

Resultaten verkenning woningbouw Noordmanshoek



13-11-2024

Inhoud:

1. Inleiding, opdracht en werkwijze	3
2. Ruimtelijk beeld en brede analyse Wijhe-Noord.....	5
3. Financiële analyse.....	7
4. Ontwikkelstrategie.....	9

1. Inleiding, opdracht en werkwijze

Inleiding

Dit document geeft een beeld van de werkwijze en resultaten van de verkenning naar mogelijkheden tot omvangrijke woningbouw op Noordmanshoek. Daarnaast biedt het inzicht in de wijze waarop de uitgangspunten zoals geformuleerd in het raadsbesluit van 22 april 2024 een plek hebben gekregen in de uitwerking. Tot slot bevat het de argumentatie bij voorliggend raadsvoorstel en -besluit en is een aantal aanvullende uitgangspunten geformuleerd om een volgende verdiepende fase in te gaan. Teneinde te komen tot een haalbare businesscase voor woningbouw aan de noordrand van Wijhe, en daarmee een groene gezonde woonwijk met een gedifferentieerd en bij het dorp passend woonprogramma.

De opdracht van 22 april 2024

Het college heeft op 22 april jl. van de gemeenteraad de opdracht gekregen een verkenning naar woningbouw op Noordmanshoek te doen. En daarbij de verderop genoemde producten op te leveren, met medeneming van een aantal uitgangspunten. Deze zijn de basis van voorliggende verkenning naar woningbouw op Noordmanshoek. Hieronder wordt kort samengevat wat deze uitgangspunten waren en hoe deze een plek hebben gekregen in de nu voorliggende stukken.

In de verkenningsfase dienen de volgende uitgangspunten meegenomen te worden:

- 1. wonen in het groen;*
- 2. een substantieel, dat wil zeggen passend bij de woningbehoefte en mogelijkheden van het gebied, hoger aantal woningen dan in het plan van de stichting (70);*
- 3. nadrukkelijk aandacht voor de ambitie te bouwen naar behoefte;*
- 4. aansluitend bij de woonvisie de behoefte van de huidige inwoners van Olst-Wijhe, die willen doorstromen naar een andere woning in onze gemeente hierbij voorop te stellen;*
- 5. in het groene gedeelte nadrukkelijk ruimte te maken voor beweging, spelen, ontspanning, ontmoeten en recreatie.*

Deze uitgangspunten hebben op de volgende wijze een plek gekregen in de verkenning:

1. Het ruimtelijk beeld van kent een zeer groen karakter. (zie ook deel 3 van bijlage 2)
2. Er zijn een kleine 200 woningen in het Ruimtelijk beeld en bijbehorende financiële doorrekening opgenomen. Een aantal dat goed inpasbaar is binnen uitgangspunten 1 en 5.
3. 200 woningen draagt bij aan de ambitie zoals die op gemeentelijk niveau is uitgesproken, en past binnen de gemeentelijke Focus op Wonen.
4. De woonvisie is uitgangspunt in deze verkenning. Binnen het doorgerekende woningbouwprogramma is ruim een kwart gestapeld. Deze appartementen kunnen de specifieke doelgroep van senioren en/of kleinere huishoudens bedienen, waarmee doorstroming gestimuleerd wordt.
5. In combinatie met uitgangspunt 1 is veel ruimte in het plan opgenomen voor beweging, spelen, ontspanning, ontmoeten en recreatie. (zie ook deel 3 van bijlage 2).

Gevraagde eindproducten van de verkenningsfase zijn:

- a. *Ontwikkelstrategie*
- b. *Ruimtelijk beeld op Noordmanshoek*
- c. *Financiële analyse*

Deze eindproducten kennen in inmiddels uitgewerkte vorm gedeeltelijk een overlap en zijn in de verkenningsfase in meer of mindere mate parallel tot stand gekomen. In het document dat u nu leest vindt u een toelichting op de resultaten en opgeleverde producten. Waar nodig wordt verwezen naar de twee andere bijlagen en wordt de koppeling gelegd met het raadsvoorstel- en besluit.

