

Toelichting bij motie en casus Hoornse Enk

Door de wijze waarop de laatste jaren de Uitnodigingsplanologie is toegepast, en grond overal in Heerde in handen is gekomen van projectontwikkelaars en investeerders, zijn zij het vooral die bepalen wat en waar in Heerde gebouwd wordt.

Er is zeker ook sprake van veel goede ontwikkelingen, maar zo kon er wel een onbalans ontstaan, waarbij vooral de duurdere type woningen gerealiseerd zijn. Daar wordt uiteraard meer op verdiend. Maar dat sluit niet aan op de urgentie van de woningnood.

Er is een nijpend tekort in Heerde aan goedkope woningen voor vooral jonge mensen, starters op de woningmarkt. Jonge mensen wonen noodgedwongen nog jaren bij hun ouders omdat ze met hun inkomen geen bijpassende woning kunnen bemachtigen.

Die urgentie vraagt erom, dat ondanks het feit dat de gemeente weinig bouwgrond zelf in bezit heeft, een meer actieve vorm van uitnodigingsplanologie, waarbij meer gestuurd wordt op prijsklasse en aantallen, maar ook op een bredere variatie aan type woningen, dan de rijtjeshuizen met tuin en 2-onder-een-kappers. Ook herbestemming en functieverandering van bestaande panden ten gunste van woningen is wenselijk.

Het vraagt om een andere, zowel meer systematische, als een creatieve benadering, zoals we in de motie vragen, voor het maken van een vlekkenplan, dat uiteraard ingekaderd moet worden in de structuurvisie.

Het vraagt ook om bijsturen van de werkwijze van de uitnodigingsplanologie, dat de gemeente meer specifiek uitnodigt, niet alleen binnen de bestaande bestemming, maar meer toegespitst op genoemde urgente behoefte aan goedkope woningen en in een bredere variatie.

Hieronder een casus, hoe we dat voor ons zien. Het is niet de bedoeling dat dit hier en nu een concreet voorstel is, het is een optie, een gedachtenexperiment.

Uitnodigingscasus:

Stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan

Hoornse Enk Heerde

December 2013

Woonwerklandschap in de zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid.

In het plan lezen we:

"Bedrijventerreinen worden innovatieve omgevingen met een eigen ruimtelijke en architectonische structuur. Een 'omvormbaar' landschap dan kan veranderen van functies: van werken, naar wonen, naar educatie en omgekeerd. Ontwikkelingen in deze zone vinden uitsluitend plaats met aandacht voor het landschap." En:

"een vloeiende overgang van het bedrijventerrein naar het landschappelijk wonen van de Hoornerveen."

Een mooie visie.



Dit plan, ruim 7 jaar oud, betreft één van de weinige stukken eigen grond van de gemeente.

Tot dusver zijn slechts 5 van de 18 kavels, ten zuiden van de Eeuwlandseweg, verkocht of in optie.

Het is ons een raadsel waarom tot dusver niet meer kavels zijn voorzien van een kavelpaspoort.

Kennelijk loopt het niet hard met de vraag naar woon/werk bestemmingen.

Intussen ligt kostbare bouwgrond niets te doen. Al 7 jaar.

Stel dat van het oorspronkelijke plan alleen nog de (4) zichtlocatie kavels aan de Zwolseweg extra in de markt gezet worden, dus in totaal 9 woonwerk kavels,

en dat de rest van het stuk ten noorden van de Eeuwlandseweg (nu nog 9 woon/werkkavels) herbestemd wordt en beschikbaar komt voor een woningtypologie die aansluit bij het open landschap én op de woonwensen en draagkracht van jonge mensen. Zo zou gedacht kunnen worden aan tiny houses in een groene, ecologische zone of zelfbouw al dan niet collectief met een coöperatie. Zo zou er ruimte kunnen ontstaan voor (schatting) 10 tot 20 woningen in een eigen landschappelijke kwaliteit, waardoor een geleidelijke overgang wordt gecreëerd van bedrijventerrein naar het landelijk buitengebied van Hoornerveen.

Op deze wijze wordt het oorspronkelijke plan geen geweld aan gedaan en is er een duidelijke maatschappelijke meerwaarde voor de sociale woningmarkt.

Wat deze denkrichting betekent:

verruiming van het bestemmingsplan zodat meer initiatieven kunnen worden toegestaan, daarbij actief uitnodigen en aan vindingrijke invullingen meewerken

op voorwaarde dat het goedkoop kan en past bij de wensen van (jonge) starters op de woningmarkt.

Wij hopen op een zinvolle gedachtewisseling over deze casus.

Silvia van Amerongen

