

CONCEPT

GEBIEDSAGENDA

BOSKAMP



DE TOEKOMST VAN

KWALITEITEN

... VERDER BOUWEN OP BESTAANDE



WOORD VOORAF

Op de Boskamp werkt de gemeente samen met inwoners en stakeholders vanaf het najaar 2021 aan een gebiedsaanpak. Er spelen in en rond de kern meerdere sociale en fysieke vraagstukken en ontwikkelingen die impact hebben op de leefbaarheid en levendigheid van het dorp. De gebiedsaanpak moet bijdragen aan een antwoord op die vraagstukken, om een positieve impuls te geven aan de toekomstbestendigheid van het dorp.

Een belangrijke mijlpaal in de gebiedsaanpak is de gebiedsagenda. Op 29 juni 2022 werd, tijdens het kernenbezoek, de concept gebiedsagenda gepresenteerd. De gebiedsagenda is gemaakt met inbreng van inwoners, de werkgroep Hart van de Boskamp (Belangengroep Beter Boskamp, kerk, werkgroep jong&oud en de gemeente) en stakeholders Carinova, SallandWonen en Overkempe. De gebiedsagenda is opgesteld door Beyond Now.

Wat staat er in de agenda?

De gebiedsagenda geeft een beeld over hoe de toekomst van de kern van het dorp eruit kan zien. Wat gebeurt er met de leegstaande schoollocaties? Waar worden woningen gebouwd, voor wie en voor welke prijs? Is een woonconcept voor jong en oud haalbaar? Hoe behoudt Boskamp zijn dorps karakter en het naoberschap? De gebiedsagenda geeft richtlijnen om deze vragen te kunnen beantwoorden.

Wat staat er niet in?

Wat de gebiedsagenda niet is, is een in beton gegoten plan. Op onderdelen is vervolgonderzoek nodig of moeten verdere afspraken gemaakt worden. Een schot voor de boeg: er is onder inwoners veel interesse voor het opzetten van een CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) om als dorp zelf woningen te bouwen zonder tussenkomst van een commerciële projectontwikkelaar. Een dergelijke constructie vraagt nog verdere uitwerking. Voor de precieze toekomstige invulling van de kerkgebouwen is ook meer onderzoek nodig. Zo zijn er nog meer vraagstukken waar de concept gebiedsagenda nog niet direct een pasklaar antwoord op heeft.

Hoe verder?

Na vaststelling van de gebiedsagenda door gemeente en partners is het van belang om te komen tot een uitvoeringsagenda, waarin de verschillende onderdelen van de gebiedsagenda verder uitwerkt. Het is de ambitie om de uitvoeringsagenda gezamenlijk door de verschillende stakeholders op te stellen in samenspraak met de Boskampenaren.

De gebiedsagenda is nadrukkelijk geen eindproduct, maar een begin van het realiseren van een nieuw dorpschart. De agenda is kortom een leidraad voor toekomstige ontwikkelingen, en waar de komende jaren verder aan gewerkt moet worden. Voortdurend 'under construction' dus, waarmee stap voor stap gewerkt wordt aan een mooier dorpschart.

Reageren?

We zijn benieuwd naar de reacties op de concept gebiedsagenda. Wat vind je goed aan de gebiedsagenda, wat niet? Wat ontbreekt er nog? Heb je ideeën om de gebiedsagenda verder uit te werken, of wil je meedenken en meedoen? Ook die reacties zien we graag. Die kunnen gemaild worden naar Trijntje Tilstra: t.tilstra@olst-wijhe.nl Graag zien we de reacties uiterlijk 1 augustus terug.

En nu?

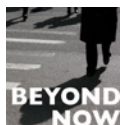
De reacties van inwoners op de concept-gebiedsagenda die op 29 juni ingebracht zijn en die daarna binnenkomen, worden waar mogelijk opgenomen in de gebiedsagenda. Wij maken een overzicht van alle reacties waarbij we ook aangeven of en hoe het is opgenomen in de definitieve gebiedsagenda. Samen met de verschillende stakeholders werken we vervolgens de gebiedsagenda per onderdeel uit in een uitvoeringsagenda. Het informeren en betrekken van inwoners hoort daar ook bij. Daarnaast gaan we in gesprek met jongeren die aangeven dat ze geïnteresseerd zijn of mee willen denken over de voorstellen van mogelijke kluswoningen of het CPO-project op de locatie van De Klimboom.



