

NIEUWE KANSEN

INLEIDING


De Opdracht

In de regio Groningen-Assen staat een huis. Bedoeling is dat er de komende jaren een paar huizen bij komen, de vraag is alleen hoeveel en wanneer. Twaalf gemeenten en twee provincies hebben onderlinge afspraken gemaakt waar te bouwen en waar niet. Kwetsbare en mooie landschappen worden zoveel mogelijk gespaard en bestaande kernen worden uitgebreid. Op papier gaat het om duizenden woningen, in werkelijkheid om miljoenen euro's die vooraf zijn geïnvesteerd in het strategisch aankopen van gronden, het maken van plannen, het aanleggen van openbare ruimte en andere kosten zoals renteverlies. De wereldwijde economische crisis heeft ook hier roet in het eten gegooid. Nieuwe huizen worden alleen nog mondjesmaat gebouwd. De tijd van grote aantallen nieuwe huizen bouwen zonder te weten voor wie ze precies zijn bedoeld, lijkt definitief voorbij. Waar tot voor kort ieder nieuw huis bijna blindelings werd gekocht, houdt nu iedereen de adem in. Kopers, banken, overheden, corporaties en projectontwikkelaars. Niemand lijkt meer te weten hoe het verder moet. De overdrachtsbelasting is tijdelijk verlaagd, maar voor hoelang nog? Voor starters blijft een eigen huis veelal een fata morgana.

Er moet iets gebeuren. Op grote maar vooral ook op kleine schaal. Alle kleine beetjes kunnen helpen. Daarom heeft de regio Groningen-Assen een Innovatieteam Wonen in het leven geroepen. Zij stellen ons graag aan u

voor. Edwin Oostmeijer is projectontwikkelaar van kleinschalige woningbouwprojecten op maat. Hij is voorzitter van het Innovatieteam. Architect Haiko Meijer van Onix Architecten kent de regio goed en is naast een dwarse denker vooral ook architect van niet alledaagse gebouwen en plekken. Robert Broesi is stedenbouwkundige en partner van Bureau Must. Hij heeft de nodige ervaring opgedaan met particulier en collectief opdrachtgeverschap en opgaven in krimpregio's. Gedrieën vormen zij het Innovatieteam dat als opdracht heeft meegekregen 'het realiseren van vernieuwende woonconcepten'. Oplossingen op maat. Liever vandaag een schop in de grond, dan het zoveelste rapport met de zoveelste aanbeveling! Duidelijk is dat er miljoenen euro's moeten worden afgeboekt. Daar helpt geen lieve moedertje aan. Toch kan worden geprobeerd het verlies zoveel mogelijk te beperken. Door niet langer overal hetzelfde te willen bouwen, maar juist heel gevarieerd en tegendraads, met zo min mogelijk voorinvesteringen.

Het Innovatieteam Wonen is begonnen met vier plekken in kaart te brengen: Oostindie in Leek, Roden Zuid, Woldwijk in Ten Boer en de Borgercompagnie in Hoogezand Sappermeer. Vier totaal verschillende plekken met als overeenkomst dat met woningbouw geld moet worden terugverdiend.




In het geval van Roden Zuid is misschien al te zeer uitgegaan van grote fictieve getallen in een landschap dat niet zonder reden wordt gekoesterd door de mensen die er wonen, zoals moeder en zoon Van der Heide op hun gedroomde en zelf gemaakte fictieve landgoed Kaatborg. Het aantal van 1.100 woningen is ooit zo slecht gevallen dat Groen Noordenveld er zijn bestaan als lokale politieke partij aan heeft te danken. Is hier misschien iets misgegaan met communicatie en burgerparticipatie? De bakens moeten hoe dan ook worden verzet. Een benadering van onderop en eerst investeren in het groen staat voorop, woningbouw volgt in beperkte aantal als de markt er rijp voor is. Een belangrijke vraag blijft voor wie deze woningen precies zijn bedoeld en of deze woningen op een natuurlijke manier uit het landschap kunnen voortkomen in plaats van dat zij overal en nergens hadden kunnen staan. Dat zie je op veel plekken gebeuren, ook in de regio Groningen Assen. Woningen die allemaal op elkaar lijken, die weinig tot geen relatie aangaan met hun omgeving.

In de nieuwe wijk Oostindie bij Leek is veel aandacht besteed aan de openbare ruimte. Brede groene lanen, houtsingels, een heuse zwaluwwand. Je ziet dat hier veel geld is geïnvesteerd. Van bank, brug tot straatlantaarn. Waar de openbare ruimte een royale indruk maakt, geldt het tegendeel voor de individuele kavels. Veelal (te) grote huizen op (te) kleine kavels waardoor de Gamma schutting terrein wint. Waar 1.100 woningen moeten

verrijzen, zijn er nu 350 gebouwd in De Slagen en Buiten. De productie lijkt nagenoeg stilgevallen. Voor deelgebied De Hoven is onlangs een nieuw ontwerp vastgesteld. Vraag is of een wijk als Oostindie nu nog zo gemaakt zou moeten worden: met veel euro's voorinvesteringen in het maken van plannen en het aanleggen van hoogwaardige openbare ruimte nog voordat iemand er woont. Iedere puntkomma voorgeschreven en dichtgetimmerd; van straatprofiel tot de grootte van de kavels. Iets meer de vrije teugel laten, zou heel bevrijdend kunnen zijn. Minder voorinvesteren, minder voorschrijven. De regelgeving versoepelen. Van starter tot miljonair een grotere kavel aan kunnen bieden. De Groeikavel! Hoe groter de kavel, des te minder Gamma schuttingen. Ruimte en nog eens ruimte. Dat zou het selling point moeten zijn. Betaalbare ruimte. Adem kunnen halen. Aanklooien op eigen erf inplaats van een tuin die net groot genoeg is voor de glazenwasser. Variatie dus, in dichtheid, in kavelgrootte.

Opvallend is dat de lokatie aan de Borgercompagnie bij Hoogezand Sappemeer in tegenstelling tot Oostindie juist heel erg open ligt. Letterlijk open in de aardappelvelden. Hier heeft de Dienst Landelijk Gebied (DLG) gronden aangekocht en willen plaatselijke boeren zelf hun gronden ontwikkelen. Met een lage grondprijs is hier alle ruimte voor pioniers. Maar is alleen woningbouw wel zo'n goed idee of zou natuurontwikkeling meer voor de hand kunnen liggen? Wat te denken van Woldwijk in



Ten Boer? De gemeente heeft een monumentale boerderij met weilanden aangekocht in de buurt van de Stadsweg die van Groningen naar Delfzijl loopt. Waar woningen zijn bedacht, wordt nu nog met motoren door het groene gras gecrost. Er is minder vraag naar woningen, dus ook hier heeft de gemeente een financieel probleem. Er zijn gronden aangekocht om mee te kunnen doen aan de regionale opgave.

Bouwen en nog eens bouwen maar voor wie ook alweer? Mag het een tandje minder? En moeten de plekken stuk voor stuk niet opnieuw worden gedefinieerd? Wat is het eigene van Ten Boer? Wonen Tussen De Koeien! De ruimtelijke kwaliteiten van een plek en een opgave benoemen in plaats van bovenaf alleen grote aantallen woningen te parachuteren. Ook een hoog aantal in deze tijd naar beneden bijstellen blijft volslagen fictief en arbitrair. Grote wonderen lijken uitgesloten. Tegelijkertijd is iedere woning er één. 'Een zuchtje wind vangen'. Daar gaat het om. Kleine stapjes in plaats van grote stappen, snel thuis.

Het Innovatieteam Wonen heeft tussen augustus 2011 en maart 2012 in de regio rond gereden, al dan niet in het karakteristieke roodwitte Volkswagenbusje, wij spraken bewoners en bestuurders, ambtenaren en andere betrokkenen. Mede door het verspreiden van een flyer van deur tot deur en de website www.nieuwekansen.net kwamen wij in contact met mensen in de buurt.

Vele gesprekken en veldonderzoek hebben geleid tot 7 basisprincipes waarmee de verschillende plekken op een andere manier ontwikkeld kunnen worden. Want daar gaat het in eerste instantie om. Een andere manier van kijken leidt tot andere oplossingen en een andere manier van ontwikkelen. Belangrijk is dat het niet bij papieren tijgers blijft. Papieren tijgers bijten niet. Er moet worden doorgepakt. Nu eerst de voorstellen, daarna de implementatie!



DE 7 BASISPRINCIPES VAN HET INNOVATIETEAM

#1 Stap voor stap

De tijd van de grote aantallen is voorbij. De strategie nieuwe kansen bepleit een kleinschalige aanpak. In kleine plukjes wordt aangetakt op wat al bestaat, organische groei in plaats van een groot gebied ineens ontwikkelen. Dit levert flexibiliteit en variëteit op. Bekeken kan worden welke woonformules aanslaan en welke beter niet herhaald kunnen worden.

