

# Samen aan de slag met Centrumontwikkeling Weerselo:

De Kansenkaart omarmen en een handelingskader voor verdere uitvoering.

**DOEL van het stuk:**

Gemeenteraad de basisaanpak, doelstellingen en kaders van centrumontwikkeling laten vaststellen en daarbinnen Weerselo en college de ruimte te geven voor een vernieuwd centrum van Weerselo

## Inhoud

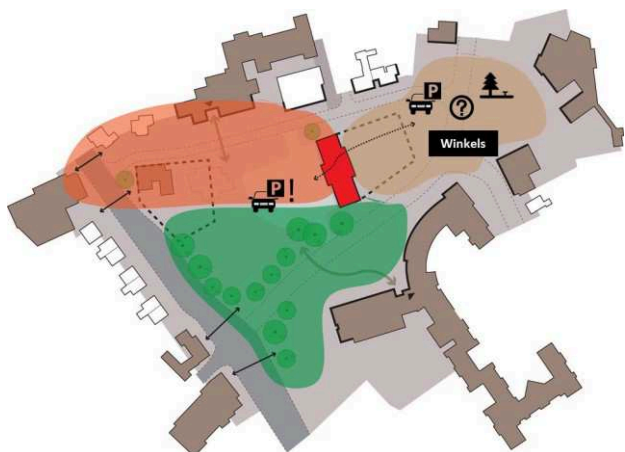
1	Samenvatting en inleiding .....	3
2	Een vernieuwd centrum van Weerselo.....	5
2.1	Beeld van een nieuw centrum van Weerselo .....	5
2.2	Filosofie, proces en aanpak.....	8
2.3	Financieel perspectief centrumontwikkeling .....	8
3	Programmasturing .....	9
4	Afspraken en formulering besluit handelingskader .....	9

# 1 Samenvatting en inleiding

Weerselo werkt aan een vernieuwd centrum. Dat doet zij niet door de gemeente één keer een allesomvattend plan te laten maken en dat in één keer uit te voeren in de illusie 'dat we dan klaar zijn'. De praktijk in Nederland en de recente geschiedenis in Weerselo leert dat dat niet (meer) werkt. Weerselo staat voor een periode waarin continu het centrum aan ontwikkeling onderhevig is en dat daarmee ruimte biedt om in de toekomst op onvermoede kansen en bedreigingen in te spelen: organische gebiedsvernieuwing volgens de principes van uitnodigingsplanologie.

De komende 2 jaar vindt een inhaalslag en een publieke investering plaats, die moet leiden tot succesfactoren voor verdere vernieuwing: vertrouwen bij (particuliere) investeerders, een stevig raamwerk van kwalitatief hoogwaardige en passende openbare ruimte en een juridisch-planologisch kader dat ruimte geeft. Ruimte voor investeerders van binnen en buiten Weerselo en ruimte voor Weerselo-ers zelf om te werken aan vernieuwd centrum van Weerselo.

Dat laatste is niet vrijblijvend: een centrum van en door Weerselo vraagt een significante en continue bijdrage van Weerselo aan het centrum. In materiële en immateriële zin (tijd, ideeën, activiteiten), maar ook in termen van verantwoordelijkheid. Gebiedsvernieuwing vraagt om het maken van keuzen. Juist Weerselo zelf moet verantwoordelijkheid nemen en die keuzen ook maken.



Centraal in de aanpak, staat de plek zelf: Weerselo. Uit de consultatie blijkt overduidelijk dat het plein inderdaad de plek voor het centrum is. Maar vooral ook dat het plein echt centraal staat. Een levendig plein waar het goed vertoeven is voor jong en oud, waar activiteiten georganiseerd worden en waar 'je graag wilt zijn'. Een plein met een kwalitatief goede openbare ruimte en logische samenhang en verbinding tussen verschillend ruimtegebruik.

