



Scholen Olst-Wijhe

Hergebruik maatschappelijk vastgoed



KBS St. Aloysius

- School met plein is bepalend dorpsgezicht
- Herbestemming bestaand: 6 woningen
- Goed te combineren met nieuwbouw of deels sloop/nieuwbouw
- Alternatieve bestemming: bed & breakfast
- Oud zorgcentrum in de buurt wordt herbestemd

Recept: Cultuurdrager

Introductie

In Olst-Wijhe zijn gemeente en onderwijsinstellingen bezig met de toekomst. Hoe zorgen we voor goed onderwijs en hoe houden we vitale kernen? Met deze vragen komt ook de schijnwerper op de huidige onderwijsgebouwen. Dat zijn er nogal wat. In deze casus geen verkenning van een gebouw of een gebied, maar van een portefeuille met onderwijsgebouwen.

Context

Olst-Wijhe is een gemeente met verschillende dorpskernen. In elk van deze kern bevinden zich een of meerdere scholen, zowel openbaar als bijzonder onderwijs. De gebouwen zijn van wisselende kwaliteit en verschijningsvorm.

De gemeente kenmerkt zich primair als een woongemeente. Een goed en prettig woon- en leefklimaat. Landelijk gelegen, maar prima ontsloten voor zowel OV als auto. Demografische prognoses laten vergrijzing en ontgroening zien in combinatie met een kleine groei van het aantal huishoudens en het aantal inwoners.



OJS De Klimboom

- Afweging herbestemming vs sloop/nieuwbouw
- Herbestemming bestaand: 5 woningen
- Ruimte voor toevoegen nieuwbouw
- Buurt betrekken bij herontwikkeling
- Dichtbij sportvoorzieningen

Recept: Participatieimpuls

Van vastgoedddruk is nauwelijks sprake, behalve op de woningmarkt. Verder is er weinig verblijfsrecreatie terwijl de ligging van de gemeente daar wel aanknopingspunten voor biedt.

In de gemeente is veel maatschappelijk vastgoed dat niet in eigendom is van de gemeente. Dat past bij het vastgoedbeleid van de gemeente. Door ontwikkelingen als scheiden van wonen en zorg, extramuralisering van zorg en verminderd kerkbezoek is er overaanbod van ontstaan van maatschappelijke vastgoed zoals kerken en zorginstellingen.

Daarnaast is er de nodige leegstand te verwachten in vrijkomend agrarisch vastgoed, de zogenaamde VAB's.



OBS Tellegen

- Fraai complex, dichtbij centrum, moeite van behouden waard
- Herbestemming in combinatie met nieuwbouw: ca 20 woningen
- Ruimtelijke kansen voor een hof, wat hogere nieuwbouw en verdichting op ruime kavel
- Wijk met veel betaalbare rijtjeswoningen, vergrijzende omgeving, kansen voor verhuizen binnen de wijk, waardoor verjonging kan ontstaan

Recept: Cultuurdrager

Betrokkenen

Alfons Ganzevles, medewerker RO en Wonen
Derk van Dijken, voorheen medewerker maatschappelijk vastgoed en nu projectleider voor de inhuizing van een kleine openbare school in een dorps huis.
Gerrit Hulleman, medewerker onderwijshuisvesting
Henry Hennink, Scholen voor Morgen, projectleider namens schoolbesturen
Jolanda Slinkman, medewerker grondzaken
Leontine Maas, teammanager maatschappelijke ontwikkeling en verantwoordelijk voor maatschappelijk vastgoedobjecten
Natasja Hulzebosch, projectondersteuning
Sandra Schegetman, medewerker RO
Trudy Ruijgh, medewerker financiën
Vanessa Holtkuile, Scholen voor Morgen
Willem Mulder, teamleider projectmanagement en advies

Marc van Leent, de Wijkplaats, expert en gangmaker in maatschappelijk vastgoed
Maarten van Tuijl, temparchitecture, architect
Gerben van Dijk, Bouwstenen voor Sociaal, herbestemmingsdeskundige



Peperhof

- Afweging herbestemming vs sloop/nieuwbouw
- Herbestemming niet waarschijnlijk wegens bouwkundige staat
- Dakvervangning noodzakelijk, kost ca 1 miljoen. Voorlopig nog plakken en droog houden.
- Speelplek voor de buurt
- Kans voor tijdelijk flexwonen

Recept: Fast Accomodator

Ambities onderwijsinstellingen

De schoolbesturen gaan voor goed onderwijs dat toekomstbestendig is en betaalbaar blijft. Als er niets gebeurt gaan de besturen komende 15 jaar voor circa 5 miljoen ‘teveel’ aan onderhoud uitgeven. Daarbij is de vraag of op alle locaties de gewenste kwaliteit geborgd kan blijven.

