

Gemeente
Coevorden

Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl

Aan de raad van de gemeente Coevorden

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Uw brief

Afdeling/Team

Behandeld door W. Boerema

Kenmerk 14235-2026

Bijlage(n) 2

Coevorden 25 augustus 2026

Onderwerp Herbestemmen locatie DNV van Heeckerenlaan

Verzenddatum:

27 AUG 2026

Geachte leden van de raad,

De Raad heeft op 7 december 2021 besloten dat in Holwert Midden de nieuwbouw van De Nieuwe Veste gerealiseerd wordt. Daarmee is ook indirect besloten dat het huidige gebouw aan de Van Heeckerenlaan vrijkomt. In het beschikbaar gestelde krediet voor de bouw van de nieuwe school is een bedrag meegenomen voor de sloop van de huidige locatie. En er zijn ruwe verkenningen gemaakt van hoe deze locatie met een nieuwe woonbuurt kan worden ingevuld.

Het is echter zonde om een gebouw van deze omvang, met een karakteristieke uitstraling, gelijk af te schrijven en aan te merken voor sloop. Hergebruik van de gebouwen en of delen daarvan biedt wellicht ook mogelijkheden. Transformatie kan immers maatschappelijk meerwaarde opleveren.

In de zomer '25 hebben we het expertteam Woningbouw van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) ingeschakeld om voor ons een QuickScan uit te voeren op de transformatiekansen.

Het eindrapport van de QuickScan transformatiekansen De Nieuwe Veste ligt er nu (bijlage 1). Per gebouw zijn de kansen bekeken en is een advies gegeven. De uitkomst is dat per saldo het hoofdgebouw, de bocht, de theorievleugel en het FabLab geschikt zijn om naar wonen te transformeren. De transformatie mogelijkheden voor het praktijkgebouw, op het binnenterrein, zijn zeer beperkt. Daarnaast wordt geadviseerd om de 2 gymzalen in hun huidige functie (tijdelijk) te behouden. De entreehal, aula en gymzalen kunnen mogelijk een gemeenschappelijke of maatschappelijke functie krijgen. Voor de woningen geldt dat plafondhoogtes woonkwaliteiten zijn die in nieuwbouw niet snel meer worden gerealiseerd.