#2 Gebruik maken van bestaande kwaliteiten: groen en infrastructuur

Door gebruik te maken van de opnamecapaciteit van het bestaande landschap en de bestaande infrastructuur zijn geen hoge voorinvesteringen nodig. Dit is mogelijk omdat we niet meer uitgaan van de grote aantallen woningen maar van een sterke verdunning van het programma. De bestaande infrastructuur en het bestaande groen bepalen het maximaal toe te voegen programma. Voor de psyche van het wonen kan het ook aantrekkelijk zijn om aan te takken op bestaande structuren waardoor de identiteit van de plek anders wordt. Wonen aan een bestaande straat, aan een bestaande ontsluiting met een bestaand uitzicht.

#3 Complementair programma

In de huidige tijd moet de massa uit de breedte komen. Het uitgangspunt bij de nieuwe kansen strategie is in te spelen op bestaande wensen van bestaande mensen. Er komt ruimte voor woontypologieën die nu niet of nauwelijks worden aangeboden. Het gaat daarbij nadrukkelijk om typologieën die inspelen op het specifieke karakter van een plek. Vaak is alleen wonen een te eenzijdige bestemming. Daarom moeten samen met het wonen ook andere bestemmingen mogelijk zijn.

#4 Complementair opdrachtgeverschap

Het palet aan ontwikkelaars wordt verrijkt met 1001 particulieren, collectieven, de plaatselijke aannemer en/of de ontwikkelaar die bereid zijn invulling te geven aan het complementaire programma.

De gemeente moet deze nieuwe ontwikkelaars met open armen ontvangen. 'Nee, omdat...' wordt vervangen door 'Ja, laten we kijken hoe we dit kunnen mogelijk maken'

#5 Ander grondgebruik.

Het percentage uitgeefbare grond en niet uitgeefbare grond wordt anders verdeeld. Dit betekent dat het percentage uitgeefbare grond zo groot mogelijk wordt gemaakt en het aandeel openbare ruimte tot redelijke proporties blijft beperkt. De bewoners krijgen meer grond waardoor ook een meer ontspannen verhouding tussen de oppervlakte van het kavel en het bouwvolume kan ontstaan.

#6 Bruto gronduitgifte

De kavel wordt opgeleverd in de huidige toestand. De koper zorgt zelf voor ontsluiting, kavels en leidingen etcetera. Deze aanpak reduceert de kosten voor de gemeente aanzienlijk. Tegelijkertijd biedt het de kopers veel meer mogelijkheden om het (collectieve) kavel naar eigen inzicht in te richten. Bewoners krijgen meer zeggenschap en meer verantwoordelijkheid voor hun directe leefomgeving. Bij een bruto gronduitgifte moeten de kosten voor de aanleg van kabels en leidingen en het toekomstig beheer ervan door de bewoners, worden verdisconteerd in de grondprijs.

#7 De passende prijs

De grondprijs nu verlagen levert soms meer op dan uit te blijven gaan van fictieve opbrengsten in de toekomst. De renteteller blijft doorlopen. Het kan daarom verstandig zijn om nu de grondprijs te verlagen. Dat is een impuls voor potentieel geïnteresseerden om nu te kopen. Bovendien levert het de gemeente sneller geld op waardoor verliezen worden beperkt. De passende prijs betekent ook een differentiatie in prijs. Analoog aan gangbare regelingen voor het buitengebied, kan een staffelregeling worden gehanteerd. Per locatie worden een aantal staffels bepaald voor het te bebouwen oppervlak. Hoe hoger dit percentage, hoe hoger de grondprijs en hoe strenger de kwaliteitseisen.



1 → LEEK - OOSTINDIE - 'HET BUITEN'



LEEKEILAND 1- BESTAAND



LEEKEILAND 1- TOEKOMST



LEEKEILAND 2- BESTAAND



LEEKEILAND 2- TOEKOMST

Locatie Leek, Oostindie, 'Het Buiten'

Context Aan de zuidkant van het Leekster Hoofddiep, omsloten door de Roomsterweg, de Oostindischewijk en de weg Oostindie, is een nieuwe woonwijk in opkomst: Oostindie. Van de in totaal 1.100 woningen is nu ongeveer een kwart gebouwd. Er is veel geïnvesteerd in duurzaamheid en hoogwaardige openbare (groene) ruimte. Deze voorinvesteringen moeten worden terugverdiend door de verkoop van kavels die allemaal ongeveer even groot zijn en waarop veelal hetzelfde type tweekapper wordt gebouwd. De verkoop van deze kavels ligt nu nagenoeg stil. Aan de rand van het deelgebied "Het Buiten" heeft de gemeente Leek nog eens zes superkavels in eigendom. Deze kavels variëren in grootte van circa 4.495 m² tot 10.186 m². Zes mooie eilanden! Volgens de verkoopfolder kan op deze eilanden een droomhuis gerealiseerd worden. Tot nu toe is er slechts 1 droomhuis gerealiseerd.



Nieuwe kans Je droom kunnen realiseren is een mooi uitgangspunt, zeker ook op deze plek waar nieuwbouw en landelijk gebied elkaar raken. In een tijd waarin het allemaal wat moeilijker gaat, zou je ervoor kunnen kiezen om het eiland met meerderen te delen. Maar dan alles behalve standaard. Kies voor een andere verkaveling dan elders in de wijk. Initiatieven gevraagd! Samen wonen met met vrienden of familie? Wonen in een collectieve tuin? Gelijkvloers wonen? Kantoor of atelier aan huis? Hier een kwekerij beginnen? U wilt als plaatselijke aannemer hier betaalbaar en duurzaam bouwen voor starters? Interesse in een volkstuin? Het kan allemaal in de groene wereld van "Het Buiten" in Oostindie. Laten wij beginnen met de eerste kavel naast de reeds gerealiseerde droomvilla. Dit wordt het zogenaamde overgangs-eiland waar maximaal drie huizen kunnen worden gebouwd op kavels van ongeveer 1.500 m². Op de kavels ernaast zouden verschillende woonvormen in verschillende dichtheden



kunnen worden bedacht, afhankelijk van de vraag en afhankelijk van de initiatiefnemer. De kunst is om niet van bovenaf een blauwdruk vast te leggen, maar een slim kader te bedenken waarbinnen ruimte is voor ieders droom. De eilanden vormen een schakel tussen Oostindje en de boerenerven aan de Roomsterweg en kunnen daarmee mooi in kleur verschieten. Vier kavels worden vanuit de nieuwbouwwijk ontsloten en twee kavels krijgen vanaf de Roomsterweg een ander adres. Door meer woningen per eiland te kunnen realiseren kan de



aanschafwaarde voor een kavel per woning aanmerkelijk worden gereduceerd. Landschappelijk gezien is het goed mogelijk hier meer woningen te realiseren, mits deze inspelt op de bestaande (groene) kwaliteiten van de landelijke omgeving. De eilanden bieden de mogelijkheid om zelf de verhouding openbare ruimte/ private ruimte te kiezen. Om van onderop zoveel mogelijk te kunnen laten ontstaan, stelt het Innovatieteam Wonen een staffelingsregeling voor. Voor de eerste kavel geldt bijvoorbeeld een maximaal bebouwingspercentage van tien procent. Deze kavel heeft een oppervlakte van circa 6.623 m². Dit betekent dat hier maximaal drie huizen kunnen worden gebouwd met ieder een footprint van circa 200 m². Voor de overige drie kavels

aan het Riet zou een bebouwingspercentage van maximaal 20 procent kunnen gelden. De twee kleinere kavels die vanaf de Roomsterweg worden ontsloten zouden tot maximaal tien procent kunnen worden bebouwd. De staffelingsregeling voor de eilanden in 'Het Buiten' doet een uitspraak over:

- het maximale bebouwingspercentage
- de verhouding tussen openbare en private ruimte
- de groene inrichting van het erf
- de kwaliteit van de bebouwing
- de prijs van de grond.

Over het algemeen wordt de kwaliteitsdruk verhoogd naarmate de hoeveelheid bebouwing toeneemt. Ook de prijs van de grond wordt verhoogd naarmate er meer woningen op worden gerealiseerd.

Een eerste indicatie van de staffelingsregeling voor de eilanden kan als volgt worden opgebouwd:

0-5 %	bebouwd oppervlakte; predikaat A, grondprijs per m ² : € 65
5- 10%	bebouwd oppervlakte; predikaat B, grondprijs per m ² : € 75
10-15%	bebouwd oppervlakte; predikaat C, grondprijs per m ² : € 85
15-20%	bebouwd oppervlakte; predikaat D, grondprijs per m ² : € 95





Predikaat A is gelijk aan de bestaande regels voor woonwijk OostIndie.
Predikaat B betekent extra aandacht voor terreininrichting, geen bouwkundige erfafscheidingen, toevoeging kwaliteitsgroen in % gelijk aan bebouwingspercentage.
Eis C is eis B + grotere mate van collectiviteit + doorgaande langzaam verkeersroute.
Eis D is eis C + extra eisen aan architectuur door het verplicht inschakelen van een architect en landschapsarchitect.