Voorkeur is om de scholen samen te brengen in enkele nieuwe gebouwen met een clustering van voorzieningen, zoals sportfaciliteiten en kinderopvang. Een project- en coördinatiegroep zijn met deze opgave aan de slag.

De denkrichting is nu om 6 scholen terug te brengen naar 3 scholen die op een locatie gehuisvest worden. Met 5 (of 4) andere scholen wordt hetzelfde gedaan, dus ook terug naar 3 scholen op een locatie. Voor 2 perifeer gelegen scholen wordt herhuisvesting gezocht.



CBS Matzerschool

- Afweging herbestemming vs sloop/nieuwbouw
- Herbestemming bestaand: 8 woningen
- Entree van Wijhe, plek kan verbeteren door nieuwbouw

Recept: Cashcow

Schoolbestuur - gemeente

De primaire verantwoordelijkheid van het schoolbestuur ligt bij het onderwijs. Schoolbestuur en de gemeente hebben een gedeelde verantwoordelijk bij thema's als leefbaarheid en levendigheid.

Als het gaat om besluitvorming spelen ook andere belangen een rol: hoe is het draagvlak in de kernen, hoe zit het met de ruimtelijke inpassing van nieuwe schoolgebouwen, wat komt er op de plek van de voormalige scholen en hoe is de financiering geregeld? Dat is het domein van de gemeente.



KBS St. Jozefschool

- Afweging herbestemming vs sloop/nieuwbouw
- Herbestemming bestaand: 8 woningen
- Weinig emotie bij gebouw, plek kan met nieuwbouw beter worden

Recept: Cashcow

Ambities gemeente Olst-Wijhe

De ambitie van de gemeente is om in elke kern een ontmoetingsplek te hebben om zo leefbaarheid en levendigheid te kunnen faciliteren. Door de clustering van scholen komt deze ambitie in enkele kernen onder druk te staan.

Wat betreft de woningmarkt zijn er plannen voor de toevoeging van circa 500 woningen in de komende 10 jaar. Gelet op de reeds vergeven harde plancapaciteit –en zachte plannen met hoge kans van slagen- is er nog ongeveer ruimte voor circa 140 woningen. Dat betekent dat er ruimte is om binnendorps woningen toe te voegen. In enkele kernen levert dat mogelijk strijdigheid op met de plannen op uitleglocaties.

De gemeente wil aan kwaliteitsverbetering doen door te herstructureren. Het mogelijk maken dat jongeren in de kernen kunnen blijven wonen is een belangrijk aandachtspunt. Betaalbare en wellicht tijdelijk huisvesting voor starters kan daarbij helpen.

Tegelijk is voor vergrijzende bevolking belangrijk dat ze in buurt of wijk kunnen blijven wonen. Dat vraagt om mogelijkheden om langer thuis te kunnen blijven wonen of om te kunnen doorstromen naar passende huisvesting zodat de achterblijvende woningen beschikbaar komen voor een jongere doelgroep.



KBS De Bongerd

- **Fraai complex, moeite van het behouden waard**
- **Herbestemmen bestaand: 8 woningen**
- **Behouden plein als openbare ruimte**
- **Optie om recente toevoegingen te slopen**
- **Hoe intensief is relatie met naastgelegen kerk?**

Recept: Cultuurdrager

Woonvisie gemeente Olst-Wijhe (1)

De Woonvisie Olst-Wijhe (2016-2020) biedt verschillende aanknopingspunten om ambities te verbinden met de vrijkomende schoolgebouwen:

- We streven naar vitale kernen waar inwoners met plezier wonen. Daarvoor is de onderlinge noaberschap belangrijk, maar ook het initiatief van inwoners om zelf verantwoordelijkheid te nemen voor de kwaliteit van hun woonomgeving.
→ *lege scholen / schoollocaties geven inwoners de ruimte om initiatieven te nemen*
- Wij streven naar een passend aanbod van voorzieningen in de verschillende kernen. Een passend aanbod betekent dat rekening wordt gehouden met verschillen in schaalgrootte en dat bestaande voorzieningen zoveel mogelijk in stand worden gehouden; Een aantal voorzieningen zoals winkels, zorg en welzijn is vooral in de kernen Olst en Wijhe geconcentreerd.
→ *lege scholen / schoollocaties bieden ruimte aan zelfvoorzienende gemeenschappen die minder afhankelijk zijn van (publieke) voorzieningen*