DE BOSKAMP

De plek waar iedereen graag vertoeft. De plek waar je naar hartelust frambozen kunt snoepen. Waar je na het eten nog even kunt voetballen op straat. Waar je met je vrienden biljart. Waar je geniet van openlucht optredens of andere festiviteiten. Waar je in de zomer ontspant in een yoga-sessie of geniet van de zomerfeesten. Waar je nog een laatste kopje koffie neemt op het terras. Of waar je lekker op het bankje in de schaduw het dorp beleeft... Welkom in het nieuwe, groene, gezellige, gastvrije, duurzame dorpshart van de Boskamp!

Concept Gebiedsagenda Boskamp
Beyond Now / Hart van de Boskamp
29 juni 2022



Aanleiding

Op de Boskamp spelen in en rond de kern meerdere sociale en fysieke vraagstukken en ontwikkelingen die impact hebben op de leefbaarheid en levendigheid van het dorp. Met de gebiedsgerichte aanpak wil de gemeente Olst-Wijhe samen met inwoners en stakeholders bijdragen aan het oplossen van de verschillende vraagstukken, om hiermee een positieve impuls te geven aan de toekomstbestendigheid van het dorp.

Meerdere locaties in het hart van Boskamp zijn of komen beschikbaar voor herontwikkeling of herpositionering. De samenhang tussen de plekken vraagt om een gezamenlijke visie en strategie.

Ook is er de woonbehoefte voor jongeren en ouderen en de mede door de vergrijzing toenemende zorgbehoefte van ouderen. En in dat kader de vraag of een specifieke woonvorm waar jong en oud samen kunnen wonen haalbaar is op de Boskamp. Die vraag maakt expliciet deel uit van de gebiedsagenda. Dat leidt ook tot een meer algemene vraag: waar ontmoeten de Boskampenaren elkaar? En dan is er nog het klimaat. Hoe gaan ontwikkelingen op de Boskamp daarmee om?

Deze constatering vragen een krachtige gedeelde visie en gebiedsagenda: het dorpshart is een plek voor iedereen. Innovatief, duurzaam, gastvrij. Jong en oud komt er graag, voelt zich er thuis, voelt zich betrokken met elkaar en met het dorp, krijgt de kans om van betekenis te zijn op de manier die bij hem of haar past. Een plek waar iedereen op zijn of haar manier trots op is. Nu en in de verre toekomst.

De gebiedsagenda Boskamp is te lezen als leidraad voor toekomstige ontwikkelingen. De voorstellen in de agenda zijn niet in beton gegoten, en op diverse terreinen zal verder onderzoek nodig zijn.

Hart van de Boskamp

De gebiedsagenda is een opgesteld door Hart van de Boskamp, de samenwerking tussen de Belangengroep Beter Boskamp, gemeente Olst-Wijhe, de werkgroep Jong & Oud, de parochie Heilige Willibrord en Beyond Now. De verkavelingsstudie is gemaakt door IAA architecten. De Belangengroep Beter Boskamp (BBB) is de drijvende kracht achter Hart van

de Boskamp. Voor de BBB is de gebiedsagenda belangrijk als aanjager van de leefbaarheid en toekomstige kwaliteit van de Boskamp.

Proces

In het proces om te komen tot de gebiedsagenda is een tweetal workshops met het dorp georganiseerd, een enquête uitgezet onder bewoners, zijn verschillende interviews afgenomen en vijf bijeenkomsten georganiseerd met de direct betrokkenen waaronder (naast Hart van de Boskamp) de Lebuinusparochie, Carinova en Salland Wonen. Ook met Overkempe is regelmatig gesproken. Via de Dorpskrant Boskamp is maandelijks gecommuniceerd over het proces, de bijeenkomsten en tussentijdse bevindingen.