Rondom het levendig plein moeten de randen versterkt worden. Sterke randen met voorzieningen die de levendigheid in het centrum versterken en die extra aantrekkingskracht geven om naar dat centrum te komen. Voorzieningen in de randen kunnen van commerciële aard zijn (bv winkels) maar nadrukkelijk ook van maatschappelijke aard of (nog beter) een mix ervan. Het gaat om het versterken van de bestaande functies en het benutten van thans aanwezige kansen (bv gemeentehuis, St. Jozef, school en bibliotheek), maar ook nadrukkelijk ruimte geven aan bestaande en nieuwe ondernemers elders uit Weerselo of daarbuiten.

*Levendig plein,  
sterke randen  
en  
oversteekbare infrastructuur*

De sterke randen en het levendige plein moeten verbonden en niet gescheiden worden zoals nu het geval met Bisschopstraat en De Aanleg. Deze infrastructuur moet veel beter oversteekbaar worden en beter benut kunnen worden door langzaam verkeer. De infrastructuur moet het centrum nadrukkelijk gaan versterken en er moet een beter evenwicht met de verkeersfunctie ontstaan.

Deze drie elementen staan centraal in de aanpak en zijn offline (12 mei inloopbijeenkomst) en online (mijnweerselo.nl) getoetst bij en verrijkt door Weerselo. Geconcludeerd kan worden dat er een (zeer) breed draagvlak is voor proces, aanpak, denkwijze en prioritering in functies en zones.

Dat levert het beeld op van een plein met drie zones zoals in het vlekkenplan hierboven verbeeld. Een 'rode' zone waarin hardere functies, zoals vastgoedontwikkeling en verkeersfuncties plaats hebben en een groene zone waarin de verblijfskwaliteit centraal staat. De zone achter het gemeentehuis zal een mix worden van die twee typering. Ook daar staat duurzame kwaliteit voorop evenals het belang om deze zijde van het centrum ook nadrukkelijk te betrekken bij het centrumontwikkeling. Op welke wijze en met welke accenten zal voor een groot deel afhangen van de keuze voor de bestemming van het oude gemeentehuis. Eén van de opties is het huisvesten van de supermarkt, de andere is de ontwikkeling met een meer multifunctioneel karakter: kleine(re) bedrijven, winkels, horeca en maatschappelijk voorzieningen. De ambities van het centrum zoals verwoord vormen altijd leidraad en toetsingskader bij deze keuze.

***Programmasturing: anders vasthouden en weg vrij voor actie***

Daarmee is de weg ook vrij om daadwerkelijke keuzen te maken over de verdere invulling en de ontwikkeling zichtbaar en fysiek in gang te zetten en om ruimte te geven voor initiatiefnemers en andere investeerders. In de informele commissievergadering van 31 mei is met de raadscommissie gesproken over hoe hier politiek / bestuurlijk op een verantwoorde wijze mee om te gaan. Zij ziet nadrukkelijk het belang om Weerselo ruimte te geven en de centrumontwikkeling 'los te laten'. Anderzijds is ook aangegeven te voelen dat de gemeenteraad verantwoordelijkheid heeft, moet en wil houden.

De crux zit hem misschien niet zo zeer in het loslaten, maar in het anders vasthouden. Ter plekke zijn diverse suggesties door de commissie gedaan. De suggestie om 'vast te houden' op het niveau van visie, vlekkenplan en een financieel kader is één van deze suggesties. Het college heeft zich gebogen over deze aanpak en denkt dat dit leidt tot een snel en vlot vervolg van de centrumontwikkeling in Weerselo waar Weerselo ook echt de ruimte krijgt om keuzen te maken. Het college heeft deze aanpak in deze notitie (hoofdstuk 3) nader uitgewerkt

## 2 Een vernieuwd centrum van Weerselo

### 2.1 Beeld van een nieuw centrum van Weerselo

Een levendig, toekomstbestendig en uitnodigend plein. Dat is de ambitie voor het centrum van Weerselo. Een ambitie die is gevormd voor en door Weerselo. Een levendig, toekomstbestendig en uitnodigend plein ontstaat door drie cruciale elementen in balans te brengen en elkaar te laten versterken:

1. De openbare ruimte van een levendig plein
2. Voorzieningen en functies langs de randen van het plein
3. Oversteekbare infrastructuur

Tijdens de inloopavond op 12 mei en in de periode er na via de interactieve website [mijnweerselo.nl](http://mijnweerselo.nl), hebben naar schatting 150 bewoners van Weerselo zich uitgesproken over de wijze waarop de drie elementen bijdragen aan de ambitie.