Producten van de verkenningsfase zijn de volgende in samenhang te beschouwen documenten:

- 1) Deze Bijlage 1 bij het raadsvoorstel “Resultaten verkenning woningbouw Noordmanshoek”, welke een toelichting geeft op de resultaten van de verkenningsfase. Op meer beschrijvende wijze is getracht duiding te geven aan de werkwijze, resultaten en opgeleverde producten (bijlage 2 en 3) van de verkenningsfase.
- 2) Bijlage 2 bij het raadsvoorstel; “Ontwikkelperspectief Noordmanshoek / Wijhe Noord” door bureau Ruimtevolk. Dit document bevat naast een grondige en uitgebreide analyse van het gebied het gevraagde **Ruimtelijk beeld** op Noordmanshoek. En sluit af met een **Ontwikkelstrategie** op hoofdlijnen.
- 3) Bijlage 3 bij het raadsvoorstel: “Quikscan financiële haalbaarheid”. Waarin op het niveau van Ruimtelijk beeld/proefverkaveling een eerste **financiële analyse** is opgenomen voor de noordpunt van Noordmanshoek.

Werkwijze en leeswijzer

De eerste bijlage het raadsvoorstel, het document dat u nu leest, probeert de producten (alle bijlagen) en inhoudelijke resultaten van de verkenningsfase te verbinden, en in samenhang te brengen met het raadsvoorstel. Ook worden hierin kaderstellende vraagstukken, die gedurende de afgelopen maanden naar boven zijn gekomen, aan de raad voorgelegd. Met daarbij behorende voorkeursrichting vanuit het college. Dit zien wij als aanvullende uitgangspunten waarmee een volgende verdiepfase kan worden ingegaan. Voor de achter ons liggende verkenningsfase is Ruimtevolk (bekend van de gemeentelijke omgevingsvisie) in de hand genomen. Zij hebben een flink deel van de werkzaamheden uitgevoerd, met nadruk op het analyse- en visiedeel. De resultaten hiervan zijn weergegeven in de tweede bijlage bij het raadsvoorstel: “*Ontwikkelperspectief Noordmanshoek / Wijhe Noord*”. Als deskundig en vooral ‘extern’ bureau heeft Ruimtevolk de ruimte gekregen om zonder geschiedenis van de afgelopen jaren aan de slag te gaan. Zij hebben dus met volledig frisse en objectieve blik naar het gebied en omgeving gekeken. Door de opdracht op deze wijze uit te voeren zijn kansen in beeld worden gebracht die met minder integrale danwel open blik onderbelicht hadden kunnen blijven. Andersom is de lokale inbreng en kleuring iets dat hierdoor minder duiding zou kunnen hebben, hoewel Ruimtevolk door haar nauwe betrokkenheid bij de totstandkoming van de Omgevingsvisie vanzelfsprekend bekend is met onze gemeente. Waaraan toegevoegd dat in deze eerste bijlage, het stuk dat u nu leest, de resultaten van de studie van Ruimtevolk vanuit gemeentelijk perspectief zijn gezien en op waarde geschat.

Om tot een goed Ruimtelijk beeld voor Noordmanshoek te komen heeft een grondige analyse van het gebied en omgeving plaatsgevonden. Een veelheid van ruimtelijke, historische en functionele aspecten leidt hierin tot een visie op het gebied, op hoofdlijnen enerzijds tot meer gedetailleerd voor

specifiek de noordelijke onbebouwde punt van Noordmanshoek. Door uit- en in te zoomen en bovengenoemde aspecten te waarderen en met elkaar in verband te brengen ontstaat een Ruimtelijk beeld en ontwikkelingsprincipe zoals dat schetsmatig over het gebied is neergelegd: het werken met 'kamers'. Kortgezegd een raamwerk met daarin kleine clusters (zowel woonbuurtjes als plekken voor groen, bewegen, ontmoeten en recreëren). Deel 1 en 2 van bijlage 2 "*Ontwikkelperspectief Noordmanshoek / Wijhe Noord*" beschrijft de vertrekpunten van het onderzoek en de daaropvolgende analyse van het gebied, in breed perspectief. Deel 3 van het *Ontwikkelperspectief* laat zien wat een Ruimtelijk Beeld voor de toekomst kan zijn, ofwel het ontwikkelingsperspectief. In combinatie met het ontwikkelprincipe met 'kamers' en een bredere beschouwing van Noordmanshoek wordt gekomen tot een ontwikkelstrategie op hoofdlijnen, weergegeven in het 4^e deel van het document. Deze strategie omvat faseringsmogelijkheden, differentiatie per deelgebied wat betreft woningdichtheden, en toont het flexibele en adaptieve karakter met het oog op een verre horizon van een gebiedsontwikkeling van deze omvang.

