

19 JAN. 2015

RECEPTIE

Vanessa (+bijl.)

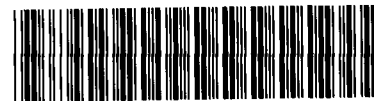
20 JAN 2015

ROLF
BOTMAN

ARCHITECT BNA

 BUURTJE 31
 1619 JS ANDIJK
 0228 752420
 06 53 579 574
 info@rolfbotman.nl
 www.rolfbotman.nl

Naam : Aan het College van B&W en aan de Raad van de gemeente Koggenland
 Adres : Middenhof 2
 Postcode en Woonplaats : 1648 JG DE GOORN



i15.000441

Betreft : "HET NIEUWE ERF"
 Projectnr. : 14-799
 Onderwerp : Principeverzoek tot medewerking
 Datum : 15 januari 2015

Geachte College van B&W en aan de Raad van de gemeente Koggenland,

"HET NIEUWE ERF" (zie bijlage 1)

Is een klein zorgwoningenplan dat gerealiseerd kan worden op de open locatie "Betus Loos" gelegen tussen de Zuid-Spierdijkerweg en het in aanbouw zijnde woningbouwplan "Buitenplaats" te De Goorn.

Vanuit mijn expertise als architect met vele gerealiseerde woningbouwplannen, discussies volgend m.b.t. de toekomst voor wie en wat we moeten bouwen, de visies die gemeenten/regio voorstaan en mijn eigen door ervaring verkregen inzichten, ben ik tot de conclusie gekomen dat er veel beter voor de senioren en dan in het bijzonder met een voorbereiding tot eventuele zorg ontwikkeld moet worden.

Het stoort mij dat de gerenomeerde ontwikkelaars deze handschoenen niet oppakken, terwijl er vanuit de verzorgende kant en regionale woonvisie wordt gevraagd om plannen zoals deze te ontwikkelen. De snel oprukkende vergrijzing is een feit en de druk op "goede" verzorgingswoningen aangeboden door de woningbouwverenigingen nemen hand over hand toe.

Waar moet een "goede" verzorgingswoning (nultredenwoning) aan voldoen. Ten eerste dienen deze redelijk dicht nabij winkel- en verzorgingscentra te zijn, een goede openbaar vervoer verbinding op loopafstand en in een vertrouwde bekende omgeving. Het hangt van de situatie en wensen af welk type woning er ontwikkeld wordt, stedelijk meer appartementen, dorps meer grond gebonden woningen.

Samen met stichting Zorghulp Westfriesland te Nibbixwoud heb ik meerdere keren bijeen gezeten om oplossingen in kaart te brengen. Gevoed door het vraagstuk dat veel ouderen die vitaal zijn een woning willen kopen of huren die levensloop bestendig is ontworpen en weinig onderhoud verlangd. Dit alles in een voor hun geliefde omgeving die overeenkomt met de oorspronkelijke maat van het dorp. Voor een aangename oude dag willen zij zorgeloos kunnen wonen en met name voor degene die "anders" willen dan standaard is er geen aanbod. Het aanbod is niet in balans met de vraag en onvoldoende rekening houdend met de woonwensen van deze specifieke groep woonconsumenten.

In mijn ontwerpvisie is fundamenteel meegewogen dat er een beschermde omgeving wordt ontworpen, die sociale ontmoetingen aansporen, en voor ieder individu zijn, zorg op nabije afstand en veiligheid biedt. Voorts geldt voor de dorpen bij uitstek dat aanvullend beleid nodig is om de leefbaarheid, bereikbaarheid en het voorzieningenniveau op peil te houden. (zie bijlage 2)

Het plan "HET NIEUWE ERF" is een visie die bij principe medewerking gemeente verder onderzocht en ontworpen moet worden.



BUURTJE 31
1619 JS ANDIJK
0228 752420
06 53 579 574
info@rolfbotman.nl
www.rolfbotman.nl

Doelgroepenbeleid

In de Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 is opgenomen in het hoofdstuk Doelgroepenbeleid dat de komende jaren ten minste 1/3 deel van de nieuwbouw geschikt moet zijn voor bewoning door senioren. De woonvisie van naast gelegen gemeente Medemblik 2012-2020 heeft als speerpunt 800 levensloop bestendige nieuwbouwwoningen realiseren in de prijsklasse tot € 250.000 (koop) en respectievelijk € 652 (huur)

Het aanbod van type woningen mag/moet divers zijn, de samenhang echter is wel van groot belang.

Het plan "HET NIEUWE ERF" is afgelopen december in overleg met mij door A7-projecten onder de ogen gebracht bij uw gemeente en door de wethouder afgewezen, er werd verwezen naar de brief van 8/1/2014 'informatieverzoek locatie Bertus Loos Z-spierdijkerweg'. (zie bijlage 3)

De argumentatie hierin "dat het open karakter van het perceel belangrijk is als doorzicht vanaf het lint naar het nieuwe woongebied" wekt bij mij stedenbouwkundig-/landschappelijk weinig enthousiasme op. Juist deze locatie is uitstekend geschikt voor bewoning door senioren met het "ERF" als metafoor voor het landschappelijke karakter.

Het verbaast mij hogelijk dat uw gemeente geen medewerking wenst te verlenen aan mijn zorgvuldig ontwikkeld klein zorgwoningplan genaamd "HET NIEUWE ERF". Juist omdat er bij u ook vraag is naar juist dit soort seniorenwoningen. Dit kleine plan past naadloos binnen het vingerend (WMO) beleid waarin het langer zelfstandig wonen van ouderen een speerpunt is. Dit plan levert geen concurrentie aan "Buitenplaats" (daar zijn andere soorten woningen gepland) en ligt in tegenstelling tot dat plan dicht bij de voorzieningen van het dorp De Goorn.

Aangezien deze ontwikkeling een sociaal en beleidbepalend karakter heeft wil ik expliciet dat dit plan tevens door uw gemeenteraad wordt beoordeeld. Derhalve wil ik u verzoeken dit plan "HET NIEUWE ERF" in uw raadscommissie grondgebied van 9 februari 2015 te mogen toelichten en vragen te mogen beantwoorden. Zo kan uw commissie Grondgebied een principe standpunt innemen over de politieke wenselijkheid van de benodigde bestemmingsplanwijziging ten behoeve van dit bouwplan .

Waarna wij, bij een positief besluit van de Raad van 23 februari 2015, de aanvraag zullen effectueren

Gezien mijn ervaring met vele soorten woningbouwontwikkelingen en de creatieve geest om huisvestings vraagstukken te kunnen vormgeven, zie ik in locatie "Bertus Loos" de ideale plek om deze invulling verder met u te onderzoeken en uit te voeren.

Gaarne zie ik uw akkoord om in te mogen spreken tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Dhr. R. Botman
architect BNA

Bijlagen:

- 1 "Het nieuwe erf" Zuid-Spierdijkerweg te De Goorn
- 2 Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020
- 3 Informatieverzoek locatie Bertus Loos Z-Spierdijkerweg 8/1/2014