



Inpassing kindcentrum locatie Averbergen Noord

Addendum op Structuurvisie Olst-Wijhe

Zaaknummer: 6274-2017, documentnummer 67382
Opgesteld op 8 december 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding
 - 1.1 De aanleiding
 - 1.2 De status van dit addendum
 - 1.3 Totstandkoming
- 2 De maatschappelijke behoefte
 - 2.1 Onderwijskundige visie en ambitie: samenwerken en verbreden
 - 2.2 Clustering van voorzieningen rondom het kind
- 3 Locatiekeuze Averbergen Noord
- 4 Ruimtelijke kwaliteit dorpsrandzone Averbergen Noord
 - 4.1 Integrale visie op de oostelijke dorpsrandzone van Olst
 - 4.2 Verbeteren verkeersveiligheid Olst-Oost
 - 4.3 Gebiedsontwikkeling Aberson-terrein
 - 4.4 Ruimtelijke inpassing kindcentrum op de locatie Averbergen Noord
- 5 Planologische en economische uitvoerbaarheid en planning

Bijlagen

1. Notitie 'Inhoudelijke ambitie; bouwen aan scholen van de toekomst' met als bijlage het rapport 'Advies werkgroep samenwerking en verbreding'
2. Notitie 'Locatiestudie Onderwijsclusters Olst-Wijhe'
3. Notitie 'Verkeer Onderwijsclusters Olst-Wijhe' met als bijlage het rapport van Goudappel & Coffeng 'Verkeerseffecten clustering scholen Olst en Wijhe'

1. Inleiding

1.1. De aanleiding

Op dit moment is het basisonderwijs in onze gemeente gehuisvest in schoolgebouwen op dertien locaties verdeeld over zeven kernen. Door een dalend leerlingenaantal staan de schoolgebouwen deels leeg. De meeste gebouwen zijn bouwtechnisch en functioneel verouderd. Een aantal scholen in Olst en Boskamp verkeren in slechte staat. Dit zet de onderwijsvoorzieningen onder druk. Onze scholen zijn in vergelijking met het landelijk gemiddelde relatief klein, waardoor veel geld naar 'de stenen' gaat in plaats van naar leerkrachten voor de klas.

De aanwezigheid van goede en eigentijdse onderwijsvoorzieningen is van groot belang voor onze gemeente. We willen onze inwoners een aantrekkelijke woonomgeving bieden waarin kinderen goed kunnen opgroeien. Daar horen kwalitatief sterke en gezonde onderwijsvoorzieningen bij. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan ons vestigingsklimaat. We willen als woongemeente aantrekkelijk blijven voor jonge gezinnen, omdat zij bijdragen aan een vitale gemeenschap.

Mede tegen deze achtergrond heeft de gemeenteraad op 4 december 2017 de Structuurvisie Olst-Wijhe 'ruimte voor initiatief en innovatie' vastgesteld. Op blz. 41 is het waarborgen van sterke onderwijsvoorzieningen als één van de speerpunten benoemd voor de ontwikkeling van de kernen:

"Het creëren en behouden van toekomstbestendige onderwijsvoorzieningen voor alle leerlingen in samenwerking met de onderwijsinstellingen."

In de Structuurvisie Olst-Wijhe is de ambitie voor toekomstbestendige onderwijsvoorzieningen nog niet vertaald naar een locatie en de ruimtelijke effecten ervan. Nu het duidelijk is dat de onderwijsvoorzieningen in Olst, Boskamp en Den Nul worden gebundeld binnen 1 kindcentrum en tevens door de raad op 30 juni 2020 is vastgesteld dat dit kindcentrum op de locatie Averbergen Noord moet worden gerealiseerd, is het gewenst om de Structuurvisie op dit punt aan te vullen. De reden hiervoor is dat de ontwikkeling van het kindcentrum (in combinatie met naburige ruimtelijke ontwikkelingen) een impact heeft op de ruimtelijke structuur dorpsrand van de kern Olst, ter plaatse van de Averbergen Noord. Daarom beschouwen wij in dit addendum ook de relatie met de verkeerssituatie en de ontwikkeling van het Aberson-terrein, waarvoor in de Structuurvisie al een visie was neergelegd. Gezien deze context vereist de realisatie van het nieuwe kindcentrum een zorgvuldige inpassing in de dorpsrandzone van Olst-Oost, zodat de ruimtelijke kwaliteit ervan wordt versterkt.

1.2. De status van dit addendum

De visie op het zorgvuldig begeleiden van de ruimtelijke effecten op de dorpsrandzone, zoals opgenomen in dit addendum, is bedoeld om de ruimtelijke effecten van het raadsbesluit van 30 juni 2020 over de locatiekeuze van het kindcentrum op Averbergen Noord **als aanvulling** (addendum) op te nemen in de Structuurvisie Olst-Wijhe 2017.

