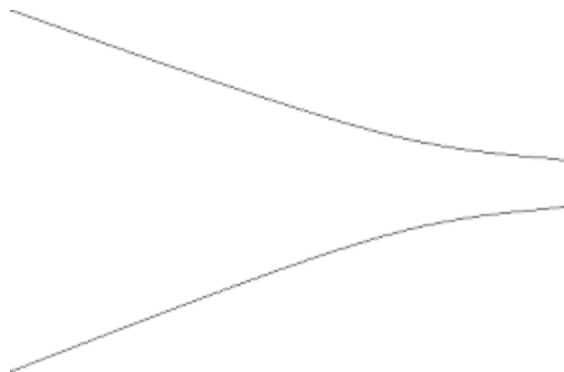




Inventarisatie programma van mogelijkheden Nij Ylostins IJlst



28 december 2021

Samenvatting

Nadat de gemeente SúdwestFryslân besloten had dat het huidige gebouw Nij Ylostins geen monument status kreeg hebben in november 2020 de drie betrokken partijen (de gemeente Súdwest-Fryslân, Patyna en Elkien) besloten om de herontwikkeling in nauwe samenspraak met bewoners en relevante partijen verder vorm te geven. Het gaat immers om een belangrijke ouderenvoorziening voor de hele stad IJlst en directe omgeving waarbij de inzet en deelname van de 'mienskip' noodzakelijk is. Deze rapportage vormt hiervan de weerslag. Het participatieproces is in drie stappen doorlopen: intake, betrekken inwoners IJlst en interactielab.

Intake

De intake heeft plaatsgevonden door 1-op-1 gesprekken met; dagbesteding de Ontmoeting, dagbesteding Jeltehof, fysiopraktijk, thuiszorg, huisarts, kerkelijke organisaties, bewonerscommissie, ouderenbond PCOB, Perron 2 en Stadsbelang. De doelen en ambities van deze partijen zijn kernachtig samengevat in de vorm van "puzzelstukjes". Ook is deze partijen gevraagd of zij behoefte hebben om een ruimte op de locatie te gebruiken. Thuiszorg Zuidwest Friesland, fysiotherapie FysioWymbrits, dagbesteding Ontmoeting en dagbesteding Jeltehof hebben gemeld dat zij graag een ruimte op deze locatie zouden willen gebruiken.

Betrokkenheid inwoners

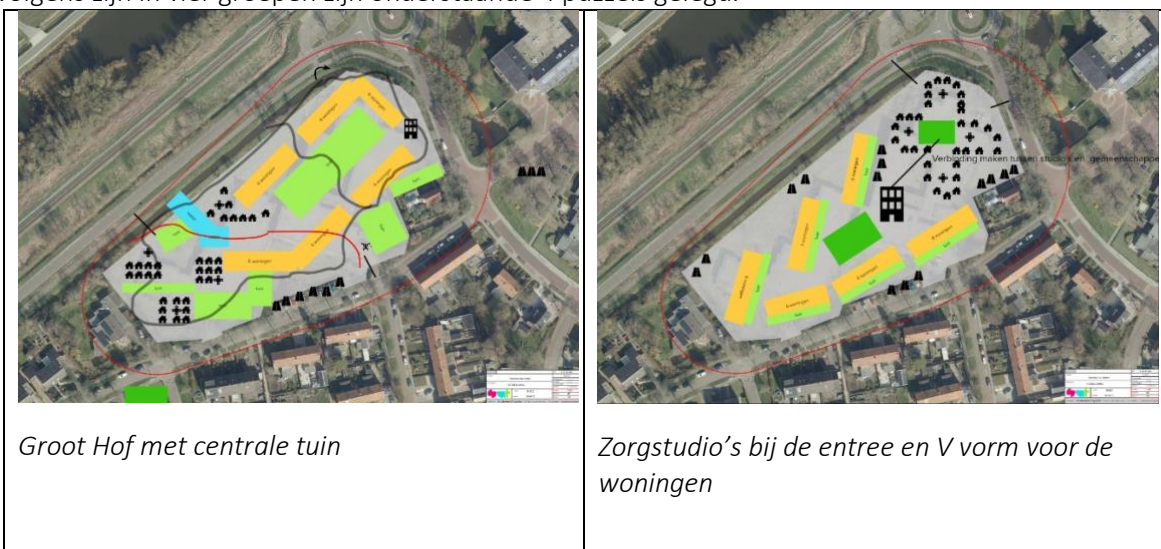
De inwoners van IJlst zijn met drie nieuwsbrieven en een huis aan huis enquête geïnformeerd en betrokken bij de herontwikkeling. Tevens is met de bewoners een gesprek gevoerd.

Interactielab

In het interactielab hebben de deelnemers de "puzzelstukjes" gelegd op de locatie Nij Ylostins. En daarmee mogelijke modellen voor de herontwikkeling gemaakt. Omdat er bij de eerste bijeenkomst veel vragen waren over het te realiseren programma is een tussenstap gemaakt, waarin de drie initiatiefnemers de randvoorwaarden hebben verduidelijkt. Dit betrof onder andere:

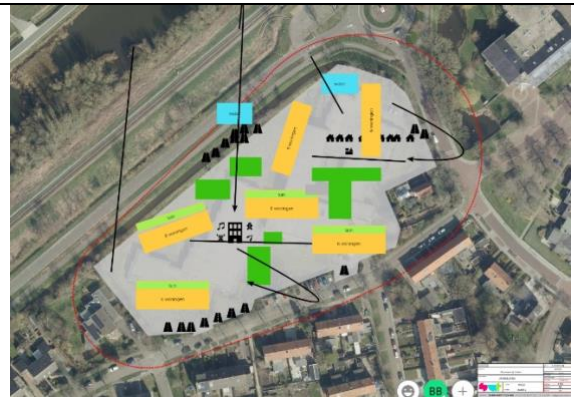
- Elkien; 30 grondgebonden woningen voor 1-2 persoonshuishouding geschikt voor senioren
- Patyna; 32 zorgappartementen, met groepen van achtunits met gezamenlijke (woon)kamer met 24-uurszorg
- Gemeente; de woonzorgvisie en ruimtelijke aspecten, IJlst-eigen oplossingen en op hedendaagse wijze "vertalen" van het woonexperiment en de geest van het wooncentrum

Vervolgens zijn in vier groepen zijn onderstaande 4 puzzels gelegd.





Zorgunits centraal en 2 hofjes voor de woningen



Maximaal groen en mix door zorgunits boven op wonen

Een rode draad in deze modellen is de combinatie van landschappelijke/dorpse oplossingen. Verder zien we dat alle vier groepen uitdrukking geven aan gemeenschapszin, plekken voor contact en ontmoeting, sociaal veilig, met een gemeenschappelijke tuin en centrale gemeenschapsruimte. Er is veel consensus over de plaatsing van de gebouwen in of rond een collectieve parktuin. Ook zien we een autoluw-terrein, met veel ruimte voor groen, park en wandel- en soms fietsbewegingen. Een welzijnsgebouw en/of ontmoetingsruimte zou een centrale plek moeten krijgen. De gebouwen mogen op sommige plekken gestapeld om ruimte te creëren. Er is behoefte aan elementen die bijdragen aan de sociale cohesie en (het gevoel van) sociale veiligheid.

Vervolg

Met deze modellen is er een ruim programma van mogelijkheden geïnventariseerd. De vervolgstap die hierna gezet gaat worden is het trechteren van alle mogelijkheden tot een programma van eisen dat op deze locatie gerealiseerd zal worden. Wat gaat door en wat valt er af? Voor deze vervolgstap geeft deze rapportage de volgende aanbevelingen.

- Het ontbreken van een gezamenlijk gedeelde visie op de toekomst van IJlst met bijbehorende werkprogramma maakt dat op projectniveau de programmatische discussie gevoerd wordt. Voor de voortgang van het project heeft de “onderstroom” van de maatschappelijke onvrede over het programma vertragend gewerkt. Naar de toekomst toe blijft dit in de huidige context een risico.
- Het project Nij Ylostins betreft geen standaard opgave. Mede doordat drie verschillende partijen deze ontwikkeling gezamenlijk trekken is het van belang eenduidig de komende projectstappen te definiëren en te communiceren.
- Een aantal ingebrachte wensen zoals gemeenschapsruimte/stadswelzijnsgebouw vergen veel creativiteit om ze financieel rond te krijgen. Geadviseerd wordt hier een specifiek werkplan voor te maken met bijbehorende inzet van menskracht.
- Voor de huidige bewoners en voor de inwoners van IJlst is het van belang helderheid te krijgen over de vervolgstappen en de uitwerking van de participatie. Wat staat vast en waarover wordt men wanneer betrokken? En wat is dan de betrokkenheid; praat men mee, of mag men mee adviseren of meebeslissen? Geadviseerd wordt in een op te stellen projectplan dit in een specifieke paragraaf uit te werken en in de vervolgstappen de hiervoor benodigde menskracht te borgen. En hierover vanaf de start gezamenlijk eenduidig te communiceren.
- Tijdspad; de huidige bewoners willen weten wanneer de voor hun relevante stappen gezet worden. Daarbij is snelheid belangrijk, maar duidelijkheid en realiteit misschien wel nog belangrijker.