Doelgroep Starters, senioren, mensen die aan huis willen werken, Particulier Opdrachtgeverschap, CPO, de lokale aannemer of kleine projectontwikkelaar

Strategie Staffelingsregeling verder uitwerken, bestemmingsplan hierop aanpassen, zowel particulieren als professionals uitnodigen om op de eilanden in 'Het Buiten' naar eigen wens en inzicht een droomomgeving te realiseren.



Toetsing De 7 basisprincipes voor Leek

- #1 Gebruik maken van bestaande kwaliteiten: De zes eilanden aan de rand van 'Het Buiten' vormen een natuurlijke overgang tussen de nieuwbouwwijk Oostindie en het buitengebied. Er hoeft geen infrastructuur te worden aangelegd. Alle eilanden zijn reeds voorzien van bruggetjes over het water.
- #2 Complementair programma. Het merendeel van de woningen in Oostindie is de tweekapper. De zes eilanden van 'Het Buiten' bieden ruimte voor andere woonvormen en andere bestemmingen. Gedacht kan worden aan rijtjeswoningen in het groen voor starters, gelijkvloers wonen voor senioren, een kwekerij, kantoor of atelier aan huis, schuurwonen, enzovoorts...
- #3 Complementair opdrachtgeverschap. Particulieren en collectieven zijn de nieuwe opdrachtgevers, naast de plaatselijke aannemer en/of de ontwikkelaar die bereid zijn invulling te geven aan het complementaire programma.
- #4 Ander grondgebruik. Het percentage uitgeefbare grond en niet uitgeefbare grond wordt anders verdeeld dan gangbaar in Oostindie. De koper bepaalt op basis van een staffelingsregeling hoeveel grond wordt bebouwd. Voor ieder bebouwingspercentage gelden andere kwaliteitseisen en een andere grondprijs.
- #5 Het andere adres. Wonen aan de landelijke en groene Roomsterweg geeft een ander gevoel dan wonen in een nieuwbouwwijk.
- #6 Bruto gronduitgifte. De eilanden in 'Het Buiten' worden opgeleverd zoals zij er nu bij liggen. De koper zorgt zelf voor ontsluiting, kavels en leidingen etc...
- #7 De passende prijs. De grondprijs wordt bepaald op basis van het bebouwingspercentage.

2 → RODEN ZUID



DE KAAKBORG BESTAAND



DE KAAKBORG TOEKOMST

Locatie Roden Zuid

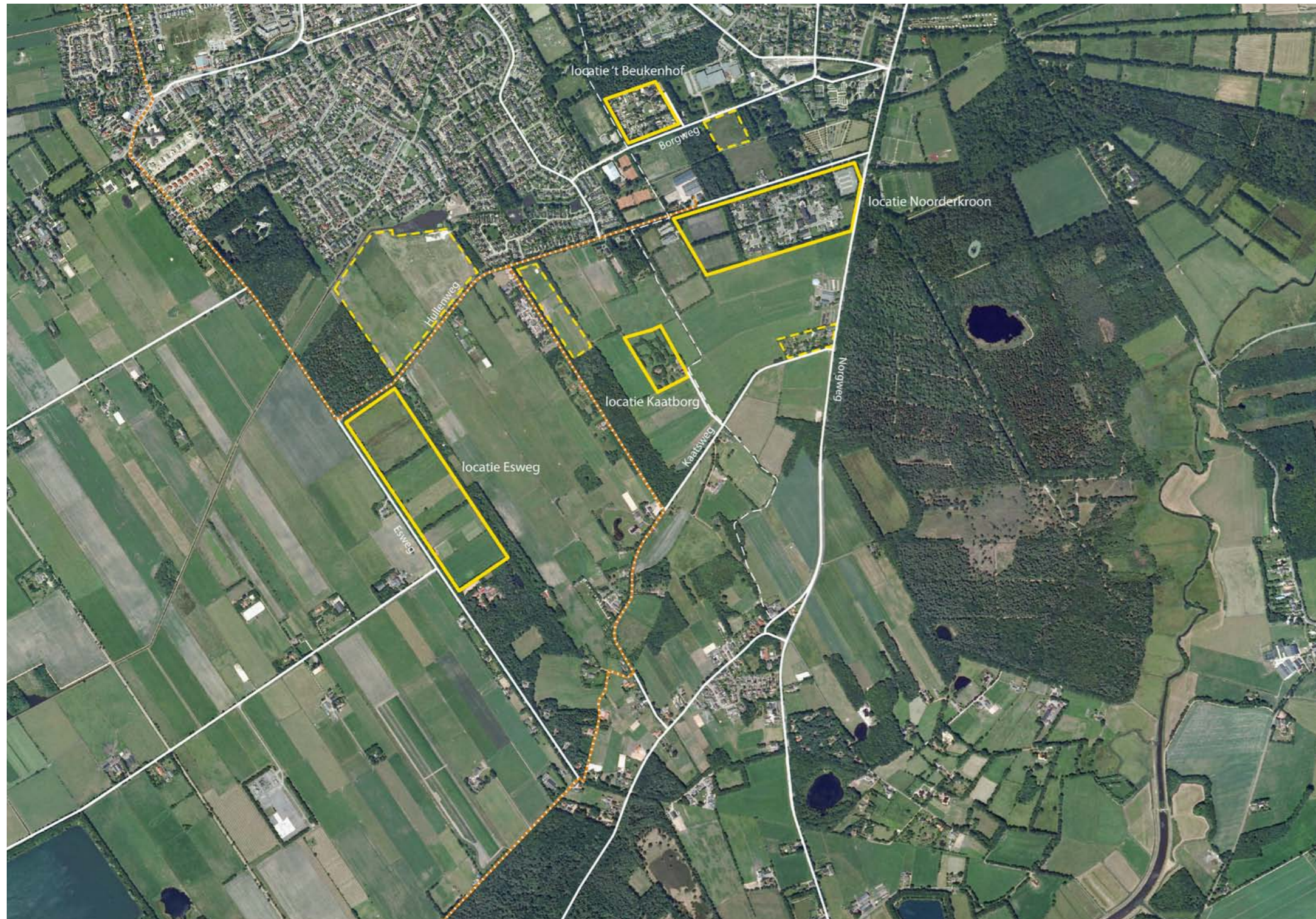
Context In het kader van de Intergemeentelijk Structuurvisie Leek - Roden (IGS) is Roden Zuid ooit in beeld gekomen als mogelijke woningbouwlocatie. Er werd een stedenbouwkundig plan opgesteld dat een stevig landschappelijk raamwerk beoogde. Binnen dit groene raamwerk konden woningen worden gebouwd. Het oorspronkelijk aantal woningen heeft onder een deel van de bevolking zeer veel weerstand opgeroepen. Veel inwoners van Roden en omgeving waarderen de huidige landschappelijke kwaliteit van het gebied. Vanuit het huidige landschap geredeneerd is er geen noodzaak tot een forse verbetering van het groen. Daar komt bij dat de vraag naar woningen in Roden sterk is afgenomen. De weilanden die zowel door de gemeente als door projectontwikkelaars zijn gekocht liggen er onaangeroerd bij. Een blauwdruk van bovenaf lijkt niet meer haalbaar, zeker niet als het om grote aantallen gaat. Nu de regionale taakstelling niet langer van toepassing is, zal gezocht worden naar een bottum-up benadering. Wie zou hier willen wonen en hoe precies? In plaats van het hele gebied ineens te ontwikkelen, zal gezocht moeten worden of met kleinschalige ingrepen en gefaseerd in de tijd ontwikkelingen op maat gerealiseerd kunnen worden.

Nieuwe kans Roden Zuid is onderdeel van de mooie, landschappelijke zijde van Roden. Dit karakter dient te worden gekoesterd. Het betekent echter niet dat er geheel geen ontwikkelingen mogelijk zijn. Het innovatieteam meent dat op een aantal locaties nieuwe ontwikkelingen juist gewenst zijn: het behouden van bestaande kwaliteiten vraagt soms om nieuwe ontwikkelingen. De ontwikkelingsstrategie voor het gebied zoals door de gemeente in 2011 geformuleerd, biedt de uitgelezen kans voor kleinschalige ontwikkelingen die zijn toegesneden op de aard van de verschillende type locaties in het gebied. Zo kunnen ontwikkelingen worden gerealiseerd die zich juist op basis van hun gebiedseigen karakter van andere locaties in de regio onderscheiden. Het overkoepelend thema bij al deze locaties in Roden Zuid is te omschrijven als het ontspannen wonen in een groene omgeving.

De locaties bevinden zich aan de randen van het gebied. Het zijn plekken waar bestaande landschappelijke structuren volgens het innovatieteam voldoende opnamecapaciteit hebben voor het inpassen van kleinschalige woningbouw zonder dat de kernkwaliteit van het gebied als geheel teniet worden gedaan. Deze kernkwaliteit is het open landschap dat zich tussen de Hullenweg, de Esweg, de Kaatsweg en de Norgerweg bevindt. Het innovatieteam meent dat door de keuze voor locaties aan de randen het mes aan twee kanten snijdt. Bestaande landschappelijke structuren worden benut waarbij geen extra investeringen in de aanleg van nieuw landschap of infrastructuur nodig zijn. Tegelijkertijd versterken deze locaties de bestaande ruimtelijke structuur van Roden in plaats van deze radicaal te veranderen. Bovendien zullen deze ontwikkelingen de druk om het bestaande open gebied open te houden, vergroten. Het Innovatieteam Wonen ziet in Roden Zuid concreet vier kansen voor gebiedsontwikkeling die passen bij het karakter van het gebied:

- de locatie De Beukenhof: vakantiewonen
- de locatie Esweg: boswonen
- de locatie Kaatborg: wonen bij een idylle
- de locatie Noorderkroon: zorgwonen.





