

Reactieformulier Ruimtelijk Raamwerk Dorpshart Boskamp mei 2026								
Wie	Pagina	Passage	Voorstel wijziging tekst / tekening / opmerking	Toelichting wijziging	Algemene opmerkingen	Reactie gemeente	Reactie Carinova	Aanpassing Plan?
1.1.	SallandWonen	3. bestaande/te handhaven verbouwing	bij plaatje 06 staat 'renovatie mogelijk': graag weghalen	We gaan bij onderhoud van de schil kijken hoe de bestaande bouw beter aan kan sluiten op de nieuwbouw, maar dit is geen 'renovatie' volgens de geldende definities en scheidt wellicht verkeerde verwachtingen bij bewoners.		Dank voor deze verduidelijking. We nemen dit punt over en passen het beeld aan door de tekst 'renovatie mogelijk' bij plaatje 06 te verwijderen. In de toelichting verduidelijken we dat het gaat om regulier onderhoud en een betere aansluiting van bestaande bouw op de nieuwbouw, en niet om renovatie.		Ja
1.2.	SallandWonen	Nieuwe situatie	De nieuwbouwappartementen (blok 5) zijn tegen het bestaande blok aan gesitueerd. Graag loskoppelen.	Geen wenselijke situatie om de nieuwbouw (koop) appartementen te situeren vast aan het bestaande gebouw, gelet op beheer en onderhoud.		We begrijpen de zorg van SallandWonen over beheer en onderhoud bij een directe koppeling van nieuwbouw en bestaande bouw. Dit punt nemen we mee in de vervolgfase. De positionering van blok 5 werken we verder uit in nauw overleg met SallandWonen. Dit verwerken we in de tekst van het ruimtelijk raamwerk.		Ja
1.3.	SallandWonen	-	Geen (algemene opmerking bij de plannen)	Gelet op het gezamenlijk doorlopen traject, waarbij het uitgangspunt was om een beperkt aantal grondgebonden huurwoningen te realiseren, waren wij in eerste instantie verbaasd dat in het plan geen sociale huur is opgenomen. SallandWonen heeft naar aanleiding hiervan, in onderling overleg, een stap teruggedaan in het proces rond Hart van Boskamp.		We respecteren de keuze van SallandWonen om een stap terug te doen en blijven graag met elkaar in gesprek over een mogelijke rol in het vervolg.		Nee
2.1	Wergroep Jong&Oud	nvt	nvt	aanpassen geheel	graag parkeren uitwerken voordat dit plan op deze locatie goedgekeurd wordt, het huidige plan lijkt te weinig parkeerplekken te hebben rondom Carinova en in de woonblokken	Het parkeren wordt exacter uitgewerkt in de vervolgfase van het plan. Daarbij geldt dat de plannen moeten voldoen aan de dan geldende gemeentelijke parkeernormen.		Nee
2.2	Wergroep Jong&Oud	nvt	nvt	aanpassen geheel	graag gebruik kerkplein in relatie tot carinova uitzoeken, levert dit conflicten op	De ligging van het verpleeghuis naast het dorpsplein is mogelijk. Een verpleeghuis heeft geen bevoegdheid om zelfstandig dorpsactiviteiten of -feesten tegen te houden; bij evenementen gelden algemene regels en vergunningen voor geluid en gebruik van de openbare ruimte, die voor iedereen gelijk zijn. Wel onderzoeken we samen met Carinova zorgvuldig of aanvullende maatregelen, zoals extra gevelmaatregelen, nodig zijn om een rustige en veilige leefomgeving voor bewoners te borgen.	De woonlocatie van Carinova maakt onderdeel uit van de samenleving in Boskamp. Juist deze locatie maakt het mogelijk om onderdeel te kunnen zijn van de plaatselijke evenementen. Hierin worden geen conflicten verwacht, eerder een betere verbinding.	Nee