Daarbij zou in de communicatie de voor de bewoners relevante momenten centraal dienen te staan zoals bijvoorbeeld moment definitieve besluitvorming over startdatum uitplaatsingen en sloop.

- Geadviseerd wordt in het vervolgtraject zoveel mogelijk acties integraal en parallel uit te voeren. Hiermee is niet alleen tijdwinst te boeken, maar kan ook door de integraliteit het planontwerp aan kwaliteit winnen.



Inhoudsopgave

<u>1.</u>	<u>LEESWIJZER</u>	<u>6</u>
<u>2.</u>	<u>PROCESVERLOOP</u>	<u>7</u>
<u>2.1.</u>	<u>POSITIONERING</u>	<u>7</u>
<u>3.</u>	<u>STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE.....</u>	<u>10</u>
<u>4.</u>	<u>PROGRAMMA VAN MOGELIJKHEDEN.....</u>	<u>12</u>
<u>4.1.</u>	<u>PUZZELSTUKJES.....</u>	<u>12</u>
<u>4.2.</u>	<u>GEbruikers STADSWELZIJSGEBOUW EN GEMEENSCHAPSRUIMTE.....</u>	<u>13</u>
<u>4.3.</u>	<u>KADERS</u>	<u>14</u>
<u>4.4.</u>	<u>PUZZELSTUKJES EN KADERS NADER BESCHOUWD</u>	<u>15</u>
<u>4.5.</u>	<u>PUZZELS INWONERS.....</u>	<u>15</u>
<u>4.6.</u>	<u>ANALYSE PUZZELS EN BETEKENIS.....</u>	<u>18</u>
<u>4.7.</u>	<u>CONCLUSIES SCHETSSESSIE</u>	<u>19</u>
<u>5.</u>	<u>AANBEVELINGEN.....</u>	<u>21</u>
	<u>BIJLAGE 1 NIEUWSBRIEVEN EN ENQUETE:.....</u>	<u>23</u>
	<u>BIJLAGE 2 PRESENTATIE STEDENBOUW:.....</u>	<u>23</u>
	<u>BIJLAGE 3 KADERS:</u>	<u>23</u>
	<u>BIJLAGE 4 VERSLAGEN TAFELS:.....</u>	<u>23</u>



1. LEESWIJZER

De herontwikkeling van Nij Ylostins kent een lange voorgeschiedenis. Nadat de gemeente Súdwest-Fryslân het besluit nam dat het huidige gebouw Nij Ylostins geen status als gemeentelijk monument kreeg, hebben in november 2020 de drie betrokken partijen (de gemeente Súdwest-Fryslân, Patyna en Elkien) besloten om de herontwikkeling in nauwe samenspraak met bewoners en relevante partijen verder vorm te geven. Het gaat immers om een belangrijke ouderenvoorziening voor de hele stad IJlst en directe omgeving waarbij de inzet en deelname van de ‘mienskip’ noodzakelijk is. Deze rapportage vormt de weerslag van het vanaf eind 2020 doorlopen proces.

In deze rapportage treft u in hoofdstuk 2 het doorlopen proces aan. Hoofdstuk 3 vormt de stedenbouwkundige analyse van de locatie in zijn omgeving. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in het programma van mogelijkheden voor de plek. Hoofdstuk 5 tenslotte, omvat aanbevelingen zowel ten aanzien van het vervolgproces als inhoudelijke aandachtspunten.



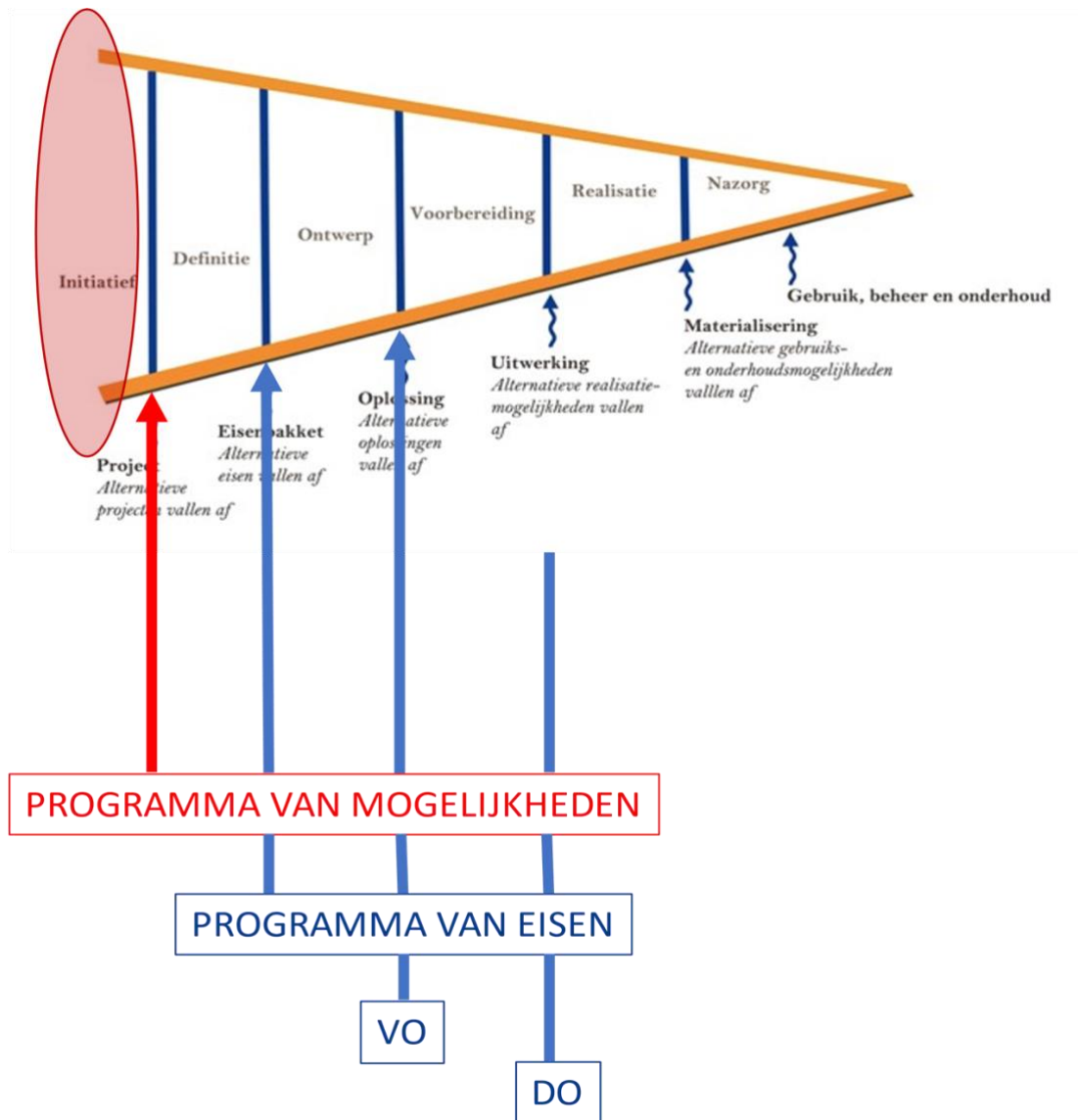
2. PROCESVERLOOP

Voordat wordt ingegaan op het doorlopen proces is in paragraaf 2.1 de planfase waarin Nij Ylostins zich bevindt beschreven. In paragraaf 2.2. is het geplande te doorlopen proces samengevat.

2.1. POSITIONERING

Het voorafgaande traject rond de afweging of het bestaande gebouw al dan niet gemeentelijk monument zou moeten zijn, heeft veel maatschappelijke discussie gegeven. Het is van belang de huidige positie en de te maken stappen procesmatig goed te duiden. Feitelijk bevindt het project zich in de initiatieffase. Met het doorlopen van de initiatieffase ontstaat er een overzicht van de mogelijkheden voor het projectresultaat. Voorliggend rapport omvat de rapportage van het doorlopen proces en het Programma van Mogelijkheden (hoofdstuk 4) dat dit proces heeft opgeleverd. Het Programma van Mogelijkheden is vervolgens startpunt voor de definitie-fase waarin onder andere de haalbaarheidstudie plaatsvindt en het programma van eisen bepaald wordt.

Onderstaande afbeelding geeft de positionering weer (rode ellips).



2.2. Doorlopen participatie proces

Het participatieproces is in drie stappen doorlopen: intake, betrekken inwoners IJlst en interactielab.