Op basis van het Ruimtelijk beeld en daaruit volgende proefverkaveling is voor de noordelijke punt van het gebied een meer gedetailleerde financiële doorrekening uitgevoerd. Waarbij rekening is gehouden met de door de gemeenteraad meegegeven uitgangspunten. Deze leiden tot een, in vergelijking met meer reguliere woningbouwplannen, zeer ruim opgezette en groene wijk. Met daarbij behorende lage woningdichtheid. De resultaten van de financiële quickscan zijn in bijlage 3 bij het raadsvoorstel weergegeven en hieronder in hoofdstuk 3 nader geduid.

2. Ruimtelijk beeld en brede analyse Wijhe-Noord

Uit de analyse van Ruimtevolk (bijlage 2) volgt een heldere visie en fraai Ruimtelijk beeld voor Noordmanshoek, het zogenaamde 'Ontwikkelperspectief 'Wijhese Woonkamers'. Ondanks dat er andere invullingen en stedenbouwkundige principes kunnen worden uitgewerkt biedt het al veel houvast voor de toekomst. Het brengt zowel qua sfeer als ontwikkeltechnisch diverse mogelijkheden in beeld. Het laat zien hoe het gebied zich verhoudt tot zowel haar directe omgeving als breder in het perspectief van de gehele noordrand van Wijhe.

Gedurende de verkenning werd steeds meer duidelijk dat een bredere blik op het gebied nodig is. Zo is al snel duidelijk dat de ontsluitingsmogelijkheden beperkt zijn, meer dan een korte blik op de kaart is voor deze constatering niet nodig. Zeker bij een hoger aantal woningen dan nu onderzocht is een zwaardere nieuwe ontsluiting richting provinciale weg (N337). De fysieke aanwezigheid van het zonneveld en de bedrijfslocatie Stegeman zorgt er verder voor dat een nieuwe woonwijk op Noordmanshoek (en dus haar bewoners) nauwelijks in verbinding staat met het dorp. De bereikbaarheid van voorzieningen en bijvoorbeeld station is, ondanks de relatieve nabijheid ervan, slechts matig te noemen. Dit zou leiden tot een op zichzelf staande ontwikkelingslocatie, waardoor bij ongewijzigde situatie een plan zonder verbinding met het dorp ontstaat. Voor zonneveld en bedrijfslocatie geldt dat het op het eerste oog onveranderlijke elementen in het gebied zijn, zeker in de nabije toekomst. Door de één wellicht als 'belemmering' voor grootschalige woningbouw op Noordmanshoek geduid, door een ander daarentegen te beschouwen als 'kanslocaties' of als prima invulling van het gebied. Ongeacht welke van deze invalshoeken waarheid is, getracht is een beeld te schetsen van kansen en mogelijkheden die ook deze twee locaties bieden voor woningbouw, in

samenhang met de ontwikkeling van de noordelijke punt. De horizon voor ontwikkeling van beide gebieden, mogelijk te noemen fase 2 en fase 3, is natuurlijk ongewis en ligt in de (verre) toekomst. Het zonnepark is concreet te maken, de looptijd van de pachtovereenkomst met de gemeente is 2046. Voor de bedrijfslocatie geldt dat dit ongewis is en toekomstige ontwikkeling ervan buiten gemeentelijk zicht en invloedssfeer liggen.

Een bredere blik op de omgeving brengt in ieder geval de bewustwording met zich mee dat een ontwikkeling naar woningbouw op Noordmanshoek, op welke wijze dan ook, nooit een beperking voor doorontwikkeling van de directe omgeving mag zijn. Daarom is op hoger abstractieniveau stedenbouwkundig rekening gehouden met een doorontwikkeling van de zone zonneveld/Stegeman, integraal met de ontwikkeling van de noordpunt van Noordmanshoek. Waarmee voor nu op hoofdlijnen is aangetoond dat een grootschaliger ontwikkeling tot één samenhangend woonmilieu mogelijk is. Een woonwijk juist mét verbinding met het dorp.