Het addendum bevat ook een nadere maatschappelijke uitwerking van de Structuurvisie voor het aspect onderwijshuisvesting met betrekking tot de geclusterde onderwijshuisvesting voor de kernen Olst, Boskamp en Den Nul op de locatie Averbergen Noord. Dit is in hoofdstuk 2 opgenomen.

Dit addendum betreft een structuurvisie als bedoeld in artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening. De visie vormt een bouwsteen voor de bestemmingsplanherziening voor de ontwikkellocatie Averbergen Noord ten behoeve van het toekomstige kindcentrum Olst-Boskamp-Den Nul.

1.3. Totstandkoming

De schoolbesturen van stichting De Mare (openbaar primair onderwijs) en mijnplein (bijzonder primair onderwijs) hebben samen scenario's onderzocht die ervoor moeten zorgen dat er ook voor de lange termijn kwalitatief goede, toekomstbestendige en betaalbare voorzieningen voor onderwijs en kinderopvang in onze gemeente aanwezig zijn. Zij hebben hierbij nadrukkelijk de samenwerking gezocht met de gemeente en met alle maatschappelijke partners op gebied van opvang, opvoeding en ontwikkeling van kinderen/jeugdigen. In de werkgroep 'Samenwerking en verbreding' hebben zij met elkaar nut en noodzaak van een bredere samenwerking met het onderwijsveld verkend en erkend. Vervolgens hebben ze een gezamenlijke visie en ambitie ontwikkeld en scenario's geschetst voor clustering van voorzieningen (zie bijlage 1). De schoolbesturen en de andere betrokken organisaties hebben hierbij hun achterban betrokken en het draagvlak onderzocht.

De gemeente moet ervoor zorgen dat de voorzieningen die nodig zijn voor goed onderwijs, gehuisvest kunnen worden op een wijze en op een locatie die de schoolbesturen vanuit onderwijskundige doelen wenselijk vinden. Dit is zo geregeld in de Wet primair onderwijs. De schoolbesturen willen (kort samengevat) dat alle voorzieningen rondom onderwijs, opvang, vorming en ontwikkeling van het kind, fysiek worden geclusterd, met sportvoorzieningen nabij (meer hierover in hoofdstuk 2). De gemeenteraad heeft in 2017 deze maatschappelijke behoefte omarmd en uitgesproken een faciliterende rol te willen vervullen voor het realiseren van de gewenste onderwijsclusters.

De gemeente is ook verantwoordelijk voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent onder andere dat nieuwe functies goed ingepast moeten worden in de omgeving, de waarden van het gebied niet onevenredig aangetast worden en milieugevoelige functies op voldoende afstand worden gezet van milieubelastende functies. De gemeente heeft daarom in samenspraak met de schoolbesturen verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de ruimtelijke en financiële haalbaarheid van de onderwijsclusters. Belangrijk onderdeel van dit onderzoek was een ruimtelijke locatiestudie (bijlage 2). Hiervoor hebben we gesprekken gevoerd met belanghebbenden in/nabij de zoekgebieden (keukentafelgesprekken) en met alle betrokken maatschappelijke organisaties.

Voor een goede afweging is ook de samenhang met andere ruimtelijke ontwikkelingen relevant. In Olst is er een duidelijke relatie met de uitvoering van de Verkeersvisie Olst en de ontwikkeling van het Aberson-terrein (zie hoofdstuk 4). Er is met name onderzoek uitgevoerd naar de invloed op de verkeerstromen in Olst van de vestiging van het kindcentrum en de ontwikkeling van woningbouw op en achter het voormalige Aberson-terrein (zie voor de verkeerskundige effecten de notitie in bijlage 3).

De onderwijskundige visie en ambitie van de schoolbesturen en hun maatschappelijke partners, de resultaten van de locatiestudie, en de samenhang met andere ruimtelijke ontwikkelingen en opgaven, hebben richting gegeven aan de ruimtelijke keuzes die we hebben gemaakt om de gezamenlijke ambities te realiseren op gebied van onderwijs, kinderopvang en kindgerelateerde zorg en vorming en binnen het kindcentrum Olst-Boskamp-Den Nul. Het heeft geresulteerd in het besluit van de raad op 30 juni 2020 om het kindcentrum te realiseren op de locatie Averbergen Noord¹. Over dit besluit heeft in de voorbereiding ook vooroverleg plaatsgevonden met provincie, GGD, waterschap en andere stakeholders die betrokkenheid hebben bij ruimtelijke afwegingen (zie locatiestudie in bijlage 2).