#### ***De openbare ruimte van een levendig plein***

Bij de herinrichting van de openbare ruimte van het plein, wordt het Burgemeester Scholtensplein een prettig verblijfsgebied door aan de zijde van het St. Jozef een groen parkachtig gebied in te richten. De tuin van het St. Jozef gaat meer deel uitmaken van het plein. Door plaatsing van meer zitgelegenheden, wegwerken van vuilcontainers, behoud van ruimte voor tijdelijke evenementen, invulling met bijvoorbeeld speelvoorzieningen, vlinder/kruidentuinen en (tijdelijke) terrassen krijgt de openbare ruimte een duidelijke en prettige verblijfsfunctie. Bij de herinrichting van de openbare ruimte moet nadrukkelijk aandacht zijn voor de wijze waarop parkeervoorzieningen en de bushalte een plek krijgen op of rond het plein: men heeft het liefst zo min mogelijk parkeerplaatsen op het plein omdat dit de verblijfskwaliteit aantast.

Het kerkplein wordt betrokken bij de centrumontwikkeling. Het gebied verdient een kwaliteitsimpuls en een duidelijker functie. Het kerkplein kan bij sloop van de aanbouw van het oude gemeentehuis een parkachtig verblijfsgebied worden met aandacht voor inpassing van de Weerselerbeek, of juist een plek die ruimte biedt aan nieuw gebouwde voorzieningen. De wijze waarop kwaliteit teruggebracht kan worden in het gebied, hangt nauw samen met de nieuwe invulling van het oude gemeentehuis.

#### ***Sterke randen met voorzieningen en functies***

Het oude gemeentehuis kan worden herbestemd als multifunctioneel gebouw waar verschillende ondernemers zich kunnen vestigen, ruimte is voor bijvoorbeeld kleinere winkels, horeca en de bibliotheek. Mogelijk biedt het oude gemeentehuis ook plek voor wooneenheden (appartementen voor jongeren of juist voor ouderen) en bijvoorbeeld een hotel worden. Een ander scenario is dat de supermarkt zich huisvest in het oude gemeentehuis. Welke nieuwe functies er ook in het oude gemeentehuis worden gerealiseerd, de ruimtelijke kwaliteit en de mate waarin de nieuwe functies bijdragen aan een levendig, toekomstbestendig en uitnodigend plein zijn altijd het uitgangspunt.

Langs de randen van het plein is ook ruimte voor voorzieningen of kunnen voorzieningen slim worden gekoppeld. De hoek bij de bibliotheek en kadoshop is een logische locatie om nieuwe/andere functies toe te voegen. De bibliotheek kan verhuizen naar een andere plek, bijvoorbeeld naar de basisschool of het voormalig gemeentehuis, waardoor daar ruimte vrij komt voor nieuwe en andere voorzieningen. Bij verhuizing van de supermarkt, zijn ook op die locatie ontwikkelkansen voor nieuwe functies. Tussen het St. Jozef en de basisschool kunnen sterkere verbindingen worden gelegd, die programmatisch, maar zeker ook ruimtelijk van aard kunnen zijn.

