

Bijlage 2 bij Samenwerkingsagenda

Voorstel van de Gemeente Venray

Herbestemming leegstaande schoolgebouwen

Projectbeschrijving

De gemeente Venray, gelegen tussen de Maas en de Peel, kent de combinatie van de tweede stedelijke kern in de regio en maar liefst 13 dorpen. De kern Venray omvat ca. 30.000 inwoners en heeft een hoog voorzieningenniveau. De dorpen daarentegen zijn relatief klein van omvang en hebben samen ca. 13.500 inwoners. Elk dorp heeft zijn eigen ontstaansgeschiedenis en kwaliteiten.

Met name in de zeer kleine dorpen staat het voorzieningenniveau onder druk en is sprake van (een sterke) ontgroening en vergrijzing. Dit heeft tot gevolg dat inmiddels een aantal basisscholen hun deuren heeft moeten sluiten en hier leegstand is ontstaan. Voor de scholen in Veulen en Vredepeel geldt dat deze momenteel anti-kraak worden gebruikt.

De Hei Venray, de voormalige basisschool in het dorp Heide, is alweer enige jaren in gebruik als huiskamer van het dorp en wordt beheerd door een dorpscoöperatie. Eind 2016 heeft de gemeenteraad van Venray een motie aangenomen waarin het college werd opgeroepen om ook voor de andere leegstaande schoolgebouwen een plan te ontwikkelen, in samenspraak met de dorpen. Hierbij is de nadrukkelijke wens uitgesproken om ook naar de mogelijkheid te kijken deze schoolgebouwen te transformeren tot woningen bedoeld voor ouderen c.q. inwoners met een lichte zorgbehoefte.

Het voormalige schoolgebouw **De Stek** in Castenray is inmiddels, mede met eerder verleende financiële steun van de provincie, succesvol herbestemd en al in gebruik genomen als wonen met zorg voor senioren (recente winnaar Kern met Pit). Hier zijn 5 appartementen voor senioren, een noodopvangkamer, een kantoor en een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte ontwikkeld.

Ook voor de locatie van de voormalige school **De Kemp** in Venray is inmiddels een nieuwe invulling gevonden. Het schoolgebouw is gesloopt en de locatie wordt thans door Wonen Limburg ontwikkeld tot een woonhofje. Voor deze invulling is gekozen nadat er een prijsvraag is doorlopen. Een woonhofje is uniek in Venray; er is er nog geen in gemeente Venray. Wonen Limburg bouwt hier 16 sociale huurwoningen, waarvan 12 levensloopgeschikte en 4 gezinswoningen. Hiermee wordt getracht om een goede mix tussen jong en oud te krijgen. De woningen worden ontwikkeld volgens het principe "Samen Wonen". Bij dit principe krijgen de toekomstige huurders direct inbreng in het plan. Zo kunnen ze hier bijvoorbeeld al bekijken hoe de gezamenlijke binnentuin wordt ingericht. Op deze manier leren de toekomstige burens elkaar al beter kennen.

De gemeentelijke inbreng bij dit project bedroeg ruim € 250.000,-.

Er resteren op dit moment nog 3 leegstaande schoolgebouwen in **Vredepeel, Veulen en Geijsteren**.

Het schoolgebouw in Vredepeel is gebouwd in 1958 en is een voorbeeld van wederopbouwarchitectuur. Het architectonisch gave en typologisch bijzondere schooltje vormt samen met de kerk en het gemeenschapshuis een bijzonder en groen ingekaderd ensemble in het hart van het naoorlogse dorp Vredepeel.

Het schoolgebouw in Veulen is gebouwd in 1931 en ligt in het hart van Veulen. Het gebouw, hoewel gedateerd, verkeert nog in een goede staat.

Het schoolgebouw in Geijsteren is in 1962 gebouwd; ook dit gebouw ligt in het hart van Geijsteren. De staat van onderhoud is redelijk goed.

In **Geijsteren** is reeds de stichting Wooncomplex Geijsteren opgericht en ligt er een goedgekeurd bedrijfsplan voor de ontwikkeling van 4 sociale huurwoningen. De gemeentelijke bijdrage is ca. € 214.000,-. Door de provincie is eerder aan de Stichting Dorpsraad Geijsteren een bijdrage beschikbaar gesteld ter hoogte van € 75.000,- (brief 2019/46882). Helaas is gebleken dat deze bijdragen nog onvoldoende zijn om het plan in Geijsteren te kunnen realiseren.