¹ De locatie van het kindcentrum op de locatie 'Averbergen Noord' wordt soms ook aangeduid als de locatie 'Averbergen'. Het betreft hier één en dezelfde locatie zoals besloten door de raad op 30 juni 2020.

2. De maatschappelijke behoefte

2.1. Onderwijskundige visie en ambitie: samenwerken en verbreden

De schoolbesturen De Mare en mijnplein hebben samen met alle maatschappelijke partners op gebied van opvang, opvoeding en ontwikkeling van kinderen/jeugdigen hun visie en ambities en daarvan afgeleide locatie-eisen verwoord in een onderwijskundig ambitiedocument 'Inhoudelijke ambitie; bouwen aan scholen van de toekomst'.

In deze ambitie:

- *staat het kind meer centraal*: verdwijnen drempels tussen sectoren, staat een doorgaande ontwikkelingslijn 0-12 jaar centraal, is er afstemming tussen binnen- en buitenschools leren, wordt ondersteuning nabij het kind georganiseerd, biedt de school een gezonde en natuurlijke omgeving waar kinderen veel kunnen bewegen, spelen en sporten;
- *worden kansen en mogelijkheden benut*: versoepelen overgang kinderopvang/peuterwerk/basisonderwijs/voortgezet onderwijs, afstemmen leermethodes, samenwerking en integrale programmering met sportverenigingen, bibliotheek, kunstsector, buitenschoolse opvang, ruimte voor externe professionals;
- *is er ruimte voor meer intensieve samenwerking met partners die zorg verlenen aan kinderen*: samenwerking krijgt een structureel karakter en kennis en expertise wordt gedeeld.

De schoolbesturen, de schooldirecteuren en de leerkrachten zien schoolgebouwen, voorzieningen voor kinderopvang, sportvoorzieningen en alle aanvullende diensten en faciliteiten rondom het opgroeiende kind als een gedeelde leeromgeving waarbinnen kinderen en leerkrachten zich veilig en zelfstandig verplaatsen van de ene naar de andere voorziening en waar voorzieningen worden gedeeld.

Gebouwen, onderwijs en opvang vormen samen een betekenisvolle leer- en speelomgeving en vormen één geheel. Dit geheel kun je zien als een community of dorp waar voor iedereen plaats is of plaats wordt gecreëerd. Voorzieningen worden, daar waar dat kan, gedeeld, samen of na elkaar gebruikt. Waar dat niet kan of waar het moet, zijn er ook monofunctionele voorzieningen die gebruikt worden voor een speciaal doel of door een specifieke organisatie (school of opvang). Samen slim en doelmatig omgaan met ruimte en samen verantwoordelijk zijn voor gebruik en voor de exploitatie en het beheer. Dit alles met als doel om kinderen het best mogelijke onderwijs en ondersteuning te kunnen bieden. Een plek waar kinderen talenten kunnen ontwikkelen, maar ook samen kunnen spelen, leren en creëren.

Een gezamenlijke huisvesting is een katalysator voor de samenwerking van alle partners. Binnen deze samenwerking staat het kind centraal. De intensieve samenwerking is goed voor het kind, voor de ouders en voor de professionals en is het vertrekpunt voor het gezamenlijk programmeren van activiteiten voor kinderen (onderwijs, sport, spel, enzovoort). De kern van deze samenwerking bestaat uit:

- het weghalen van drempels tussen de verschillende sectoren;
- vormgeven van een doorgaande ontwikkelingslijn;
- afstemming creëren tussen binnenschools en buitenschools leren (formeel en informeel leren);
- het organiseren van ondersteuning dichtbij het kind;
- het gezamenlijk programmeren van activiteiten voor kinderen.

Voor het realiseren van deze ambitie is een zekere omvang nodig, maar tegelijkertijd een menselijke maat waar ieder kind gezien wordt en er mag zijn. De locatie moet voldoende ruimte bieden om de functionele voordelen van een clustering te combineren met het kindgericht organiseren van activiteiten, zodat er een overzichtelijke en veilige leer- en speelomgeving ontstaat.

2.2. Clustering van voorzieningen rondom het kind

Vanuit onderwijskundige doelen en ambities is er behoefte aan fysieke clustering van alle voorzieningen die zich richten op de opvang, vorming, opvoeding, ontwikkeling en ondersteuning van kinderen. Dit biedt ook kansen voor doelmatig ruimtegebruik en efficiënt beheer en onderhoud van de fysieke voorzieningen en draagt daarmee bij aan de betaalbaarheid en toekomstbestendigheid van de onderwijsvoorzieningen. De bundeling van voorzieningen zorgt er ook voor dat de verkeersbewegingen van kinderen tussen kinderopvang, basisschool, voor- en naschoolse opvang, sport, enzovoort, worden geminimaliseerd. Op dit moment liggen de voorzieningen vaak erg verspreid ten opzichte van elkaar en moeten kinderen van hot naar her gaan of gebracht worden. Dit is niet goed voor de kinderen, kost veel tijd en bezorgt de ouders en de betrokken organisaties veel onnodige regeldruk.