1. Intake gesprekken

Met onderstaande partijen die nu en of in de toekomst een rol spelen zijn intakegesprekken gevoerd:

- Dagbesteding de ontmoeting
- Dagbesteding Jeltehof
- Fysiopraktijk
- Thuiszorg Zuidwest Friesland
- Huisarts
- Kerkelijke organisaties
- Bewonerscommissie Nij Ylostins
- Ouderenbond PCOB
- Perron 2
- Stadsbelang

Gelet op de situatie rond Covid hebben deze 1 op 1 gesprekken digitaal plaatsgevonden. Deze gesprekken hadden tot doel om de wensen en ambities van betrokkenen op te halen. De ambities zijn vertaald in de vorm van puzzelstukjes (kernachtige samenvatting ambitie) die ingebracht worden in het vervolproces. Een eveneens belangrijke functie van deze gesprekken was om terug te kijken op de voorgeschiedenis en te bespreken wat nodig was om weer vooruit te kijken. Ook is via de gesprekken en in een oproep in de nieuwsbrief de interesse voor een plek in een gezamenlijk welzijnsgebouw geïnventariseerd.

2. Betrekken inwoners IJlst

Om omwonenden weer betrokken te krijgen en ook om te weten te komen wat de inwoners van IJlst belangrijk vinden bij de herontwikkeling van Nij Ylostins, is een intensief communicatietraject doorlopen. In IJlst zijn huis aan huis drie nieuwsbrieven verspreid met informatie over de stand van zaken en de te zetten stappen. Verder is een enquête huis-aan-huis verspreid door vrijwilligers die de enquêtes ook weer hebben opgehaald. De enquête uitkomsten zijn via een nieuwsbrief aan alle inwoners van IJlst teruggekoppeld. De nieuwsbrieven en de uitkomsten van de enquête zijn in bijlage 1 bijgevoegd.

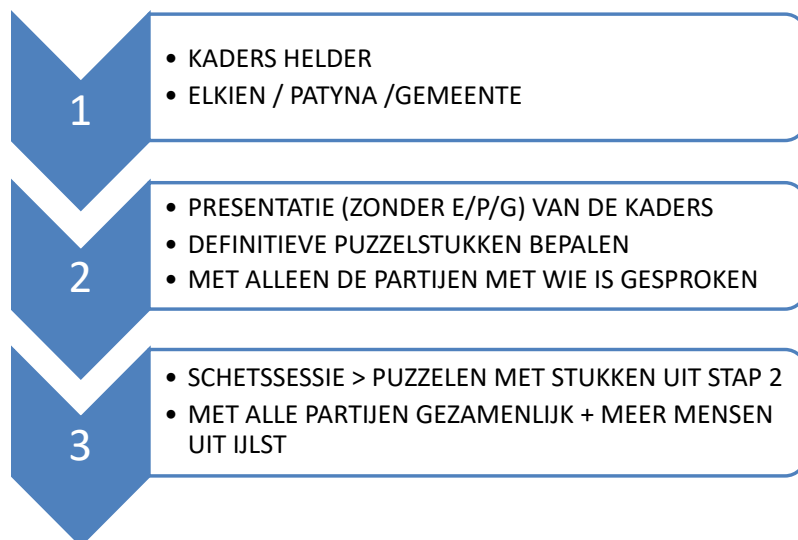
3. Interactie lab

Het doel van het interactie lab is om met alle opgehaalde ambities in groepen aan de slag te gaan. Hierbij presenteren de deelnemers aan elkaar de eigen ambities. Met de puzzelstukjes worden mogelijke puzzels gelegd. In een vraag en antwoord vorm wordt vervolgens ingegaan op de achterliggende bedoelingen en worden mogelijke verbindingen gelegd.

Mede door de voorgeschiedenis is deze stap aanvankelijk te vroeg gezet. Het interactie lab ging dan ook niet over het leggen van de puzzels, maar over de voorgeschiedenis en twijfels over de te hanteren kaders. Met name het aantal te realiseren zorgunits en het aantal en de doelgroep van de te realiseren woningen, vormden hierbij het onderwerp van discussie. Om hierover helderheid bij de start van de werkbijeenkomsten te hebben zijn de volgende processtappen extra ingevoegd. In de afbeelding op de volgende bladzijde zijn deze stappen schematisch weergegeven. Elkien, Patyna en de gemeente hebben eerst hun kaders helder verwoord. Daarna zijn in een extra bijeenkomst met de partijen uit IJlst, de puzzelstukjes eerst gespiegeld aan de door de initiatiefnemers en gemeente gehanteerde kaders en uitgangspunten. De geconstateerde spanning tussen sommige ambities/puzzelstukjes en de kaders en de vragen die dit bij betrokkenen opriep zijn gerapporteerd aan de initiatiefnemers en gemeente.



Na interne discussie en helderheid over de consequenties van de kaders voor de puzzelstukjes hebben de drie partijen de uitgangspunten voor de schetssessie met de puzzelstukjes definitief bepaald (zie inhoudelijk hoofdstuk 4.3) en in een nieuwsbrief de inwoners van IJlst opnieuw uitgenodigd mee te doen. Op 1 december 2021 is de schetssessie met ruim 30 betrokken IJlsters (digitaal) gehouden.



3. STEDENBOUWKUNDIGE ANALYSE

De ruimtelijke kaders zijn nog niet bepaald. Ten behoeve van de schetssessie is door de gemeentelijke stedenbouwkundige een presentatie gegeven als inspiratie. In hoofdlijnen worden in deze presentatie de volgende onderwerpen behandeld:

1. Historie als inspiratie
2. Visie op de toekomst
3. Weer een IJlst-eigen plan
4. Inspiratie voor de locatie
5. Focus werksessie

Historie als inspiratie

Vanuit de historie en de context gelden er twee invalshoeken: de geschiedenis van de plek en de input die de stad in eerdere fasen heeft gegeven. De geschiedenis van de plek kent meerdere momenten. De locatie lag eerder op afstand van de stad. Zo is er een boomgaard geweest met een kippenbedrijf. En er is de periode van Nij Ylostins. Beiden zeggen iets over de 'sense of place', het verhaal en de identiteit van de plek. Ze bieden aanknopingspunten voor de nieuwe plannen. Architectonische principes van weleer worden nog altijd gewaardeerd en kunnen mogelijk opnieuw inspiratie bieden:

- Verspringingen, afwisseling tussen de wooneenheden.
- Het ontwerpen van overgangen privé-collectief, zodat privacy en veiligheid is gewaarborgd, en tegelijk contact en ontmoeting mogelijk is en diverse en prettige ruimte ontstaan voor verblijf.
- Menselijke maat, passend bij de stad IJlst, bij het terrein en bij de woonconcepten van Elkien en Patyna.

Visie op de toekomst

Een visie op de toekomst ontstaat vanuit meerdere bouwstenen. De eerste is om aan te sluiten bij de behoefte uit de stad waar mogelijk. Dan is er het verhaal van de plek, de ideeën en initiatiefkracht vanuit de stad inspireren om bij de nieuwe ontwikkeling respectvol en innovatief aan de slag te gaan. Daarnaast hebben de ontwikkelende partijen en de gemeente eigen beleid. Zo heeft de gemeente een nieuwe Omgevingsvisie in procedure, evenals een nieuwe Visie op zorg en wonen en bijvoorbeeld nieuw beleid op het gebied van klimaat en gezondheid. Hieruit volgt dat de gemeente stuurt op integratie van duurzame ontwikkeldoelen (SDG's) in de planvorming. Samen vormen deze bouwstenen de basis voor de visie op de toekomst. Dit biedt kansen om:

1. De relatie tussen IJlst en Nij Ylostins nieuwe betekenis geven.
2. Weer een IJlst-eigen oplossing te bedenken met elkaar.
3. Inhoud te geven aan het sociale karakter passend bij deze tijd.
4. Samenwerking tussen de stad en ontwerpers verder vorm te geven.

Belangrijk is daarbij duurzaam om te gaan met het gebouw en terrein in samenhang vanuit de duurzame ontwikkeldoelen, zodat de locatie bijdraagt aan de duurzame stad en gemeenschap IJlst (SDG 11):

1. Het unieke DNA van IJlst als inspiratie
2. Omgevingskwaliteit en brede welvaart
3. Duurzame doelen zoals:
 - voorkomen eenzaamheid
 - gezonder oud worden (positieve gezondheid)
 - biodiversiteit
 - duurzaam energiegebruik
 - tegengaan hittestress
 - tegengaan wateroverlast
 - duurzame energie



Weer een IJlst-eigen plan

De eigen kracht en innovatiedrang in IJlst was groot. Die kracht was de aanleiding voor nieuwe ontwikkelingen in IJlst en is ook nu van belang bij de ontwikkeling van initiatieven in de stad van vandaag. De gemeente wil de kernwaarden van IJlst versterken en waar mogelijk bijdragen aan weer een IJlst-eigen plan. Hierbij biedt het thema IJlst Houtstad inspiratie, zowel voor de gebouwen als voor het terrein. Een boomgaard is ten slotte 'levend hout'.

