

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

Afdeling/Team	Programma Regionale Woondeal Zuidoost-Drentje
Behandeld door	A. Huisman en N. Beukema
Kenmerk	10996-2025
Bijlage(n)	-
Coevorden	4 maart 2025
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen fractie PAC over het initiatief voor flexwoningen aan de Looweg in Coevorden

05 MRT 2025

Verzenddatum:

Geachte leden van de raad,

Op 8 februari jl. ontvingen wij schriftelijke vragen van de fractie PAC over het initiatief voor flexwoningen aan de Looweg in Coevorden. Graag geven wij antwoord op deze vragen. Het betreft hier een initiatief van Rabo Smartbuilds om flexwoningen te gaan bouwen op het terrein waar vroeger de Aldi Supermarkt gevestigd was. De eigenaar van de grond, Rabo SmartBuilds en de Gemeente Coevorden zijn een intentieovereenkomst aangegaan om de mogelijkheden voor de bouw van de flexwoningen te onderzoeken. Zie hiervoor de brief aan uw raad van 22 oktober 2024, kenmerk: 50484. Op 7 november 2024 hebben de initiatiefnemers een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en andere geïnteresseerden.

Vragen fractie PAC:

1. Is het juist dat de Omgevingswet ook van toepassing is op tijdelijke woningen?

Antwoord: *Ja, ook voor tijdelijk te bouwen en te vergunnen woningen is een omgevingsvergunning op basis van de Omgevingswet nodig.*

2. Kunt u aangeven op welke onderdelen of en zo ja aan welke eisen 'tijdelijke bouwwerken' hier afwijken van de eisen van permanente woningen?

Antwoord: *In de Omgevingswet wordt op twee manieren naar tijdelijkheid van bouwwerken gekeken:*

1. *Omgevingsplanactiviteit: wanneer een locatie niet de juiste functieaanduiding heeft in het Omgevingsplan is een functiewijziging nodig. Deze wijziging kan tijdelijk worden vergund via een buitenplanse omgevingsactiviteit (Bopa). Aan de tijdelijke periode waarvoor een vergunning op basis van een Bopa kan worden afgegeven is geen maximum verbonden. Tijdelijke bouwwerken hoeven niet te voldoen aan welstandsnormen wanneer zij maximaal 15 jaar staan. Ook gelden lichtere normen voor geluid mits de woningen er maximaal 10 jaar staan. Dit laatste volgt uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).*
2. *Technische bouwactiviteit: tijdelijke woningen die tot 15 jaar staan moeten voldoen aan de Bbl-regels voor bestaande bouw. Wanneer ze langer dan 15 jaar staan gelden de Bbl-regels voor nieuwbouw. Deze laatsten zijn strenger.*
3. Is het juist dat tijdelijke bouwwerken maximaal 15 jaar op dezelfde locatie mogen blijven staan? Hoe verhoudt zich dat met de plannen om op deze locatie nu al aan te geven dat dit voor maximaal 35 jaar zal zijn?
Het roept de vraag op of er de facto nog wel sprake is van tijdelijke bouwwerken. Graag horen we van het college hoe zij dit ziet.

Antwoord: Tijdelijke bouwwerken waarvoor de minder strenge regels van toepassing zijn als onder vraag 2 uitgelegd mogen inderdaad maximaal 15 jaar blijven staan en in het geval van de minder strenge regels voor geluid zelfs maar 10 jaar.

De beoogde woningen aan de Looweg kennen een exploitatietermijn van 35 jaar. Deze woningen blijven dus langer staan dan 10-15 jaar en dienen aan alle voorschriften te voldoen die verbonden zijn aan permanente nieuwbouw. De voordelen voor tijdelijkheid vanuit het Bbl zijn niet van toepassing. Wel kan de gemeente een tijdelijke vergunning verlenen voor een afwijkende functie (i.c. wonen in plaats van "centrum"/bedrijfsactiviteiten) op basis van een Bopa. Aan een Bopa is geen maximum aantal jaren verbonden. In dit geval zal door de initiatiefnemer waarschijnlijk een omgevingsvergunning op basis van een Bopa voor 35 jaar worden aangevraagd.

Het college is van mening dat er een grote vraag is naar betaalbare woningen in onze gemeente, ook in het segment middenhuur (zie ook het antwoord op vraag 12). Het plan voorziet in woningen die lijken te voldoen aan de in de Omgevingswet en de Bbl gestelde normen voor permanente bouw. Hieraan zal de uiteindelijke vergunningaanvraag worden getoetst.

4. Op 7 november 2024 is er een inloopavond geweest waar de initiatiefnemers een aantal scenario's hebben gedeeld met omwonenden. Geplande vervolgbijeenkomsten zijn opgeschort. Is het u bekend dat geplande bijeenkomsten zijn opgeschort en kunt u ook aangeven wat daarvan de reden is geweest?

Antwoord: Dit is ons bekend. De reden waarom de volgende bijeenkomst is uitgesteld, heeft te maken met het verwerken van de opmerkingen die door omwonenden zijn gemaakt tijdens de eerste bijeenkomst op 7 november jl. Dit vergde meer tijd dan in eerste instantie was ingeschat.