Advies Roden Zuid – 01: locatie 't Beukenhof – vakantiewonen

De locatie 't Beukenhof bevindt zich aan de zuidelijke rand van Roden, in een groene boskamer. De locatie is in het verleden gebruikt als camping. Alle voorwaarden voor een lichte en makkelijke ontwikkeling met woningbouw zijn aanwezig. De locatie is omzoomd door volgroeid groen. Vanaf de Borglaan is de locatie direct te ontsluiten. De directe omgeving is aantrekkelijk door het groene karakter, de sportvoorzieningen en de manege.

Het Innovatieteam acht de locatie De Beukenhof bij uitstek geschikt om snel te ontwikkelen. De ontwikkelkosten van de locatie kunnen zeer beperkt worden gehouden. De grond is immers in bezit van de gemeente, het bouwrijp maken is relatief eenvoudig dankzij de vroegere aanwezigheid van een camping en de aanleg van nieuwe infrastructuur is beperkt.



DE BEUKENHOF BESTAAND



DE BEUKENHOF TOEKOMST

Op deze locatie kan een bijzonder woonmilieu worden aangeboden: een vrijstaande woning in een boskamer. Het groen creëert een collectieve identiteit. Het innovatieteam denkt dat De Beukenhof een aantrekkelijke locatie is voor mensen die op zoek zijn naar een ontspannen woonomgeving. Binnen de boskamer is ruimte voor 17 vrije kavels die gelegen zijn in een groene, collectieve structuur. Een kavel bestaat uit drie bestemmingen:

- een te bebouwen oppervlak van 100 – 200 m²;
- een oppervlak dat ingericht kan worden als tuin van 300 – 600 m²;
- een gedeelte dat onderdeel uitmaakt van het collectief groen.

De locatie De Beukenhof meet ongeveer 3 hectare. Hiervan is 10% nodig voor infrastructuur en kan 90% worden uitgegeven. Op basis van bovenstaande uitgangspunten resulteert dit in:

- 3.000 m² ten behoeve van infrastructuur;
- 2.900 m² te bebouwen oppervlak;
- 5.700 m² ten behoeve van tuin;
- 11.600 m² ten behoeve van collectief groen.

De hoogwaardige kwaliteit van de omgeving en het collectieve karakter van de directe woonomgeving vragen om een sturing op kwaliteit.

Doelgroep Particulieren die in het middensegment een vrijstaande woning willen realiseren.

Strategie Ontwikkelaars en/of aannemers die via een prijsvraag een betaalbaar en aantrekkelijk woonconcept c.q. prefab woning op deze plek willen en kunnen aanbieden.

Kavelpaspoort opstellen, Bestemmingsplan aanpassen, grondprijs vaststellen, 'het vakantiewonen' bij particulieren maar mogelijk onder professionals breed onder de aandacht brengen (Website nieuwekansen.net, Dagblad van het Noorden, NRC, Volkskrant, Cobouw etc...)

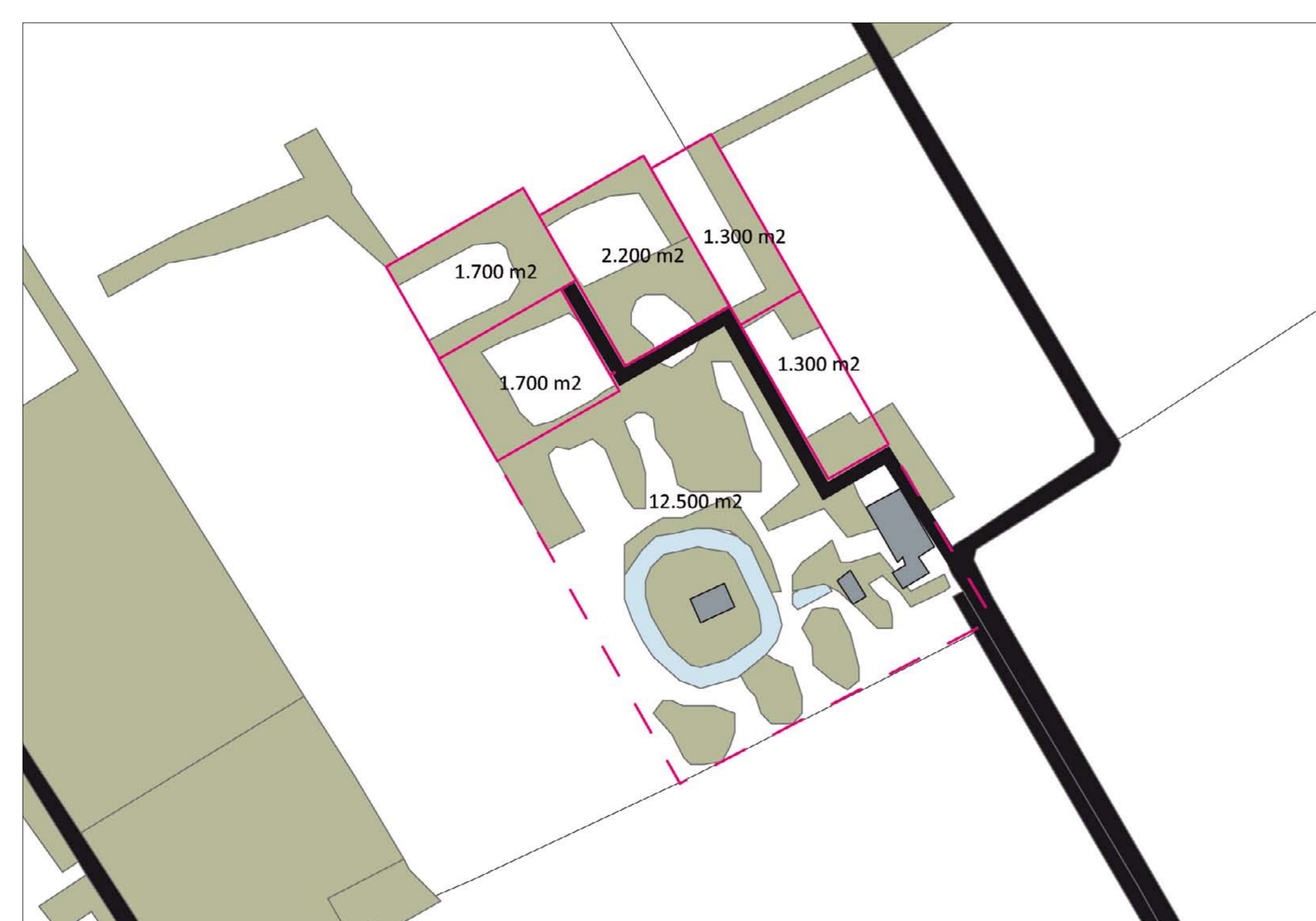




LOCATIE DE BEUKENHOF



LOCATIE ESWEG



LOCATIE DE KAATBORG



LOCATIE DE NOORDERKROON



Advies Roden Zuid – 02: locatie Esweg - Boswonen

Aan de westelijke zijde van het plangebied ligt langs de Esweg een bosrand met daarin een aantal grote open kavels. Het bos is onderdeel van een ecologische zone die loopt van het Mensingerbos en de Noorderduinen via het Ronostrand naar Bakkeveen. In het zuidelijk deel van dit bos zijn De Zwerfsteen (groepsaccommodatie, activiteiten- en vergadercentrum) en een woning gesitueerd. Ook langs de westrand van het bos staan in een losse opzet woningen. In het middendeel van het bos bevinden zich drie grote, open boskamers. Deze boskamers zijn direct te ontsluiten vanaf de Esweg.



In Roden en omgeving is het houden en rijden van paarden zeer populair. De streek wordt doorkruist door paardrijroutes en er bevinden zich een aantal maneges. Opvallend is ook het grote aantal particulieren dat paarden houdt. In dit licht acht het innovatieteam het concept paardwonen uitermate kansrijk, met name in de boskamers langs de Esweg. Ten noorden en zuiden van het bos loopt de paardrijroute van Roden. Deze route is dus gemakkelijk te bereiken vanuit de boskamers. Naast het paardwonen kunnen ook andere vormen van wonen met een bijzondere, toegevoegde vrijetijdsfunctie die ruimte vraagt, op deze plek landen. Deze functies moeten wel naadloos passen in het boskamer karakter van de plek.