Inspiratie voor de locatie

De locatie ligt op een sleutelplek in de stad, aan één van de twee hoofdentrees, naast het station. De omgevingskwaliteit is hier schraal. De gemeente wil deze entree naar de stad opknappen. Hoe de locatie zich presenteert naar de stadsentree draagt hieraan bij en verdient aandacht. Dit kan op een introverte en extraverte wijze. De gemeente nodigt de stad uit om hierover mee te denken.

De nieuwe ontwikkeling bieden kansen om hier invulling aan te geven, zodat de stadsentree een kwaliteits- en gebruiksimpuls krijgt. Hiervoor zal ook afstemming dienen plaats te vinden met de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis en de omgeving van het station. Er liggen wensen om het netwerk van vaar-, wandel-, en fietsroutes rond en in IJlst uit te breiden en het comfort, de aantrekkelijkheid van de routes te verhogen voor alle publiek, bijvoorbeeld middels drempelvrije routes. Nij Ylostins kan op vele manieren bijdragen aan het verhogen van de omgevingskwaliteit. Er liggen kansen voor nieuwe verbindingen, kansen om te vergroenen en meer natuur langs oevers en in bermten te ontwikkelen. In het kort:

- Het opknappen van de stadsentree, de stadsrand, zorgen dat ze een samenhangende, herkenbare, bij IJlst passende, uitstraling krijgt. Verbeteren van de omgeving van het hele entreegebied inclusief de samenhangende presentatie van het station en het voormalige gemeentehuis naar de stadsentree.
- Uitbreiden van het netwerk van vaar-, wandel-, en fietsroutes van IJlst en van de locatie.
- Vergroenen en ontwikkelen van natuur langs oevers en in bermten (biodiversiteit, insectenbermen etc.).
- Met de stad keuzes maken ten aanzien van extravert of introverte uitstraling van het nieuwe Nij Ylostins.
- Bijdragen aan een gezonde en veilige omgeving voor iedereen.
- Een omgeving die zich aanpast aan het klimaat.
- Versterken leefbaarheid, saamhorigheid, de band tussen inwoners en stad IJlst.
- Input stad: woningen naar buiten gericht, verkeersluw, verlichting openbare paden, klimaatbestendig, collectieve tuin.

Daarom kijkt de gemeente integraal naar een iets ruimer gebied rondom Nij Ylostins. Door het terrein van Nij Ylostins en de omgeving in samenhang te bekijken, kan meerwaarde voor de ontwikkeling en de stad worden bereikt. Het biedt meer mogelijkheden om de aansluiting op de burens zorgvuldig te maken en verkeerskundige en openbare ruimte oplossingen mee te nemen. Dit verhoogt de samenhang tussen het terrein van Nij Ylostins en de stadsentree. Deze samenhang vergt nadere afstemming en uitwerking. Ook maakt het de kans op benutten subsidies en fondsen hoger.

De complete presentatie is in bijlage 2 bijgevoegd



4. PROGRAMMA VAN MOGELIJKHEDEN

In dit hoofdstuk komt aan de orde:

- 4.1 De puzzelstukjes
- 4.2 Inventarisatie gebruikers stadswelzijnsgebouw en gemeenschapsruimte
- 4.3 Door de drie partijen gehanteerde kaders
- 4.4 De puzzelstukjes en kaders nader beschouwd
- 4.5 De in het interactie lab gemaakte puzzels
- 4.6 Analyse en betekenis van de gemaakte puzzels

4.1. PUZZELSTUKJES

Onderstaand overzicht geeft een beeld van de opgehaalde programmatische onderwerpen ofwel de puzzelstukjes.



In onderstaande tabel zijn de puzzelstukjes gerubriceerd en is aangegeven in de kolommen of het onderwerp:

- ruimtelijk relevant (geel)
- organisatorisch relevant (blauw)
- visie niveau (oranje)

	Ruimtelijk	Organisatorisch	Visie
Gemeenschappelijke ruimte	X		
Nabije zorg ook in stadswelzijnsgebouw		X	
Dagbesteding		X	
Mix doelgroepen, gemeenschap			X
Multifunctionele ruimte in stadswelzijnsgebouw	X		
Zorg faciliteiten (grote douche)	X		
Samenwerkingsverbanden, korte lijntjes		X	
Contactpersoon		X	
Orgel	X		
Mix zorg/niet-zorg woningen	X	X	
Koop en huur	X		
Sportvoorziening	X		
Seniorenwoningen	X		
Verbindende gangen	X		
Nabijheid voorzieningen	X	X	
Stadswelzijnsgebouw gericht op activiteiten voor ouderen	X		X
Basisvoorzieningen voor iedereen zoals tv, internet		X	
Gymnastiekruimte	X		
Minder dan 32 zware zorg woningen	X		X
Behoud Ten Kate zaal	X		
Open gebouw	X		
Gemeenschappelijke tuin	X		
Stadswelzijnsgebouw in regie IJlsters		X	X
Huurders stadswelzijnsgebouw niet marktprijs		X	X
Gebruiksvriendelijk voor mensen met handicap	X		
Bewoners bibliotheek	X		

4.2. GEBRUIKERS STADSWELZIJSNGEBOUW EN GEMEENSCHAPSRUIMTE

Voor de huidige bewoners van Nij Ylostins is het terug laten komen van het programma zoals nu de Ten Kate ruimte een vereiste. Ze hebben nu de beschikking over een ontmoetingsruimte en willen deze voorziening terugzien in het nieuwbouwplan (eerste vraag van bewoners op de bewonersbijeenkomst). Voor Elkien is een stadswelzijnsgebouw of gemeenschapsruimte geen voorwaarde voor de planontwikkeling, maar bij initiatieven vanuit de stad en voldoende gebruik staan zij er positief tegenover om dit een plek te geven in de planontwikkeling. Aandachtspunten hierbij zijn uiteraard de exploitatiekosten en de al in de stad aanwezige andere voorzieningen ter voorkoming van ongewenste oneigenlijke concurrentie.

Onderscheid

Voor het vervolg is het goed te realiseren dat op verschillende momenten de begrippen stadswelzijnsgebouw en gemeenschapsruimte door elkaar gebruikt worden en dit verwarring kan opleveren.



Uit de inventarisatie is af te leiden dat:

- **stadswelzijnsgebouw** heeft functie voor hele bevolking stad IJlst en kan ook (semi)commerciële functies onderdak bieden.
- met **gemeenschapsruimte** wordt bedoeld gebruik zoals de huidige Ten Kate zaal

Mogelijke invulling

Gedurende het participatieproces hebben meerdere instanties interesse getoond in een plek in een gezamenlijk gebouw bij Nij Ylostins. Het betreft de volgende organisaties:

- Thuiszorg Zuidwest Friesland.
- Fysiotherapie FysioWymbrits.
- Dagbesteding Ontmoeting.
- Dagbesteding Jeltahof.

In de inventarisatie zijn verder de volgende gebruikers naar voren ingebracht als potentiële gebruikers welke in een stadswelzijnsgebouw een plek zouden kunnen krijgen. Initiatiefnemers zijn hiervoor nog niet bekend.

- Perron 2.
- Kapper.
- Pedicure.
- Gym/beweging.

Nader onderzoek in de definitiefase zal moeten uitwijzen hoe concreet deze belangstelling is en ook inzicht moeten bieden welke ruimtevraag dit betreft en welke vormen van gedeeld gebruik mogelijk zijn.

4.3. KADERS

Gelet op de discussie en vragen die de puzzelstukjes opriepen, hebben Elkien, Patyna en de gemeente de voor hun geldende randvoorwaarden en kaders op schrift gesteld. Deze zijn in bijlage 3 integraal opgenomen.

Voor Elkien zijn dit samengevat de volgende uitgangspunten:

- 30 grondgebonden woningen (voor 1-2 persoonshuishouding geschikt) voor senioren.
- Geclusterd wonen (duurzaam en op veiligheid gericht) conform laatste rapporten onderzoek wensen senioren.
- Fasering plan zodat bewoners maar 1 keer hoeven te verhuizen.

Voor Patyna zijn dit samengevat de volgende uitgangspunten:

- Zorg; 24-uurs zorg, in nabijheid van een klein team van zorgmedewerkers die deskundig zijn in het leveren van zorg.
- Kleinschalig wonen; groepen van acht bewoners/cliënten, medewerkers en bewoners vormen met elkaar een huishouding. Bewoners ervaren op deze manier dat ze in een huis woonachtig zijn.
- Aantal appartementen; minimaal 32 appartementen per locatie (vier keer acht). Noodzakelijk om 24-uurszorg te kunnen bieden, daar hoort ook nachtzorg bij.

Door de gemeente zijn de volgende randvoorwaarden geformuleerd:

- Proces; geen standaardoplossingen, maar IJlst-eigen oplossingen, omwonenden en bewoners stad betrekken.
- Zorg; concept woonzorgvisie .