In **Veulen en Vredepeel** zijn lokale werkgroepen (ondersteund door gemeente Venray en Wonen Limburg) momenteel bezig met haalbaarheidsonderzoeken naar het herbesteden en verbouwen van de schoolgebouwen tot sociale huurwoningen met zorg voor senioren c.q. starters. De gemeente is voornemens om de schoolgebouwen tegen een symbolisch bedrag te verkopen (raadsbesluiten moeten nog worden genomen). Echter uit de voorlopige berekeningen blijkt ook hier dat een aanvullende financiële bijdrage nodig is om de plannen uit te kunnen voeren.

Door een provinciale bijdrage wordt het mogelijk dat de ook de resterende drie leegstaande schoolgebouwen, in Geijsteren, Vredepeel en Veulen, op een vraaggerichte en duurzame manier worden herbested. Met deze herinvulling met voor het betreffende dorp ontbrekende woonfuncties, al dan niet gecombineerd met maatschappelijke functies, wordt verdere leegstand (en verval) voorkomen en de leefbaarheid van deze kernen versterkt. Samen met het in uitvoering zijnde project De Kemp in Venray worden hiermee ca. 30 sociale huurwoningen voor senioren en starters en gezamenlijke ontmoetingsruimten voor de lokale gemeenschappen gerealiseerd.

Beoogde **resultaten** zijn:

- De Kemp Venray: Herbesteding van het voormalig schoolgebouw met een oppervlakte van 1.018 m²; hier wordt een woonhofje gerealiseerd met 16 sociale huurwoningen, waarvan 12 levensloopgeschikte en 4 gezinswoningen.
- Geijsteren: Herbesteding van het voormalig schoolgebouw met een oppervlakte van 520 m²; hier worden 4 sociale huurwoningen voor senioren en een gezamenlijke ontmoetingsruimte gerealiseerd.
- Veulen: Herbesteding van het voormalig schoolgebouw met een oppervlakte van 540 m²; hier worden 4-5 sociale huurwoningen voor senioren en een gezamenlijke ontmoetingsruimte voor de inwoners van Veulen gerealiseerd.
- Vredepeel: Herbesteding van het voormalig schoolgebouw met een oppervlakte van 440 m²; hier worden 4 sociale huurwoningen voor senioren en starters gerealiseerd.

Woningbehoefte

Het betreft hier relatief kleinschalige woningbouwontwikkelingen: per schoolgebouw gaat het om 4-5 appartementen die worden gerealiseerd. Alleen bij De Kemp is sprake van een iets grotere omvang (16 woningen) maar dit betreft een ontwikkeling in de hoofdkern Venray. Juist in de kleine dorpen zijn deze relatief kleinschalige plannen van groot belang voor de lokale woningbehoefte. In deze dorpen is sprake van een vrij eenzijdige woningvoorraad met vooral eengezinswoningen (vrijstaand en 2-onder-1-kap). Dit terwijl de toekomstige vraag zich vooral lijkt te gaan richten op levensloopbestendige woningen, mede als gevolg van de toenemende vergrijzing.

Het is hierdoor lastig voor ouderen om in hun dorp te kunnen blijven wonen, terwijl een deel dit – ondanks het gebrek aan voorzieningen – graag zou willen. De dorpen beschikken veelal niet over zorgvoorzieningen omdat ze hiervoor te klein zijn. Door de herbestemming van de schoolgebouwen tot appartementen wordt dan ook tegemoet gekomen aan de vraagbehoefte onder de senioren uit deze dorpen en de belangstelling is groot.

Bovendien wordt hierdoor de doorstroming bevorderd, want er komen eengezinswoningen vrij voor de jongere generaties. Specifiek in Vredepeel is de doelgroep ook starters, omdat er in dit dorp weinig aanbod is voor deze doelgroep (met name in de huursector). En er is specifieke aandacht voor de betaalbaarheid omdat het de realisatie van sociale huurwoningen betreft.

