

12.



Visie

Visiedocument
Verkoop De Vlieger
Te Landhorst

30 april 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	De opgave	3
1.2	Uw vraag	3
2	Onze visie	4
2.1	Overall visie over kleine kernen	4
2.2	Onze visie over Landhorst	4
2.3	Toekomstig gebruik	5
2.4	Maatschappelijk meerwaarde	5
2.5	De woningen	6
2.6	Duurzaamheid	6
3	Onze aanpak	8
3.1	RO groep	8
3.2	Inschrijfbiljet en financiering	9



1 Inleiding

Een onderdeel van de vastgoedportefeuille van gemeente Sint Anthonis is het in 1970 gebouwde schoolgebouw De Vlieger, gelegen in de dorpskern Landhorst. Na jarenlange betekenis als onderwijsgebouw voor Landhorst is het moment aangebroken waarop een nieuwe toekomstbestendige invulling moet worden gevonden. Voorliggend visiedocument en bijbehorend biedingsformulier geeft inzicht in de opgave, onze visie, onze werkwijze en de bieding.

1.1 De opgave

Het schoolgebouw De Vlieger heeft jarenlang dienst gedaan als basisschool in het ontginnings- en kerkdorp Landhorst. In 2016 is basisschool De Vlieger een fusie aangegaan met basisschool De Hinkstap te Wanroij. Door deze fusie is het gebouw van basisschool de Vlieger leeg komen te staan. Hierdoor ontstaat de vraag naar een nieuwe toekomstbestendige invulling met meerwaarde voor Landhorst en omgeving.

1.2 Uw vraag

Gemeente Sint Anthonis heeft een oproep gedaan om het schoolgebouw De Vlieger op een creatieve manier te hergebruiken, herbestemmen of herontwikkelen. Hiervoor is een openbare procedure opgestart met als beoogd eindpunt het selecteren van een partij die, middels een vorm van verwerving van het schoolgebouw, de gronden en opstallen voor eigen rekening en risico zal hergebruiken, herbestemmen en/of herontwikkelen om te komen tot een exploitatie die ten goede komt aan de gemeenschap.

Wij willen de opgave invullen met behulp van de inzichten van de lokale gemeenschap op een wijze dat het maatschappelijk belang wordt gediend. Hierbij houden we rekening met het creëren van meerwaarde voor leefbaarheid van het dorp en dus draagvlak in de omgeving. Een eerste verkenning duidt op een behoefte en voorkeur voor transformatie naar wonen voor jongeren en specifieke doelgroepen.

2 Onze visie

2.1 Overall visie over kleine kernen

We zien dat het voorzieningenniveau in veel kleine kernen terugloopt, starters en jonge gezinnen moeilijk een eigen woonruimte vinden en dat bij verenigingen de animo onder druk staat. Dat zien we ook terug in leegkomende maatschappelijke gebouwen, in fysieke zin dé identiteitsdragers van de gemeenschap. Langdurige leegstand van deze gebouwen kan een probleem vormen voor de leefbaarheid in kleine kernen.

[REDACTED] ziet in leegkomende gebouwen geen bedreigingen maar juist mogelijkheden en kansen om de leefbaarheid in een kern een positieve impuls te geven. Het veranderen van een functie van een schoolgebouw, gemeenschapshuis of kerk is onlosmakelijk verbonden met de veranderende bevolkingssamenstelling en maatschappelijke ontwikkelingen. Waar op de ene plek de vraag naar een plek voor onderwijs, samenkomst of gebed verdwijnt neemt de vraag naar ander soortige voorzieningen en woningtypes juist toe. Bijvoorbeeld de vraag naar woningen voor starters of ouderen.

We zetten ons dan ook in om de potentiële kansen van een locatie te verzilveren met een passende invulling die de leefbaarheid ten goede komt.



2.2 Onze visie over Landhorst

Landhorst profileert zich als een veilige, rustige en agrarische kern en is een relatief jonge gemeenschap. Een gemeenschap waar veel 'leven' in zit en waar gemeenschapszin hoog in het vaandel staat. In 75 jaar tijd heeft Landhorst zich ontwikkeld tot een levendige agrarische woongemeenschap. Krimp, vergrijzing en het sluiten van de H. Pauluskerk en basisschool De Vlieger zijn ontwikkelingen die de veerkracht van het dorp testen. Met het herbestemmen van de kerk en de verkoop van de leegstaande school wordt een nieuwe toekomst geboden aan beide locaties.

Het dorp kenmerkt zich door een eenzijdig woningaanbod, overwegend grote woningen voor grote gezinnen. Behalve de Kievitshof zijn er weinig geschikte woningen voor jong & oud, terwijl de vraag aanwezig is en in de komende jaren juist (fors) zal stijgen.