2.3	Wergroep Jong&Oud	nvt	nvt	aanpassen geheel	is er goed nagedacht over het type woningen of blijkt straks dat dit toch niet goed ingeschat is/haalbaar is, verkeerde woningtype waardoor de kwaliteit van de Boskamp achteruit gaat	Bij het opstellen van het ruimtelijk raamwerk is gekeken naar woningtypen die passen bij de schaal, behoefte en leefbaarheid van de Boskamp. De haalbaarheid en marktgeschiktheid zijn hierbij belangrijke uitgangspunten geweest. In de vervolgfase worden de woningtypen verder uitgewerkt en getoetst, zodat de kwaliteit van het dorp geborgd blijft.		Nee
2.4	Wergroep Jong&Oud	nvt	nvt	aanpassen geheel	naast wonen is juist van belang de kwaliteit van Ontmoeten is dat benoemd, heeft dat een plek gekregen?	In het ruimtelijk raamwerk is naast wonen aandacht voor ontmoeten, onder andere door de inrichting van het dorpsplein, de openbare ruimte en de looproutes die ontmoeting stimuleren.		Nee
2.5	Wergroep Jong&Oud	nvt	nvt	aanpassen geheel	zijn er speelplaatsen meegenomen tijdelijk en voor de toekomst, huidige plek is juist gemaakt om tijdens bouwwerkzaamheden een gemeenschappelijke plek voor de Boskamp te hebben	De huidige speelplek is als tijdelijke voorziening aangelegd voor de periode van de planvorming. Dit is ook altijd zo besproken. In het ruimtelijk raamwerk is het voornemen opgenomen om de speeltoestellen terug te laten komen in de openbare ruimte van het plan en waar mogelijk een plek te geven aan of nabij het dorpsplein, zodat ontmoeten en spelen ook in de toekomst geborgd blijven.		Nee
2.6	Wergroep Jong&Oud	nvt	nvt	aanpassen geheel	door voor op het plein te bouwen is een gemeenschappelijke plek aan de 'hoofdstraat' verdwenen en wijzigt de dorpsstructuur van de Boskamp in het nadeel. De straat wordt een lange lijn met geen inleiding naar het kerkplein	In het waardeperspectief en het ruimtelijk raamwerk is gekeken naar het versterken van het dorpshart en het kerkplein als centrale ontmoetingsplek. Door bebouwing aan het plein te positioneren ontstaat een duidelijker pleinruimte. In de verdere uitwerking blijft aandacht voor zichtlijnen, entrees en de relatie tussen de Boskamp en het kerkplein.		Nee
2.7	Wergroep Jong&Oud	nvt	nvt	aanpassen geheel	hoe gaat het gevelkunstwerk van Cariniva behouden worden?	Het gevelkunstwerk is eigendom van Carinova. Het is aan Carinova om aan te geven of en hoe zij dit willen behouden of een plek willen geven in de nieuwbouw. Als gemeente doen wij hier op dit moment geen toezeggingen over.		Nee
2.8	Wergroep Jong&Oud	nvt	nvt	aanpassen geheel	hoe gaat de voorgevel van de Aloysius behouden blijven?	In het ruimtelijk raamwerk is opgenomen dat de voorgevel van de Aloysiuschool niet één op één behouden blijft, maar dat het karakter en de herkenbaarheid wel een plek krijgen in de nieuwbouw, bijvoorbeeld via gevelbeeld, materialisatie of details. Zo blijft de herinnering aan het gebouw onderdeel van het dorpshart		Nee

2.9	Wergroep Jong&Oud	nvt	nvt	aanpassen geheel		hoe gaat het karakter van de Boskamp behouden blijven?	Het karakter van de Boskamp blijft behouden door aan te sluiten bij de ontstaansgeschiedenis, de schaal van het dorp en de bestaande structuren. In het ruimtelijk raamwerk zijn behoud van zichtlijnen, veel groen, ruimte voor ontmoeten en een dorps maat en uitstraling belangrijke uitgangspunten bij de verdere uitwerking. We zijn ons er van bewust dat er op termijn een flink aantal woningen bij komen. We verwachten dat dit zorgt voor een goede doorstroming van woningen en het behoud van de bewoners van de Boskamp voor de Boskamp.		Nee
