

Beoordelingen Het Honk, Zwolseweg 29 Heerde

Inleiding

De gemeente Heerde ontving 9 conceptaanvragen voor schoolgebouw het Honk. Het zijn stuk voor stuk aanvragen met een eigen invulling en eigen filosofie. Om de aanvragen goed met elkaar te kunnen vergelijken is voorafgaand aan de openstelling een beoordelingstabel opgesteld. Een beoordelingscommissie, bestaande uit 4 personen met verschillende ruimtelijke disciplines, heeft de initiatiefnemers aangehoord en is gekomen tot een rangschikking op basis van deze tabel en inhoudelijke kennis. In deze rapportage worden de bevindingen van de beoordelingscommissie per aanvraag besproken. Dit gebeurt van meest positief naar minst positief, van 1 tot 9.

Voor de beoordelingscommissie voor het Honk zijn door de gemeente Heerde geselecteerd:

De heer Rob Moritz, specialist architectuur en stedenbouw
De heer Simon van den Bergh, specialist monument en erfgoed
Mevrouw Susanne Thierry, specialist woningbehoefte en markt
De heer Eric Hooijer, specialist verkeer en vervoer

1. Nijverheidsschool / Hulsman

Ruimtelijke meerwaarde

De karakteristieke kenmerken van het monumentale gebouw worden behouden en zelfs versterkt. Zo worden er uitwendig weinig aanpassingen gedaan en willen ze juist investeren in het herstellen van enkele oorspronkelijke kenmerken. Dit plan lijkt op voorhand, zeker in verhouding tot de andere plannen, weinig problemen op te leveren met de verkeersafwikkeling en mobiliteit. Ze gaan zelf in het pand wonen en werken, voor de B&B gasten willen ze eventueel een inpandige parkeeroplossing bieden en ze hebben ideeën voor een fietsenstalling, laadpunten voor zowel een auto als elektrische fietsen en eventueel een deelauto. De buitenruimte wordt op een passende en eigentijdse manier ingericht.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Het plan bevat, naast het zelf wonen en werken, o.a. een B&B en een theeplein. Ze willen de buurt niet alleen bij de ontwikkeling van het plan betrekken, maar ook na realisatie een plek bieden. Het zijn veel verschillende functies, maar alles kleinschalig. Dit zou goed kunnen passen in een primaire woonomgeving.

Economische en recreatieve meerwaarde

Een B&B en theeplein/rustpunt voor fietsers kan een recreatieve meerwaarde zijn. Ze hebben ook nagedacht over om eventueel mensen met een verstandelijke beperking mee te laten werken op dat theeplein. Een ambachtelijke horloge-atelier is uniek in Nederland.

Duurzame meerwaarde

In het plan zijn een aantal ideeën benoemd voor om de energievraag van het gebouw zover mogelijk te beperken. Dit is allemaal nog niet concreet uitgewerkt, maar de initiatiefnemers hebben in de aanvullende presentatie aandacht besteed aan de mogelijkheden rondom duurzaamheid en vergroening. Technisch lijkt dit haalbaar, maar vraagt wel een forse investering.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde

Initiatiefnemers willen graag samen met de directe omgeving het plan uitwerken en hebben ideeën bij collectief gebruik van ruimtes. Dit moet nog wel verder concreet gemaakt worden. Qua schaal lijkt het initiatief weinig impact op te leveren op de omgeving.

Samenvattende/algehele beoordeling

Een bijzonder, gevarieerd en kleinschalig initiatief. Deze schaal en de voorgestelde functies passen in de basis prima bij het monumentale schoolgebouw en sluit aan bij de bestaande woonomgeving. De keerzijde van de kleinschaligheid is dat er onzekerheid is of de ambities financieel haalbaar zijn en de initiatiefnemers minder ervaring hebben in planvorming.