Door de kinderen samen te brengen in een, op het kind gerichte maatschappelijke voorziening ontstaan er mogelijkheden om een aanbod te creëren waarbij kinderen een meer ononderbroken ontwikkeling kunnen doormaken en een aanbod dat rijker en meer divers is dan nu mogelijk is op de verschillende kleinere locaties. Hierdoor is de kans groter dat kinderen die nu nog naar elders moeten om een passend aanbod te krijgen, straks in Olst-Wijhe kunnen blijven. Het samenbrengen van het netwerk van professionals dat zich richt op kinderen en hun ouders geeft mogelijkheden voor intensieve samenwerking, waarbij aan het kind dichtbij een passend aanbod en ondersteuning geboden kan worden. Het kind komt meer centraal te staan. Binnen het kindcentrum zal zowel openbaar en bijzonder onderwijs aangeboden worden.

De clustering biedt kansen ten aanzien van onderwijsconcepten en doorgaande leerlijnen maar ook ten aanzien van de zorgstructuur in de school. Zoals bijvoorbeeld het Centrum voor Jeugd en Gezin. Er kan meer aandacht zijn voor contact tussen ouders en ook de verbreding van onderwijs en specialistische jeugdhulp. Het verbinden van jeugdhulp en onderwijs kan helpen om de kosten voor specialistische jeugdhulp terug te dringen. De scholenclustering is een kans om deze verbinding te realiseren. Dit biedt mogelijkheden om in een eerder stadium kindgerelateerde vraagstukken te signaleren, wat past bij de visie zoals neergelegd in het nieuwe jeugdplan 2021.

3. Locatiekeuze Averbergen Noord

In bijlage 2 is de locatiestudie opgenomen op basis waarvan de gemeenteraad op 30 juni 2020 de locatie Averbergen Noord heeft vastgesteld als locatie om het kindcentrum voor het cluster Olst-Boskamp-Den Nul te realiseren. Daarbij is ten eerste rekening gehouden met de onderwijskundige doelen, ambities en wensen vanuit het maatschappelijk veld (zie hoofdstuk 2); en ten tweede met de omgevingsaspecten van de locaties en de eventuele samenhang met andere ruimtelijke opgaven en ontwikkelingen. Dit is vervolgens uitgewerkt naar criteria waarop verschillende locaties zijn beoordeeld. Deze criteria waren onderwijskundig, verkeerskundig, planologisch en ruimtelijk van aard. Op basis van de beoordeling aan deze criteria is de locatie Averbergen Noord gekozen.

Omdat vanuit onderwijskundige doelen het ervaren van de positieve invloed van een groene omgeving belangrijk is, zijn we uitgegaan van maximaal twee bouwlagen, zodat er 'verbinding' is (of in ieder geval wordt ervaren) met de buitenruimte, en is de benodigde buitenruimte ruim bemeten. Voor de bebouwing inclusief de buitenruimte is uitgegaan van circa 6000 m². Dit is goed inpasbaar in de ruimtelijke schaal van de dorpsrandzone.

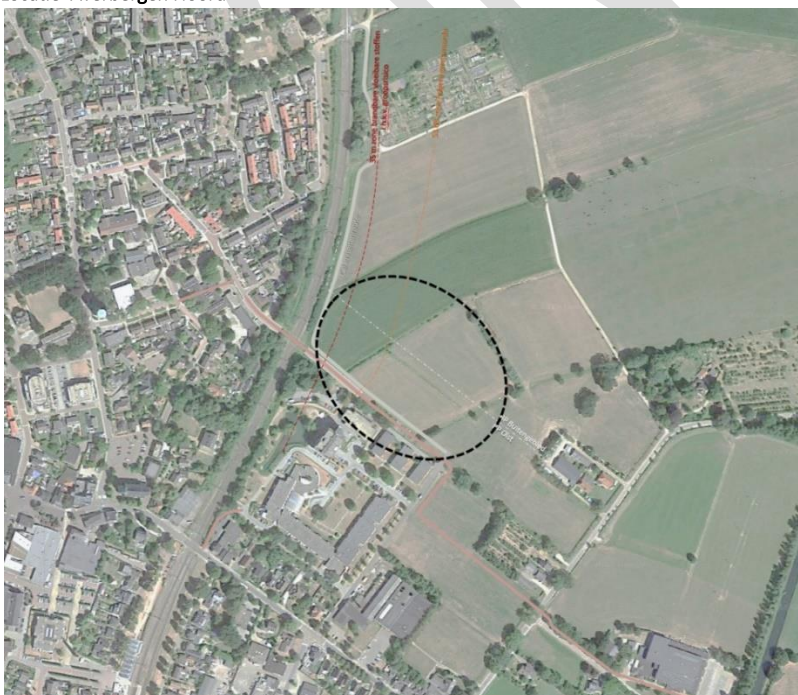
Op rijks-, provinciaal-, gemeentelijk- en waterschapsniveau is het ruimtelijk beleid vastgelegd in beleidsnota's en gebiedsvisies en juridisch geborgd in ruimtelijke wet- en regelgeving. Bij nieuwe ontwikkelingen moet sprake zijn van 'een goede ruimtelijke ordening' en moet rekening gehouden worden met milieu- en gezondheidsaspecten, zoals bodemkwaliteit, waterhuishouding, geur en externe veiligheid. Tevens moet er rekening gehouden worden met aanwezige waarden in of nabij de locatie, bijvoorbeeld landschappelijk of cultuurhistorisch. Al deze aspecten kunnen een locatie in meer of mindere mate (on-) geschikt maken. Dit is meegewogen in de locatiekeuze Averbergen Noord.

Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking wettelijk verplicht, waarbij simpel gezegd een drietrapsraket doorlopen moet worden aan de hand van de volgende drie vragen:

1. voorziet de nieuwe ontwikkeling in een concrete maatschappelijke behoefte?
2. zo ja, kan deze behoefte vervuld worden binnen bestaande bebouwing en/of bestaand stedelijk gebied?
3. zo nee, wat is ruimtelijk gezien de beste plek om in de behoefte te voorzien?

De locatie Averbergen Noord voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Zie hiervoor ook bijlage 2.

Locatie 'Averbergen Noord'



4. Ruimtelijke kwaliteit dorpsrandzone Averbergen Noord

4.1. Integrale visie op de oostelijke dorpsrandzone van Olst

In Olst spelen twee andere ruimtelijke opgaven die zijn meegewogen bij de uiteindelijke keuze voor de locatie voor het kindcentrum op de locatie Averbergen Noord. Dit betreft:

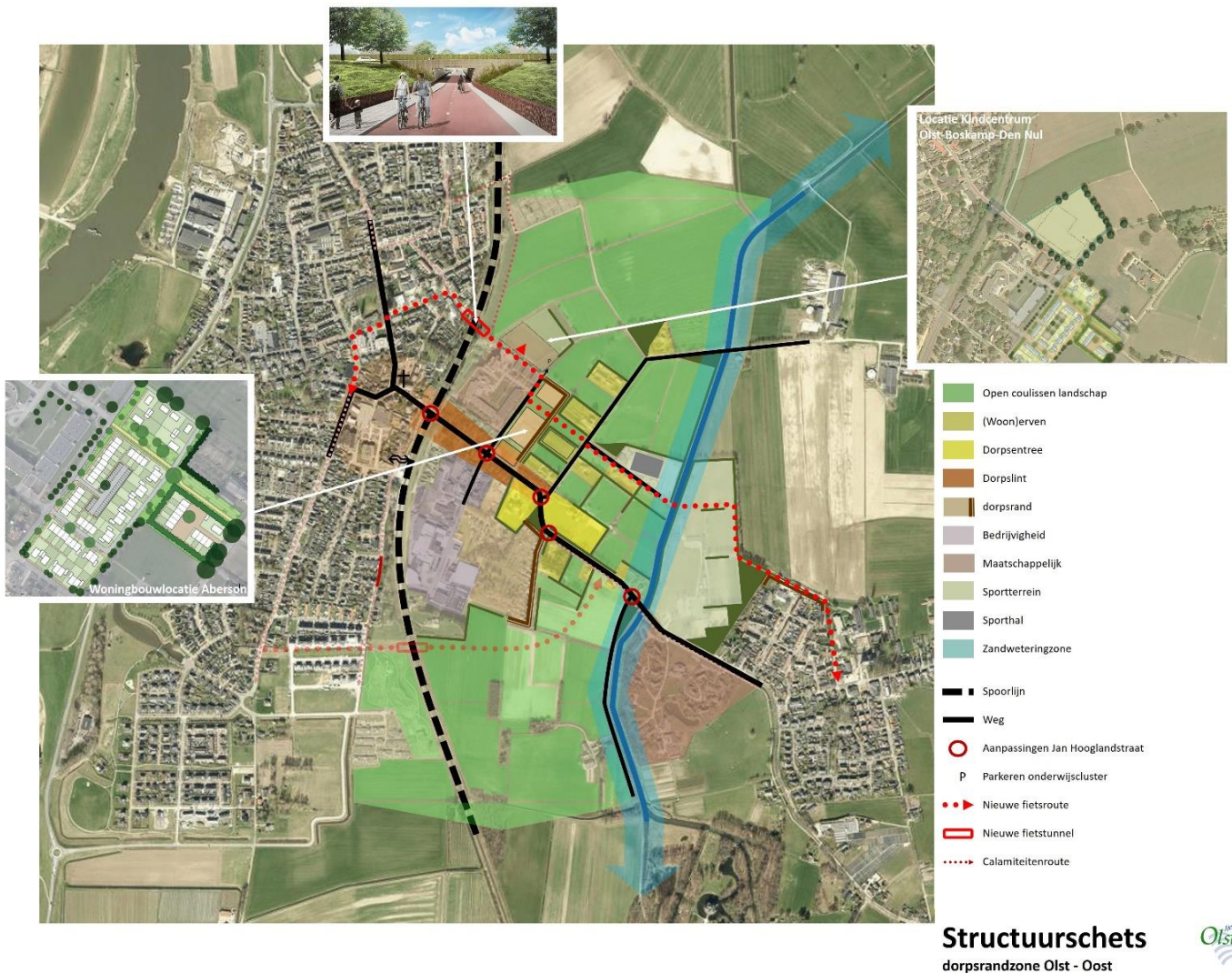
- de afwikkeling van verkeersstromen in Olst, de verkeersveiligheid voor met name fietsers en de bereikbaarheid voor hulpdiensten (uitvoering structuurvisiethema 'Verbeteren verkeersveiligheid Olst');
- de herontwikkeling van het Abersonterrein en omgeving naar wonen (gebiedsontwikkeling Aberson).

