

GEBIEDSAGENDA BOSKAMP



DE TOEKOMST VAN
Kwaliteit
VERDER BOWEN OP BESTAANDE KWALITEITEN



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.

Van concept naar definitieve agenda

Een belangrijke mijlpaal in de gebiedsaanpak is de gebiedsagenda. 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. Op 29 juni 2022 werd, tijdens het kernenbezoek, de concept gebiedsagenda gepresenteerd.

Op het concept zijn een aantal reacties en vragen gekomen. Dit leidde tot een wijziging voor het Klimboom-terrein. Onder met name Boskampse jongeren bleek onvoldoende draagvlak te zijn voor het eerste voorstel van kluswoningen en is een alternatief aangedragen, namelijk sloop-nieuwbouw. Deze wijziging is opgenomen in de definitieve gebiedsagenda die voorligt.

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 dorpse karakter en het naoberschap? De gebiedsagenda geeft richtlijnen om deze vragen te kunnen beantwoorden. De agenda is ook het praatstuk voor het dorp en de stakeholders om samen te bouwen aan een nieuw dorpschart voor de komende jaren.

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.

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.

Hoe verder?

De verschillende partijen (stakeholders) hebben afgesproken wie de trekker is per deelopgave in de gebiedsagenda en wie daarmee verantwoordelijk is voor de uitvoering van de deelopgave, in samenhang met andere opgaven:

- Herontwikkeling voormalige schoollocaties Klimboom en Aloysius – trekker: gemeente
- Herontwikkeling woonzorglocatie Sint Willibrord – trekker: Carinova
- Herbestemming kerk: zowel gebouwen als gronden – trekker: kerk i.s.m. BBB, werkgroep jong&oud en 'denktank'
- Sociale opgaven: noaberschap etc. – trekker: BBB
- Bovenliggende, algemene opgaven/voorzieningen: openbare ruimte, parkeren en verkeersontsluiting, spelen etc. – trekker: gemeente/ gezamenlijk

Iedere stakeholder werkt, met de gebiedsagenda al leidraad, haar deelopgave(n) verder uit in samenhang en afstemming met de andere deelopgaven en met het dorp en de andere stakeholders.

Op veel vlakken is er in het dorp energie en initiatief om aan de slag te gaan met deelopgaven:

- Een groep (jonge) Boskampenaren die een CPO (CollectiefParticulierOpdrachtgeverschap)-constructie aan het opzetten is voor de herontwikkeling van de Klimboom tot woningen, in samenwerking met de gemeente.
- Werkgroep jong&oud, kerk en BBB die onderzoeken opstarten voor de herbestemming van de kerk, subsidies aanschrijven en het Saxion betrekken om studenten onderzoek te laten doen. Ook is men bezig om in een 'denktank' met inwoners ideeën voor herbestemming verder uit te werken. Men hoopt dat hier in de zomer van 2023 een concreet plan uit voortkomt.
- De werkgroep jong&oud heeft een voorstel voor het woonconcept voor jong&oud uitgewerkt.

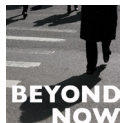
In de verdere uitvoering van de gebiedsagenda kunnen mogelijk andere keuzes gemaakt worden dan de voorstellen uit de gebiedsagenda. Het is dan belangrijk dat dit in afstemming met het dorp en samenhang met de andere deelopgaven gebeurt. En zolang andere keuzes maar bijdragen aan het algemene doel: samen werken én bouwen aan een nieuw dorpshart, een impuls te geven aan de leefbaarheid en levendigheid en daarmee toekomstperspectief voor de Boskamp te bieden.
Stap voor stap geven we hier invulling aan.



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!

Gebiedsagenda Boskamp
Beyond Now / Hart van de Boskamp
22 december 2022



1.

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.