Het referentiebeeld dat het innovatieteam voor ogen heeft is te zien aan de zuidzijde van het bos, tussen de Kaatsweg en de Esweg. Hier bevinden zich in een zeer ontspannen, open opzet een aantal boerderijen / woningen op een duidelijk omsloten erf. In de wei aansluitend op het erf lopen de paarden. Het innovatieteam acht dit beeld ook goed voorstelbaar in de boskamers. Per boskamer kunnen twee erven in de hoeken worden gerealiseerd van ieder 2.500 m² met een te bebouwen oppervlak van 200m² en 200m² ten behoeve van een bijgebouw. De erven moeten duidelijk omzoomd worden door groen. De rest van de boskamer kan worden behouden als weide waar de paarden vrij kunnen lopen. Deze open opzet met minimale bebouwing maakt het mogelijk dat de boskamers kunnen blijven functioneren als schakel in de ecologische zone.

Doelgroep Mensen die een vrijstaande woning in het groen willen bouwen met ruimte voor een toegevoegde vrijetijdsfunctie, bijvoorbeeld het houden van paarden

Strategie Kavelpaspoort opstellen, Bestemmingsplan aanpassen, grondprijzen vaststellen, 'het boswonen' breed onder de aandacht brengen (Website nieuwekansen.net, Dagblad van het Noorden, NRC, Volkskrant, Hoefslag, Paardenleven, IJslandse Paarden etc...)





Advies Roden Zuid – 03: locatie De Kaatborg – Paradijs wonen

In het hart van Roden Zuid is De Kaatborg gelegen. Deze bestaat uit een boerderij, een 'borg' en 13 akkers. Langs de Kaatborg loopt de fietsroute tussen Roden en Roderesch / Norg. Over de authenticiteit van de borg lopen de meningen uiteen. 'Volgens mensen die het kunnen weten is het een gerestaureerd kasteel uit de oudheid, volgens anderen plotseling herrezen uit kreupelhout.' (deKrant, 02.08.2011). Authentiek of niet, het innovatieteam vindt de Kaatborg met haar gracht en tuinen een juweeltje dat juist door de mythe die eromheen hangt een idyllisch karakter heeft.

Het plan voor Roden Zuid voorziet in de sloop van de Kaatborg omdat deze in het nieuw te realiseren park ligt. De eigenaren van de Kaatborg willen hun grond graag verkopen. In het verleden hebben zich diverse geïnteresseerden gemeld. In het kader van de planvorming voor Roden Zuid rust op de Kaatborg de Wet voorkeursrecht gemeenten. De gemeente heeft de sleutel in handen hoe om te gaan met deze unieke plek.

De aanwezigheid van de Kaatborg maakt dit tot een locatie met een bijzonder verhaal. Het innovatieteam adviseert om de Kaatborg te ontwikkelen op basis van de huidige, specifieke kwaliteiten. Het te ontwikkelen stuk grond kan in twee delen worden opgesplitst. Het zuidelijk deel bestaat uit de in verval zijnde boerderij en de borg. De boerderij kan worden gesloopt. De borg kan worden ontwikkeld voor een bijzondere publiek toegankelijke functie, bijvoorbeeld een horeca uitspanning voor fietsers en wandelaars. De oppervlakte van het grondstuk voor deze bijzondere bestemming bedraagt 12.500 m².

Op het noordelijk deel bevinden zich tussen boomlanen vijf kavels: twee kavels van 1.300 m², twee kavels van 1.700 m² en een kavel van 2.200 m². Het totale oppervlak van deze kavels bedraagt 8.200 m² aan uitgeefbare grond. Per kavel kan één vrijstaande woning worden gerealiseerd, al dan niet in particulier opdrachtgeverschap.

- Een kavel bestaat uit drie bestemmingen:
- een te bebouwen oppervlak van maximaal 10% van het kavel, waarop in 2 lagen mag worden gebouwd
 - het bestaande bos, dat gehandhaafd moet worden als collectief groen
 - een oppervlak dat ingericht kan worden als tuin: dit is het oppervlak dat overblijft na handhaving van het bestaande groen en het bebouwde oppervlak.



De ontsluiting op het terrein van de Kaatborg kan worden aangelegd en onderhouden door de toekomstige bewoners. Het bestaande groen is een bijzondere kwaliteit van deze locatie en dient te worden behouden. De toekomstige bewoners zullen gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor het onderhoud van het groen.

Doelgroep Mensen die lommerrijk en paradijselijk in het groen willen wonen.

Strategie Opnieuw in gesprek gaan met de huidige eigenaar. Daarna kavelpaspoort opstellen, Bestemmingsplan aanpassen, grondprijzen vaststellen, 'het paradijs wonen' breed onder de aandacht brengen (Website nieuwekansen.net, Dagblad van het Noorden, NRC, Volkskrant etc...)

Advies **Roden Zuid – 04: locatie De Noorderkroon - zorgwonen**

Op de hoek van de Norgeweg en de Hullenweg ligt woonzorgpark De Noorderkroon. Hier kunnen senioren een appartement met zorg huren in een hoofdgebouw dat grotendeels in bezit is van wooncorporatie Woonborg. Rondom het hoofdgebouw bevinden zich circa 80 veelal kleine halfvrijstaande bungalow's met een woonoppervlak van gemiddeld 85 tot 90 m². De bungalow's zijn in particulier bezit en worden regelmatig op Funda te koop aangeboden. Het hele terrein is toe aan een face-lift dan wel herstructurering. Wonen gekoppeld aan zorg zou op deze locatie een goede nieuwe impuls kunnen krijgen. De locatie kan met circa 3 hectare worden uitgebreid. In de proefverkaveling is ongeveer 70% van de grond uitgifbaar, de andere 30% is nodig voor groenvoorzieningen en ontsluiting. De getoonde verkaveling bevat 33 senioren bungalows van gemiddeld 100 m².

Doelgroep Zelfstandige 'actieve' senioren die houden van wonen in een groene omgeving.

Strategie Sportvelden verplaatsen naar bestaande dorpskern, gronden uitgeven ten behoeve van woningbouw voor senioren, bestemmingsplan aanpassen, mogelijk wellness achtige voorzieningen aan het terrein toevoegen als ook het concept van 'de rijdende winkel' nieuw leven inblazen. Niet alle senioren willen en kunnen boven de supermarkt in de dorpskern wonen.

Toetsing **De 7 basisprincipes voor Roden Zuid**

- #1 Gebruik maken van bestaande kwaliteiten: weilanden, boskamers en de Steenbergerloop bepalen het oude esdorpenlandschap van Roden Zuid. In het bestaande landschap worden een aantal eilanden aangewezen waarbinnen op bescheiden schaal woningbouw mogelijk is. Uitgangspunt is dat er geen aaneengesloten brei van woningen ontstaat, maar dat het eilanden blijven, eilanden omzoomd door open en groene plekken.
- #2 Complementair programma. In Roden Zuid is vooral plaats voor vrijstaande woningen. Voor starters is de Stichting Jong en Duurzaam Nieuw Roden opgericht. Om dit initiatief daadwerkelijk te laten slagen is het van belang dat de initiatiefnemers niet verstrikt raken in procedures die te lang duren. De periode tussen planidee en realisatie zou niet langer dan twee jaar mogen duren.
- #3 Complementair opdrachtgeverschap. Particulieren die een droomhuis willen bouwen in een boskamer of op de voormalige camping Beukenhof. Senioren zouden via Woonborg op de Noorderkroon een nieuwe gelijkvloerse woning kunnen laten bouwen. Misschien heeft iemand de wens om straks op de Kaatborg een bed en breakfast en/of uitspanning te beginnen. Voor de Beukenhof zou ook een prijsvraag onder aannemers en ontwikkelaars kunnen worden uitgeschreven. Bedenk en realiseer de ideale prefab vakantiewoning waar ook permanent gewoond mag worden!
- #4 Ander grondgebruik. Het percentage uitgifbare grond en niet uitgifbare grond is afhankelijk van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van de verschillende locaties.
- #5 Het andere adres. De psychologie van waar je woont. Wonen aan de Esweg of op de Beukenhof is anders dan wonen in de zoveelste nieuwbouwwijk.
- #6 Bruto gronduitgifte. Bij de Esweg worden de kavels opgeleverd in de huidige toestand. De koper zorgt hier zelf voor ontsluiting, kabels en leidingen etc...
- #7 De passende prijs. Voor iedere locatie in Roden Zuid wordt een passende prijs vastgesteld, afhankelijk van de mogelijkheden zijn op de verschillende kavels.