3.1	Wergroep Jong&Oud en BBB					Ruimtelijk raamwerk: Ik pleit met nadruk voor behoud van het huidige speel- en ontmoetingsterrein voor de Aloysius schoollocatie. Het front van de Aloysius locatie dus handhaven op de bestaande plek. Van begin af aan is het behoud van deze zichtlijnen als belangrijk aangeduid. In de kern van de Boskamp is er geen andere speel en ontmoetingsruimte. Volwassenen en ook kinderen hebben behoefte aan ontmoetingsruimte en kinderen hebben geen schoolpleinen meer om te spelen enzo.	We begrijpen het pleidooi voor behoud van de huidige speel- en ontmoetingsplek en de zichtlijnen vanaf de Aloysiusschoollocatie. In het ruimtelijk raamwerk is echter gekozen voor bebouwing aan het plein om het dorpshart te versterken, waarbij spelen en ontmoeten een plek krijgen in de nieuwe openbare ruimte, onder andere op en rond het dorpsplein. De afweging tussen zichtlijnen, bebouwing en functies is daarbij expliciet gemaakt, met als doel een samenhangend en levendig dorpshart.		Nee
3.3	Wergroep Jong&Oud en BBB					Ruimtelijk Raamwerk: De Gemeente heeft in het verleden toegezegd (ook schriftelijk vastgelegd) in het stakeholders overleg om op de Aloysiuslocatie woningen te willen realiseren volgens het concept van de werkgroep Jong&Oud Olst-Wijhe met multigenerationeel wonen. De grondprijs is laag, en maakt dit plan aantrekkelijk bij de eerste ontwikkelkosten van deze woningen. Belangstellenden hebben zich een paar jaar geleden al gemeld. Een aantal hebben alternatieve oplossingen moeten uitvoeren.	We hebben in de ons bekende stukken geen expliciete toezegging gevonden dat op de Aloysiusschoollocatie één op één het woonconcept van Jong & Oud gerealiseerd wordt. In de intentieovereenkomst over de gebiedsagenda uit 2023 wordt gesproken over herontwikkeling van de schoollocatie. Na vaststelling van de gebiedsagenda en na deze intentieovereenkomst is gestart met het project voor het ruimtelijk raamwerk van het dorpshart. Er zijn meerdere pressure cooker-sessies gehouden, waarbij de werkgroep Jong & Oud aanwezig was en waarin verschillende scenario's zijn verkend, waaronder ook de variant met Carinova op de schoollocatie. Op basis van deze gezamenlijke verkenningen is uiteindelijk het nu voorliggende scenario uitgewerkt en vragen we hierover formeel advies.		Nee
3.4	Wergroep Jong&Oud en BBB					Ruimtelijk Raamwerk: Een alternatieve locatie voor het concept multigenerationeel wonen Jong&Oud Olst-Wijhe is niet aangewezen en opgenomen in het Ruimtelijk Raamwerk.	In het ruimtelijk raamwerk is geen alternatieve locatie aangewezen voor het specifieke woonconcept van de werkgroep Jong & Oud. Wel is het uitgangspunt van multigenerationeel wonen breder meegenomen in het plan, onder andere door ruimte te bieden aan verschillende woningtypen en doelgroepen binnen het dorpshart. Als de werkgroep zelf mogelijkheden ziet, bijvoorbeeld in de vorm van een CPO en het verwerven van een deel van de locatie, denken we daar graag over mee.		Nee
3.5	Wergroep Jong&Oud en BBB					Ruimtelijk Raamwerk: Het vrij komen van het kerkgebouw wordt genoemd; beoogde bestemming is: o.a. ontmoeting. De "bijbehorende" pastorie wordt helaas niet genoemd.	De pastorie wordt inderdaad niet apart benoemd. Het is wel onderdeel van het gehele dorpshart Boskamp.		Nee