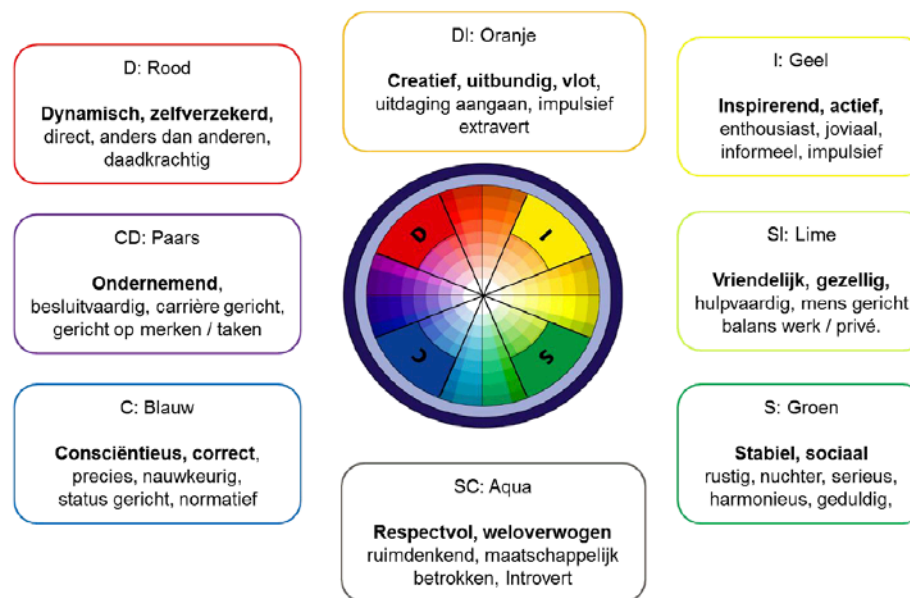
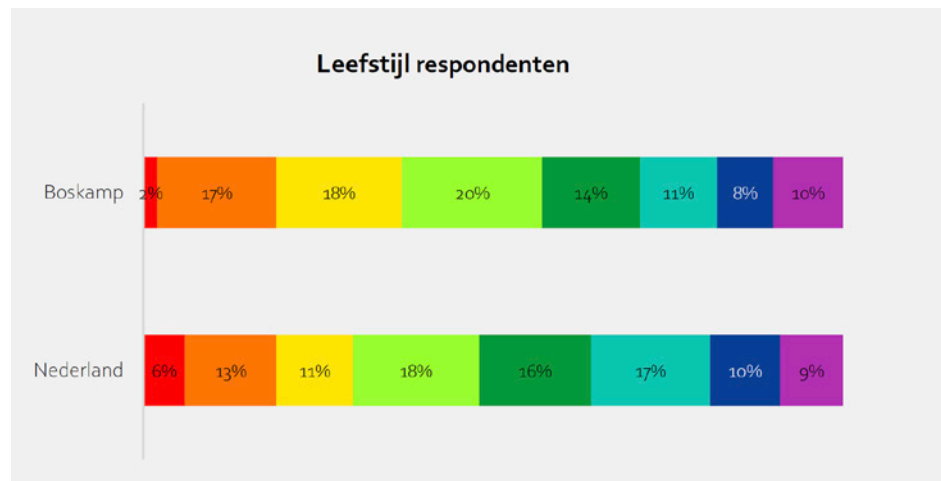
Insteek

De gebiedsagenda is gericht op een toekomstbestendig en leefbaar Boskamp. Vanuit die gedachte zijn door Boskampenaren en stakeholders enkele kernwaarden benoemd die daarvoor de basis kunnen leggen. Deze zijn gemeenschapszin, samenwerking, verantwoordelijkheid, uitdaging en geluk.

- Samen kom je verder. Al kan dat ook inhouden dat je soms als individu moet inleveren voor een collectief beter resultaat. Een resultaat dat uiteindelijk winst betekent voor de samenleving.
- Omdat we op de Boskamp te maken hebben met een divers palet aan wensen, locaties, partijen, mogelijkheden en onmogelijkheden is het noodzakelijk dat we beseffen dat er iets van ons allen gevraagd wordt om Boskamp voor de toekomst levend en leefbaar te houden.
- De afgelopen tijd zijn er minder positieve ontwikkelingen geweest door bijvoorbeeld de sluiting van de twee scholen. De gebiedsagenda wil nadrukkelijk bijdragen aan een nieuw dorpsgeluk.