De keuze voor Averbergen Noord als locatie voor het nieuwe kindcentrum heeft een impact op de ruimtelijke structuur (bereikbaarheid) en specifiek de oostelijke dorpsrandzone van Olst. Om deze impact goed te kunnen zien is voor de oostelijke dorpsrandzone van Olst een ruimtelijke structuurschets opgesteld (zie volgende pagina).

In de dorpsrandzone van Olst is, zoals in zoveel dorpen, altijd een behoorlijke dynamiek aanwezig geweest. Vanaf de tijd van de havezate tot het heden heeft het gebruik van het gebied zijn sporen nagelaten. Of het nu gaat om de komst van het spoor, het verplaatsen van industrie en grootschalige voorzieningen naar de dorpsrand of het verkleuren van de agrarische functies in dorpsranden naar wonen en bedrijvigheid: de overgang van dorp naar landschap is sinds jaar en dag onderhevig aan verandering.

Het gebied bevat enerzijds stedelijke elementen zoals een belangrijke invalsweg, woongebieden en bedrijvigheid, een sporthal en sportvelden en ook een grootschalig (woon)zorgcomplex. Anderzijds is het de overgang naar het buitengebied: een coulisselandschap met daarbinnen aan de invalswegen gelegen, (voormalige) agrarische erven waar nu overwegend wordt gewoond.

De locatie voor het kindcentrum Olst-Boskamp-Den Nul ligt naast het (woon)zorgcomplex Averbergen. Daarnaast ligt het aan een directe fietsverbinding. Een fietsverbinding van het centrum van Olst via een nieuwe spoortunnel naar de toekomstige school, het nieuwe woongebied op en achter het Abersonterrein, en verder naar de sporthal De Hooiberg en uiteindelijk Boskamp. De gecombineerde ontwikkeling van een nieuw kindcentrum, een nieuwe woonbuurt en een nieuwe langzaam verkeersroute (met tunnel onder het spoor door) is de aanleiding om een integrale visie op de dorpsrandzone te ontwikkelen. De visie wordt verbeeld en beschreven in de op pagina 7 opgenomen structuurschets dorpsrandzone Olst-Oost.



De structuurschets gaat uit van een geleidelijke overgang van west naar oost, van spoorlijn tot Zandwetering. Een overgang van relatief grootschalige bedrijfsbebouwing en woon-zorgcomplex (waar de nieuwbouw van het schoolcomplex op aansluit) naar omzoomde erven in het open agrarisch landschap.

Ten zuiden van de Jan Hooglandstraat vormt het Koekoekspad de (zuid)oostelijke dorpsrand. Het is de bedoeling dat het, op en achter het Abersonterrein te ontwikkelen, nieuwe woongebied op eenzelfde manier de (noord)oostelijke dorpsrand gaat zijn (bruin). Dit zorgt ook hier voor een meer geleidelijke overgang van het woon-zorgcomplex naar de oostelijk gelegen extensieve, van oorsprong agrarische, bebouwing aan de Koekoeksweg en de Kleistraat. De zone rond deze invalswegen met daarbinnen karakteristieke erven en landschapselementen is bepalend voor het mozaïekpatroon van het landschap en daarmee de identiteit van het gebied (geel).