#### ***Oversteekbare infrastructuur***

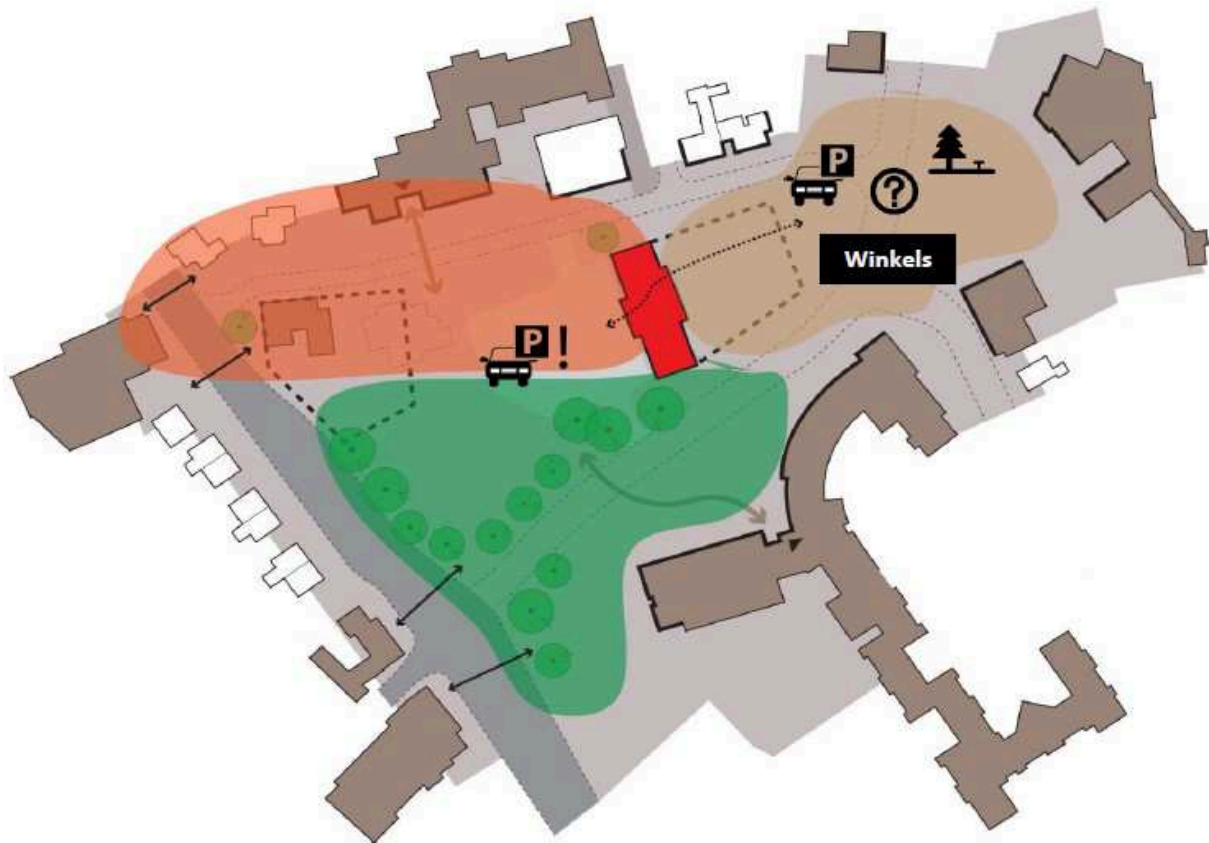
De wegen rondom het Burgemeester Scholtensplein moeten beter en veiliger zijn over te steken, zodat er een verbinding ontstaat tussen de sterke randen en het levendige plein. De optimale invulling van beter oversteekbare infrastructuur zijn wegen ingericht volgens het shared-space principe: de wegen maken deel uit van het verblijfsgebied van het plein en verkeer is te gast. De verschillende modaliteiten delen de ruimte en er ontstaat een betere balans tussen de verkeersfunctie en de verblijfsfunctie van het plein. Dit principe kan op de St. Remigiusstraat en De Aanleg in meerdere of mindere mate toegepast kan worden.



*Referentiebeelden weginrichting volgens shared-space principe*

### **Vertaling naar een vlekkenplan**

Als de drie elementen worden vertaald naar een plattegrond, dan ontstaat er een vlekkenplan waarin globaal een driedeling van het plein is af te lezen. Centraal in deze driedeling staat het voormalig gemeentehuis; een belangrijke schakel om te komen tot een levendig plein. De driedeling bestaat uit de volgende zones:



#### Een rode winkelzone

Het noordelijk pleindeel aan de zijde van de St. Remigiusstraat en het voormalig gemeentehuis leent zich voor (nieuwe) voorzieningen: de school, de supermarkt, de kadoshop, nieuwe winkels of appartementen, horeca, et cetera.