Door de noordrand van Wijhe meer integraal en breder te beschouwen kan tot slot minimaal worden voorkomen dat ontwikkelingen in dit gebied uiteindelijk andere toekomstige mogelijkheden beperken, en dat we over vele jaren moeten zeggen ‘hadden we het maar anders gedaan’. Andersom kan een bredere en integrale blik juist kansen inzichtelijk maken en zorgdragen voor een ‘logische’ en efficiënte ontwikkeling van de gehele noordrand van Wijhe. We hebben nu op hoofdlijnen een breder beeld geschetst, een verdiepingsslag is echter nodig voor meer inzicht in (on)mogelijkheden en voor het identificeren van kansen. Kansen die door het benutten ervan sterk kunnen bijdragen aan de financiële haalbaarheid van woningbouw op Noordmanshoek. Concreet voorbeeld hiervan zijn enkele tijdelijke maatregelen in het kader van het HoogWaterBescherminingsProgramma (HWBP). Interessant is bijvoorbeeld het tijdelijke laadplein voor elektrische voertuigen, momenteel voorzien direct grenzend aan Noordmanshoek. Hiervoor wordt voor de duur van de werkzaamheden aan de dijk een zeer zware elektriciteitskabel aangelegd. Goed voorstelbaar is deze in samenspraak met IJsselwerken definitief te maken voor woningbouw op Noordmanshoek. Ook zal IJsselwerken grond overhouden gedurende haar werkzaamheden, grond die mogelijk voor het bouwrijp maken van Noordmanshoek geschikt kan zijn. Dergelijke kansen vragen nader onderzoek en afstemming, wellicht zijn er nog meer te identificeren.

Kaderstellende vraag en voorstel voor verdiepingsfase:

Noordmanshoek in breder perspectief

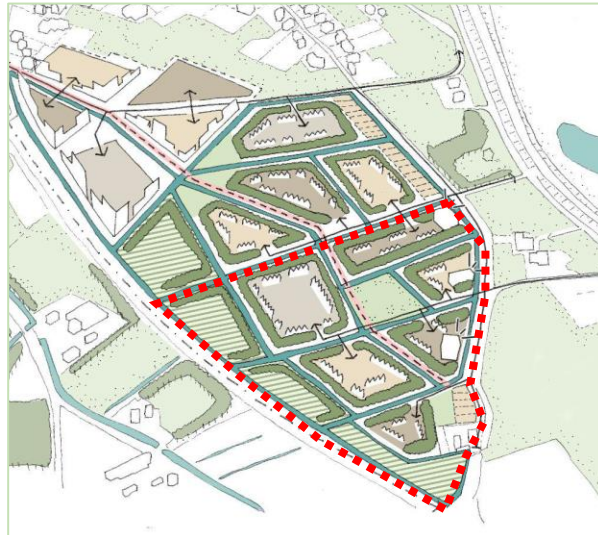
Geconstateerd is dat een op zichzelf staande ontwikkeling van de noordelijke punt van Noordmanshoek niet los kan staan van mogelijke toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. Ook staan grootschalige fysieke ingrepen en trajecten in de omgeving noordrand Wijhe op de rol. Om onomkeerbare ‘verkeerde keuzes’ te voorkomen en andersom kansen voor Noordmanshoek te identificeren is een integrale benadering van Noordmanshoek in breed perspectief van belang.

Voorgesteld wordt een breder (geografisch) perspectief uit te werken waarmee fysieke en financiële kansen en bedreigingen voor Noordmanshoek inzichtelijk worden gemaakt. Er gebeurt veel in de omgeving, denk aan herstructurering van de N337 en de werkzaamheden in het kader van het HoogWaterBescherminingsProgramma (HWBP). Wellicht zijn hier meekoppelkansen denkbaar. Onderdeel is ook een scherper lange-termijn perspectief op de locaties van het zonneveld en bedrijfslocatie Stegeman, waarbij ook de visievorming voor de stationszone een rol speelt. Eén en

ander daarnaast in relatie te brengen met de momenteel in ontwikkeling zijnde gemeentelijke Omgevingsvisie.