Een gedifferentieerd woningaanbod met voldoende (betaalbare) woningen is essentieel voor het behoud van een gezond woonklimaat. Een gezond woonklimaat trekt mensen van buiten af aan die weer kunnen integreren en een bijdrage leveren aan het verenigingsleven van het dorp. Met die positieve impuls blijft de leefbaarheid van het dorp op niveau.

De schoollocatie biedt dus kansen voor het verder differentiëren van het woningaanbod en het op gang brengen van doorstroming op de markt.



2.3 Toekomstig gebruik

Ons plan bestaat uit het realiseren van vier nieuwe patiowoningen op het terrein van het gebouw De Vlieger. De locatie van het gebouw is uitermate geschikt voor het creëren van een kleinschalige woongemeenschap waar men ongestoord kan genieten van de rustige, groene omgeving van Landhorst.

We kiezen ervoor om het bestaande gebouw te amoveren, zo kunnen we de locatie zo optimaal mogelijk inrichten. Hierdoor ontstaat niet alleen een prettig leefklimaat voor de toekomstige bewoners maar ook voor de directe omgeving. Bij het ontwerp van de nieuwe woningen houden we rekening met de ruimtelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten die gelden op deze plek.

2.4 Maatschappelijk meerwaarde

Het doel is om de nieuwe woningen voor de doelgroep starters en jonge gezinnen te realiseren. De door de realisatie van woningen voor jongeren voorzien we niet alleen in een actuele behoefte van het dorp maar zorgen we ook dat deze doelgroep aan het dorp verbonden blijft. Door jongeren te behouden in het dorp zullen nieuwe initiatieven ontstaan die zorgen voor levendigheid in het dorp en het dorps huis De Stek.

We waarborgen hiermee niet alleen het gezonde woonklimaat maar creëren ook ruimte voor versterking van het bestaande klimaat. Een versterking in de vorm van het creëren van doorstroming op de woningmarkt.

Indien de vraag onder jongeren voor dit woonproduct achterwege blijft zouden de woningen ook uitermate geschikt zijn voor de doelgroep vitale senioren. Omdat de woningen gelijkvloers zijn hebben ze een levensloopbestendig karakter. Inmiddels is aangetoond dat het huisvesten van vitale senioren in nieuwbouwwoningen een positief effect op de doorstroming op de woningmarkt heeft.

Vitale senioren wonen veelal in een ruim opgezette woning met tuin en hebben de wens om op termijn gelijkvloers te gaan wonen. Men zoekt een

levensloopbestendige woning waar men zonder zorgen over de toekomst oud kan worden.

Door de realisatie van levensloopbestendige woningen treedt er een verhuisbeweging op waardoor de ruim opgezette woning met tuin beschikbaar komt. Deze woningen komen als groepen voor gezinnen met kinderen die in veel gevallen uit hun huidige woning 'groeien'.

De woning die voor een doelgroep te klein wordt is juist hét type woning waar een andere doelgroep naar zoekt; starters en jonge gezinnen. Door een tekort aan woningen is het voor deze doelgroep vaak lastig om een geschikte, betaalbare woning te vinden. De realisatie van de nieuwe woningen kan tot wel drie tot vier verhuisbewegingen per nieuwe woning leiden.

Doordat we kiezen voor een flexibel product kunnen we op meerdere manier aan de behoefte van het dorp voldoen. Enerzijds middels het rechtstreeks aanbieden van de woningen aan jongeren, anderzijds indirect middels de huisvesting van ouderen waardoor de doorstroming op de woningmarkt in gang wordt gezet. De jongeren van Landhorst zullen hoe dan ook gebaat zijn bij de realisatie van de woningen.



Doorstroming: meerdere verhuizingen met de bouw van slechts één woning

2.5 De woningen

De vier nieuwe patio-woningen zijn van alle gemakken voorzien. Koken, eten, ontspannen, slapen en baden, alles kan hier op de begane grond. De woningen zijn levensloopbestendig waardoor men tot aan de oude dag ongestoord kan wonen en genieten. Daarnaast ervaart men het comfort van een patio-woning: een heerlijke tuin met voldoende privacy en vrij uitzicht aan de achterzijde.