PLAT PROAT'N



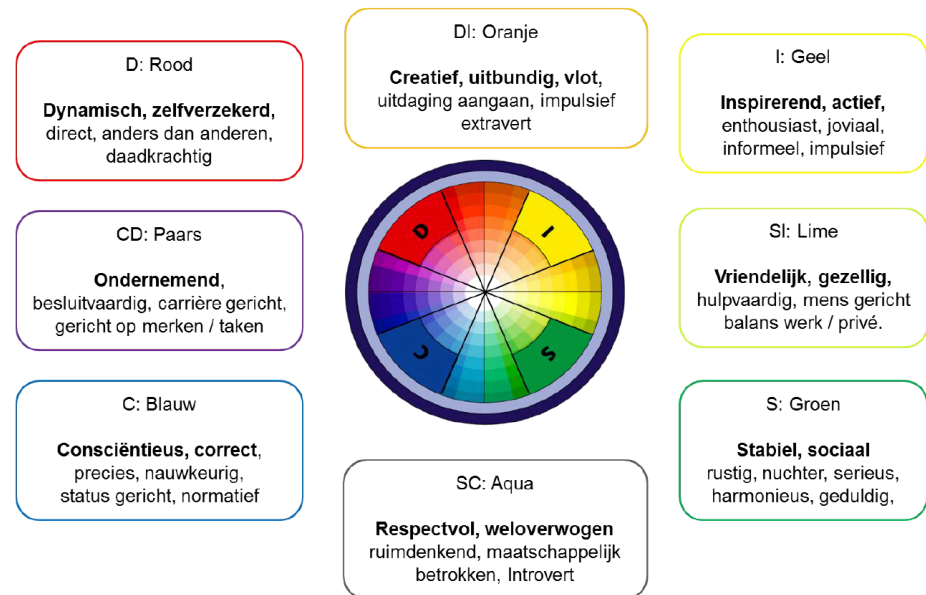
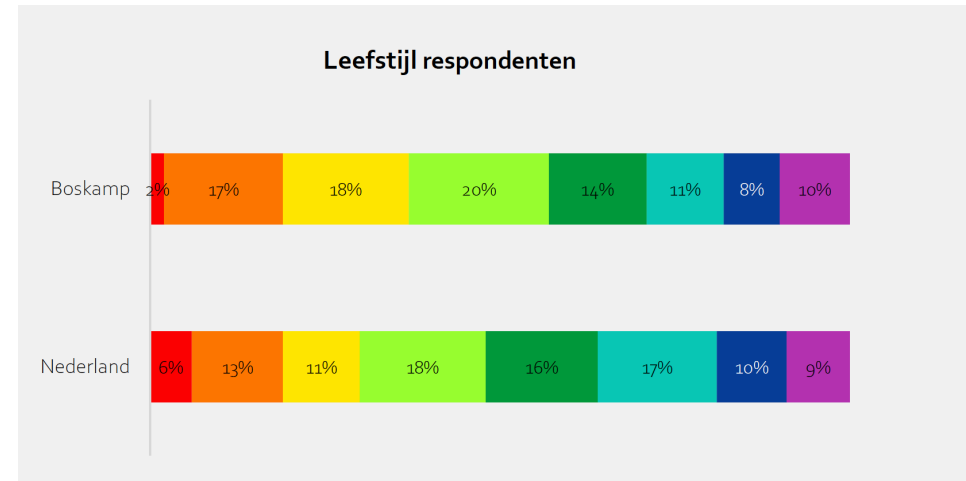
Insteek

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.



3.

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 CPO-project op het Klimboomterrein, waarbij het bestaande schoolgebouw wordt gesloopt en er nieuwbouwwoningen worden ontwikkeld.

- 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

Het voormalige schoolgebouw van de Klimboom kan gesloopt en getransformeerd worden tot ongeveer zes woningen. Rondom het huidige pand, inclusief het nabijgelegen trapveld, is ruimte voor nog eens circa 15 woningen in verschillende bouwblokken en verschillende groottes. Het voorstel is om deze locatie als CPO project te ontwikkelen. De CPO-vereniging en gemeenten maken samen nadere afspraken over de invulling, zoals de types woningen en afspraken over duurzaam en circulair bouwen.





Sint Aloysiuschool

Het voorste deel van de Sint Aloysiuschool 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.





St. Aloysius

4.

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 parkeercoffers (groen omheinde parkeervakken voor meerdere auto's).
- Fietsroute naar Olst (zie ook: <https://www.olst-wijhe.nl/fietsplanolst>)





5.

Fasering

De herontwikkeling van de Klimboomlocatie is in voorbereiding en naar verwachting volgt de Aloysius in de loop van 2023. Voor de herbestemming van de kerk en de nieuwe invulling van de Hoeksteen is de wens dat er met het dorp in de loop van 2023 concrete en haalbare voorstellen gemaakt worden. 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 kennen elk een eigen tijdsplan en kunnen ook op korte termijn verder opgepakt worden.



Gebiedsagenda Boskamp

Beyond Now / Hart van de Boskamp

22 december 2022

