



Motie

Reg. Nr. 2021-06

Agendapunt : 5.

**Onderwerp : Voorjaarsnota 2021 en perspectiefnota 2022-2025
Potenties woningbouw en omgevingsdialoog**

De raad van de gemeente Heerde in vergadering bijeen op 12 juli 2021, gehoord de beraadslaging,

overwegende dat:

- urgente woningnood ook voelbaar is in Heerde;
- jonge mensen op de lokale woningmarkt nu systematisch buiten de boot vallen, omdat er te weinig wordt gebouwd in de goedkope sector;
- ook Triada momenteel slechts 10% goedkope woningen in bezit heeft;
- aantallen te realiseren woningen in Heerde de komende jaren een grote uitdaging is, zowel qua aantallen als qua tempo;
- de woonagenda uitgaat van 350-400 woningen te realiseren tot 2027, waarvan 145-185 in de sociale sector, waarbij het de vraag is of dit voldoende gaat zijn;
- de raad een verantwoordelijkheid heeft om toe te zien dat er voldoende woningen voor iedere beurs gerealiseerd wordt, wonen is immers een grondrecht;
- inzicht in waar in de gemeente Heerde de potenties liggen een voorwaarde is om die verantwoordelijkheid te nemen;
- het college tot dusverre nog geen inzicht heeft gegeven in de vorm van een integraal vlekkenplan - voor Heerde of anderszins van mogelijke opties voor realiseren van woningen;
- de unaniem aangenomen motie 2019-08 over de evaluatie uitnodigingsbeleid en vroegtijdig betrekken van de commissie bij planvorming nog niet geëffectueerd is;
- deze opgave ook een flinke impact heeft op inwoners wat betreft hun directe leefomgeving;
- het wenselijk is hen in een vroeg stadium in het ontwikkelen van bouwplannen te laten participeren;
- Het aan de voorkant betrekken van belanghebbenden bij ruimtelijke ontwikkelingen steeds belangrijker wordt en één van de pijlers is van de Omgevingswet;

van mening dat:

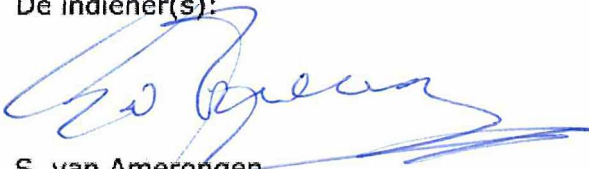
- er een vlekkenplan moet worden opgesteld, eventueel daarvoor expertise in te huren, om een onderzoek quick-scan woningbouwlocaties uit te voeren op basis waarvan een vlekkenplan kan worden opgesteld;
- dat hierbij ook de mogelijkheden van herbestemming in moeten worden meegenomen;
- dat hierin de potenties qua omvang, woningdifferentiatie, planologische kaders, eigendom, ecologische structuur, milieu-impact, ruimtelijke inpassing en verkeer met elkaar worden vergeleken;
- dat het wenselijk is, vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet, de planvorming als een omgevingsdialoog vorm te geven. Met het doel om deze ontwikkelprocessen beter te laten verlopen, vroegtijdig kennis te krijgen van deelbelangen en draagvlak te realiseren voor de uitgangspunten van een ontwikkeling;

verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

1. een quick-scan potenties woningbouw voor alle kernen van Heerde te laten uitvoeren, die de basis vormt voor een te ontwikkelen vlekkenplan woningbouw potenties;
2. de raad een voorstel aan te bieden hoe hiermee een omgevingsdialoog in gang gezet kan worden waarbij belanghebbenden in de breedste zin van het woord, kunnen participeren in de totstandkoming van een vlekkenplan woningbouw voor alle kernen van Heerde;

en gaat over tot de orde van de dag,

De indiener(s):



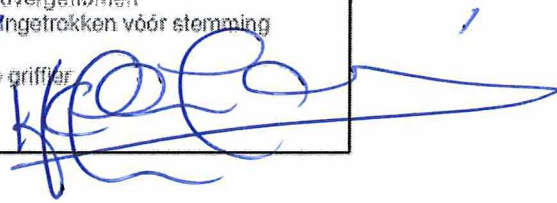
S. van Amerongen

**D66 GROEN
LINKS**

Toelichting:

Zie bijlage voor toelichting én casus.

Stemming, dd. 12-07-2021	
V	<input type="checkbox"/> aangenomen
—	<input type="checkbox"/> verworpen
T	<input type="checkbox"/> overgenomen
	<input checked="" type="checkbox"/> Ingetrokken vóór stemming
	de griffier



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