- Ruimtelijk; op hedendaagse wijze “vertalen” van het woonexperiment en de geest van het wooncentrum, de kwaliteiten van het structuralisme, de ontmoetingsplekken etc.

4.4. PUZZELSTUKJES EN KADERS NADER BESCHOUWD

Leggen we de puzzelstukjes naast de kaders van de drie partijen dan zijn er de volgende punten die nadere beschouwing verdienen.

Programma 32 zorgunits Patyna

Dit betreffen zorgunits voor mensen die vanwege een kwetsbare gezondheid en problemen met oriëntatie en geheugen afhankelijk zijn van zorg, begeleiding, persoonlijke verzorging en het invullen van de dag. Dit wordt ook aangeduid als 24-uurszorg ten behoeve van mensen met een indicatie. 24 uurszorg is op dit moment niet beschikbaar in IJlst en betekent een belangrijke meerwaarde voor de stad. Per 8 units komt er een gemeenschappelijk woonkamer/keuken.

In de opgehaalde puzzelstukjes staat de vraagstelling of het aantal van 32 niet te hoog is voor de stad IJlst en of het niet wenselijk is dit aantal te verlagen, vooral ook omdat dan meer sociale huurwoningen gerealiseerd zouden kunnen worden.

Vanuit de bedrijfsvoering van Patyna is in verband met het borgen van de 24-uurszorg een lager aantal niet (financieel) haalbaar. Het aantal van 32 past binnen de door de drie partijen gehanteerde kaders.

Programma 30 grondgebonden woningen

Elkien gaat dit programma realiseren in de sociale huur. Dit betekent dat er op deze locatie geen mix van huur-koop gerealiseerd wordt. Het programma van 30 grondgebonden woningen dat Elkien wil realiseren sluit aan bij de vraagontwikkeling en past ook goed in het gemeentelijk beleid. De locatie Nij Ylostins heeft een gelimiteerde omvang en niet alles hoeft op deze plek. Voor andere doelgroepen zoals jongeren en starters zijn in IJlst plannen in ontwikkeling op de locatie “gemeentehuis”. Samen met de herontwikkeling van Nij Ylostins krijgt IJlst dan een compleet en gevarieerd aanbod erbij. Zowel op de locatie Nij Ylostins als door de herbestemmingsplannen voor het gemeentehuis worden woningen toegevoegd aan het woningbestand. De constatering dat Elkien minder woningen terugbouwt op de locatie Nij Ylostins is, hoewel op zichzelf juist, vertelt dus niet het gehele verhaal.

Stadswelzijnsgebouw/gemeenschapsruimte

Uit de aanmeldingen blijkt dat er vier serieuze gegadigden zijn om een ruimte in een stadswelzijnsgebouw te gebruiken. Daarnaast wordt een gemeenschapsruimte zoals de huidige Ten Kate zaal door de betrokkenen als voorwaarde gezien.

Verbindende gangen

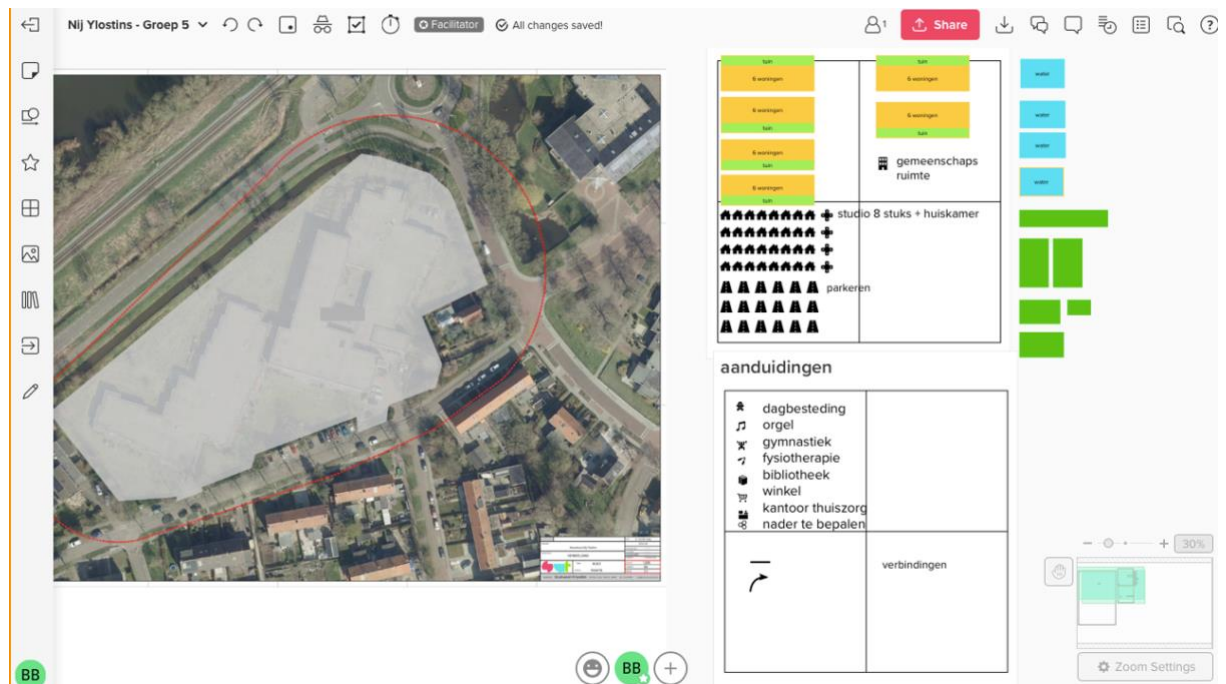
Deze wens is sterk verbonden met de gebruikskwaliteit van het huidige gebouw. Tegelijkertijd wordt door Elkien aangegeven dat zij aan deze wens niet tegemoet kan en wil komen gelet op de hiermee gemoeide bouw- en exploitatiekosten waardoor de hieraan gekoppelde huren/woonlasten te hoog worden.

4.5. PUZZELS INWONERS

In de werksessie zijn de opties voor de verkaveling van het programma verkend. De deelnemers hadden de mogelijkheid om bijvoorbeeld te kiezen tussen een landschappelijk of juist stedelijke verkaveling en te kiezen tussen een introverte of juist extroverte verkaveling. Met onderstaande basis set met de

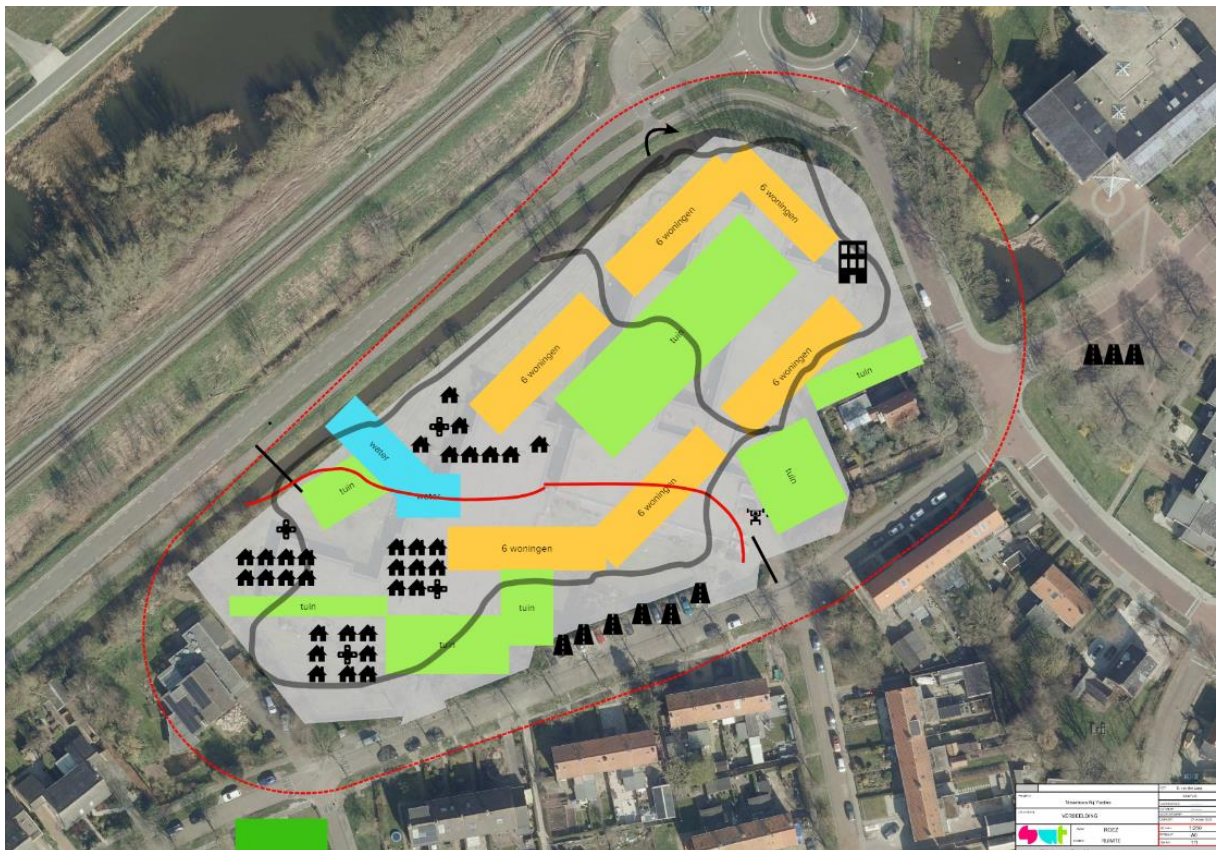


belangrijkste ruimte vragende elementen zijn in vier tafels het gesprek gevoerd over de wensen en ideeën van de aanwezigen en de ruimtelijke invulling.