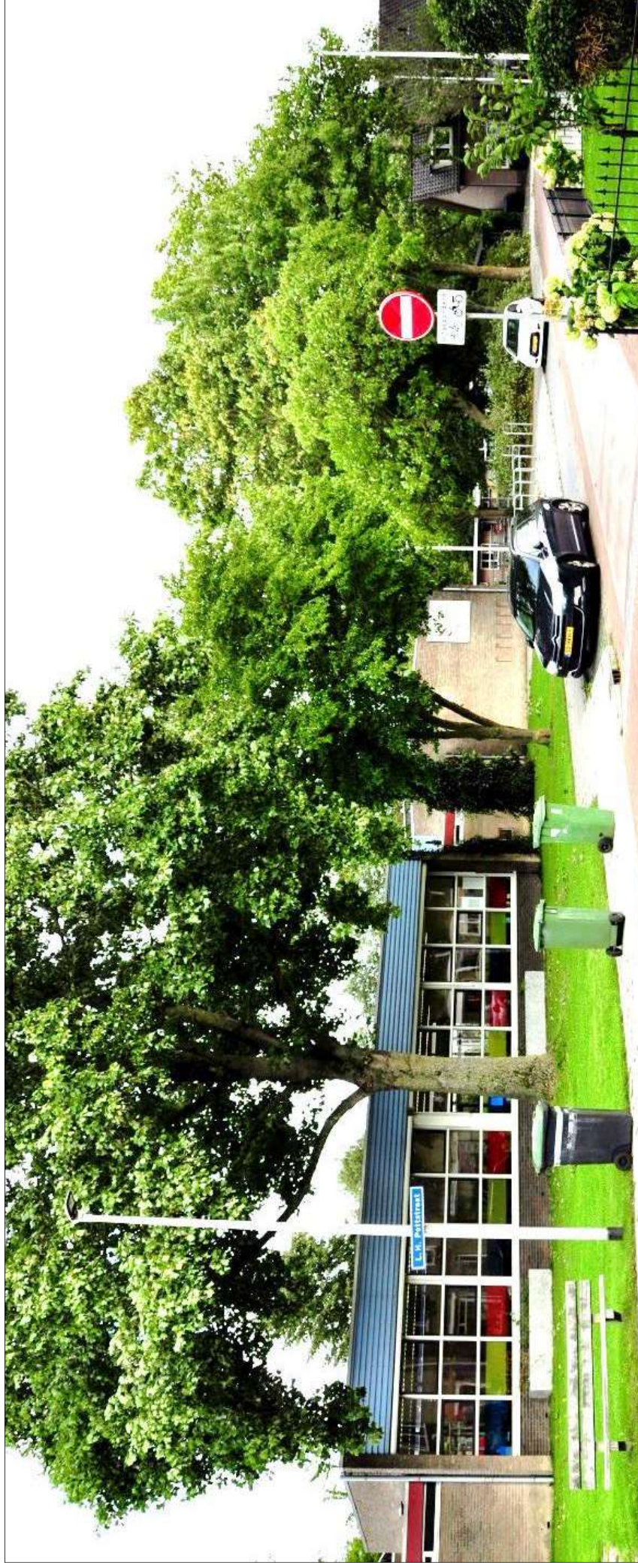
KBS Willibrord

- Complex moeite waard om te behouden
- Herbestemming bestaand: 9 woningen
- Combinatie met nieuwbouw of deels sloop/nieuwbouw
- Kerkgebouw in de buurt wordt getransformeerd naar woningen

Recept: Cultuurdrager

Woonvisie gemeente Olst-Wijhe (2)

- Wij kennen een rijke differentiatie aan woonmilieus en sluiten aan bij de lokale behoefte die per kern kan verschillen. Het bieden van maatwerk staat daarbij voorop.
→ *Lege scholen bieden mogelijkheid om identiteit van kernen te versterken door primair te putten uit lokale verhalen en ambities.*
- De gemeente heeft een gedifferentieerde woningvoorraad die aansluit bij de behoefte en wensen van onze inwoners; de voorraad is zoveel mogelijk levensloop geschikt en het nieuwbouwprogramma ondersteunt de gewenste ontwikkeling van de bestaande voorraad.
→ *Lege scholen bieden grotendeels ruimte op de begane grond die daardoor relatief gemakkelijk levensloopbestendig te maken is.*
- Alle doelgroepen worden zo goed mogelijk bediend. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar kwetsbare groepen, zorgbehoevenden en jongeren met een kleine beurs die willen starten op de woningmarkt.
→ *Met slimme inbouw zijn scholen snel en goedkoop te transformeren voor de 'kleine beurs'.*