Leefstijlen

De Boskampenaar heeft vaker dan gemiddeld in Nederland een oranje, gele of lime leefstijl. Deze leefstijlen kenmerken zich door hun extraverte en groepsgerichte karakter. Zij zijn uitbundig, creatief en enthousiast. Mensen met deze leefstijlen zijn graag actief en dragen bij aan de levendigheid van het dorp.



Buurt maken

Naoberschap is één van de klassieke kwaliteiten op de Boskamp. Veel Boskampenaren kijken naar elkaar om en zetten zich in voor hun dorp, maar tegelijkertijd loopt het aantal vrijwilligers sterk terug. Dat vraagt mogelijk om een vernieuwde insteek. Interessant daarbij is het verschil in beleving waar het gaat om het woord “plicht”. Waar je als lid van een vereniging al bijna verplicht bent om vrijwilligerstaken op je te nemen – al is het maar eens per jaar – voelt een verplichting om je in te zetten voor je dorp als iets heel vreemds. Toch is dit een onderwerp dat het verdient om nader uit te werken. Juist om de kwaliteit van het dorpse leven te versterken is een persoonlijke aanpak van belang.

- Naoberschap begint met elkaar leren kennen. Laat nieuwe mensen zich voorstellen in de dorpskrant ('ik geef de pen door'), breng de verenigingen en activiteiten meer onder de aandacht.
- Een vrijwillige 'coördinator' per straat of buurt die nieuwe burens welkom heet en de weg wijst. Ook burens die niet uit de regio komen kunnen zo geïntroduceerd worden in de Boskampse gebruiken.
- BBB/Vrienden van de Boskamp, investeren in de schoonheid van het dorp.
- Zorgen voor goede financiering.
- Een buurtwhatsappgroep.

Fysiek waardevolle elementen

De Boskamp kent een aantal gebouwen en plekken die in het dorp zeer gewaardeerd worden als zijnde markant, historisch van belang of gewoon erg mooi. De gebiedsagenda wil deze elementen waar mogelijk koesteren, in de wetenschap dat wanneer een gebouw of plek een andere functie krijgt er wijzigingen kunnen optreden.

- De Heilige Willibrordkerk.
- De voorgevel van de Aloysiusschool.
- De pastorie.
- De pastorietaan.
- Groene dooradering.
- Zicht op het landschap.



Wonen

De druk op de woningmarkt is groot. Dat is op de Boskamp niet anders dan overal in ons land. Er is vraag naar nieuwe woningen door Boskampenaren en mensen van buiten het dorp en de gemeente. De Boskampenaar zoekt met name een betaalbare woning in het koopsegment (circa 45% vraagt een koopwoning met een prijs lager dan € 300.000), een gelijkvloerse woning (25%) of een bijzondere woonvorm zoals een complex met gemeenschappelijke buitenruimten (40%), een extra duurzame woning (45%) of verbouwd vastgoed (60%). In de nieuwbouw is het van belang om de balans te zoeken waar het gaat om de te bedienen doelgroepen. Daarbij gaat het zowel om een variatie in leeftijdsopbouw, huishoudenssamenstelling, inkomenspositie alsook om de Boskampenaar goed te kunnen bijstaan en tegelijkertijd het dorp niet af te sluiten voor mensen van buiten.

Op de Boskamp is behoefte aan een gemêleerd woningprogramma naar type, prijs en woonvorm. De gebiedsagenda pleit voor drie niet-standaard woonvormen: een woonvorm voor jong en oud, een woonvorm rond een collectief hof en woningen in verbouwd vastgoed. De achterliggende gedachten hiervoor zijn gemeenschapszin, betaalbaarheid en de eigen regie bij het dorp. De woonvormen geven, mede door de eigen regie, ook aanleiding om in te zetten op verdergaande duurzaamheid, alhoewel dat natuurlijk ook in de andere nieuwbouw een plek zou kunnen krijgen. Ten aanzien van het te verbouwen vastgoed zal nader, bijvoorbeeld bouwtechnisch, moeten worden onderzocht welke mogelijkheden of beperkingen er zijn.