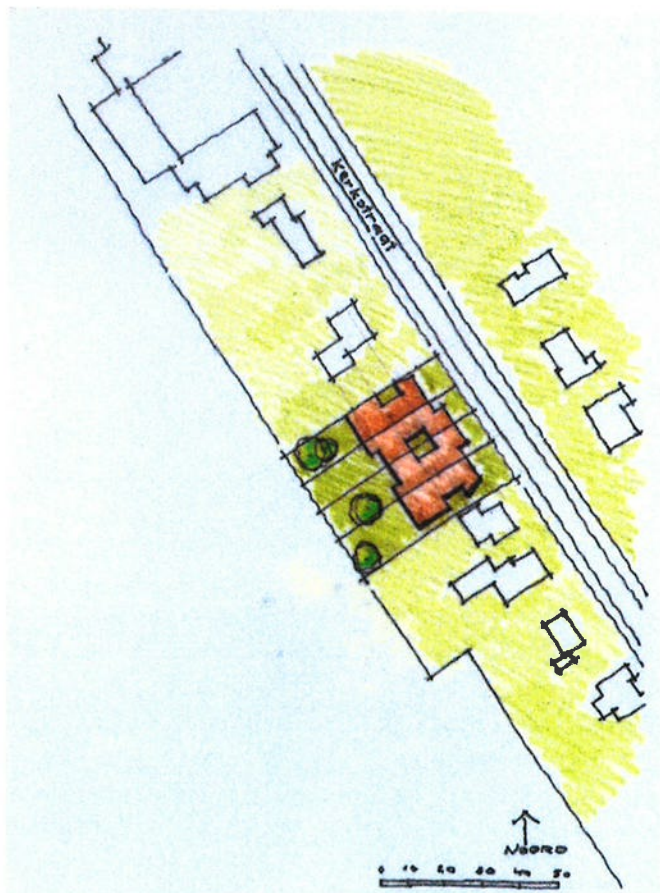
Het woonoppervlak van de woningen zal variëren tussen de 120 en 140 vierkante meter. Alle woningen zijn voorzien van een ruime woonkamer met open keuken, twee slaapkamers, een badkamer en voldoende bergruimte. De woningen beschikken over een parkeerplaats op eigen terrein. De vier woningen zullen worden aangeboden op de koopmarkt.

2.6 Duurzaamheid

Duurzaamheid is anno 2021 een gevestigde term. Het implementeren van duurzame maatregelen in vastgoed is essentieel, zo ook bij de nieuwe invulling van de locatie van De Vlieger. Duurzaamheid speelt voornamelijk in op het creëren van een gezonde leefomgeving voor de mens, zowel op gebouw- als op omgevingsniveau. Deze duurzame maatregelen zorgen niet alleen voor een positieve impact op het gebied van milieu en de leefomgeving maar creëren ook een financiële meerwaarde voor het gebouw en de omgeving.

Ook bij de nieuwe invulling van de locatie van De Vlieger speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Er zal rekening worden gehouden met duurzaam bouwen waarbij het toepassen van duurzame isolatie, klimaatbeheersing en het opwekken van duurzame energie onmisbaar is.

2.7 De ruimtelijke inpassing



3 Onze aanpak

3.1 RO groep

Vragen en behoeften veranderen. De ruimte waarin we leven verandert daar in mee. Ons doel is waardevaste gebouwen en gebieden maken waar mensen zich thuis voelen. Het verschil maken tussen alledaags en origineel, vertrekkend vanuit het waardevolle dat er al is.

Wij beginnen waar het moeilijk wordt: We voelen ons thuis in multidisciplinaire, complexe opgaves, met een diversiteit aan belangen en soms dwingende kaders. We adviseren in huisvestingsvragen en ontwikkelen en realiseren vernieuwende huisvesting om in te wonen, werken, leren, zorgen en beleven.

Dat doen we door naast onze opdrachtgevers te gaan staan en in volle breedte naar kansen en mogelijkheden te zoeken. Daarin zijn we betrokken, maar ook kritisch: meedenken met een open vizier. Bij alles wat we doen voelen we ons medeverantwoordelijk voor het eindresultaat, dat schept een band.

We zijn er trots op dat we mogen meedenken, meewerken en mee ontwikkelen in bijzondere, nieuwe concepten. Ruimten die de wereld die we kennen, vernieuwen en verbeteren. Nieuwe toepassingen, passend bij een nieuwe tijd.

Wij doen het anders

Wij durven anders te doen, anders te kijken. Altijd op zoek naar duurzame meerwaarde en zinvolle verscheidenheid. Als het moet gaan we tegen de stroom in. We werken net zo lang door totdat de vraag beantwoord is, de ambitie vervuld. Noem het betrokken, noem het vasthoudend, maar we laten niet los totdat alle doelen bereikt zijn.

Wij weten waarom

Al onze projecten starten met de inhoud: met de eindgebruiker voor ogen. De beste ruimten, gebouwen en gebieden kloppen met de achterliggende visies en doelen. Ze wérken voor de mensen die er gebruik van maken. Nu en in de toekomst. Dat bewaken wij van initiatief tot realisatie.

Wij werken slim

Wij verbinden slimme denkers, uitgesproken meningen en kritische blikken. We stellen onze kennis en netwerk open, kijken om ons heen en leren van elkaar. We zijn snel, scherp en denken altijd net een stap vooruit. Zo brengen we alle benodigde kennis en disciplines samen en bereiken we het beste resultaat.