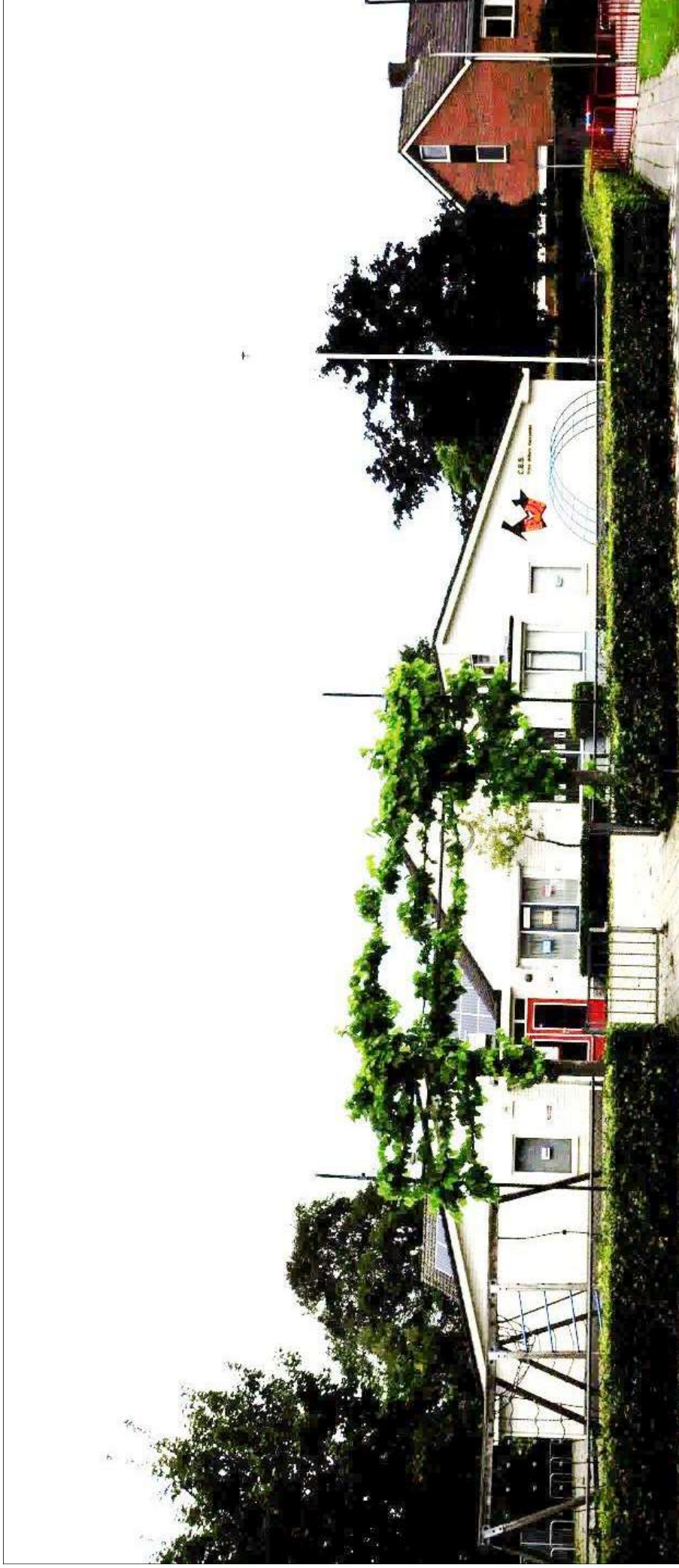
OBS Ter Stege

- Afweging herbestemming vs sloop/nieuwbouw
- Herbestemming bestaand: 12 woningen
- Vervangende nieuwbouw ligt voor de hand/toegezegd
- Mogelijke clusterlocatie scholen
- Verkeerssituatie: hoe kom je hier veilig?

Recept: Maximalisator voor scholen

Woonvisie gemeente Olst-Wijhe (3)

- Een aantrekkelijk woonklimaat betekent dat we ons sterk maken voor leefbare wijken en kernen met veel groen en met oog voor ruimtelijke kwaliteit. Ook opteren we voor behoud van goede vervoersverbindingen naar Deventer, Zwolle en Raalte.
→ *Sommige lege scholen bieden ruimtelijke en esthetische kwaliteit die bij gangbare nieuwbouw niet mogelijk is.*
- Wij willen inzetten op een duurzame woonomgeving. Onze ambitie is om in de toekomst energieneutrale kernen te ontwikkelen. Daarbij richten wij ons op energie neutrale nieuwbouw, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en op samenwerking op wijk- en kernniveau om collectief in te zetten op een duurzaam veilige en leefbare woonomgeving.
→ *Hergebruik van lege scholen is duurzamer dan sloop-nieuwbouw en de doorgaans platte daken van scholen bieden ruimte aan zonnepanelen.*



CBS Prins Willem-Alexander

- **Afweging herbestemming vs sloop/nieuwbouw**
- **Herbestemming bestaand: 5 woningen**
- **Onlogisch gebouw, kan karaktervolle woningen opleveren**
- **Ruimte voor toevoegen nieuwbouw**
- **Volledig nieuwbouw levert meer woningen op**

Recept: Cashcow

Kansen

- Vrijkomende locatie als kans. Kwaliteit verbeteren via de oude schoollocaties. Kan bijdragen aan doorstroming, flexibiliteit en betaalbaarheid van wonen. Kans om jongeren te behouden of te laten terugkeren naar het dorp van hun jeugd
- **Planning en fasering:** de oude gebouwen komen in fasen beschikbaar. Zowel de ontwikkeling van nieuwe schoolgebouwen als herontwikkeling heeft tijd nodig. Dit biedt kansen voor tijdelijkheid, bijvoorbeeld tempy-concept en magic mix.
- IJsselzone en landgoederen kunnen driver zijn voor meer verblifsrecreatie. Vraag om stimuleren (cultureel) ondernemerschap.