5. Hoe en op welke wijze zullen omwonenden betrokken worden om een actieve bijdrage te leveren bij de ontwikkeling van de plannen?

Antwoord: Op 6 maart a.s. is een tweede bijeenkomst gepland. Daar zal aan de omwonenden getoond worden hoe met hun opmerkingen is omgegaan. Dan is de gelegenheid om verder met elkaar in gesprek te gaan over het verder vervolmaken van de plannen. Tijdens op deze bijeenkomst zal ook een oproep worden gedaan om deel te nemen aan een klankbordgroep. De klankbordgroep gaat regelmatig met elkaar in gesprek over de beoogde ontwikkeling.

6. Hoe en op welke wijze zal de input van de omwonenden serieus genomen worden? Denk hierbij aan werkgroepen waarbij omwonenden betrokken worden om tot oplossingen van signaleerde problemen en verbeteringen te komen.

Hierbij valt te denken aan:

- Invloed wegen en fietspaden
- Invloed parkeren op de omgeving; i.t.t. doelgerichte normen voor parkeren zou hier juist wel eens sprake kunnen zijn van een forse toename.
Eventuele afspraken met anderen over gebruik parkeerruimte
- Afvalverwerking
- Invloed van het plan op privacy omwonenden
- Invloed van het plan op woongenot zoals 'beperking zon' op de omgeving.
- Invloed van verlichting en geluid vanuit een gebouw met de beoogde bouwhoogte.

Antwoord: Hier wordt serieus naar gekeken. Op 6 maart a.s. worden de aangepaste plannen gepresenteerd waarin een deel van de genoemde punten al van een nieuwe en verbeterde invulling is voorzien. Ook over de andere punten is in- en samenspraak mogelijk. De initiatiefnemer gaat graag met omwonenden in gesprek over de mogelijkheden.

7. Omwonenden hebben zich verenigd in de Commissie Belangenroep Looweg. Zij hebben initiatief genomen om met Rabo SmartBuilds in gesprek te gaan over hun zorgen en ideeën. Rabo SmartBuilds is hier niet op ingegaan en wil dat ook niet doen vóór de tweede inloopavond. Kunt u aangeven waarom dit gesprek tot op heden is geweigerd?

Antwoord: Wij hebben niet de indruk dat de initiatiefnemer gesprekken weigert. De initiatiefnemer staat open voor gesprekken. Zowel de initiatiefnemer als het college hebben

aangegeven dat er op 7 november 2024 naar de opmerkingen is geluisterd en dat de initiatiefnemer nu eerst de tijd wil nemen om deze opmerkingen te verwerken in een aangepast plan. Het aangepaste plan zal op de inloopavond van 6 maart a.s. gepresenteerd worden, daarna wil de initiatiefnemer graag in gesprek gaan.

8. Daarnaast zijn er nog enkele vragen over Rabo SmartBuilds. Op haar site staat:
"Rabo SmartBuilds streeft naar het creëren van een betaalbare plek om te wonen en tegelijkertijd het huidige landschap te transformeren naar een natuur inclusieve omgeving. In de projecten is altijd aandacht voor de publieke ruimte, de natuur, biodiversiteit en nabuurschap. "
Kunt u aangeven hoe Rabo SmartBuilds genoemde uitgangspunten zal vormgeven bij dit initiatief? Hoe moeten wij het begrip 'Nabuurschap' verstaan?

Antwoord: Deze vraag hebben wij aan de initiatiefnemer voorgelegd. Rabo SmartBuilds geeft vorm aan de genoemde uitgangspunten door in elk project aandacht te besteden aan de publieke ruimte, natuur, biodiversiteit en nabuurschap. Dit betekent dat er bij de ontwikkeling van woningen rekening wordt gehouden met de omgeving en dat er groene ruimtes worden gecreëerd die de biodiversiteit bevorderen. Vanuit hun maatschappelijke rol vindt Rabo SmartBuilds het creëren van een sterke community en hiermee community beheer, van wezenlijk belang. Daarmee streven zij 'naar elkaar omzien' in de buurt na, ook vaak nabuurschap genoemd. Zij zijn ervan overtuigd dat onderlinge verbondenheid de sociale veiligheid en het leefklimaat versterkt. Concreet zorgt zij voor community programmering én facilitering middels bijvoorbeeld een buddy systeem voor nieuwe huurders, inwonende ambassadeurs maar ook (het ondersteunen van) periodieke bewoners activiteiten..

9. Is het u bekend dat bij Rabo SmartBuilds initiatieven elders, waaronder Terschelling, zorgen zijn geuit over de impact op de buurt en verkeer- en geluidsoverlast tijdens de bouw en na oplevering?

Antwoord: Nee, dit is ons niet bekend. RaboSmartbuilds zegt hierover: "Het toevoegen van woningen in een bestaande omgeving heeft invloed op de huidige situatie. Echter, het bouwen met modulaire concepten, zoals toegepast door Rabo SmartBuilds, zorgt voor een aanzienlijk lagere belasting op de locatie in vergelijking met traditionele bouwmethoden. Dit komt doordat de woningen grotendeels in fabrieken worden geproduceerd en vervolgens op de bouwplaats worden geassembleerd. Hierdoor wordt de bouwtijd verkort en de overlast voor de omgeving verminderd."