3.6	Wergroep Jong&Oud en BBB					Ontwikkelingen en samenwerking: Zou een Knarrenhof constructie met multigenerationeel wonen volgens Jong&Oud concept een optie kunnen zijn?	Een Knarrenhof-constructie is niet meegenomen. In het ruimtelijk raamwerk zijn meerdere scenario's en varianten onderzocht en afgewogen, waarbij deze ontwikkelvorm niet passend bleek binnen dit plan en de gekozen uitgangspunten. Knarrenhof is bovendien een zelfstandige ontwikkelende partij en geen onderdeel van het huidige ontwikkelproces voor het dorpshart.		Nee
3.7	Wergroep Jong&Oud en BBB					Ontwikkelingen en samenwerking: Ontmoetingsruimte. De Gemeente spreekt voor de verkiezingen 2026 uit dat elk dorp een ontmoetingsruimte dient te krijgen; dus ook de Boskamp! Een uitdaging is om deze multifunctioneel te realiseren in het kerkgebouw... Als alternatief zou kunnen zijn het schoolgebouw Aloysius indien het kerkgebouw niet haalbaar is. De Gemeente heeft tot nu toe geen enkele zichtbare stimulerende actie ondernomen in het mede realiseren van een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte voor alle doelgroepen op de Boskamp. Ter illustratie: Olst Zuid ring heeft inmiddels wel 4 ontmoetingsruimten: van Aardehuizen tot Grijs en Groen (jawel 2 laags senioren appartementen met buitenlift) en Vriendenerf.	De gemeente onderschrijft het belang van ontmoeten in elk dorp, maar trekt of financiert ontmoetingsruimten niet standaard zelf. De hoofdlijn is: ontmoeting stimuleren en faciliteren, niet automatisch zelf nieuwe gebouwen neerzetten. Initiatief ligt zoveel mogelijk bij inwoners en organisaties. De voorbeelden in Olst-Zuid zijn initiatieven van bewoners op eigen of passend beschikbare grond en niet door de gemeente gerealiseerd. Voor de Boskamp blijft de gemeente in gesprek met de kerk, potentiële kopers en Carinova over mogelijkheden voor ontmoeten, en zet zij in op ontmoeten in de openbare ruimte, onder andere via de inrichting van het dorpsplein.		Nee

3.8

Wergroep Jong&Oud en BBB					<p>Ontwikkelingen en samenwerking: Iedereen kan weten dat ouderen langer zelfstandig moeten wonen in eigen woning, veelal is dit een oudere eengezinswoning zonder aanpassingen en gewenste voorzieningen. Thuishulp en -zorg staat onder hoge druk, familieleden, of kennissen als die al in de omgeving wonen, moeten vaak bijspringen. Vereenzaming en verminderde zelfzorg nemen toe (dit bemerken we in de inloophuizen Noaberhuus Olist en Wijhe). Mantelzorg moet zo mogelijk bijspringen. Een slaapkamer gelijkvloers met woonkamer en badkamer beperkt valproblemen. Kinderen wonen in verhouding vaker verder weg. Een extra slaapgelegenheid/-kamer is meer dan gewenst, en wordt als noodzakelijk ervaren bij verhuiscansen. Ook nog steeds in geluk samenwonende (echt)paren kunnen om gezondheidsredenen of noodzakelijke rust niet altijd in dezelfde kamer slapen. Een 2<sup>e</sup> slaapkamer gelijkvloers of eventueel op een hogere verdieping (met trap) wordt steeds vaker als een oplossing en noodzaak gezien.</p>	<p>We herkennen deze maatschappelijke ontwikkelingen en delen de urgentie om passende, levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarom is in het ruimtelijk raamwerk nadrukkelijk aandacht voor levensloopbestendig wonen en woningtypen die aansluiten bij veranderende zorg- en woonbehoeften. Deze uitgangspunten nemen we mee in de verdere uitwerking van het dorpshart.</p>		Nee
--------------------------	--	--	--	--	--	---	--	-----