Bedreigingen

- Kwetsbaar draagvlak. Vaak veel emotie rond school. Krijgt het dorp de school terug? Het was jarenlang 'hun' plek. Maw in hoeverre mag ze meedenken en meebeslissen over een nieuwe toekomst?
- Kannibalisme vanwege overaanbod van maatschappelijk vastgoed en gewenste woningbouw op uitleglocaties. Heeft niet elke kern al een ontmoetingsplek?

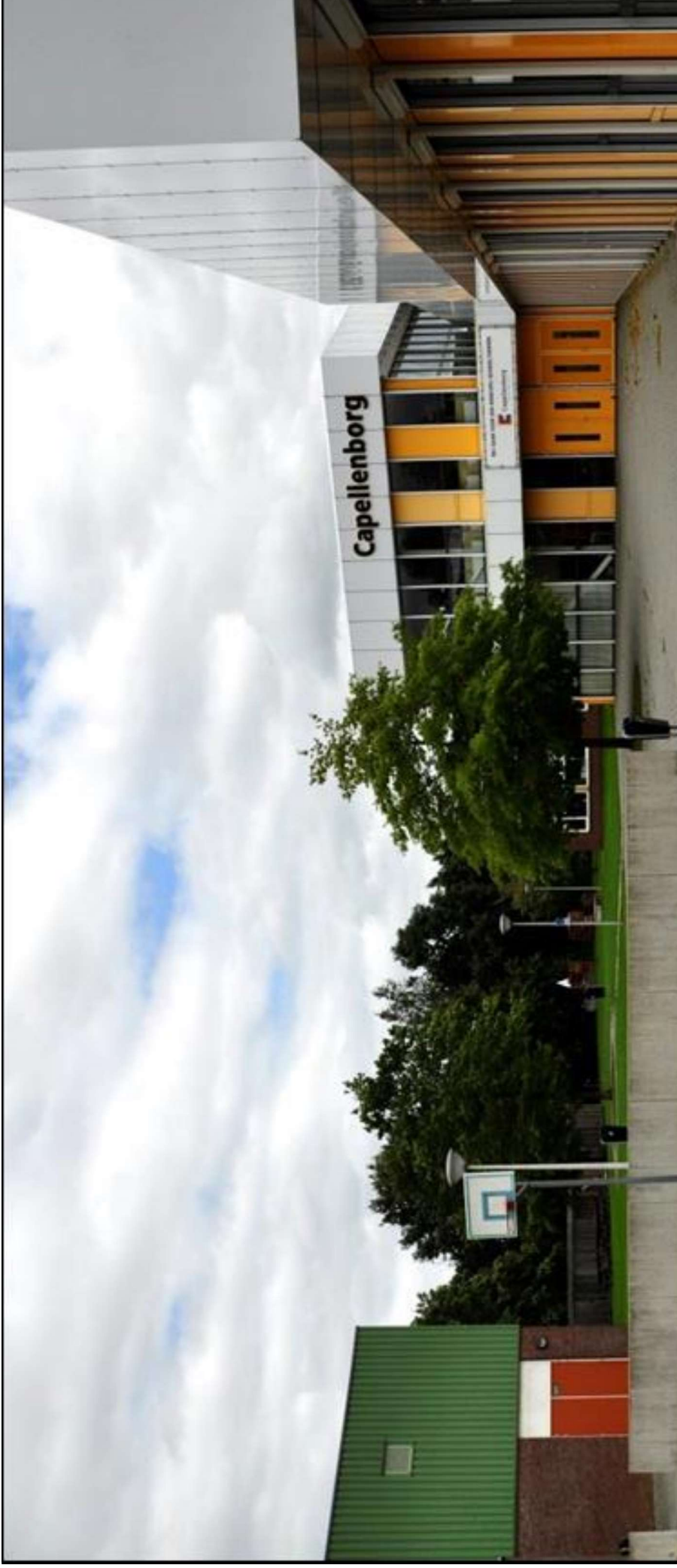
SWOT-analyse

Sterktes

- Aantrekkelijke woongemeente, prettig verblijfsklimaat, goede ontsluiting
- **Financieel:** niet per vrijkomend gebouw naar (boek)waarde kijken bij herontwikkeling, maar naar het geheel
- **Maatwerk per vrijvallende locatie:** niet one-size-fits-all, maar markt- en bewonersbenadering, bouwkundig, ruimtelijk en vastgoed perspectief per vrijkomende plek bepalen.
- Schoolgebouwen bieden kansen voor combinatie van wonen en werken. Aantrekkelijk perspectief voor zelfstandigen/kleine ondernemers: in Olst-Wijhe betaal je 1x voor wonen en werken, waar je in de stad 2x moet betalen.