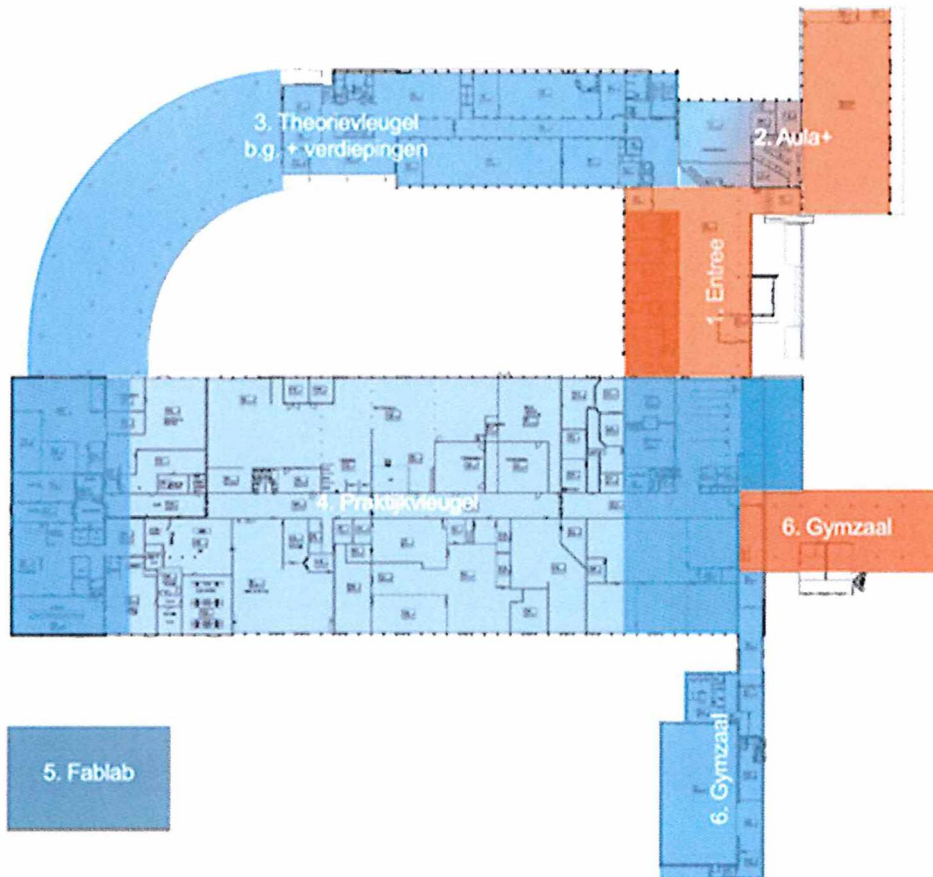
Woningbouw/Doelgroepen

In de gebouwen is realisatie van goedkope en betaalbare woningen mogelijk, met woonoppervlakten vanaf 30 tot 60 m² gebruiksoppervlakte (GBO). Ook is er ruimte van enkele grotere woningen tot 110 m² GBO. In totaal is realisatie van ca. 150 woningen mogelijk.

Gesteld wordt dat, op basis van een globale financiële verkenning, een positieve business case mogelijk is. En dat de uitkomst redelijk vergelijkbaar is met de uitkomst van sloop van het gebouw/ realisatie nieuwe woonbuurt. Het positieve resultaat uit deze transformatie draagt daarmee bij aan de investeringen voor de nieuwbouwlocatie.

Uit de QuickScan blijkt dat de kansen voor transformatie goed zijn voor veel verschillende woningen en -types. En een eerste doorrekening laat zien dat transformatie financieel positief uitpakt. Daarmee lijken de basisvoorwaarden voor een succesvolle transformatie aanwezig. Daarom willen we in een verdiepende studie onderzoeken of het haalbaar is om het pand (gedeeltelijk) te laten staan en te transformeren.

Zaaknummer: 14235-2026



Tekening; indeling van het gebouw

Vanuit onze woonopgave geven wij de voorkeur aan een gevarieerd woningaanbod. Dit kan op verschillende manieren worden vormgegeven, maar het meest effectief is variatie in woninggroottes. Daarmee ontstaat vanzelf een mix van doelgroepen, wat bijdraagt aan een inclusieve en evenwichtige wijk.

Daarnaast zien wij op deze locatie goede mogelijkheden om ruimte te bieden aan specifieke aandachtsgroepen. Als gemeente hebben wij op dit vlak een stevige opgave, en deze ontwikkeling kan helpen om die opdracht gedeeltelijk te realiseren.

Ook beschouwen wij deze plek als kansrijk voor de toevoeging van sociale huurwoningen. Het is daarom belangrijk om de woningcorporatie al in een vroeg stadium bij het proces te betrekken. Het realiseren van sociale huur binnen deze ontwikkeling sluit bovendien aan bij de verplichtingen die voortkomen uit de Wet versterking regie op de volkshuisvesting.

Hoe verder

Een business case is nog geen draagvlak. We gaan dan ook in een vervolgstap een ontwerp/plan maken in een kernteam (met inzet van een ervaren architect), een aantal technische vragen uit zoeken en een paar principekeuzes (bijvoorbeeld in enkele scenario's) bespreken met de buurt in een participatietraject. Verder is het goed verkennende gesprekken te gaan voeren met potentiële afnemers van de woningen voor sociale huur en mogelijk midden huur.

De crux in het transformeren naar de genoemde woningbouwaantallen, zit in de aansluiting op de woningmarkt in Coevorden. Transformatie van DNV kan een fors aantal woningen opleveren. Dat vraagt om afstemming met andere projecten en uitwerking tot een helder, onderscheidend plan waar de historie

en uitstraling van de voormalige school wordt omgezet in 'klinkende' interesse vanuit meerdere doelgroepen die gemeenschappelijk hebben dat ze modern samen willen wonen in een vitale omgeving.