De dorpsentree bevindt zich op de plek waar de Koekoeksweg en Kleistraat samenkomen. Hier gaat de losse erfbebouwing van het buitengebied over in dichtere dorpse lintbebouwing aan de Jan Hooglandstraat (bruin). De overgang wordt extra gemarkeerd door een cultuurhistorische waardevolle villa die visueel de overgang naar het

dorpse markeert en daar tegenover de boerderij in de zichtas van de Jan Hooglandstraat die de overgang naar het buitengebied benadrukt (geel).

Het schoolcomplex beëindigt de bebouwde kom aan deze noordoostzijde. De ambitie van het nieuwe kindcentrum om duurzaam en gezond te zijn moet zich uiten in het gebouw en zijn omgeving. Kinderen moeten hier veel kunnen bewegen en de positieve invloed van een groene omgeving ervaren. De locatie biedt hiervoor voldoende uitloopmogelijkheden en krijgt een groene omranding die aansluit bij het coulisselandschap, daarbij gebruikmakend van de aanwezige houtwallen. De nieuwe fietsroute zorgt voor een goede, veilige route voor kinderen van huis naar school en van school naar de sporthal.

4.2. Verbeteren verkeersveiligheid Olst-Oost

Olst kent op dit moment één volwaardige spoorwegovergang, namelijk via de Jan Hooglandstraat. Dit betekent dat al het verkeer vanaf de Rijksweg richting Olst-Oost (inclusief de bedrijven aan de Industrieweg), Boskamp en het buitengebied, en visa versa, over deze spoorwegovergang moet. Dit geldt ook voor fietsers en voetgangers die gebruik moeten maken van de rijbaan (autoverkeer en langzaam verkeer zijn niet gescheiden). Met name de Jan Hooglandstraat wordt hierbij door inwoners als onveilig ervaren. Daarnaast zijn er geen alternatieve routes voor hulpdiensten op het moment dat deze spoorwegovergang geblokkeerd zou zijn.

Om de verkeerssituatie in Olst te verbeteren heeft de gemeenteraad na een uitgebreid onderzoeks- en participatietraject eind 2017, tezamen met de vaststelling van de Structuurvisie Olst-Wijhe, ook het 'Verkeersonderzoek Olst' van Goudappel Coffeng vastgesteld (bijlage 3). Uitgangspunt is het scheiden van langzaam en gemotoriseerd verkeer en het spreiden van langzaam verkeer over meerdere spoorkruisingen. Er is inmiddels een aantal concrete verkeersmaatregelen besloten, te weten:

- Het scheiden van het langzaam verkeer van het gemotoriseerd verkeer op het tracé Aaldert Geertsstraat-Jan Hooglandstraat-Koekoeksweg. Dit tracé krijgt een indeling als de Kornet van Limburg Stirumstraat met een smalle rijloper van 2,60 meter en daarnaast brede fietsstroken van ieder 1,70 meter.
- Het terugbrengen van de maximumsnelheid op dit tracé van 50 km/uur naar 30 km/uur waarmee de veiligheid van fietsers wordt bevorderd.
- Het spreiden van langzaam verkeer over meerdere spoorwegerdoorgangen, te beginnen met een eerste fiets- en voetgangerstunnel onder het spoor bij de Ter Stege-straat met een verbinding vanaf het Averbergen door de nieuwe woonwijk Aberson naar de Hooiberglaan. Hierdoor wordt fietsers een veilig alternatief geboden naar de sportvoorzieningen van de sporthal De Hooiberg en het sportpark Overwetering en wordt de Jan Hooglandstraat ontlast.
- De aanleg van een calamiteitenroute via de spoorwegovergang Enkweg naar het Averbergen. Deze route is alleen voor de hulpdiensten (en voor langzaam verkeer) beschikbaar.

4.3. Gebiedsontwikkeling Aberson-terrein

De grondeigenaren Nikkels Projecten BV en Salland Wonen hebben de handen in één geslagen om het vervallen Aberson-terrein in Olst een nieuwe impuls te geven. De gemeente verleent hieraan medewerking en faciliteert de ontwikkeling. Op het vervallen Aberson-terrein is ongeveer ruimte voor 46 koopwoningen en 20 sociale huurwoningen die Nikkels projecten BV en Salland Wonen ontwikkelen. Hiervoor wordt de oude Aberson-fabriek gesloopt. Daarnaast wordt er met het plan invulling gegeven aan de doorgaande fietsverbinding tussen de nog te bouwen fietstunnel in het verlengde van de Ter Stegestraat en de oostelijk gelegen sportvoorzieningen.