10. Is het mogelijk dat Rabo SmartBuilds c.s. na realisering het eigendom verkoopt aan andere partijen zoals investeringsmaatschappijen?

Antwoord: Rabo SmartBuilds is opgericht om woningen te realiseren voor mensen met die nu tussen wal en schip vallen. Mensen die te veel verdienen om te kunnen huren in het sociale segment en geen toegang hebben tot een koopwoning. Deze doelgroep blijft Rabo SmartBuilds bedienen. Het is aan de eigenaar van gebouwen te bepalen hoe zij omgaat met het eigendommen. Voor de gemeente is het van belang, dat de woningen voldoen aan de wet- en regelgeving en dat sprake is van een zorgvuldig gebruik in het kader van leefbaarheid. Een vergunning kan indien nodig overgaan naar een andere eigenaar. De inhoud van de vergunning en de einddatum daarvan blijft in een dergelijk geval ongewijzigd.

11. Dit kan immers gevolgen hebben op de hoogte van huurprijzen om het rendement te vergroten. Maar ook op de mate en de wijze van onderhoud. Zijn hier afspraken over gemaakt? En zo ja, welke?

Antwoord: De woningen worden beoogd voor het segment middenhuur en dat wordt ook vastgelegd. Aan middenhuur zijn binnen de Wet betaalbare huur een minimum en een maximum huur verbonden. Hierbinnen zal de eigenaar de woningen moeten verhuren en exploiteren wil sprake zijn van middenhuur. Dit is vastgelegd in de gezamenlijke intentieovereenkomst.

12. Is het bekend hoeveel inwoners uit onze eigen gemeente belangstelling hebben om gebruik te maken van het te ontwikkelen initiatief?
Of gaat het hierbij om inwoners van buiten onze gemeente? Zo ja, hoe ziet die verhouding extern en eigen gemeente er dan uit?

Antwoord: Nee, dit is niet in exacte cijfers bekend. Wel is het zo dat Coevorden al sinds jaren een positief migratiesaldo kent. Er komen meer mensen naar Coevorden dan er mensen vertrekken. Bedrijven in Coevorden hebben veel belang bij goede woningen voor hun werknemers.

De Woonvisie 2021+ Coevorden spreekt van een totale woningbehoefte van 230 woningen in Coevorden tot en met 2030, waarvan 35% (=80,5 woningen) in de categorie betaalbare koop of huur. Er zijn van die 80,5 momenteel 55 woningen gebouwd of in de planning. Allen in de categorie goedkope koop.

De Woonvisie 2021+ spreekt op pagina 20 nadrukkelijk de ambitie uit om het segment middenhuur te stimuleren. Tot nu toe zijn er in deze categorie geen andere concrete plannen bekend. De beoogde woningen aan de Looweg voorzien dus vooralsnog als enige in deze ambitie van de gemeente.

Aanvullend spreekt ook de recente Woningmarkt monitor Coevorden van KAW (23 februari 2024) van een behoefte aan vrije sector huurwoningen van 100-150 woningen tot 2030.

13. In het Beleidskader Flexwonen 2024: "Initiatieven van particulieren beoordeelt de gemeente als elk willekeurig ander bouwinitiatief". Ontstaat door het ondertekenen van een intentieverklaring met initiatiefnemers op 24 oktober 2024 niet het beeld dat de gemeente partij is? Hoe gaat het college er voor zorgen dat zij het bouwinitiatief beoordeelt als willekeurig elk ander bouwinitiatief?

Antwoord: Het college juicht initiatieven toe die leiden tot voor de inwoners van de gemeente benodigde woningen. Wij juichen alle plannen van partijen toe die bereid zijn om met private investeringen publieke doelen in de gemeente te bereiken. Daarnaast heeft de gemeente inderdaad de plicht om vergunningaanvragen volledig objectief te beoordelen en toe te kennen. Zij kan hierop ook aangesproken worden via de mogelijkheden die de wet biedt voor inspraak, bezwaar- en beroep. Door als partijen in gezamenlijkheid op te trekken kunnen we woningbouwprocessen versnellen.

14. Is het college van mening dat met dit initiatief, waarvan de businesscase feitelijk een periode van 35 jaar beslaat, voldoet aan de eisen van 'tijdelijke vergunning'?

Antwoord: Zie de antwoorden bij vraag 2 en 3. De initiatiefnemer is voornemens een tijdelijke vergunning aanvragen voor 35 jaar op basis van een Bopa. Deze wordt door de gemeente beoordeeld volgens de regels die de Omgevingswet stelt en dat is volgens de regels die gelden voor permanente bouw. De wel of niet toe te kennen vergunning zal derhalve tijdelijk zijn, maar de bijbehorende inhoudelijke beoordeling is die voor een permanente situatie.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Coevorden,

de secretaris

K. Brinks

de burgemeester

R. Bergsma