2. CityDeveloper-s/HuisVisie

Ruimtelijke meerwaarde

Intern blijft schoolstructuur met klaslokalen behouden. Er worden wat stevige aanpassingen aan het gebouw gedaan, waaronder het verwijderen van een gedeelte van het dak. Dit is weliswaar ingrijpend in het gebouw zelf, maar zorgt wel voor de mogelijkheid van een eigentijds herkenbaar statement en dat wordt gewaardeerd. Deze ingreep voegt voor de toekomstige bewoners woongenot toe en voor omwonenden juist privacy. Bij dit plan is creatief nagedacht over het voorzien in de parkeerbehoefte. Er worden 6 parkeerplekken in het gebouw gecreëerd en eventueel wordt nog een deelauto ingezet. Hierdoor blijft er meer buitenruimte beschikbaar voor de gebruikers. De parkeernorm wordt desondanks niet gehaald.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Het voorstel bestaat uit vrij ruime wooneenheden en met een eigen buitenruimte. Dit draagt bij aan het welzijn van de toekomstige bewoner. Het co-housing concept kan ook bijdragen, voor hen die behoefte hebben aan een dergelijke woonvorm met interactie en gemeenschappelijkheid. Het woonprogramma is ontspannen, waardoor verwachte overlast voor omwonenden beperkt is. Mogelijk dat de woningen ook in het betaalbare segment kunnen worden aangeboden.

Economische en recreatieve meerwaarde

Er is vraag naar ruime wooneenheden met een eigen parkeerplaats en buitenruimte. Deze voorgestelde indeling biedt ook de mogelijkheid om twee (slaap)kamers te realiseren. Dit is voor starters die bijv. ook thuiswerken een pluspunt, maar ook voor senioren die graag een logeerkamer willen hebben. Of ook behoefte is aan de co-housing woonvorm is niet bekend. De initiatiefnemer wil graag met lokale onderaannemers gaan werken en een plan opstellen waarbij lokale middenstand betrokken is, bijvoorbeeld voor onderhoud van het gebouw en de tuin.

Duurzame meerwaarde

Er wordt verduurzaming van het gebouw en vergroening van het buitenterrein voorgesteld. Op welke manier dit wordt gedaan is mede afhankelijk van de ambitie van toekomstige bewoners. De gemeenschapsvorm, co-housing, past bij de Cittaslow gedachte.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde

Er is aandacht voor het verder betrekken van omwonenden en het beperken van overlast tijdens realisatie en gebruik. Er wordt een concreet voorstel gedaan hoe participatie door omwonenden eruit kan zien en dat geeft vertrouwen.

Samenvattende/algehele beoordeling

Mooi en gewaagd plan, daardoor één van de betere. Inpandig parkeren is een pré, omdat hierdoor de beperkte buitenruimte van het schoolplein passender kan worden gebruikt.

3. Steenvlinder

Ruimtelijke meerwaarde

Het plan omvat drie woningen in het voorste deel en vier appartementen in het achterste deel. Dit past redelijk goed in de structuur van het gebouw, maar er is hiervoor wel een aanpassing van de zuidgevel noodzakelijk. De initiatiefnemer wil zes parkeerplaatsen op eigen terrein realiseren, maar dit lijkt wat optimistisch ingeschat en is ook niet voldoende. Verder komt er een ruime fietsenstalling en wordt één deelauto ingezet, al is niet uitgewerkt waar deze dan zou moeten komen. In hoeverre essentiële delen van het monument behouden blijven tijdens de verbouwing is afhankelijk van de voorschriften die initiatiefnemer in een kluspaspoort opneemt.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

De initiatiefnemer heeft nagedacht over de belangen van zowel de toekomstige bewoners als de omgeving. Ze hebben hier ook ruime ervaring mee. Het plan voorziet in de behoefte aan betaalbare woonruimte voor verschillende doelgroepen. Hier is zeker vraag naar. Het bijzondere aan dit plan is dat de kopers, in co-creatie met en met behulp van coaching door de initiatiefnemer, de woningen gaan afbouwen. Hierdoor ontstaat vanzelf een bewonersgroep met oog voor gebouw en burens. Betaalbaarheid staat voorop, en daardoor interessant voor groepen die nu buiten boot vallen.

Economische en recreatieve meerwaarde

Er is duidelijk vraag naar zowel eengezinswoningen als appartementen. Omdat de bewoners de appartementen zelf zullen gaan afbouwen, is het aannemelijk dat de lokale economie wordt gestimuleerd.

Duurzame meerwaarde

De initiatiefnemer wil circulair en energieneutraal laten bouwen tot casco-niveau en de kopers een duurzaamheidsadviseur aanbieden. Het zelf afbouwen van je wooneenheid draagt bij aan de Cittaslow gedachte en hergebruik van de bestaande massa van het monument eveneens. In hoeverre duurzaamheidsambities ook gehaald worden is mede afhankelijk van de inspanning van toekomstige kopers.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde

Er is sprake van gezamenlijke buitenruimte en gezamenlijke bergingen. Initiatiefnemer heeft een idee bij inwonerparticipatie van de buurt, maar dit zal uitgebreider moeten.