3 → TEN BOER



TEN BOER- BESTAAND



TEN BOER- TOEKOMST

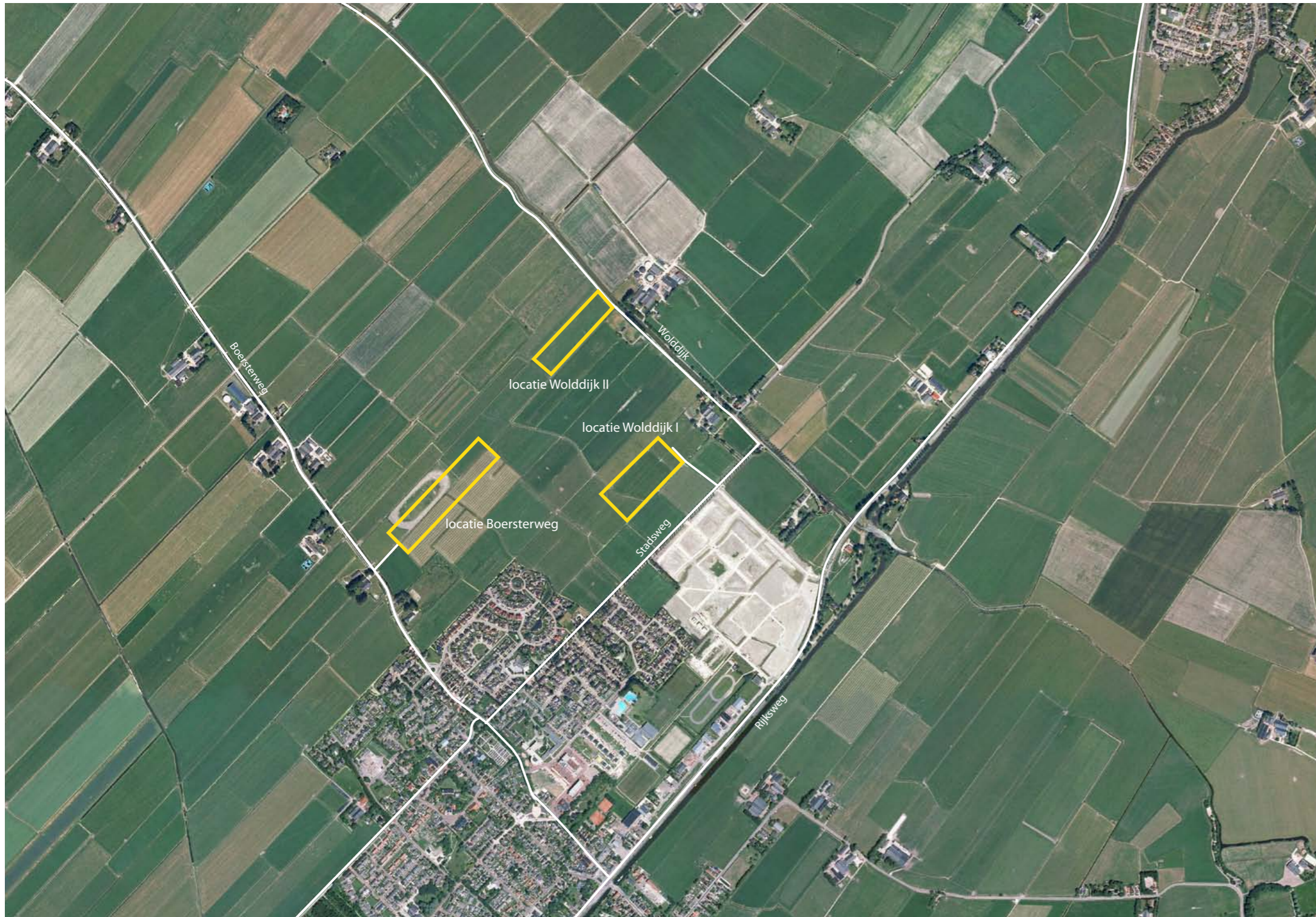
Locatie Ten Boer, locatie Woldwijk

Context De woonvisie 2009 – 2015 schetst Ten Boer als een typisch landelijke forensengemeente. Op regionale schaal voorziet de gemeente in de woningbehoefte van senioren vanwege de goede voorzieningen in de kern van Ten Boer. Daarnaast is Ten Boer ook belangrijk als schakelgemeente tussen de stad Groningen en het ommeland. Om deze schakelfunctie te kunnen vervullen heeft de gemeente Ten Boer de ambitie om als kerngemeente te groeien naar 5.000 inwoners. Om de gezinsverdunding op te vangen moet het aantal woningen sneller stijgen dan de verwachte bevolkingstoename. Om de ambitie van schakelgemeente te kunnen waarmaken moeten ook meer huishoudens van buiten Ten Boer worden aangetrokken. Hiertoe moet de gemeente een aantrekkelijk woonklimaat bieden aan starters en jonge gezinnen die landelijk en ruim willen wonen op een steenworp van de gemeente Groningen. Vandaar het plan voor nieuwe woningbouw aan de noordzijde van Ten Boer, aansluitend op



Dijkshorn. Voor deze uitbreidingswijk, Woldwijk genaamd, was ooit een gebied op het oog van 62 hectare weiland, in hoofdlijn begrensd door de Stadsweg en de Boersterweg. Het is nog maar de vraag of er naast de nog af te bouwen wijk Dijkshorn belangstelling is in Woldwijk te gaan wonen. Dit zal zeker niet in concurrentie moeten zijn met Dijkshorn. Woningbouw op deze locatie zal op regionaal nivo niet gestimuleerd worden.

Nieuwe kans Ten Boer ligt zoals zovele dorpen midden tussen de weilanden. De specifieke kwaliteit van deze plek zit ook in de ervaring van het Groningse platteland en weidsheid. De voorzieningen van het dorp Ten Boer en de stad Groningen liggen binnen handbereik. Zoals het dorp tot nu toe uit straten en wijken is opgebouwd zou dé kans voor Woldwijk in de toekomst de ontwikkeling van bestaande en nieuwe erven kunnen zijn. Compacte erven in een open ruimtelijke context waar de relatie tussen wonen en het kleinschalige boeren leven optimaal tot zijn recht komt. Eigenlijk is dit de plek voor de microboer. Elk huis is een kleine boerderij, echter niet vanuit romantische overweging ontstaan, maar een economische. Naast halve banen in de stad kan er ook op eigen erf gewerkt worden. Erven kunnen spontaan middels paden langs de weiden met elkaar verbonden worden waardoor er niet alleen maar tussen de erven, maar ook voor de burens in Ten Boer een "uurgang" route kan



LOCATIE WOLDWIJK



ontstaan. Er kunnen supergoedkope vrijstaande woningen worden ontwikkeld welke in de toekomst gemakkelijk door kunnen groeien. Door vele mogelijkheden te geven te investeren in je eigen omgeving stimuleer je grote betrokkenheid op micro nivo, waardoor de woonlasten optimaal worden beperkt.

Advies Wonen in de wei

Het Innovatieteam Wonen adviseert om de locatie Woldwijk als pilot project te gebruiken voor mensen met een kleine portemonnee die affiniteit hebben met het boerenleven. In Woldwijk zouden toekomstige bewoners optimaal de mogelijkheid moeten krijgen zelfvoorzienend te wonen en te werken. De mogelijkheid om te pionieren op eigen erf. Kleinschalige landbouw en veeteelt geïntegreerd met wonen voegt iets nieuws toe aan Ten Boer. Wonen tussen zelf geweekte groenten, koeien en schuren. Aantakend op de bestaande infrastructuur is er sprake van minimale verharding en aansluiting met de nutsvoorzieningen. De bestaande erven op eigen grondgebied van de gemeente kunnen direct worden ontwikkeld zonder te concurreren met de woonwijk Dijkshorn. Vanuit de wijk Dijkshorn en de Stadsweg kan met de uitbreiding van de erven nog steeds het contact met de weilanden ervaren worden. Op de locatie van de tijdelijke huisvesting voor de zorg van Innersdijk is een ideale ontsluiting gelegen welke onafhankelijk van de boerderij aan de Wolddijk via de Stadsweg bereikbaar is. De wooneenheden hebben een maximale grondoppervlakte van 100m² en liggen aan een collectief erf. Het erf bestaat uit een verhouding uitgeefbare kavels/ collectief ± 2:1 en wordt omringd door een brede zone moestuinen. Met een eigen kavel van € 20.000,- en een kleine woning van 72m² zou hier vrij op naam vrijstaande 'groei'

woningen voor € 99.900,- aangeboden kunnen worden. Het boeren karakter vraagt om een bijpassende uitstraling van de bebouwing, inrichting van het erf en erfafscheiding. Er kan hier in Ten Boer een unieke nieuwe landelijke compacte woonvorm in de wei worden ontwikkeld.

Doelgroep Pioniers, mensen met een kleine portemonnee en met een grote affiniteit met het boerenleven en zelfredzaamheid. Particulier opdrachtgeverschap/CPO/plaatselijke aannemer of ontwikkelaar die het concept 'Wonen in de wei' aan de man brengt.

Strategie Kavelpaspoort opstellen, bestemmingsplan aanpassen, grondprijzen vaststellen, concept goed in de markt 'branden'.