Het voormalig gemeentehuis kan als multifunctioneel gebouw of supermarkt worden herbestemd. De hoek bij de bibliotheek en kadoshop is ook een geschikte locatie om nieuwe/andere functies toe te voegen als de bibliotheek verhuist naar een andere plek, bijvoorbeeld naar de basisschool of het voormalig gemeentehuis. Indien de supermarkt verhuist naar het voormalig gemeentehuis, dan is ook op die plek ruimte voor nieuwe functies en voorzieningen.

Een aandachtspunt bij ingebruikname van het voormalig gemeentehuis is het parkeren; dat ziet men liever niet op het plein, maar bijvoorbeeld aan de randen. Dit geldt ook voor de huidige bushalte. De supermarkt op de huidige plek vindt men een geschikte optie.

#### Een groene verblijfszone

Het zuidelijk pleindeel bij De Aanleg en het St. Jozef kan juist meer als groenzone en verblijfsgebied worden ingericht, onder meer door de tuin van het St. Jozef bij het plein te betrekken. Deze samenhang wordt verder vergroot door De Aanleg beter oversteekbaar te maken (volgens het shared-space principe) en voor meer openbare zitgelegenheid te zorgen om de beleefbaarheid van het groen te vergroten. Dit gebiedt leent zich ook voor bijvoorbeeld een kruiden/moestuin, fontein, speelvoorzieningen, terras, et cetera.

#### Een gemixte zone

Het kerkplein wordt bij de centrumontwikkeling betrokken. De wijze waarop het kerkplein en de achterkant van het gemeentehuis (waar nu nog een aanbouw op staat) ingericht kan worden is grotendeels afhankelijk van de invulling van het voormalig gemeentehuis. Het gebied kan groen en parkachtig worden met relatie tot de Weerselerbeek; een plek voor nieuwgebouwde voorzieningen; een parkeerplein dat meer in dienst staat van het Burgemeester Scholtensplein. Het gebied zal min of meer een mix worden tussen de rode winkelzone en de groene verblijfszone.



## 2.2 Filosofie, proces en aanpak

Gebiedsvernieuwingen in deze tijd zijn alleen succesvol als deze vraag gestuurd zijn in plaats van aanbodgericht en uitgaan van organische groei. De ontwikkeling van het centrum van Weerselo wordt ingestoken vanuit de principes van uitnodigingsplanologie: de gemeente stelt globale kaders, en laten ruimte aan de gebruikers van het gebied om met concrete plannen te komen. De gemeente faciliteert. De focus verschuift van een inhoudelijke rol naar het stroomlijnen van het proces. Het is zaak Weerselo te mobiliseren en ruimte te geven voor initiatief en ondernemerschap. Als mensen echt ergens in geloven, maken ze er werk van, raken ze geïnspireerd en ontstaat de energie die nodig is om tot oplossingen te komen.

Voorkomen moet worden dat er een integraal gedetailleerd eindplan wordt opgesteld, waarin deelprojecten teveel afhankelijk van elkaar zijn. Met de door Weerselo gestelde ambitie voor het plein is een flexibele, functionele stip op de horizon geplaatst waarmee richting en sturing kan worden gegeven aan de verdere ontwikkeling van het centrum en ruimte wordt geboden om kansen te pakken. En dankzij het participatieproces is positieve energie en geloof ontstaan onder de betrokken Weerselo-ers.

De komende 2 jaar vindt een inhaalslag en een publieke investering plaats, die moet leiden tot succesfactoren voor verdere vernieuwing: vertrouwen bij (particuliere) investeerders, een stevig raamwerk van kwalitatief hoogwaardige en passende openbare ruimte en een juridisch-planologisch kader dat ruimte geeft. Ruimte voor investeerders van binnen en buiten Weerselo en ruimte voor Weerselo-ers zelf om te werken aan vernieuwd centrum van Weerselo.