Wonen Limburg is de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van De Kemp in Venray maar heeft aangegeven geen sociale huurwoningen in de (zeer) kleine dorpen meer te willen toevoegen. Wel levert ze de kennis en expertise hiervoor. In de prestatieafspraken 2020 is dan ook opgenomen dat Wonen Limburg “betrokken is en blijft als leverancier van kennis bij de transformatie van schoolgebouwen zoals in Castenray (afgerond) en Geijsteren, Veulen en Vredepeel (lopend proces)”. Het grote voordeel van dit soort ontwikkelingen in coöperatieve vorm, is dat de coöperatie zelfstandig mag beslissen wie er in het complex mag komen te wonen, en dat vinden de dorpsbewoners van groot belang om in te kunnen spelen op de eigen behoefte. Een toegelaten instelling als Wonen Limburg heeft deze mogelijkheid niet en dient op basis van het inschrijfsysteem toe te wijzen.

Het project is passend binnen de Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg 2016-2020 (naar verwachting vanaf september dit jaar: Regionale woonvisie Noord-Limburg 2020-2024). Plannen < 10 woningen hoeven niet regionaal afgestemd te worden, al achten we de kans zeer groot dat deze plannen probleemloos door de regio worden goedgekeurd. Venray heeft verder aan de afspraak voldaan om 40% van de overcapaciteit aan woningbouwplannen in 2020 te schrappen. Uit de recente prognose Progneff Update 2019 blijkt inmiddels dat er tot 2030 en verder geen sprake meer is van overcapaciteit, maar juist van ruimte in de woningbouwplannen. De prognosebeelden zijn (flink) positiever dan voorheen en bieden daardoor meer mogelijkheden voor woningbouw, ook in diverse (kleine) kernen.

Bestaande en nieuwe woningbouwplannen moeten wel tegen het licht worden gehouden op basis van een afwegingskader, dat in regionaal verband is opgesteld en lokaal is aangevuld, als uitwerking van de regionale structuurvisie, en vastgesteld door BenW d.d. 21 november 2016. De herontwikkeling van de drie schoolprojecten scoort positief binnen dit afwegingskader op basis van een ruimtelijke én volkshuisvestelijke toets:

- Ruimtelijk: er sprake is van inbreiding en hergebruik van bestaand vastgoed. De herontwikkeling van de schoolgebouwen, centraal gelegen in de dorpen, levert tevens een bijdrage aan de dragende structuur van het dorp.
- Volkshuisvestelijk: de herbestemming sluit aan bij de kwalitatieve woningbehoefte; er is sprake van levensloopbestendige en duurzame woningen en men richt zich op de behoefte van specifieke doelgroepen (ouderen, starters). Daarbij gaat het om ontbrekende segmenten in deze dorpen, waarbij tevens de coöperatieve vorm meer vrijheden biedt voor de toewijzing van de woningen.

Plan capaciteitsmonitor

Plannen worden in principe altijd ingevuld in de plan capaciteitsmonitor. Dit gebeurt niet op vaste momenten. Overigens is de afspraak gemaakt dat plannen voor < 5 woningen niet opgenomen hoeven te worden. In Venray hebben we de gewoonte deze tóch te vermelden.

Op dit moment is de monitor al geruime tijd gesloten voor toevoegingen/specifieke mutaties, omdat Etil controles aan het uitvoeren is. De nieuwe plannen voor Vredepeel en Veulen zullen zo spoedig mogelijk worden opgenomen, voor zover dit nog niet is gebeurd. De plannen voor De Kemp en de school in Geijsteren staan al enkele jaren in de pcm vermeld.

Overzicht van woningbouwplannen in relatie tot behoefte

	Planvoorraad*			Behoeftes**	Oplevingen 2015-2019	Ruimte***
	Alle	Hard	Hard + in voorbereiding			
Geijsteren	15	11	11	15	2	2
Veulen	28	23	23	18	5	-10
Vredepeel	13	9	3	9	0	0
Venray	758	516	717	998	416	66

* indicatief per 1-1-2020

** op basis van Prognose 2015, als opgenomen in Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg

*** op basis van de harde plancapaciteit

Uit bovenstaande tabel blijkt dat Veulen een relatief groot planoverschot heeft ten opzichte van de behoeftecijfers uit 2015. Op basis van Prognose 2019 Update is dit echter niet meer het geval; hierin wordt uitgegaan van een behoefteprognose voor de kern Veulen van 44 woningen (tot 2035). Ook in Vredepeel ontstaat iets meer ruimte op basis van Prognose 2019 (12 woningen). In Geijsteren blijft de behoefte min of meer gelijk (14 woningen). Kwalitatief gezien draagt de herbestemming van de scholen eveneens bij aan de behoefte, omdat hiermee wordt ingezet op een segment dat in deze dorpen (vrijwel) niet aanwezig is.