3. Financiële analyse

Binnen de systematiek van ‘kamers’ volgend uit het Ontwikkelperspectief van Ruimtevolk kan per definitie een oneindig aantal scenario’s en stedenbouwkundige ontwerpen worden uitgewerkt. Denk aan aantallen woningen per kamer, woningtypes, buurtontsluitingen, hoofdwaterstructuur etc. Daarom zijn in eerste instantie enkele vlekkenplannen en verkaveling op hoofdlijnen uitgewerkt. En nu nog niet op kavelniveau woningen, parkeerplaatsen en trottoirs ingetekend. Daarna heeft een doorrekening plaatsgevonden, op basis van kengetallen en met een aantal aannames en voorbehouden. Een doorrekening passend bij een verkenningsfase. Het onderzoeksgebied voor deze ruimtelijk-financiële verkenning ziet op de nu agrarisch in gebruik zijnde gronden van Noordmanshoek, in de rapportage van Ruimtevolk genoemd ‘fase 1’. Dus het gebied van zo’n 15 hectare direct grenzend aan de noordzijde van het zonneveld en de bedrijfslocatie Stegeman. Op de afbeelding hiernaast weergegeven binnen de rode stippellijn. Netto betreft dit overigens een lager oppervlak gezien de nabijheid van het spoor en bijbehorende van woningbouw vrij te houden zone in verband met geluid.



Conclusie

Door het één op één toepassen van door de gemeenteraad meegegeven uitgangspunten wordt heel dicht bij de opdracht gebleven. En ontstaat een fraaie en ruim opgezette groene wijk, zeker in vergelijking met meer reguliere woningbouwplannen. Een wijk met veel ruimte voor water en groen, en daarmee voor de toekomstige bewoners gelegenheid tot ontmoeten, bewegen en ontspannen. Dit brengt echter direct met zich mee dat het percentage uitgeefbare grond, en daarmee de opbrengsten, erg laag is en niet in verhouding staat met de kosten voor vooral het bouwrijp maken en noodzakelijke infrastructurele ingrepen. Daarover meer in bijlage 3 “Quikscan financiële haalbaarheid”.

Voor de woningbouwprogrammering is in deze verkenningsfase uitgegaan van de Woonvisie. Dit betekent dat een gemêleerd programma is uitgewerkt conform de momenteel gewenste verdeling tussen sociale huur / sociale koop / betaalbare- en / vrije sector. (30% - 10% - 30% - 30%). Zoals uit andere woningbouwplannen in onze gemeente blijkt, maar ook elders in het land wordt ervaren, bepaalt deze verhouding sterk de financiële (on)mogelijkheden voor welke gebiedsontwikkeling dan ook. De marges zijn klein, kosten van fysieke ingrepen worden steeds hoger waarmee exploitaties en dus planvorming steeds meer onder druk staan. Het is duidelijk dat zowel het aspect woningbouwprogrammering als de bebouwings-/woningdichtheid belangrijke knoppen zijn om aan

te draaien en daarmee sterk bepalend zijn voor de haalbaarheid. Hogere dichtheden en meer ruimte voor het duurdere woonsegment leidt automatisch tot hogere opbrengsten. Andersom doet dit iets met de kwaliteit van een wijk. Met het woongenot en leefbaarheid en in het algemeen het welzijn en de gezondheid van haar bewoners. We hebben hier dus te maken met een spanningsveld. Aanvullende uitgangspunten en richting zijn nodig om te verkennen met welke dichtheden en programmering een toekomstige woningbouwontwikkeling op Noordmanshoek haalbaar is. Verder zijn enkele fysieke factoren van invloed op de haalbaarheid, meest relevant op dit moment:

- Minimaal benodigde afstand tot de railverbinding waardoor een flinke zone langs het spoor niet ingezet kan worden voor woningbouw. Onderzoekswaardig is of deze zone een andere invulling kan krijgen die bijdraagt aan de ontwikkelingsmogelijkheden van het gebied en financiële haalbaarheid. Daarom is deze zone in het “Ontwikkelperspectief Noordmanshoek / Wijhe Noord” (bijlage 2) omschreven als gebied met ruimtereservering voor een aantal denkbare en in een volgende fase nader uit te werken functies.
- De beperkte ontsluitingsmogelijkheden van het gebied. In zuidelijke richting bepaald door de fysieke aanwezigheid van het zonneveld en de bedrijfslocatie Stegeman. In westelijke richting is nu geen bestaande verbinding met Het Anem, en deze parallelweg kent slechts een beperkte capaciteit. Zeker bij grotere woningaantallen is een significant zwaardere ontsluiting nodig, met bijbehorende kosten.
- Het ontbreken van een fysieke maar ook gevoelsmatige verbinding van Noordmanshoek met Wijhe zelf. Hoewel het centrum en bijvoorbeeld station van Wijhe zeer nabij zijn ontbreekt nu feitelijk elke verbinding. Bereikbaarheid van voorzieningen en het gevoel onderdeel van het dorp te zijn bepalen mede de verkoopbaarheid van toekomstige woningen. Hoewel dit moeilijk financieel is te waarderen is het relevant dit toch te noemen.

Samengevat kan op basis van de gehanteerde uitgangspunten, fysieke beperkingen en minimaal noodzakelijke infrastructurele en civieltechnische ingrepen, op dit moment met een aantal van 200 woningen niet gekomen worden tot een haalbare businesscase. Voorgesteld wordt daarom in een volgende verdiepingsfase de volgende uitgangspunten te hanteren:

Kaderstellende vraag en voorstel voor verdiepingsfase:

Bebouwingsdichtheid

In hoeverre kan de wens te komen tot ‘wonen in het groen’ worden aangescherpt, ofwel ‘hoe groen en ruim’ moet de wijk worden opgezet?

Voorgesteld wordt (nu) niet de gebruikelijke woningbouwdichtheden te hanteren zoals in andere woningbouwplannen, maar wel de gehanteerde lage intensiteit van 15/20 woningen per hectare los te laten en te verhogen. En daarmee te zoeken naar een balans tussen (groene) kwaliteit enerzijds en financiële haalbaarheid anderzijds.

Kaderstellende vraag en voorstel voor verdiepingsfase:

Woningbouwprogrammering binnen Noordmanshoek

Mag afgeweken worden van de momenteel gehanteerde programmering 30-10-30-30?

Voorgesteld wordt te onderzoeken of in beperkte mate afgeweken kan worden van de ook in andere plannen gebruikelijke verdeling tussen goedkoop-middelduur-duur. Een andere knop om aan te draaien is een meer doelgroepgerichte benadering, en in samenhang met woningtypologieën en balans tussen grondgebonden en gestapelde woningbouw.

De ontwikkeling van Noordmanshoek kan in het verlengde van bovenstaande niet los gezien worden van de woningbouwopgave op dorpsniveau van Wijhe en de gemeentebrede opgave. Elke woningbouwplan binnen de gemeentegrens heeft een eigen karakter en invulling. Binnen de bandbreedtes van de Woonvisie is elk plan verschillend wat betreft aantallen woningen, woningtypologieën, de verdeling in goedkoop-middelduur-duur programma en verdeling en aandacht voor specifieke doelgroepen. We willen op Noordmanshoek het juiste woonproduct aan kunnen bieden. Op het Wijhese niveau en ook breder is het van belang nu aan de voorkant en in samenhang naar alle in ontwikkeling zijnde en toekomstige woningbouwplannen te kijken.

Kaderstellende vraag en voorstel voor verdiepingsfase:

Woningbouwprogrammering in breder perspectief

Wat betreft gemeentebrede woningbouwopgave (Focus op wonen) kan Noordmanshoek een flinke bijdrage leveren. Er zijn natuurlijk meerdere plannen, rijp en groen, met elk verschillende woningbouwprogrammering en fasering in de tijd.

Voorgesteld wordt Noordmanshoek breder te beschouwen wat betreft woningbouwopgave en -programmering, op niveau van Wijhe maar ook op gemeentebreed. Denk aan de relatie en verhouding met andere woningbouwplannen, en bijbehorende aspecten als faseringsmogelijkheden, doelgroepen en verhouding goedkoop-middelduur-duur.