- Project in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) waarin toekomstige kopers of huurders samen een woonvorm ontwikkelen – bijvoorbeeld een gemeenschappelijk hof of erf. Dit zou ook in de vorm van een wooncoöperatie kunnen, om op die manier langjarige betaalbaarheid veilig te stellen.
- Woonvorm voor jonge én oudere bewoners. Ook dit zou in de vorm van een CPO kunnen, maar ook in een meer traditionele ontwikkeling kunnen worden gerealiseerd.
- Betaalbaar wonen via een kluswoningenproject in de Klimboom, waarbij het bestaande schoolgebouw wordt verkaveld en aangepakt door doeners.

- Transformatie van een deel van de Sint Aloysiuschool naar wonen.
- Woningbouw voor mensen met een zware zorgvraag.
- Overige nieuwe woningbouw.
- Goede en tijdige communicatie over nieuwe woningbouw naar het dorp (bv via de Dorpskrant).

De ontwikkeling van twee locaties kan mogelijk op korte termijn starten. De eerste stap daarin is het formuleren van een juridisch passende uitvraag, waarna belangstellenden zich kunnen melden als geïnteresseerd om de ontwikkeling te kunnen vormgeven. Dat zijn de locaties Klimboom en Sint Aloysiuschool.

De Klimboom

De Klimboom kan, indien bouwtechnisch mogelijk, getransformeerd worden tot vijf of zes woningen. En belangstellenden kunnen daar zelf, onder professionele begeleiding, mee aan de slag. Ten behoeve van deze woningen zal de Klimboom allereerst worden verkaveld, waarna per kavel een huishouden naar eigen inzichten (rekening houdend met wet- en regelgeving) een woning kan realiseren. Rondom het huidige pand worden in vier bouwblokken 15 koopwoningen met, naar wens van de kopers, een goed gelijkvloers programma gerealiseerd. In combinatie met de kluswoningen is deze locatie goed als een CPO project te ontwikkelen. Daarmee kan ook worden ingezet op een extra duurzaam erf.





Sint Aloysiusschool

Het voorste deel van de Sint Aloysiusschool wordt, indien bouwtechnisch mogelijk, getransformeerd tot een tweetal koopwoningen. Daarmee blijft het beeldbepalende en op de Boskamp gewaardeerde front behouden. Net als bij de Klimboom geven veel Boskampenaren aan dat dit een gewenste woonplek zou kunnen zijn. De transformatie vindt plaats in een combinatie met realisatie van nieuwe woningbouw direct achter het voorste deel van het schoolgebouw. Op het achterste deel van de locatie kan nieuwbouw van acht woningen plaatsvinden. Het schoolplein wordt onderdeel van het nieuwe dorpsplein. Het huidige hek om het schoolplein verdwijnt daarmee kan mogelijk elders op de Boskamp worden hergebruikt.



Overige woningbouw

Inclusief de woningbouw op de beide schoollocaties ziet de gebiedsagenda ruimte voor circa 130-140 nieuwe woningen in de komende acht tot tien jaar. Het merendeel van deze andere woningen zal aan de dorpsrand komen, op de locatie Sint Willibrord van Carinova. Dat betekent ook dat een aanzienlijk deel van de toekomstige woningbouw gericht zal zijn op mensen met een zware zorgvraag. Zorg zal dus niet verdwijnen van de Boskamp. Ook SallandWonen heeft en houdt woningen in deze zone van het dorp.





Gebouwde voorzieningen

Niet alle Boskampenaren weten de weg naar gezelligheid of een betekenisvol leven eenvoudig te vinden. Nu vanzelfsprekende ontmoetingsplekken als scholen en schoolpleinen zijn verdwenen is er behoefte aan een nieuwe aantrekkelijke gemeenschappelijke ruimte - naast het bestaande commerciële Eetcafé en Ruimzicht. Met de Hoeksteen en de kerk kent de Boskamp natuurlijk al locaties die bedoeld zijn voor laagdrempelige ontmoeting. Beide locaties bieden ook kansen om anders dan nu te worden benut. Financiën en exploitaties blijven daarbij een aandachtspunt. Een nauwere samenwerking tussen verenigingen onderling en samen met de al aanwezige commerciële exploitanten zou nader uitgezocht moeten worden.