De gemeente, Nikkels Projecten BV en Salland Wonen hebben met elkaar een overeenkomst gesloten en werken samen aan de ontwikkeling van het terrein. Dit heeft geresulteerd in een stedenbouwkundig plan, waarin op grote lijnen zichtbaar wordt hoe deze woningbouwontwikkeling wordt ingepast tussen de Jan Hooglandstraat, het terrein 'Averbergen', de Kleistraat en het buitengebied. Het plan draagt bij aan een passend woningaanbod, een goede landschappelijke inpassing en een kwaliteitsimpuls voor de dorpsrand van Olst.

Stedenbouwkundig plan Aberson-terrein (bron: SAB)



4.4. Ruimtelijke inpassing kindcentrum op de locatie Averbergen Noord

Het kindcentrum is op de locatie Averbergen goed inpasbaar in het landschap. De goede bereikbaarheid voor fietsverkeer is door de aanleg van de tunnel een plus. Ook kinderen en ouders uit Boskamp en Den Nul kunnen de voorgestelde locatie fietsveilig bereiken. De nieuwe locatie ligt namelijk centraal ten opzichte van waar de meeste schoolkinderen wonen. Met de bouw van het kindcentrum op deze plek wordt de kern Olst heel logisch en natuurlijk uitgebreid en krijgt Olst een mooie dorpsrand

Een nieuw Kindcentrum, maatregelen om Olst verkeersveiliger te maken en nieuwbouw van woningen: al deze projecten worden in samenhang gerealiseerd. Zo is het kindcentrum bij 'Averbergen' straks goed en veilig bereikbaar

voor fietsers dankzij de nieuwe fietstunnel. Ook het plan voor woningbouw op het Abersonterrein is afgestemd op andere ontwikkelingen en er is goed gekeken naar bereikbaarheid. Onderstaand kaartje geeft een totaaloverzicht.

Totaaloverzicht ruimtelijke ontwikkelingen dorpsrandzone Olst-Oost



Op de kaart ziet u bij:

- 1** Volkstuinen
- 2** Nieuwe calamiteitenroute
- 3** Fietstunnel in het verlengde van de Ter Stegestraat
- 4** Binnen de zwarte stippellijnen wordt het nieuwe kindcentrum gebouwd. De exacte plek is nog niet bekend
- 5** Terrein Averbergen
- 6** Het Abersonterrein waar nieuwe woningen komen
- 7** Het nieuwe fietspad tussen de tunnel en de Kleistraat/sporthal
- 8** Sporthal De Hooiberg

5 Planologische en economische uitvoerbaarheid en planning

Planologische uitvoerbaarheid

Onze plannen voor het nieuwe kindcentrum op de locatie Averbergen (en voor de daarbij vrijkomende schoollocaties) passen niet in het geldend juridisch-planologisch kader en kunnen pas gerealiseerd worden na een bestemmingsplanherziening. Op nieuwe stedelijke ontwikkelingen is de ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing. De in deze visie beschreven ontwikkelingen voorzien in een maatschappelijke behoefte en vinden plaats binnen bestaand stedelijk gebied. We hebben een QuickScan gehouden op alle aspecten die van belang zijn om te onderbouwen dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en concluderen dat er voor deze ontwikkelingen geen onoplosbare planologisch belemmeringen zijn.

Economische uitvoerbaarheid

De gemeente en de onderwijsbesturen hebben onderzoek gedaan naar de financiële haalbaarheid van de plannen door de structurele kapitaallasten in beeld te brengen voor de realisatie van het kindcentrum. Hierbij is ook rekening gehouden met eventuele planschade. De gemeenteraad heeft in de begroting middelen opgenomen voor realisatie van het kindcentrum Olst-Boskamp-Den Nul. De schoolbesturen houden er in hun exploitatierekening mee dat ze naar rato van de verwachte exploitatievoordelen meefinancieren in de realisatie van het kindcentrum. Dit is een gebruikelijk en beproefd concept, omdat nieuwbouw leidt tot lagere exploitatielasten zoals lagere onderhoudskosten en lagere energiekosten. In het geval van het kindcentrum Olst-Boskamp-Den Nul is dat zeker aan de orde gezien de oude en slechte staat waarin de huidige schoolgebouwen verkeren.

Planning

Nadat de gemeenteraad dit addendum heeft vastgesteld, gaan we de bestemmingsplanherziening voorbereiden voor het kindcentrum op de locatie Averbergen Noord. Ook gaan we plannen maken voor de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. De schoolbesturen gaan aan de slag met het maken van de bouw- en inrichtingsplannen.

De planning is dat de kinderen uit Olst, Boskamp en Den Nul in 2024 gebruik kunnen maken van het nieuwe kindcentrum.