4. Ontwikkelstrategie

De eerste resultaten van de verkenningsfase maken dat uitspraken over een mogelijke ontwikkelstrategie prematuur lijkt. Toch hebben proces, constatering en een bredere blik op het gebied geleid tot inzichten die goed zijn om in ieder geval als denkrichting vast te leggen. En indien nodig te bespreken. Denkbare fasering en strategie op hoofdlijnen vindt u in deel 4 van bijlage 2.

Op dit moment is het legitiem te stellen dat, ervan uit gaande dat een financieel haalbaar plan uiteindelijk mogelijk is, te opteren voor een gemeentelijke grondexploitatie. Dit ligt voor de hand omdat de gronden al in bezit zijn en daarmee de gemeentelijke regie gegarandeerd is. Ook een aantal kleinere grexten zou een optie kunnen zijn, één en ander afhankelijk van faseringsmogelijkheden en bijvoorbeeld andere geïnteresseerde ontwikkelende partijen. Risico ligt bij volledig gemeentelijke ontwikkeling wel in het feit dat eventuele tegenvallers dan ook voor rekening zijn van de gemeente. In de verdiepingsfase wordt dit verder uitgewerkt.

Flexibiliteit

Een gebiedsontwikkeling van deze omvang kent een lange doorlooptijd, zeker in een steeds complexer wordende wereld van gebiedsontwikkeling. Dit vraagt om een strategie die op z'n minst enigszins flexibel is en met welke ontwikkeling dan ook kan meegroeien. Hoe verder in de tijd hoe meer onzekerheden. Er kunnen immers nieuwe (beperkende) regels vanuit het rijk komen, denk op het gebied van stikstof. Of maatschappelijk en demografische ontwikkelingen plaatsvinden die dwingen tot sterke bijsturing van momenteel gehanteerde 'waarheden'. Kunst is dan ook een adaptieve strategie uit te werken die enerzijds ruimte biedt voor aanpassing maar daarentegen ook voldoende zekerheden bevat om als vertrekpunt voor kwalitatief gewenste woningbouwplannen.

Door de toepassing van het nu uitgewerkte 'kamers'-principe is een flexibele benadering mogelijk van een gebied met de omvang van Noordmanshoek. Ook financieel. Uiteindelijk willen we naar een ruimtelijk-functioneel raamwerk toe waarbinnen een set van spelregels is opgenomen. Waarmee vrijheid maar ook zekerheid wordt geboden, in een veranderende omgeving. Enkele voorbeelden van deze flexibiliteit:

- Bovenwijkse kosten voor o.a. infra en riolering kunnen via een verdeelsleutel worden verspreid per kamer (of deelgebied). Binnenplanse verevening tussen kamers is ook denkbaar.
- Er ontstaan controleerbare en logische faseringsmogelijkheden op 'kamerniveau'.
- Differentiatie wat betreft doelgroepen en woningtypes per kamer, in bredere samenhang en balans met omliggende kamers en binnen het geheel van het plangebied.
- Per kamer kan een keuze worden gemaakt hoe, maar ook door wie, er wordt ontwikkeld en gebouwd. Denk aan het toedelen van de ene kamer aan een CPO-constructie, een 'woon-zorgkamer', een andere aan een particuliere ontwikkelaar, danwel weer een andere aan de woningbouwcorporatie.

Voor nu zijn dit eerste gedachten hoe ontwikkelingstechnisch handen en voeten kan worden gegeven aan de ontwikkeling van een gebied van deze omvang, met als uitgangspunt dat de gemeente hiermee voldoende in handen heeft om regie te kunnen voeren. Een model waarmee een organische ontwikkeling op de juiste wijze kan worden begeleid en bijgestuurd indien nodig.

Tot slot moet nog worden benoemd dat het zinvol is een geheel andere vorm van opbrengsten te verkennen, namelijk die van subsidies en soortgelijke geldstromen. Er is een flink aantal regelingen specifiek ingericht om woningbouwplannen van de grond te krijgen (of weer vlot te trekken). Zowel vanuit het Rijk als provincie. Denk aan de Overijsselse bouwbrigade (voor deskundigheid en aanvullende ambtelijke capaciteit) maar ook transformatiefondsen voor te herstructureren bedrijfslocaties of moeilijk haalbare plannen.