Toetsing De 7 basisprincipes voor Ten Boer

- #1 Gebruik maken van bestaande kwaliteiten: Wonen in het weiland is Wonen Tussen de Koeien! Drie of vier eilanden in een open weidelandschap, omzoomd door brede moestuinen. Het landschap nodigt uit er doorheen te wandelen of te fietsen.
- #2 Complementair programma. Het oude huisje in de volkstuin maar dan nieuw. De 'groeï' woning waar permanent mag worden gewoond.
- #3 Complementair opdrachtgeverschap. Pioniers, starters, gescheiden vaders of moeders, gezinnen uit de stad die willen uitwaaien en/of hun eigen groenten willen verbouwen. Zij zouden als particulier of als collectief een eiland mogen bebouwen. Een aannemer of ontwikkelaar die het concept ondersteunt mag ook een 'andere' woning op maat aanbieden, per stuk of voor een heel eiland.
- #4 Ander grondgebruik. Het percentage uitgeefbare grond voor de 'groeiwoningen', voor de moestuinen en het weidelandschap moet nog worden vastgesteld. Eventueel moet een grondruil plaatsvinden.
- #5 Het andere adres. Wonen Tussen de Koeien is een totaal andere beleving dan wonen in een standaard huis in een standaard straat.
- #6 Bruto gronduitgifte. De eilanden worden zo kaal mogelijk opgeleverd. Er vinden geen voorinvesteringen plaats in landschap of infrastructuur.
- #7 De passende prijs. Het nieuwe boerenleven op postzegelformaat zorgt voor een andere grondprijs.



4→ HOOGEZAND SAPPEMEER



BORGERCOMPAGNIE- BESTAAND



BORGERCOMPAGNIE- TOEKOMST

Locatie Hoogezand-Sappemeer Zuid – locatie Borgercompagnie

Context In oktober 2011 hebben de gemeente Hoogezand-Sappemeer en de Regio Groningen in onderling overleg besloten niet door te gaan met het plan De Groene Compagnie. Dit betekent onder meer dat regionale taakstelling vervalt. Ook is er geen geld meer beschikbaar ten behoeve van voorinvesteringen in het landschap. Wel staat het de gemeente vrij om een mogelijk andere invulling voor de locatie Borgercompagnie te onderzoeken. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan natuurontwikkeling. Voorop staat deze locatie niet concurrerend mag zijn met andere locaties in de regio.

Nieuwe kans Het afblazen van het plan voor De Groene Compagnie verlost dit gebied van een loden last, namelijk de eis om enige honderden woningen te realiseren in het gebied. Deze beslissing vergroot de kansen voor kleinschalige niche ontwikkelingen die passen bij het karakter van de locatie en de kern van de oorspronkelijke ontwikkelingsstrategie. Deze behelst het ontwikkelen van landschap door pioniers waarbij kleinschalige woningbouw is toegestaan. Het innovatieteam acht deze strategie juist in de huidige marktomstandigheden voor deze specifieke locatie kansrijk. Middels een wijzigingsbevoegdheid kan de zeer interessante geest van het oorspronkelijke plan worden doorgezet zonder hoge voorinvesteringen te doen in een waterverbinding oost/ west en zonder concurrerend te zijn voor een andere locatie in het noorden.

Het gegeven dat de grond op de locatie aan de Borgercompagnie met een extreem lage grondprijs van ongeveer € 8,- per m² kan worden ontwikkeld, is uniek in de regio. Ook andere condities zijn gunstig voor een lichte vorm van ontwikkeling. Grenzend aan de locatie bevindt zich het Adriaan Tripbos waar onder andere de wandelroutes doorheen lopen. De locatie is op eenvoudige wijze te ontsluiten vanaf de Borgercompagnie. Op de locatie staat een oude molen waar twee initiatiefgroepen mee aan de slag willen om deze in ere te herstellen. En tenslotte is de locatie super landelijk, uiterst rustig en afgelegen gesitueerd, kortom een ideale omgeving voor pioniers.

Advies Hoogezand-Sappemeer Zuid – 01

Voor de locatie aan de Borgercompagnie heeft zich het initiatief 'De Nieuwe Marke' aangediend. De drijvende krachten achter dit initiatief zijn Urbannerdam, Buro de Maten, Avarchitectuur en Stroming. Het idee behelst het grootschalig ontwikkelen van natuur in combinatie met zeer kleinschalig wonen. Het natuurgebied en het wonen worden in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ontwikkeld. Het Innovatieteam staat positief tegenover het initiatief 'De Nieuwe Marke'. Zij ziet op de locatie een aantal kansen die het initiatief naar haar mening interessanter en daardoor kansrijker voor ontwikkeling maken, namelijk:

- het betrekken van het Adriaan Tripbos bij de planontwikkeling;
- het betrekken van de molen en een wandelpad bij de planontwikkeling.



Tegelijkertijd stelt het Innovatieteam vast dat de ontwikkeling van het concept twee zwakke bouwstenen kent. Ten eerste wordt door de opstellers van het concept gesteld dat de omvang van het ontwikkelgebied minimaal 50 hectare moet zijn. In de studie wordt er daarom vanuitgegaan dat een veel groter gebied dan de locatie aan de Borgercompagnie bij het plan betrokken wordt. Het Innovatieteam acht het onwaarschijnlijk dat deze andere locaties voor eenzelfde lage grondprijs als locatie aan de Borgercompagnie verworven kunnen worden. Daarmee is de financiële onderbouwing van het plan wankel. Ten tweede is het ontwikkelingsconcept gestoeld op het grootschalig ontwikkelen van natuur door middel van CPO's. Het Innovatieteam heeft twijfels of er voldoende CPO initiatieven gevonden kunnen worden om deze grootschalige ontwikkeling van de grond te krijgen.

Het Innovatieteam adviseert om het initiatief 'De Nieuwe Marke' uit te werken tot een business case voor de locatie aan de Borgercompagnie waarbij aan de volgende punten wordt voldaan.

1. Een deel van het Adriaan Tripbos wordt onderdeel van het plangebied. Op deze wijze kan de minimaal gewenste omvang voor een Nieuwe Marke van 50 hectare worden bereikt. Dit betekent dat Staatsbosbeheer als eigenaar van het Tripbos bij de business case en eventuele planontwikkeling wordt betrokken. Het Adriaan Tripbos is een bestaande kwaliteit waar nieuwe ontwikkelingen ruimtelijk op kunnen worden aangesloten. Het nieuw te ontwikkelen landschap op de Borgercompagnie locatie kan aansluiten op het Adriaan Tripbos. Nieuwe wandelpaden kunnen aansluiten op de wandelpaden in het Adriaan Tripbos. Bovendien kunnen in Het Adriaan Tripbos mogelijk een paar kavels 'licht' worden bebouwd.

2. De molen wordt opgenomen in het plan voor 'De Nieuwe Marke'. Voor de molen zijn twee voorstellen ontwikkeld. Het Innovatieteam stelt voor om de ontwikkeling van de molen als attractie mee te nemen in het ruimtelijk ontwerp van 'De Nieuwe Marke'. Hierbij hoort ook de aanleg van een wandelpad naar de molen. De feitelijke herontwikkeling van de molen kan plaatsvinden door een van de twee initiatiefgroepen die een voorstel hebben ontwikkeld.

Doelgroep Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Advies Hoogezand-Sappemeer Zuid – 02

Het Innovatieteam acht de kans aanwezig dat het initiatief 'De Nieuwe Marke' te grootschalig van aard is om te worden ontwikkeld. Het Innovatieteam ziet goede kansen voor een alternatief waarbij een veel kleinschaliger ontwikkeling het uitgangspunt is. Het onderstaande advies kan worden gebruikt wanneer het initiatief 'De Nieuwe Marke' niet van de grond komt.

De locatie aan de Borgercompagnie lijkt bij uitstek geschikt als proeftuin voor kleinschalige landschapontwikkeling in de vorm van bos door pioniers. De doelgroep voor deze locatie zijn mensen uit de regio of daarbuiten die op zoek zijn naar een locatie waar zij zelf een stuk natuur kunnen realiseren. Ten behoeve van het beheer van de locatie kunnen de kopers een woning realiseren die in eerste instantie eenvoudig van aard is voor tijdelijk verblijf, en





later omgebouwd kan worden naar een woning voor permanent verblijf. Dit maakt de locatie interessant voor mensen uit het hele land die op zoek zijn naar een bijzondere vorm van 'tweede huis' in een zelf gecreëerde naturomgeving. Het is ook mogelijk direct een volwaardige 'eerste' woning te realiseren. In navolging van advies Hoogezand-Sappemeer Zuid – 01, kan het Adriaan Tripbos worden betrokken bij de planontwikkeling. Pioniers kunnen dan hun (voorlopige) woning in het bestaande bos realiseren en het nieuwe landschap op het Adriaan Tripbos aansluiten.

Het Innovatieteam adviseert om de locatie aan de Borgercompagnie als pilot project te gebruiken voor landschapontwikkeling op kleine schaal door particulieren waarbij woningbouw in zeer beperkte vorm is toegestaan. Particulieren kunnen een stuk grond kopen met een minimum van 1 hectare en zijn verplicht hierop nieuw landschap te ontwikkelen in de vorm van bos en/of water. Voor dit nieuwe landschap geldt het recht van overpad zodat een zekere mate van publieke toegankelijkheid is gegarandeerd. Ten behoeve van het beheer van het landschap is het toegestaan op zeer beperkte schaal woningbouw te realiseren waarbij de 1% regeling van toepassing is. Dit betekent dat per 1 hectare bos een footprint van 100 vierkante meter oppervlakte mag worden bebouwd met een maximale hoogte



van 7 meter. De koper is zelf verantwoordelijk voor de ontsluiting, het bouwrijp maken van de grond en het aanleggen van nieuw bos of water. Deze mogelijkheid stimuleert de pionier zorg te dragen voor zijn eigen omgeving en hiermee een bijdrage te leveren aan een veranderend persoonlijk landschap.