Zwaktes

- Sectorale reflex ingeven door verantwoordelijkheden, belangen en primaire doelen waardoor besluitvorming mogelijk vertraagd wordt.
- **Veel ZZP'ers,** beperkte aandacht voor bedrijvigheid, gemeente vooral in faciliterende rol. Ondernemerskracht versterken, bv met klusschool?



VO-school De Capellenborg

- **Goede locatie voor scholen**
- **Herbestemmen: kapitaalvernietiging**
- **Inefficiënte gebouwen slopen en vervangen door nieuwbouw**
- **Parkeerplaats en/dak bieden ruimte voor aanvullende bouw**

Recept: Maximalisator voor scholen

Hoogste leed
Cultuurdragers
Participatie-impuls
Fast Accommodator
Placemaker



5 recepten voor
hergebruik

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL

Quickscan kansen voor gebouwen

Op basis van het document “locatie eigen informatie schoolgebouwen Olst-Wijhe, januari 2018” is een kansenkaart gemaakt, die laat zien op welke manier de leegkomende scholen een bijdrage kunnen leveren aan de woonopgave in Olst-Wijhe.

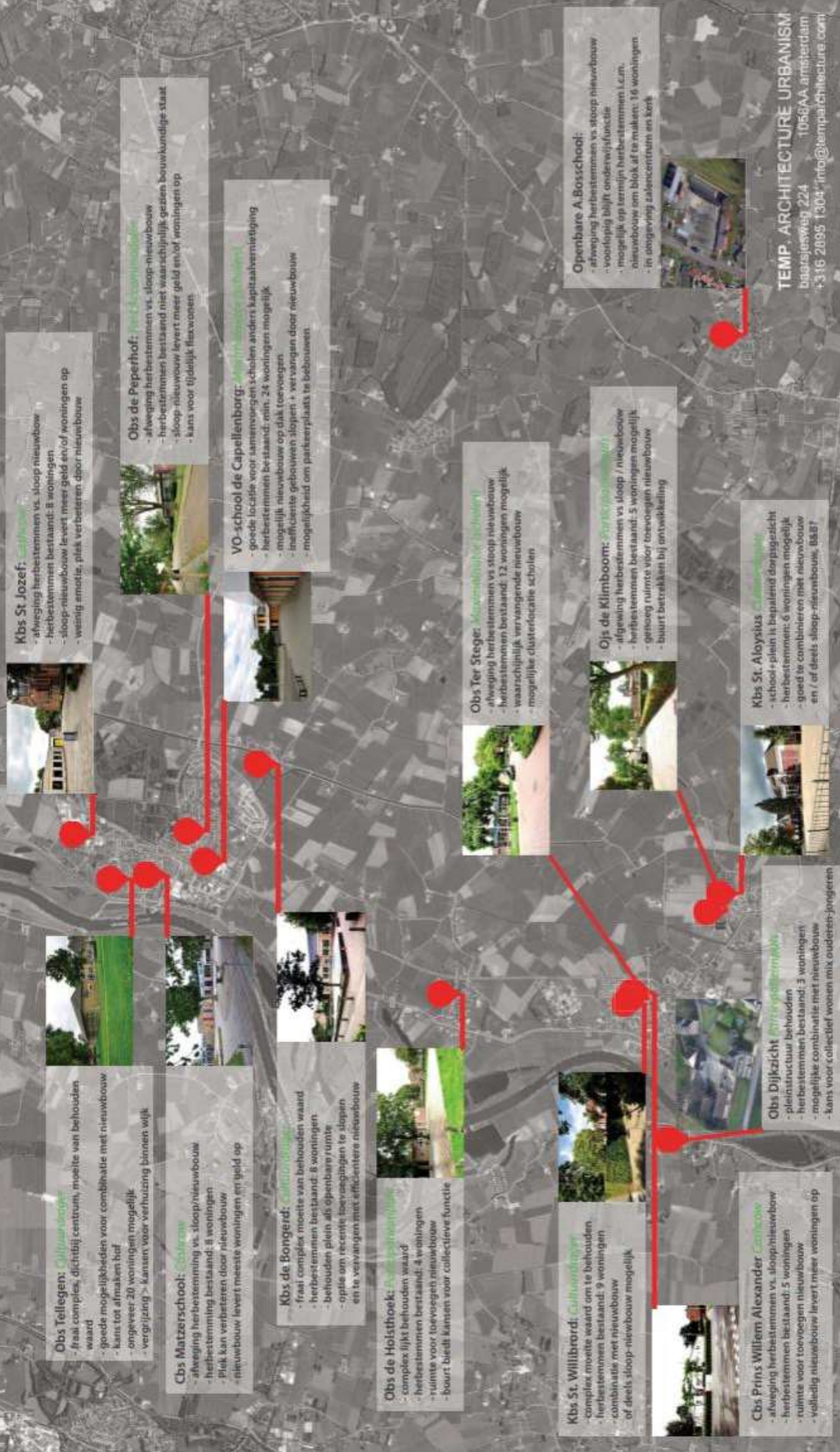
Er zijn vijf kansen geïdentificeerd:

- Kansen om 140 woningen in bestaande gebouwen te realiseren
- Kansen voor seniorenwoningen en collectief wonen
- Kansen om burgerparticipatie te versterken
- Kansen op gedifferentieerd woningaanbod met eigen identiteit
- Kansen op behoud van collectieve geschiedenis en speciale plekken in dorpen.

In de workshop is iedere locatie kort besproken en van aanvullende opmerkingen voorzien. Tevens is voor iedere locatie is, vanuit het projectteam Hergebruik Maatschappelijk Vastgoed, een passend recept/doel voorgesteld uit een van de vijf basisrecepten die in een eerder stadium ontwikkeld zijn.

KANSENKAART SCHOLEN OLST-WIJHE

- mogelijkheid om 140 woningen in bestaande gebouwen te realiseren
- kansen voor seniorenwoningen en collectief wonen
- kansen om burgerparticipatie te versterken
- kansen op gedifferentieerd woningaanbod met eigen identiteit
- kansen op behoud van collectieve geschiedenis en speciale plekken in dorpen



Conclusies

Als de voorgenomen plannen doorgaan komt er een mooie en gevarieerde set aan locaties en gebouwen beschikbaar. Om elk van deze plekken een optimale bijdrage te laten leveren aan de omgeving en het geheel van Olst-Wijhe vraagt maatwerk. De verschillende recepten kunnen daarin behulpzaam zijn, evenals het sturingsmodel van Bouwstenen.

Cashcows

Indien de leegkomende scholen alleen vanuit het onderwijsperspectief worden benaderd, wordt het vraagstuk verengd tot een financiële opgave: *Hoe kunnen we zoveel mogelijk middelen genereren voor de nieuw te bouwen scholen?*

Breder perspectief

Door de leegkomende scholen als een brede, publieke opgave te formuleren, ontstaat een veel breder perspectief. Dat blijken deze gebouwen en/of locaties kansen te bieden voor een verscheidenheid van andere doelstellingen; deze variëren van het meer divers maken van het toekomstige woonaanbod tot het versterken van de identiteit van kernen.