Alle redenen om een verdiepend onderzoek te doen naar de transformatie. De uitkomst van dit verdiepende onderzoek biedt dan de argumentatie om een definitieve keuze te maken over de wijze van het herbestemmen van de locatie van Heeckerenlaan. Uiteraard informeren wij uw raad opnieuw als de uitkomsten bekend zijn. Als blijkt dat transformatie realistisch en haalbaar is betrekken wij ook de checklist grote projecten.

Aanpak/uitvoering

We starten door met de omgeving het gesprek aan te gaan met als basis de uitkomst van de QuickScan. Vandaaruit volgt een inventarisatie van wensen en mogelijkheden. Gecombineerd met de technische en fysiek mogelijkheden en beperkingen levert dit een startdocument op met daarin een richting voor het verdiepende onderzoek. Het startdocument leggen we voor aan u als Raad ter besluitvorming. Het verdiepende onderzoek moet eind 2026 zijn afgerond om daarna een programma van eisen op te gaan stellen. Belangrijk is om dit traject samen met de omwonenden te gaan doen in een vorm van workshops waarin actief kan worden meegedacht. Dit moeten leiden tot definitief besluit over de transformatie begin 2027.

Het nieuwe schoolgebouw is vanaf start schooljaar 2029/2030 operationeel. Dit betekent dat het gebouw (of delen van het gebouw) vanaf september 2029 geleverd kunnen worden aan een nieuwe eigenaar/gebruiker.

De stappen die we moeten doorlopen om tot overdracht te komen, staan in de tabel hieronder.

Actie/product	Doorlooptijd	Opleverdatum
Opdracht verdiepend onderzoek		Juni 2026
Opstart gesprekken en inventarisatie	3 maanden	
Opstellen programma van uitgangspunten/ eisen voor verdere ontwikkeling	5 maanden	Januari 2027
College advies & raad advies		Febr. 2027
Opstellen aanbestedingsdocument		Sept 2027
Aanbestedingstraject	8 weken	November 2027 t/m begin januari 2028
Beoordeling van inschrijvingen	3 weken	Januari 2028
Contracteren (Gunning + zienswijze periode)	3 weken	Febr. 2028
Uitwerking plan met ontwikkelaar	4 maanden	Maart 2028
Opstellen concept omgevingsplan		April 2028
College advies & Raad advies		Mei 2028
Omgevingsplan procedure	10 maanden	Mei 2029
Vaststelling omgevingsplan College advies & raad advies		Jun 2029
Bezwaartermijn		Aug 2029
Levering van de locatie aan ontwikkelaar		Sept. 2029

Communicatie & participatie

De herbestemming van De Nieuwe Veste biedt niet alleen een ruimtelijke opgave, maar ook een kans om samen met de omgeving te bouwen aan een toekomstbestendige en gedragen ontwikkeling. Vanaf de start zetten we in op de betrokkenheid van de buurt.

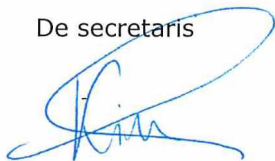
Het traject van het verdiepende onderzoek gaan we samendoen met de buurt en met de potentiële gebruikers/afnemers in workshops. We gaan de buurt actief informeren over de verkenning naar transformatie van het schoolgebouw naar wonen. En ze bevragen over andere functies die we kunnen toevoegen op deze locatie. Ruimten zoals het techniekgebouw, de gymzaal en de aula bieden daar gelegenheid voor. Wellicht ontstaan goede ideeën die we meenemen in het verdiepende onderzoek. Ook willen we graag een groep buurtbewoners mee laten doen tot aan het opstellen van het programma van eisen.

We informeren de woningbouwcorporatie over de kansen die er zijn met het transformeren van het gebouw voor specifieke woonvormen die zouden passen binnen hun doelgroepenbeleid. En laten hun als potentiële afnemer/gebruiker ook meedoen in het traject.

Erop vertrouwend u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Het college van burgemeester en wethouders van Coevorden

De secretaris



K. Brinks

De burgemeester



R. Bergsma

Bijlage 1: QuickScan transformatiekansen De Nieuwe Veste.