Doelgroep Pioniers uit heel Nederland

Strategie Het Innovatieteam acht de volgende punten van belang:

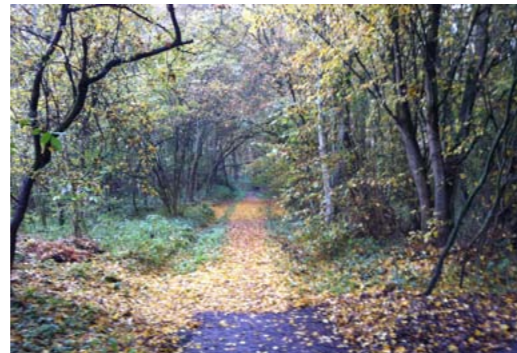
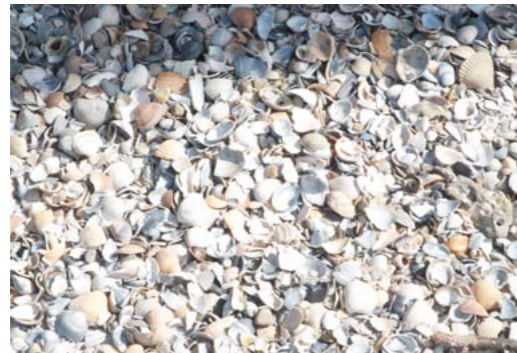
1. Het uitwerken van de wijze van uitgifte van de grond;
2. Het uitwerken de regels voor de aanleg van het bos en de eisen ten aanzien van de bebouwing;
3. Het uitwerken van de condities waaronder het nieuwe natuurbeheer ontwikkeld mag gaan worden;
4. Het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid van de gemeente voor deze locatie.
5. Het starten van een marketing campagne, Nederland breed, opdat potentiële pioniers kennis kunnen nemen van de mogelijkheden op de op de locatie Borgercompagnie.. Dit kan bijvoorbeeld door middel van interviews of advertenties in vakbladen voor landschapsarchitecten, in Eigen Huis & Interieur, etc.



Toetsing De 7 basisprincipes voor Hoogezand Sappemeer

- #1 Gebruik maken van bestaande kwaliteiten: het mooie lint van de Borgercompagnie, de molen en het Adriaan Tripbos. Het restant van een oude molen.
- #2 Complementair programma. Deze locatie gaat nadrukkelijk niet over wonen. Als er al wordt gewoond dan is het wonen in een vingerhoedje. Natuurontwikkeling is hier het programma, het maken van nieuwe natuur.
- #3 Complementair opdrachtgeverschap. Particulieren en of collectieven nemen minimal een hectare grond af die zij laten begroeien met bomen, grassen en/of gewassen die passen in het landschap. In ruil voor het maken van nieuwe natuur mag 1 procent van iedere hectare worden bebouwd. Het restant van wat ooit een molen was, zou in ere mogen worden hersteld op voorwaarde dat er een recreatieve functie aan wordt toegekend.
- #4 Ander grondgebruik. In totaal gaat het hier om circa 24 hectare. Er zouden dus maximaal 24 kavels uitgegeven kunnen worden. Minder kan ook als initiatiefnemers bijvoorbeeld meer dan 1 hectare grond willen afnemen. Kopers worden verplicht een landschaps- en beheerplan te laten maken voor hun kavel.
- #5 Het andere adres. Een privé mini landschap aan de Borgercompagnie en/of het Adriaan Tripbos is toch van een andere orde dan het standaard tuintje in welke straat dan ook.
- #6 Bruto gronduitgifte. De 24 hectare aan de Borgercompagnie wordt opgeleverd in de huidige toestand, als landbouwgrond dus. Koper zorgt zelf voor ontsluiting, kavels en leidingen etc...
- #7 De passende prijs. Nergens kan voor zo'n lage prijs grond worden aangeboden als op deze plek. Ook door de nieuwe bestemming ontstaat geen concurrentie met andere plekken in de regio.





NAWOORD

En nu verder...

Vier plekken in de regio Groningen-Assen. Vier verschillende plekken, allemaal landelijk gelegen. Plekken waar het Innovatieteam Wonen op een andere manier naar heeft gekeken. De wet van de grote anonieme aantallen is voorgoed voorbij. Plannen en ontwikkelen met de ogen dicht is over en uit. Almaar rechtdoor betekent steeds verder van huis. Wij zullen hoog en laag moeten springen, links en rechts moeten afslaan om in deze veranderende tijden nog iets gedaan te krijgen. Wie zijn onze mensen en wat willen zij op welke plek? Dromen faciliteren! Niet langer aan een gemeentebalie komen om eerst en alleen te horen waarom het allemaal niet mogelijk is of waarom het minimaal een mensenleven moet duren voordat een eerste steen is gelegd. Een kleurrijke brede samenleving leidt tot kleurrijke en veelzijdige wensen en initiatieven. Laten wij door anders te kijken en anders te gaan ontwikkelen iets snel tot bloei laten komen. Het moet weer gaan borrelen en bruisen. Niet gehinderd door procedures, dichtgetimmerde kwaliteitshandboeken en/of te hoge grondprijzen wordt een nieuwe markt aangeboord. Het is niet langer alleen de grote ontwikkelaar die veel van hetzelfde aanbiedt. Het zijn alle opdrachtgevers tegelijk. Van groot tot klein. Van particulier, collectief tot plaatselijke aannemer. Hier een plukje, daar een rijtje. Nu eens recht in het gelid, dan weer eens schots en scheef. Hier een houten schuur, daar wellicht een marmeren paleis. De massa komt voortaan uit de breedte. Zoveel mogelijk verschillende opdrachtgevers leiden tot een ander woonprogramma. Een programma waar eerder onvoldoende ruimte voor was. Omdat wij dachten dat iedereen hetzelfde was en iedereen hetzelfde wilde. De grote grijze gemene deler. Het Innovatieteam Wonen doet concrete voorstellen over hoe concrete locaties op een andere manier ontwikkeld zouden kunnen worden. Waar het nu om gaat is om daadwerkelijk iets op de plekken gerealiseerd te krijgen. De papieren tijger moet gaan bijten!

Het Innovatieteam Wonen adviseert de regio Groningen-Assen om de gemeenten bij te staan bij het implementeren van de verschillende adviezen. Wij stellen voor om te onderzoeken of en hoe bestemmingsplannen kunnen worden aangepast om zoveel mogelijk initiatieven van onderop mogelijk te maken. Een andere manier ontwikkelen vraagt van iedereen een andere manier van kijken en denken. De jurist, de planeconoom en de bestuurder op het gemeentehuis. Bij iedereen moet de knop om en dat gaat niet vanzelf. Het blijft natuurlijk niet alleen bij dit boekje. Dit is hooguit een begin. Het echte werk moet nog beginnen. Er zijn meer plekken in de regio Groningen-Assen. Plekken waar het Innovatieteam Wonen graag andere oplossingen voor aandraagt. Van Groningen, Slochteren tot Winsum. Van Haren tot Assen. Van binnenstedelijke kern tot buiten de dorpsrand. Hiervoor is aanvullend budget nodig en een aanvullende opdracht. Wij zullen graag mee op pad gaan in ons roodwitte busje, gewapend met 7 basisprincipes gaan wij samen moedig zijwaarts.

Edwin Oostmeijer
Voorzitter Innovatieteam Wonen
Mei 2012



COLOFON

Tekst Edwin Oostmeijer,
Robert Broesi, Haiko Meijer

Eindredactie:

Edwin Oostmeijer - Loenen

Ontwerp en opmaak:

Jacqueline Heijmerink - Deventer

Druk:

robstolk® - Amsterdam

Foto's:

Peter de Kan - Groningen

Edwin Oostmeijer - Loenen

Akira Le - Groningen

Tekeningen:

Must stedenbouw - Amsterdam

Het Innovatieteam Wonen wordt ondersteund
door de regio Groningen-Assen en bestaat uit:

- *Edwin Oostmeijer (voorzitter)*
projectontwikkelaar en directeur Edwin Oostmeijer
Projectontwikkeling B.V. - Loenen (Gld)
- *Robert Broesi*
stedenbouwkundige en partner bureau Must - Amsterdam
- *Haiko Meijer*
architect en partner Onix architecten - Groningen
- *Jan Winsemius*
planeconoom en partner VGG Adviseurs - Cappelle
aan de IJssel
- *Liesbeth Weusten*
secretaris programmabureau regio groningen-Assen

Kijk ook op www.nieuwekansen.net

Mei 2012