Onderstaande afbeeldingen vormen de weerslag van de vier tafels die de puzzels hebben gelegd (tafel 2 en 3 zijn door de omvang van beide tafels in één groep samengevoegd). De integrale verslagen met de achterliggende overwegingen zijn in bijlage 4 opgenomen.

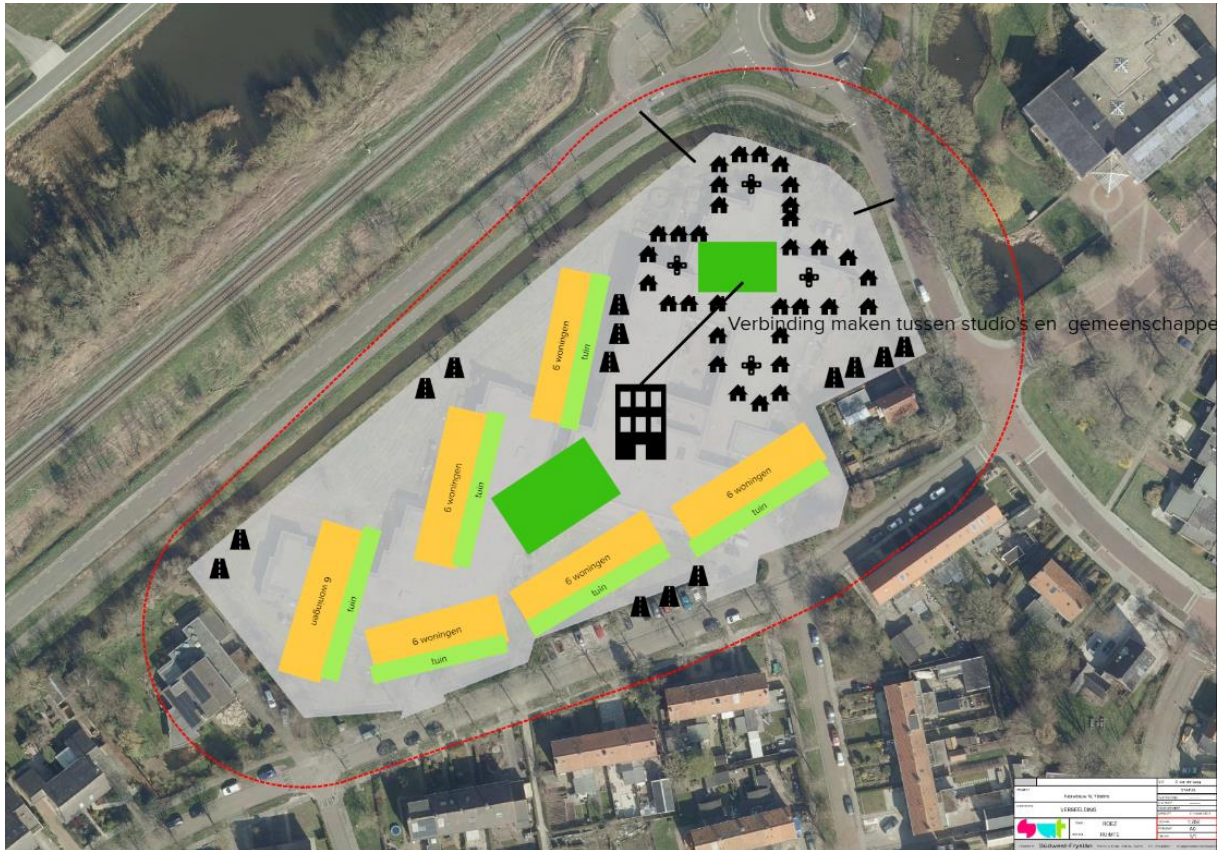
Tafel 1



Groot Hof met centrale tuin

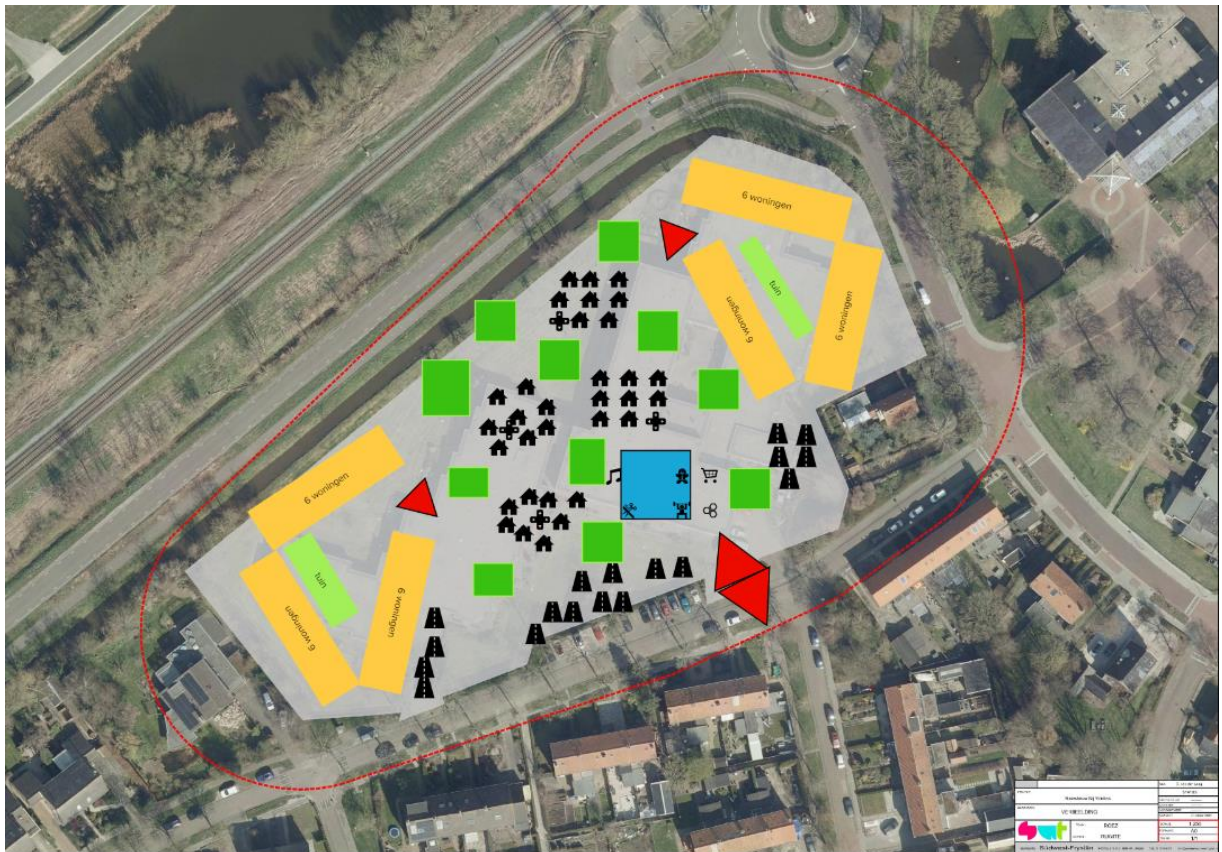


Tafel 2-3



Zorgstudio's bij de entree en V vorm voor de woningen

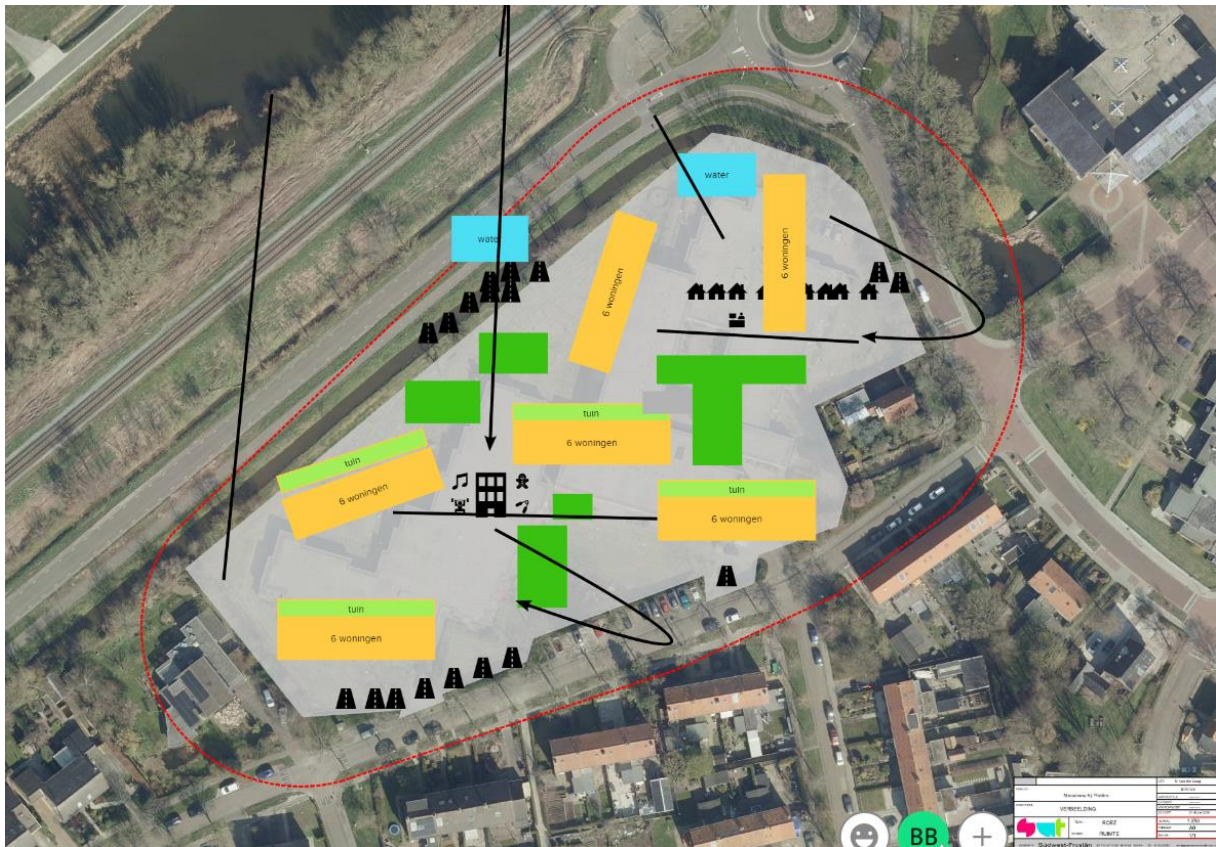
Tafel 4



Zorgunits centraal en 2 hofjes voor de woningen



Tafel 5



Maximaal groen en mix door zorgunits boven op wonen

4.6. ANALYSE PUZZELS EN BETEKENIS

In onderstaande tabel is op basis van de ruimtelijke modellen en de gegeven toelichtingen de belangrijkste aandachtspunten die door de deelnemers genoemd zijn gerubriceerd.

	Tafel 1	Tafel 2/3	Tafel 4	Tafel 5	Overeenkomsten en verschillen
Algemeen	Groot Hof met centrale tuin	Zorgstudio's bij entree en V vorm	Zorgunits centraal en 2 hofjes	Maximaal groen en mix door zorgunits bovenop wonen	Ontmoeten Sociale cohesie Veilig
Bebouwingsstructuur	Semi gesloten bouwblokken omarmen een groot hofje	Open rijen met uitzicht Gemeenschappelijk binnenterrein	2 hofjes aan buitenzijde Parkwonen centraal	Open gespreid	Dorpse sfeer Levendigheid
Tuinen	Oriëntatie op zon ook woonruimte op zon	Privé tuinen en gemeenschappelijke tuin	Als privé hofje bij 3 blokjes woningen Centraal park met zorgunits	Klein	Privé tuinen Collectieve tuin Parkachtig
Situering woningen-zorgunits	Woningen aan de buitenrand. Zorgunits gezamenlijk	Woningen "schuin" op de kavel.	Woningen in 2 hofjes aan de buitenzijde	Optimale mix door zorgunits op de woningen	Van maximaal gemixt tot ieder zijn eigen plek



	aan de zuidwestzijde	Zorgunits aan de stadslaan	Centraal zorgunits in park		
Stadswelzijnsgebouw	Aan de Stadslaan Fysio, kinderopvang, dagbesteding, koken	Midden verbinding zorgunits en woningen	Centraal bij de ingang met grote gemeenschapsruimte en verhuurbare units	Centraal in groene ruimte	Goed ontsloten ook van buitenaf bijvoorbeeld door centrale plek of nabij ingang
Bouwhoogte	2 lagen	Zorgunits in 2 lagen Woningen 1 laag	Geen uitspraak	2 lagen	Stapelning om meer ruimte voor groen te maken
Materialisering	Duurzaam	Organische	Hout	-	Duurzaam Organisch Hout
Sfeer	Besloten karakter Onderling verbonden en met gemeenschapsruimte	Organische vormen	Besloten en veilig	Open, verbonden en veilig	Open en extravert Besloten en veilig
Ontsluiting auto	Te gast op terrein Bestaande ingang Relatie met Oosthem	Te gast	Huidige plek	Beperkt	Auto te gast