- Opzet samenwerking verenigingen naar een mogelijk paraplu-bestuur gericht op gezamenlijke inzet m.b.t. vrijwillige inzet en exploitaties
- Samenwerking opzetten tussen verenigingen en al op de Boskamp actieve commerciële exploitanten.
- Upgrading van de Hoeksteen naar een ontmoetingsplek voor een brede doelgroep in samenspraak met en aanvullend aan wat al geboden wordt in bijvoorbeeld het Eetcafé en bij Overkempe.
- Nagaan kansen transformatie pastorie naar Bed & Breakfast.
- Nader op zoek gaan naar een exploitant(en) voor de Heilige Willibrordkerk. Het huidige idee gaat uit naar een retraite-functie, al dan niet gekoppeld aan de transformatie van de pastorie.

Openbare ruimte

Ook buitenruimten zijn meer dan interessant als ontmoetingsplek. Centraal op de Boskamp is er daarom ruimte voor een nieuw Dorpsplein, voor onder meer kleinschalige evenementen. Het schoolplein voor de Aloysiuschool en een deel van het kerkplein komen hierin samen. Enkele locaties kunnen extra aantrekkelijk worden gemaakt door bankjes te plaatsen en groen, andere kunnen door plaatsen van speel- en sporttoestellen voor jong en oud een nieuwe waarde krijgen. Passend bij (of aansluitend aan) een bijzondere woonvorm is mogelijk een moestuin en/of een voedselbos te realiseren. Ook is er behoefte aan een hondenuitlaatplaats, bij voorkeur in combinatie met een bankje of een nader te bepalen actieve functie als een natuurspeeltuin of voedselbos.

- Inrichting Dorpsplein als shared space.
- Inrichting diverse openbare ruimten met bankjes, speel- en sporttoestellen.
- Moestuin en/of voedselbos voor het dorp.
- Pastorietuin betrekken bij Sint Willibrord.
- Omheinde hondenuitlaatplaats koppelen met daarnaast een natuurspeeltuin.
- Op verschillende plekken parkeerkoffers (groen omheinde parkeervakken voor meerdere auto's).
- Fietsroute naar Olst (zie ook: <https://www.olst-wijhe.nl/fietsplanolst>)





Hoe nu verder?

Na vaststelling van de gebiedsagenda door gemeente en partners is het van belang om te komen tot een uitvoeringsagenda. Deze uitvoeringsagenda zal voor elk van de percelen/deelprojecten ingaan op de nadere planvorming (doelgroepen/programma, ontwerp, gebruikers/betrokken partijen, planning, financiering, instrumentarium). De uitvoeringsagenda zal ook ingaan op enkele specifieke doelen of thema's waaronder mobiliteit, zorg, duurzaamheid en biodiversiteit.

Het is de ambitie om de uitvoeringsagenda gezamenlijk door de verschillende stakeholders op te stellen in samenspraak met de Boskampenaren.

Zoals hiervoor aangegeven kan de ontwikkeling van de twee schoollocaties mogelijk op korte termijn starten met het formuleren van een uitvraag. Voor de Klimboom-locatie gaan we daarvoor graag na de zomer in gesprek met jongeren die aangeven dat ze geïnteresseerd zijn of mee willen denken over de voorstellen van mogelijke kluswoningen of het CPO-project. De uitvraag voor de Sint Aloysiuschool zal waarschijnlijk wat meer tijd vragen maar zou – positief denkend - ook in 2023 gereed moeten kunnen zijn. De andere vastgoedontwikkelingen komen pas later aan bod, en zullen in de komende acht tot tien jaar gefaseerd worden ontwikkeld. Daarnaast heeft de gebiedsagenda oog voor niet-fysieke opgaven, zoals het ander vormen van een netwerk, straatcoördinatoren en meer. Deze trajecten zullen ook nog dit jaar worden opgestart.



Concept Gebiedsagenda Boskamp

Beyond Now / Hart van de Boskamp

29 juni 2022