Samenvattende/algehele beoordeling

Leuk plan, en hebben we in Heerde nog niet eerder gezien. De ambities zijn best hoog, maar door het 'zelf-afklus concept' door nieuwe bewoners moet er goed nagedacht worden over de uitvoering en benodigde bijbehorende overeenkomsten, om druk te houden op volledige realisatie. Dat vraagt vertrouwen.

4. EvertsenKorfker

Ruimtelijke meerwaarde

Het plan bevat vier wooneenheden in het voorste deel en vier appartementen in het achterste deel. Er wordt goed rekening gehouden met de bestaande structuur van het monumentale gebouw, het past er goed in. De initiatiefnemer heeft ook een goed beeld bij welke onderdelen in ere hersteld gaan worden en ziet de waarde van het monument.

Wat betreft parkeren is dit plan nog niet in orde. De voorgenomen oplossing oogt discutabel en mogelijk ook niet afdoende: parkeren in de 'voortuin' van het gebouw, dus voor de voorgevel van het gebouw aan de Zwolseweg. Dit komt de veiligheid van het fietspad niet ten goede.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Deze partij kiest er bewust voor om geen ruimte voor parkeren aan de zijkant van het gebouw te reserveren. Daardoor ontstaat ruimte voor een ontspannen gezamenlijke binnentuin voor bewoners. Het programma lijkt passend in de woonomgeving.

Economische en recreatieve meerwaarde

Dit plan bevat ook kantoorruimtes, voor de bewoners van de woningen of voor andere partijen, maar het is onduidelijk of hier behoefte aan is. In combinatie aanbieden maakt dat er maar een beperkte doelgroep zal bestaan. Appartementen zullen prima in de markt passen.

Duurzame meerwaarde

Initiatiefnemer heeft niet hele uitgesproken of ambitieuze ideeën bij het verduurzamen van het gebouw, maar toont aan voldoende te willen doen om een toekomstbestendig gebouw te realiseren. De combinatie van zonnepanelen en sedumdak is realistisch en het betrekken van een ecooloog in de planvorming is een pré.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde

Hoe de buurt betrokken wordt in een vervolgproces komt onvoldoende terug in de aanvraag.

Samenvattende/algehele beoordeling

De presentatie van het plan biedt vertrouwen dat dit bouwbedrijf het idee op een goede en kwalitatieve manier kan realiseren. De keuze om werkruimtes toe te voegen in plaats van extra appartementen is te prijzen. Hierdoor is de invulling vrij ontspannen. Parkeren is duidelijk is niet optimaal. Al met al een gedegen plan, maar had wat spannender gekund.

5. Cliczorg

Ruimtelijke meerwaarde

Het gebouw blijft zowel intern als extern volledig intact zoals het nu is. Dit is niet perse positief. Uit het plan blijkt onvoldoende op welke wijze de initiatiefnemer denkt een monument te kunnen onderhouden en verbouwen. Over de verkeersafwikkeling en eventuele mobiliteitsknelpunten is op een creatieve manier nagedacht, maar het is weinig concreet en lijkt ook onvoldoende en omslachtig: elders parkeren, parkeren met tijdsloten, alleen halen en brengen etc.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Dit plan zou zeker een maatschappelijke meerwaarde voor Heerde kunnen zijn, de vraag naar dit soort opvang lijkt te bestaan. Het is wel de vraag of de herontwikkeling van monument het Honk hiervoor een logische plek is, dit lijkt een te grote jas voor een eenpersoons organisatie. De haalbaarheid is niet duidelijk. In hoeverre een gezonde en veilige omgeving voor de kwetsbare bezoekers kan worden gegarandeerd is onvoldoende beschreven.

Economische en recreatieve meerwaarde

Ze wil in eerste instantie zelf de opvang runnen, maar mocht er personeel nodig zijn, dan levert dit plan mogelijk werkgelegenheid op. Uit de analyse in de presentatie blijkt een duidelijke vraag naar dit soort opvang te bestaan. Er is ook ruimte voor andere functies op de verdieping, hoewel dit niet zo is uitgewerkt.