Ontsluiting voetganger	Relatie onderling beschut/overdekt Meerdere ingangen Rondje over terrein	Ook vanaf rotonde Stadslaan	1 ingang in verband met veiligheid	Meerder in-uitgangen, open en levendig	Wandelen en soms ook fietsen door parkachtige omgeving
Parkeren	Randen	Randen voor bezoek Centraal voor bewoners	Randen	Randen	Ruimtebeslag parkeren beperken door gebruik randen
Openbaar groen	Centrale gemeenschapsruimte gemeenschappelijk tuin	Gemeenschappelijke tuin, verbondenheid	Wandelen op het groene binnenterrein	Twee grote groene ruimten	Parkachtige sfeer

4.7. CONCLUSIES SCHETSSESSIE

De input van de bewoners resulteert in een combinatie van landschappelijke/dorpse oplossingen, waarbij het nieuwe Nij Ylostins extravert is richting het station en de burens, en introvert is naar binnen toe. Maar wel met voorkanten naar de openbare ruimte en de collectieve parkruimte(s). Er zijn meerdere argumenten genoemd, waarom de deelnemers tot deze keuzes komen, die grotendeels matchen met eerdere inbreng.



Een rode draad ontstaat:

Algemeen

- Gemeenschapszin; vaak ondersteund door bebouwing in hofjes maar wel voldoende levendigheid en gemeenschappelijk tuin, boomgaard en centrale gemeenschapsruimte/stadswelzijnsgebouw.
- Sociale veiligheid.
- Ruimte voor contact en ontmoeting.

Hoofdpunten inrichting terrein

- Parkachtige en klimaat bestendige terreininrichting.
- Voorkanten naar de openbare ruimte en de collectieve tuin/parkruimte.
- Gezicht (optioneel iets meer hoogte) naar het station en de burens.
- Entree; zichtbaarheid en herkenbaarheid en veiligheid, mogelijkheden voor rondje over het Terrein.

Situering gebouwen

- Centrale, slimme plek voor welzijns/ontmoetingsgebouw.
- Wonen en zorg zorgvuldig ten opzichte van elkaar gesitueerd; gemengd of separaat (er blijken diverse oplossingen voor gevonden te zijn).
- Benutten kansen van de verschillende typen woningen in het ontwerp van de verkaveling en het terrein.
- Bouwen in twee lagen als dat meer groen open ruimte oplevert.

Overige aspecten

- Gemeenschapsfeer en gebruik hout als bouw materiaal kan elkaar goed versterken.
- Ruimte voor bijzondere elementen op het terrein, die de sociale cohesie en veiligheid, de ontmoeting, het woongenot en verblijfs genot verhogen: vijver, water, groen, boomgaard, route duofiets ('zwaaien naar elkaar'), gemeenschappelijk gebouw op slimme plek, rondjes, (deels) droge routing etc.
- Beschutting tegen wind, regen, droge looproutes.
- Autoluw, parkeren zoveel mogelijk aan de rand niet op binnenterrein.
- Verbinding(en) met het station voor langzaam verkeer.