Het project sluit tevens aan bij de volgende doelen uit de lokale Woonvisie Venray (2017, zie hoofdstuk 5):

- We zetten in op een gedifferentieerd aanbod aan woningtypes en woonmilieus, aansluitend bij de kwantitatieve én kwalitatieve behoefte.
- We bevorderen de bouw van levensloopbestendige en duurzame woningen.
- Nieuwe plannen worden beoordeeld aan de hand van het afwegingskader, waarbij we voorrang geven aan hergebruik van leegstaand c.q. vrijkomend (maatschappelijk) vastgoed.

Duurzaamheid

Het voornemen is dat bij de verbouwing van de leegstaande schoolgebouwen duurzame en energieopwekkende maatregelen worden toegepast.

De volgende maatregelen zijn beoogd:

- Geijsteren: HR++ beglazing, afkoppelen en infiltreren hemelwater, energieneutraal door een warmtebron, zonnepanelen en electriciteitspanelen.
- Veulen: warmtepomp, zonnepanelen. HR++ beglazing en dakisolatie.
- Vredepeel: 28 zonnepanelen en een warmtepomp.

Er zal nog een nadere uitwerking plaatsvinden met betrekking tot de mogelijkheden en kansen voor natuur-inclusief bouwen. In dit kader zal ook onderzocht worden of er sprake is van aanwezigheid van beschermde fauna/flora waarmee rekening moet worden gehouden. Het voornemen is in ieder geval wel om de voormalige schoolpleinen te vergroenen zodat ze in gebruik kunnen worden genomen als gemeenschappelijke/natuurvriendelijke tuinen. Door de afname van verharding wordt hittestress voorkomen en kan meer regenwater worden geïnfiltreerd in de bodem (klimaatadaptatie).

Sociale agenda

Het project draagt bij aan meerdere doelen van de Sociale Agenda:

- Door de vraaggerichte huisvesting voor senioren in het dorp wordt de zelfredzaamheid zo lang mogelijk gestimuleerd.
- Het bevorderen van de sociale veiligheid en gezondheid.
- Het versterken van de participatieve samenleving.

De kracht van dit project is dat er een ruimtelijk-fysieke opgave (dreigende leegstand en verloedering) wordt gekoppeld aan een sociaal-maatschappelijke opgave, namelijk het toevoegen van sociale huurwoningen (voornamelijk voor senioren) op een centrale plek midden in het dorp/wijk, en aansluitend bij de behoefte van het dorp/wijk. Zo wordt het mogelijk dat ouderen zo lang mogelijk in hun vertrouwde woonomgeving kunnen blijven wonen en een bijdrage kunnen blijven leveren aan de lokale gemeenschap. Dat er in de dorpen bewust is gekozen voor verbouwing in plaats van sloop van de schoolgebouwen, onderstreept daarnaast de eigenheid, herkenbaarheid en identiteit van het dorp. De schoolgebouwen van Heide en Castenray zijn al verbouwd en in gebruik genomen. Gebleken is dat de bewoners zich daar veilig voelen, ze letten op elkaar, er is aanloop vanuit het dorp, er worden gezamenlijk activiteiten verricht enz. De verwachting is dat deze resultaten ook gaan gelden voor de schoolgebouwen in Geijsteren, Veulen en Vredepeel nadat deze zijn verbouwd en bewoond. Het bijzondere van het geplande woonhofje in Venray (De Kemp) is dat hier gekozen is voor een mix tussen jong en oud door een gedeelte als gezinswoning te ontwikkelen. Juist in een wijk van Venray waar de sociale cohesie veel lager is dan in de dorpen, kan zo worden bereikt dat bewoners meer voor elkaar kunnen betekenen.

De projecten in Veulen en Geijsteren gaan uit van een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte, voor de bewoners maar ook toegankelijk voor andere dorpsgenoten. Dit bevordert de (sociale) veiligheid en gezondheid en draagt bij aan het versterken van de participatieve samenleving. Vredepeel ziet daarvan af omdat het schoolgebouw naast het gemeenschapshuis gelegen is; voor een dorp van de schaalgrootte van Vredepeel is een 2^e ontmoetingsruimte niet zinvol. Ook in de nabijheid van De Kemp zijn al wijkvoorzieningen aanwezig welke bijdragen aan een adequate maatschappelijke ondersteuning. Zoals hierboven reeds aangegeven, zal bij alle projecten sprake zijn van een gemeenschappelijke tuin.