Duurzame meerwaarde

Initiatiefnemer geeft aan te willen verduurzamen, maar hoe dit precies moet gebeuren is niet uitgewerkt. De stapsgewijze verbouwing biedt niet veel vertrouwen dat het gebouw op een passende manier toekomstbestendig en met respect voor het monumentale wordt verbouwd.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde

De initiatiefnemer wil heeft ook voor de omgeving en geeft aan de buurt graag maatschappelijk te betrekken bij de dagopvang, bijv. als vrijwilligers. De functie zelf wijkt niet veel af van de schoolactiviteiten die voorheen in het gebouw plaatsvonden, maar brengt ook de nodige (verkeers)bewegingen weer terug.

Samenvattende/algehele beoordeling

Leuk plan, en moedig om in te schrijven met een droom als dit. Het Honk lijkt alleen niet een logische plek om te starten met deze droom. Financierbaarheid van het totaal is daardoor ook in het geding.

6. Bijont

Ruimtelijke meerwaarde

Het plan bevat 10 tot 12 zorgeenheden. Dit is voor dit gebouw en zeker voor een moment een te vol programma; hoewel voor zorg wel vereist. Daarnaast sluit de structuur van het plan niet aan bij die van het gebouw. Er wordt een ingreep gedaan in het gebouw voor een nieuwe ontsluiting, door middel van een glazen corridor en galerij aan de noordzijde. De effectiviteit hiervan staat ook ter discussie. Het plan voorziet onvoldoende in de parkeerbehoefte. De initiatiefnemer gaat uit van vier parkeerplaatsen op eigen terrein. Naast dat dit te weinig lijkt voor personeel, lijkt er ook niet goed te kunnen worden uitgereden vanaf het terrein. Bovendien zijn er ook nog bezoekers, leveranciers, dagbesteding en dergelijke waar rekening mee moet worden gehouden.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Met het realiseren van 12 (zorg)appartementen lijkt er onvoldoende gedacht te worden aan de omgeving. Het ontbreken van een eigen of gemeenschappelijke buitenruimte draagt niet bij aan het welzijn van de toekomstige bewoner. Voorgenomen sociale functies als een koffiekamer en ijs-to-go kunnen wel een meerwaarde zijn, hoewel financierbaarheid wel meespeelt. De doelgroep zelf bestaat wel met de vergrijzende bevolking.

Economische en recreatieve meerwaarde

Er is waarschijnlijk wel behoefte aan (tijdelijke) opvang en bewoning van zorgbehoevende ouderen of alleenstaanden. Deze partij heeft dit vaker gedaan. Het is te vergelijken met de doelgroep die Groot Stokkert ook huisvestte. De initiatiefnemer heeft de wens om er personeel uit de regio te laten werken.

Duurzame meerwaarde

Ambities over energieneutraal en duurzaam worden in het plan genoemd, maar zo nog niet voldoende uitgewerkt.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde

De initiatiefnemer wil de buurt graag betrekken in de planvorming en biedt ook ruimte aan de voorzijde van het gebouw voor kleinschalige bedrijvigheid. Hoe het planvormingsproces eruit moet zien is wat onderbelicht.

Samenvattende/algehele beoordeling

Er is met de vergrijzende bevolking waarschijnlijk wel behoefte aan deze vorm van huisvesting. Om zorg functioneel te laten zijn is een bepaalde massa nodig die in het Honk gedrukt lijkt te zijn. Het programma is wat vol om het monument goed tot z'n recht te laten komen. Dat uit zich in negatieve zin door best forse ingrepen aan de achterzijde en een onhandige parkeeroplossing. Gemiddeld plan.