## 2.3 Financieel perspectief centrumontwikkeling

Van belang is om het zicht te hebben op het financiële perspectief van de centrumontwikkeling. Ondanks dat er nog geen concreet plan is dat ten grondslag ligt aan een kostenopgave en ondanks dat met moderne organische gebiedsontwikkeling dit slechts binnen bandbreedtes en met scenario's laat voorspellen, is er al wel een prognose te geven van de kosten die de gemeente te wachten staat voor de centrumontwikkeling van Weerselo. Aan de hand van de drie zones die te onderscheiden zijn; de rode, de groene en de gemixte zone, zoals hierboven beschreven is de onderstaande verdeling op hoofdlijnen te maken, welke als handelingskader voor de uitvoering zal worden gehanteerd. Het is hiermee de basis voor communicatiemomenten zoals die zijn omschreven in hoofdstuk 4.

Onderdeel	Kostenraming		Opmerking
<u>Een rode winkelzone</u>	930.000	1.630.000	Afhankelijk van scope en kwaliteit
<u>Een groene verblijfszone</u>	450.000	550.000	
<u>Een gemixte zone</u>	470.000	620.000	
Overig: Herinrichting Traverse Bisschopsstraat	P.M.	P.M.	Afhankelijk van de rondweg
<b>TOTAAL</b>	<b>1.850.000</b>	<b>tot 2.800.000</b>	

NOOT: in de bovengenoemde kostenraming is de openbare ruimte van de herinrichting van de Bisschopsstraat ter hoogte van het centrum opgenomen. De kostenraming is all-in prijs, dit betekent dat bovengenoemde bedragen inclusief plan-, voorbereidings-, advies en toezichtkosten en onvoorzien zijn. Indien de rondweg er komt, dan dient er nog aanvullende dekking gevonden te worden voor de resterende delen van de Bisschopsstraat ofwel de traverse is geraamd op P.M., deze traverse maakt dus geen onderdeel van het centrumplan.

Dekking Centrumplan Weerselo

Dekking	Baten
Provincie Overijssel (tot 1-1-2018)	1.136.382
Majeure projecten gemeente (d.d. 6-7-2016)	1.679.023
<b>Totaal beschikbaar voor Centrumplan Weerselo</b>	<b>2.815.405</b>



### 3 Programmasturing

Programmasturing gaat over doelsturing. Inspanningen worden verricht om doelen te bereiken. Deze wijze van werken past uitstekend bij de organische wijze van ontwikkelen van het centrumgebied Weerselo. De kansenkaart, zoals hiervoor besproken en de verdeling van de middelen op hoofdlijnen schept een ruim kader voor de uitvoering. Dit is ook van belang om die kansen die zich voordoen in Weerselo ook snel te kunnen faciliteren.

Het huidige organische en participatieve proces past bij de wijze waarop wij de samenwerking tussen samenleving en overheid willen vergroten. Het heeft een positieve energie in Weerselo los gemaakt en de samenleving vraagt nu om snel samen over te gaan tot actie. De samenleving vraagt om duidelijkheid over de mogelijkheden die regie te mogen pakken, en voor de raad is duidelijkheid over te nemen besluiten en te verkrijgen informatie onder andere erg belangrijk.

### 4 Afspraken en formulering besluit handelingskader

Om hieraan invulling te geven, of beter een eerste stap te maken hieraan invulling te geven, willen wij voorstellen onderstaande punten als (context voor een) handelingskader vast te stellen.

De raad:

Spreekt uit dat hij:

De veranderende rol voor de overheid onderkent waarbij de trend is meer van uitvoeren naar faciliteren van plannen en ideeën te gaan.

Met instemming kennisneemt van de grote mate van betrokkenheid van de Weerselose bevolking bij het ontwikkelingsperspectief en graag ruimte biedt voor realisatie daarvan op organische en participatieve wijze.

Hierbij initiatieven en een grote mate van betrokkenheid van de bevolking aanmoedigt, dit voldoende ruimte wil geven door daar onderscheiden projectgelden op hoofdlijnen voor toe te kennen.

Het college opdragen de raad met een redelijke frequentie te informeren over de voortgang en mogelijke besteding van deze projectgelden en hiermee de raad in de positie te brengen haar rol in de weg naar realisatie te kunnen nemen.

Binnen de hiervoor aangegeven kaders het college het mandaat geven om samen met Weerselo aan de slag te gaan om invulling te geven aan de kansenkaart.