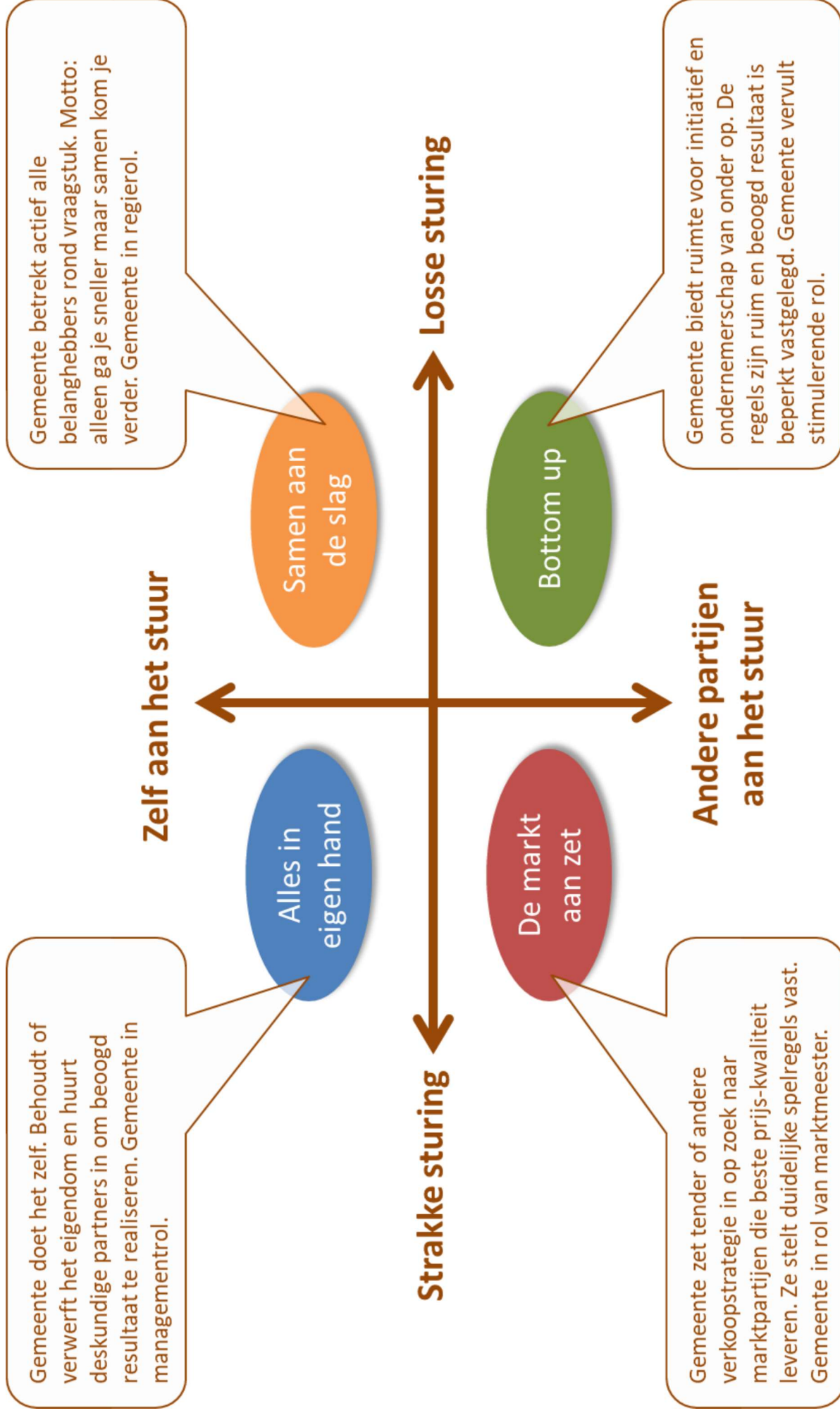
OBS De Holsthoek

- **Complex lijkt behouden waard**
- **Herbestemming bestaand: 4 woningen**
- **Ruimte voor toevoegen nieuwbouw**
- **Buurt biedt kansen voor collectieve functie**

Recept: Participatie-impuls

Rol van de gemeente

De rol die de gemeente daarbij speelt kan nader ingekleurd worden aan de hand van bijgaand schema met strategische keuzen. Deze rol kan per locatie anders worden ingevuld.





OBS Dijkzicht

- Pleinstructuur behouden
- Herbestemmen bestaand: 3 woningen
- Mogelijke combi met nieuwbouw
- Kans voor collectief wonen mix ouderen/jongeren

Recept: Participatie-impuls

Lessen

Onderzoek

De verschillende basisrecepten die ontwikkeld zijn in het project *Hergebruik Maatschappelijk Vastgoed*, komen in deze casus goed uit de verf. Het is duidelijk dat differentiatie en maatwerk nodig is om tot optimaal resultaat te komen. De recepten kunnen daarbij richting geven, zonder een rigide keurslijf te worden.



Openbare A. Bosschool

- Afweging herbestemmen vs sloop/nieuwbouw
- Voorlopig blijft onderwijsfunctie
- Op termijn herbestemmen icm nieuwbouw om blok af te maken: 16 woningen
- Omgeving: zalencentrum en kerk, ombouw naar MFA niet voor de hand liggend

Recept: -

Colofon

Uitgave

Bouwstenen voor Sociaal in samenwerking met Herbestemmingsteam, april 2018

Redactie en fotografie

Gerben van Dijk

Over Bouwstenen voor Sociaal

Bouwstenen voor Sociaal is een sectorverbindend platform van en voor bestuurders, managers en professionals in maatschappelijk vastgoed. Op basis van een gemeenschappelijke agenda worden kennis en ervaring uitgewisseld en worden tools gezamenlijk ontwikkeld.

Over Herbestemmingsteam

Het Herbestemmingsteam, ook wel H-team, is een proactieve groep zelfstandige professionals die elk vanuit hun eigen expertise de leefomgeving in Nederland duurzamer wil maken door kwalitatieve herbestemming te stimuleren. Wij zien herbestemming als oplossing voor maatschappelijke en ruimtelijke opgaven.

Dit project is mede mogelijk gemaakt door een bijdrage van het **Stimuleringsfonds Creatieve Industrie**

Hoewel grote zorgvuldigheid is betracht bij het samenstellen van deze uitgave, aanvaarden betrokkenen geen enkele aansprakelijkheid uit welke hoofde dan ook voor het gebruik van de in deze publicatie vermelde gegevens. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

stimuleringsfonds creatieve industrie

BOUWSTENEN
VOOR SOCIAAL




 wijkplaats