7. Futura Lisa / Van der Weerd

Ruimtelijke meerwaarde

Het plan omvat 11 kleine appartementen, een woning en een gemeenschappelijke ruimte. Dit is voor dit gebouw en zeker voor een moment een te vol plan. De indeling van met name het achterste deel van het gebouw doet weinig recht aan de structuur van het monument. Het gevolg hiervan is dat voor de toegankelijkheid de zuidgevel op meerdere plaatsen doorbroken moet worden om openingen te maken voor de entrees van de appartementen. Dit doet afbreuk aan de monumentale uitstraling. De initiatiefnemer heeft in zijn plan twee opties verwerkt. In tweede optie (B) wordt het parkeren buitengewoon goed opgelost. De initiatiefnemer heeft het naastgelegen perceel aangekocht en wil een deel hiervan gebruiken voor het parkeren

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

De keuze voor 11 appartementen + woning heeft twee kanten. Het lijken te veel en te krappe appartementen, waardoor er onvoldoende rekening wordt gehouden met het belang van zowel de omgeving als een plezierige leefomgeving voor toekomstige bewoners. Aan de andere kant kan hiermee wel een grote groep met name jonge woningzoekenden worden geholpen aan woonruimte, die wat minder eisen aan grootte stellen. De parkeeroplossing in de tweede optie (B) van zijn plan is weliswaar goed en daardoor nagenoeg niet belastend voor de omgeving. Dit gaat wel ten koste van groen in de omgeving, maar zorgt juist weer voor nieuw gezamenlijk groen in de binnentuin. Referentie naar oude schoolplein is hier sterk.

Economische en recreatieve meerwaarde

Er is vraag naar woonruimte, dus ze zullen wel worden verhuurd, maar de maten zijn soms wel erg klein.

Duurzame meerwaarde

Initiatiefnemers is van plan om het gebouw gedegen te verduurzamen, waarbij installatietechniek een grote rol speelt. Gebruik van deelauto's is mooi voornemen.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde

Het aantal appartementen dat wordt toegevoegd in de bestaande woonomgeving is vrij fors. Met name wanneer het gaat om privacy en impact van een grote groep nieuwe bewoners in 'de achtertuin' is dit wel een punt van aandacht. Er wordt weinig aandacht besteed aan het betrekken van de buurt in het vervolgtraject.

Samenvattende/algehele beoordeling

Het plan heeft zowel hele sterke punten (duurzaamheid, parkeeroplossing, leuke details en voorzien in behoefte in samenleving), maar dit wordt te niet gedaan door de zwakke onderdelen van een fors programma, onvoldoende oog voor de bestaande leefomgeving en ingrepen in het monument. Daardoor scoort dit plan overall onvoldoende om te kunnen overtuigen.

8. Woonhof 't Honk / Overgelder

Ruimtelijke meerwaarde

Het plan bestaat uit een gedegen studie en filosofie over het gebouw. De uitkomst hiervan leidt echter tot een erg vol plan, namelijk twee woningen in het voorste deel en negen kleine appartementen in het achterste deel. Met name in het achterste deel wordt de structuur van het monument onevenredig aangetast, door de gekozen indeling, de ontsluitingen door de noordgevel en de toevoeging van een galerij. Op zichzelf is creatief nagedacht, maar daarin is het programma leidend geweest en niet het monument. Het plan voorziet onvoldoende in parkeergelegenheid voor het voorgenomen aantal woonheden en eventuele bijkomstigheden van invalide bewoners.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

De wooneenheden zijn te krap van opzet en het plan voorziet, ondanks de groene impressie van het buitenterrein, niet in voldoende eigen buitenruimte voor ontmoeting. Het nadeel voor de directe buurt is dat de extra appartementen voor een behoorlijke invloed hebben op de huidige woonomgeving. Het hoge aandeel (sociale) huurappartementen is wel positief voor de krapte.

Economische en recreatieve meerwaarde

Er is vraag naar woonruimte en hier worden veel doelgroepen genoemd. De maatvoering is wel erg beperkt in het achterdeel.

Duurzame meerwaarde

De initiatiefnemer staat stil bij veel aspecten van duurzaamheid, zoals energiebesparing, warmte- en energiewinning, klimaatadaptatie en biodiversiteit. Hoewel de isolatie en installatie voldoende vertrouwen biedt is dit ook niet meer dan gewenst voor een comfortabel woonklimaat (niet gasloos). De andere onderdelen voelen wat aan als goedmakers voor een zwaar woonprogramma.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde

Het plan bevat ook 2 rolstoeltoegankelijke appartementen en voorziet in woonruimte voor diverse leeftijden. De hoeveelheid woningen dat wordt toegevoegd is behoorlijk fors voor de bestaande woonomgeving. Met name wanneer het gaat om privacy en impact van een grote groep nieuwe bewoners in 'de achtertuin' is dit wel een punt van aandacht. Deze partij heeft geen duidelijk beeld geschetst hoe de omwonenden worden betrokken in het planproces.

Samenvattende/algehele beoordeling

De conclusie is dat dit programma overvraagt voor de locatie en het monument. Er zijn zeker positieve punten zijn zoals inspelen op de gemeentelijke woningbehoefte en het grondig aanpakken van de staat van het gebouw. Dit wordt echter onderuitgehaald door de hoeveelheid woningen en de inbreuk op het pand, weinig creatieve omgang met het buitenterrein en de ondermaatse verkeersoplossing.

9. Nova Zembla

Ruimtelijke meerwaarde

Het plan bevat 15 appartementen, wat te veel is voor het gebouw en de omgeving. Uit het plan blijkt geen duidelijke visie voor de herontwikkeling van het gebouw. De vraag rijst of er voldoende wordt gekeken naar de structuur van het monument en het behoud en eventuele versterking ervan. Dit is wel echt de uitvraag geweest van de gemeente. Het plan voorziet ook niet in oplossingen voor de parkeerbehoefte. Er worden wel wat opties genoemd, maar daarvan is het nog de vraag of het haalbaar is; bijv. deelmobiliteit en gebruik parkeerterrein Boni (geen eigendom van de gemeente).

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Met het realiseren van 15 appartementen lijkt er onvoldoende gedacht te worden aan de omgeving, er is veel weerstand van de omgeving te verwachten. Ook deze appartementen zijn, omdat het er zo veel zijn, vrij beperkt in ruimte. Daardoor een vrij eenzijdige doelgroep te verwachten met weinig binding met de plek. Dat past niet zo bij een monument in een bestaande omgeving. Hoewel er vraag zal zijn is dit niet een hele gezonde omstandigheid, zeker niet wanneer thuiswerken aan de orde is. Er is wel nagedacht over groen, een kas en een mix van doelgroepen.

Economische en recreatieve meerwaarde

Er is zeker naar woonruimte, maar waarschijnlijk niet of onvoldoende naar dergelijke kleine appartementen, zonder eigen buitenruimte en parkeerplaats.

Duurzame meerwaarde

Duurzaamheid wordt enkel genoemd, niet onderbouwd. Een gezamenlijke binnentuin met moestuin en een groene dakbedekking kunnen een meerwaarde zijn, hoewel sterk afhankelijk van de inzet van de bewoners. Energieneutraal is nogal stevige ambitie voor dit gebouw.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde

Hoe de omgeving in het proces een rol krijgt is beschreven maar biedt onvoldoende houvast dat daarmee een gezamenlijk proces tot stand komt bij weerstand.

Samenvattende/algehele beoordeling

Dit plan is als minst positief beoordeelt, en dit komt met name door de gevolgen van een fors woonprogramma in het gebouw. Dit doet onvoldoende recht aan het monument, de kleinschaligheid van de bestaande buurt, een onwerkbaar parkeerprobleem en de nog wat abstracte gedachten. Hoewel er zeker ambitie wordt gezien in de voornemens met het gebouw en er ook een mooie slag kan worden gemaakt voor met name jonge woningzoekenden is dit voor het Honk niet de juiste invulling.

Bijlage 1: Beoordelingstabel het Honk

Bijlage 2: Ingevulde beoordelingstabel het Honk

Bijlage 1. Beoordelingstabel Het Honk, Zwolseweg 29 Heerde

Uitleg

Deze tabel wordt gebruikt om de ingekomen conceptaanvragen voor de locatie 'Het Honk' aan de Zwolseweg 29 te kunnen beoordelen. De gemeente Heerde heeft het creëren van maatschappelijke meerwaarde bij elke nieuwe ontwikkeling voor ogen. Dat is ook het geval voor deze locatie. Elk initiatief voor Het Honk wordt op de verschillende aspecten van maatschappelijke meerwaarde beoordeeld. Aan elk aspect wordt een waarde toegekend, oplopend van 1 (onvoldoende) tot 4 (uitstekend). Per aspect wordt een korte motivatie gegeven. Het totaal van de score maakt inzichtelijk in hoeverre het initiatief over maatschappelijke meerwaarde beschikt. De beoordeling wordt gedaan door een beoordelingscommissie, waarin meerdere vakdisciplines worden vertegenwoordigd. Het college van B&W maakt uiteindelijk beargumenteerd een keuze voor 1 aanvraag, waarbij deze beoordeling een onderdeel vormt.

Meerwaarden	Score 1. onvoldoende 2. matig 3. voldoende 4. uitstekend	Motivatie
Ruimtelijke meerwaarde De mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde bij ruimtelijke ontwikkelingen. Onderdelen van de ruimtelijke meerwaarde zijn: landschap, architectuur, stedenbouw, verkeer, milieu, ecologie en erfgoed.		
1. De nieuwe functie sluit aan bij de bestaande kwaliteiten van de bebouwing en functies rondom het gebouw.		
2. De karakteristieke kenmerken van het monumentale gebouw worden zoveel mogelijk behouden, zijn beleefbaar en worden waar mogelijk versterkt met het plan.		
3. Het plan voorziet in een veilige verkeersafwikkeling en anticipeert op eventuele mobiliteitsknelpunten.		

<p>Sociaal-maatschappelijke meerwaarde De mate waarin welzijn, zelfredzaamheid, sociale cohesie, leefomgeving, veiligheid en gezondheid en sociale veiligheid een rol spelen in het plan en gestimuleerd worden.</p>		
<p>1. De initiatiefnemer heeft aandacht voor de leefomgeving van de huidige omwonenden en houdt rekening met hun belangen in het plan.</p>		
<p>2. Het plan draagt bij aan een gezonde levensstijl en het welzijn van de beoogde gebruiker.</p>		
<p>Economische en recreatieve meerwaarde De mate waarin de lokale en regionale economie gestimuleerd en versterkt wordt. Onderdelen van economische en recreatieve meerwaarde zijn: welvaart, werkgelegenheid, toename van bezoekers, versterking van recreatie, toename van bestedingen en lokaal ondernemerschap.</p>		
<p>1. Er is een aantoonbare lokale behoefte naar de voorgestelde functie(s).</p>		
<p>2. Met het plan wordt de lokale of regionale economie gestimuleerd.</p>		
<p>Duurzame meerwaarde De mate waarin een initiatief aantoonbaar volhoudbaar is, waarbij toekomstige generaties in hun behoeftes kunnen blijven voorzien. Onderdelen van duurzame meerwaarde zijn: gezonde aarde, energie en warmte, welvarende bewoners, bewuste keuze voor materialen en productie en goed functionerende ecosystemen.</p>		
<p>1. Het plan voorziet in een aanpak om het monument te verduurzamen tot een toekomstbestendig niveau.</p>		
<p>2. Het plan is te verenigen met de filosofie van Cittaslow welke door de gemeente Heerde wordt uitgedragen.</p>		

<p>Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde</p> <p>De mate waarin lokale ondernemers en andere personen, instellingen en organisaties van de gemeenschap betrokken worden of baat hebben bij de uitvoering en exploitatie. Onderdelen van maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde is draagvlak, betrokkenheid burgers, instellingen en organisaties, samenwerking met lokale ondernemers.</p>		
<p>1. De initiatiefnemer hecht waarde aan het organiseren van een breed maatschappelijk draagvlak en heeft een visie hoe de lokale gemeenschap bij de planvorming en realisatie wordt betrokken.</p>		
<p>2. Overige meerwaarde (meerwaarde die specifiek opvalt en niet in de voorgaande aspecten is beoordeeld).</p>		
<p>Samenvattend</p> <p>Leidt het geheel tot een passende invulling van het gebouw, een versterking van het gebied en heeft het een meerwaarde voor de gemeenschap van Heerde?</p>	<p>Totaal score (optelsom)</p>	

Bijlage 2: Ingevulde beoordelingstabel het Honk

	Susanne			Simon v/d		Totale score	Gemiddelde score
	Thierry	Eric Hooijer	Rob Moritz	Bergh			
1. Nijverheidsschool / Hulsman	37	30	42	36	145	36	
2. Citydevelopers	31	32	39	30	133	33	
3. Steenvlinder	29	30	39	31	129	32	
4. EvertsenKorfker	25	23	38	32	118	30	
5. Cliczorg	21/22	23	31	30	105/106	26	
6. Bijont	16	27	24	27	94	23	
7. Futura Lisa / Van der Weerd	22	26	25	20	93	23	
8. Woonhof 't Honk / Overgelder	16	27	17	21	81	20	
9. Nova Zembla	13	21	13	16	63	15	