Tot slot

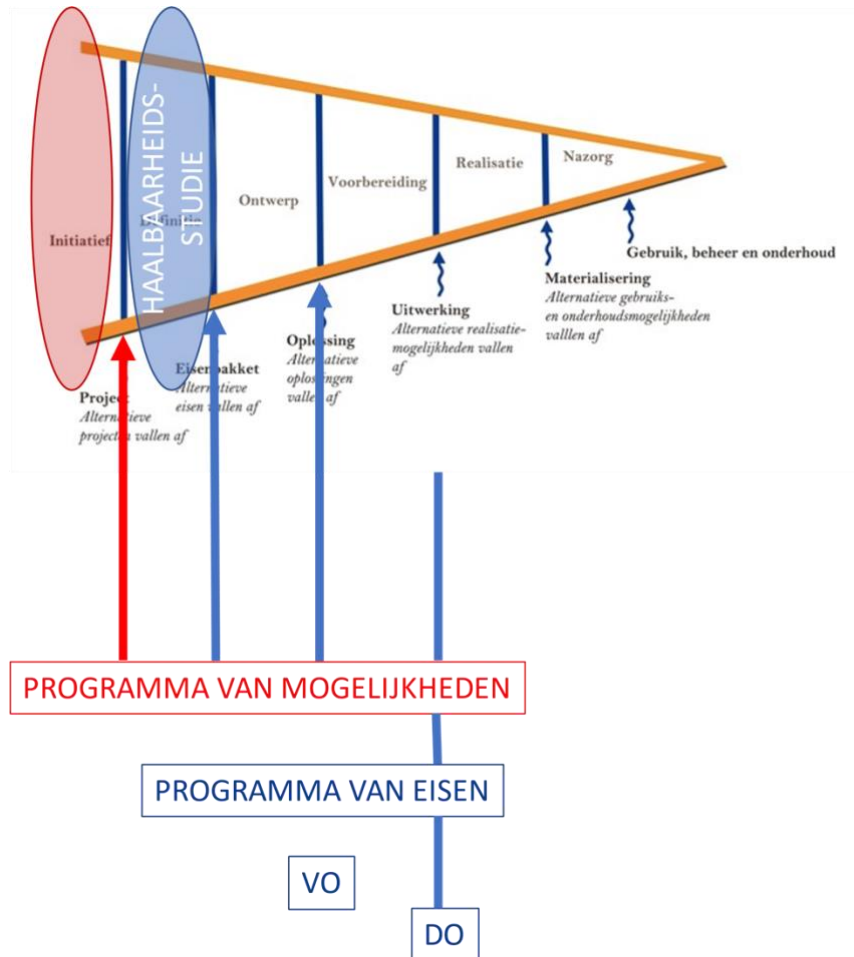
Er is veel consensus over de plaatsing van de gebouwen in of rond een collectieve parktuin. Ook zien veel bewoners graag een autoluw terrein, met veel ruimte voor groen, park en wandel- en fietsbewegingen. Een welzijnsgebouw/ontmoetingsruimte zou een centrale plek moeten krijgen volgens de deelnemers. De gebouwen mogen op sommige plekken gestapeld om ruimte te creëren. Er is behoefte aan elementen die bijdragen aan de sociale cohesie en (het gevoel van) sociale veiligheid.

Deze lijn van denken bevat nog veel opties qua uitwerking. De vervolg stap die hierna gezet kan worden zou het op stellen van enkele scenario's of varianten zijn. In de op te stellen scenario's zou ook met verschillende varianten en (on)mogelijkheden voor een welzijnsgebouw/ontmoetingsruimte gewerkt kunnen worden.



5. AANBEVELINGEN

Met deze rapportage als basis kan de initiatieffase worden afgerond. Hierna volgt de definitiefase inclusief haalbaarheidsstudie. De haalbaarheidsstudie vormt de trechtering van het programma van mogelijkheden naar het programma van eisen. In onderstaande afbeelding is deze vervolgstap gevisualiseerd.



Bij de vervolgstappen zien wij de volgende aandachtspunten:

Participatie over ontwikkeling IJlst

Een belangrijk deel van de tijd van het doorlopen proces is besteed aan vragen die in de kern gaan over de ontwikkeling van IJlst als stad. Met name de vraag of er wel voldoende (sociale) huurwoningen terugkomen betreft een vraagstuk op stadsniveau. Het ontbreken van een gezamenlijk gedeelde visie op de toekomst van IJlst met bijbehorende werkprogramma maakt dat op projectniveau deze programmatische discussie gevoerd wordt. Voor de voortgang van het project heeft de “onderstroom” van deze maatschappelijke onvrede vertragend gewerkt. Naar de toekomst toe blijft dit in de huidige context een risico. Op projectniveau ligt de kwetsbaarheid bij het aangrijpingspunt dat het nieuwe plan een eigentijdse vertaling van het experimentele karakter van Nij Ylostins dient te zijn.

Projectstappen definiëren

Het project Nij Ylostins betreft geen standaard opgave. Mede doordat drie verschillende partijen deze ontwikkeling gezamenlijk trekken is het van belang eenduidig de projectstappen te definiëren. En de



beelden van de drie partijen over de projectstappen tot één gedeeld beeld samengebracht worden. Hoe vindt bijvoorbeeld de trechtering van het programma van mogelijkheden naar een programma van eisen plaats? Ook de volgordelijkheid is hierbij van belang. Kiezen partijen een klassieke werkwijze waarbij de gemeente eerst het kader stedenbouwkundig, landschappelijk en architectonisch uitwerkt door scenario's op te stellen? En vervolgens de maatschappelijke discussie daarover te voeren en te trechteren tot één opgelegd ruimtelijk kader? Of wordt een integrale en meer iteratieve werkwijze gekozen? Ook voor de communicatie naar buiten is het van essentieel belang dat hierover tussen de drie partijen overeenstemming bestaat. Geadviseerd wordt deze stappen goed te definiëren en in een gedeeld projectplan vast te leggen.

Proces; parallel wat kan

Geadviseerd wordt in het vervolgtraject zoveel mogelijk acties integraal en parallel uit te voeren. Hiermee is niet alleen tijdwinst te boeken, maar kan ook door de integraliteit het planontwerp aan kwaliteit winnen. Concreet gaat het hierbij om de volgende onderwerpen:

- Ruimtelijk/landschappelijk kader.
- Omgevingsvergunningsprocedures.
- Landschappelijk ontwerp.
- Gebouwoontwerp.
- Programmatische vulling.
- Subsidie en derde geldstromen.
- Organisatie, exploitatie en beheer.

Met parallel schakelen ontstaat tegelijkertijd het risico van onderlinge divergentie en steekt de onderlinge afstemming, afweging en coördinatie nauw. Ook vereist het bereidheid van alle drie de partijen om elkaar "over de schouders mee te laten kijken". Geadviseerd wordt deze trajecten parallel in werkgroepen onder strakke regie van een stuurgroep/projectgroep aan te sturen en de werkwijze in een procesbeschrijving vast te leggen.

Inkomsten derden, subsidies en exploitatie

Een aantal ingebrachte wensen vergen veel creativiteit om ze financieel rond te krijgen. Daarbij zijn er kansen voor deelgebruik van ruimten en het aanboren van specifieke fondsen. Zowel in de ontwikkeling als in de exploitatie is dit naast een kans ook een risico. Ook vergt het benutten van subsidiemogelijkheden zorgvuldige inzet. Geadviseerd wordt hier een specifiek werkplan voor te maken met bijbehorende inzet van menskracht.

Vergunningen, bouw, exploitatie en visie

De drie partijen hebben elk een eigen verantwoordelijkheid en rol in het vervolg. In de praktijk dringt het bouwen met het kapitaalsinvesteringsbesluit hierbij naar de voorgrond en kunnen andere zaken onbedoeld op de achtergrond raken. Om alle aspecten die van belang zijn (ruimtelijk/landschappelijke inpassing, omgevingsvergunningsprocedures, programmatische vulling stadswelzijnsgebouw, subsidie en derde geldstromen, organisatie, exploitatie en beheer gemeenschappelijke voorzieningen) in beeld te houden en te borgen dat zij voldoende aandacht krijgen is een gezamenlijk gedeeld procesmanagement te overwegen.

Participatie over plan

Voor de huidige bewoners en voor de inwoners van IJlst is het van belang helderheid te krijgen over de vervolgstappen en de uitwerking van de participatie. Wat staat vast en waarover wordt men wanneer betrokken? En wat is dan de betrokkenheid; praat men mee, of mag men mee adviseren of meebeslissen? Geadviseerd wordt in het projectplan dit in een specifieke paragraaf uit te werken en in



de vervolgstappen de hiervoor benodigde menskracht te borgen. En hierover vanaf de start gezamenlijk eenduidig te communiceren.

Tijdpad

De huidige bewoners willen weten wanneer de voor hun relevante stappen gezet worden. Daarbij is snelheid belangrijk, maar duidelijkheid en realiteit misschien wel nog belangrijker. Daarbij zou in de communicatie de voor de bewoners relevante momenten centraal dienen te staan zoals bijvoorbeeld moment definitieve besluitvorming over startdatum uitplaatsingen en sloop.

BIJLAGE 1 NIEUWSBRIEVEN EN ENQUETE:

BIJLAGE 2 PRESENTATIE STEDENBOUW:

BIJLAGE 3 KADERS:

BIJLAGE 4 VERSLAGEN TAFELS:

