

Aan: De Gemeenteraad van Coevorden.

Betreft: Zienswijze m.b.t. zaaknr. 57313-2023, Ontwerp Bestemmingsplan Ossehaar, Fase C, Coevorden.

Datum: 8 januari, 2024.

Geachte Raad,

Hierbij maak ik bezwaar tegen het Bestemmingsplan Ossehaar Fase C.

Ik ben blij dat er gebouwd wordt, maar ben het oneens met het plan zoals dat nu voorligt.

Ik woon op de [REDACTED] en heb zicht op de rotonde van de Europaweg en op een deel van de geplande huizen in voornoemd Bestemmingsplan. Ik voel mij daardoor belanghebbende.

Wij wonen hier inmiddels zo'n [REDACTED] jaar; [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
Ik ken Coevorden vanuit een ver verleden, toen ik opgroeide in [REDACTED] en daardoor voel ik me thuis en verbonden.

1.- Zienswijze:

-- Het aantal woningen is 100 geworden, dat is te veel voor deze plek.

Ons huis is gekocht in de wetenschap dat Ossehaar Fase C een mooie overgang zou worden tussen de 2 wijken, ruim opgezet, met koopwoningen. Dat is met deze 100 woningen niet het geval.

Vigerend is 6 woningen. Ik heb, gezien de woning crisis, geen bezwaar tegen zo'n 70 (koop)woningen, een aantal ook genoemd op de eerste inspraak avond. Dat ging vervolgens naar 80-90 en uiteindelijk werd het 100 woningen.

Het is mij onduidelijk of- en welk bewijs er is dat Coevorden van krimp- naar groeigemeente gaat (Woonvisie 2021+) en dit aantal aantoonbaar nodig is. Voor wie wordt hier gebouwd?

Duidelijk is dat met 100 woningen, zo'n 300 mensen erbij, de verkeersintensiteit gaat toenemen, zowel door de nieuwe wijk (vanuit Ossehaar B) en de rondweg, als bij de rotonde. Er zal beduidend meer verkeerslawaaï zijn (vooral optrekken/afremmen), ook voor ons in de Klinkenvlier.

Er wordt aan u daarom toestemming gevraagd voor een verhoging van de grenswaarde voor geluidshinder, heb ik gelezen. Dat lijkt me een vreemde zaak, de regels aanpassen, zodat mensen kunnen wonen op plaatsen waar het nu niet mag vanwege geluidshinder?

Mogelijke oplossingen:

-- minder woningen bouwen (tot 70 woningen max.), door een aantal van de eerste rij huizen aan de voorkant bij de rotonde/Europaweg naar achteren plaatsen. Daardoor hoeft de grenswaarde voor de geluidshinder wellicht niet opgerekt te worden.

Meer groen en water verbetert de woonkwaliteit en het aanzicht als entree in Coevorden.

-- voor de 22 rug-aan-rug woningen een andere locatie zoeken. Mogelijke locaties zijn gestuurd naar de Gemeente en Domesta. Zie ook Flexwonen.

-- Koopwoningen worden gemengd met sociale huurwoningen.

Ik ben vóór sociale huurwoningen, geen twijfel over, daar moet zeker voor gezorgd worden.

Echter, naar mijn gevoel is het niet goed in te passen op deze plek. Hier zou ik een woonwijk willen zien, die qua type woningen en bewoners past bij de huidige Ossehaar/Klinkenvlier: een stabiele wijk, met een goede sociale cohesie, i.e. verbondenheid met de buurt als geheel.

Menging van koop-en huurwoningen is aanvechtbaar, met positieve en negatieve ervaringen, zoals onderzoek uitwijst, overigens vaak uitgevoerd in de grote steden.

Een beter inzicht in wat bewoners ervaren als een goede of slechte buurt is m.i. het onderzoek van de U.V.A. 'Een goede buurt om op te bouwen?' gedaan in stedelijke en landelijke gebieden en in 2 contrasterende wijken in Amsterdam, Osdorp Oost en Oostelijke Eilanden/Kadijk. Een diepgaand

kwalitatief onderzoek naar de leefbaarheid van de buurten waarin de respondenten wonen (18.000 personen), door dr. J. Muis, dr. P. Smets, K. Van Hemert, G. Quadvlieg.

Hieruit blijkt dat meer dan 50% van de mening over een goede eigen buurt afhangt van de mate van sociale cohesie; daarbij is veiligheid, onderling contact en vertrouwen en burenhulp een voorwaarde. In een slecht ervaren buurten is sprake van weinig sociale cohesie/binding, verschil in achtergrond en inkomen, overlast door hangjongeren, lawaai, vervuiling, kleine criminaliteit en een laag gevoel van veiligheid. Waar sociale ongelijkheid voorkomt, kan afgunst een probleem zijn met pest gedrag en intimidatie als gevolg. Ook verschillende etnische en culturele achtergronden kunnen sociale cohesie in de weg zitten. De leefbaarheid kan hier in het gedrang komen

--Verschillende woonwensen: Eenheid in Verscheidenheid.

Zal de mix van koop en sociale huur leiden tot eenheid en een goede buurt? (zie boven)

Flexwoningen worden door mij en vele anderen problematisch gevonden. Mogelijk voor korte huur, voor verschillende doelgroepen (welke is onbekend gebleven), verwacht je geen goede sociale cohesie en zorg voor de buurt.

Op de laatste presentatie (13 april) werd meermalen gezegd: er komen geen flexwoningen.

Maar wat blijkt, de woningen blijven inderdaad staan, hoeven niet weg na 15 jaar, maar er wordt wel flex-bewoning toegestaan, i.e. huur in (zeer) korte termijnen.

Dit laatste werd mij verteld op de inspraakavond (13 april) door dhr. Harder van Domesta.

Vervolgens is ook door Wethouder Stegen gezegd (interview RTV Drenthe), dat flex-bewoning wel mogelijk is. Dit is een vorm van taalgebruik dat geen vertrouwen in de belofte van geen flexwoningen, in welke vorm dan ook.

Alternatieve oplossingen voor de 2 rug-aan-rug 'flex-bewoning' woningen:

- een paar 'hofjes' voor ouderen op die plek, mogelijk in dezelfde 'Boerderij' formatie. Dat is goed voor de doorstroming.

- bouw van meer goedkopere koopwoningen (blokjes in 'Boerderij vorm'). Dat betekent, naast goed voor starters, dat ook (sociale) huurders mogelijkheden zullen zien, zodat huurwoningen vrij komen. CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) makkelijker mogelijk maken

- flex- of sociale huurwoningen voor 1 of 2 personen bouwen op een andere locatie (vaak gevraagd en locaties aangegeven bij de gemeente en Domesta). Mensen trekken dan wellicht meer met elkaar op (sociale cohesie) dan tussen drukke gezinnen/twee verdieners.

- een paar blokjes huizen voor de middenhuur, ook gedaan door Domesta.

Daar is behoefte aan, heb ik gelezen. In rijtjes van 3 of 4, ook omdat er volgens de Woonvisie geen behoefte is aan meer rijwoningen in Coevorden.

Note: De verhouding koop-en sociale huurwoningen (62 en 38) is geflatteerd omdat het aantal huizen is opgeschroefd. Zo is 70-80-90 steeds genoemd en is er beslist voor 100.

Nogmaals: er is duidelijk een voorkeur voor alleen koopwoningen in allerlei vorm aangegeven (zie ook enquête).

Het ontwerp Beeldkwaliteitsplan zou wat mij betreft terug mogen naar de tekentafel.

2.- Participatie proces:

- De gemeente heeft de bewoners van Ossehaar en Klinkenvliet uitgenodigd voor participatie bijeenkomsten in oktober 2022, januari '23 en april '23.
- Vigerend is 6 kavels/woningen (daarvoor 44).
- Er worden 3 schetsen gepresenteerd, met **60-70-90** woningen.
- April '23: presentatie stedenbouwkundig ontwerp van **100** woningen (62 koop, vrijstaand en 2 onder 1 kap, 38 sociale huur, 16 rij- en 22 rug-aan-rugwoningen)

Bij deze bijeenkomsten werden m.i. de inspraakmogelijkheden beperkt door de methode die gehanteerd werd: de verdeel en plak methode, noem ik het. In groepjes kon men gele briefjes plakken op gepresenteerde onderdelen van het plan met bezwaren en ideeën. We hebben met zo'n 20 mensen van een woonvisie werkgroep individueel bezwaar gemaakt tegen sociale huurwoningen en flexwoningen op die plek en tegen het aantal kavels.

Voorkeur van velen, ook van mij, was max.70 kavels met koopwoningen, met een groot deel betaalbare, goedkopere woningen voor starters en andere geïnteresseerden met een smallere beurs. Ook 'hofjes' voor ouderen zijn prima in te passen, zo krijg je een doorsnee van leeftijden.

Er was weinig tot geen draagvlak voor sociale huurwoningen en flexwoningen.

Tijdens de 3 presentaties was er nooit een plenaire discussie, opdat de mening van anderen gehoord kon worden en respons beter gemeten en vastgelegd, ook in de verslaggeving.

Die was zeer algemeen met termen als 'goed bezocht, ruime belangstelling, ideeën aangereikt' etc. zonder aan te geven wat was ingebracht en door hoeveel mensen.

Het lijkt erop dat de reacties positiever en rooskleuriger zijn voorgesteld dan ze waren: er bleven wel degelijk veel zorgen en bezwaren over, die niet gehonoreerd werden.

Mijn vraag is hier: is participatie/inspraak beperkt geweest tot aanhoren, er niets mee doen, maar ook niet het erkennen van de bezwaren in de verslaggeving?

Wat betreft de enquête: ik verzoek de raad hierbij om de resultaten van deze, voor ons legitieme enquête mee te nemen in het beslissingsproces.

Nog eens kritisch kijken naar het proces van burgerparticipatie zou ook goed zijn. Volgens mij hebben alle politieke partijen het belang van burgerparticipatie en draagvlak in hun programma staan.

Ik heb, naast een goede verslaglegging, ook bijv. een burgeroverleg commissie gemist, waarbij zo nu en dan overleg met de gemeente en Domesta mogelijk is, zoals wel is gebeurd bij de flexwoningen aan de Drostestraat.

Mogelijk heeft een verkeerde beeldvorming over en weer hier een rol in gespeeld? Dat zou jammer zijn en van mijn kant gezien ook pijnlijk.

3.- Zorgen Klinkenvliet:

-- huizen zijn gekocht/betrokken in de wetenschap dat bestemmingsplan Ossehaar koopwoningen betrof met 44 of 6 kavels in een mooie overgang tussen de 2 wijken.

Een mooie en groene aanblik als entree in Coevorden is m.i. belangrijk.

-- bij 100 woningen komen er zo'n 300 mensen bij, dat geeft mogelijk problemen bij het volgende:

- * intensiteit verkeer rotonde /Europaweg neemt (nog meer) toe en daarmee ook de geluidsoverlast
- * toename van recreanten die dwars door de wijk Klinkenvliet trekken met als gevolg geluidsoverlast in de wijk ('s nachts, door langsfietsende jeugd in ons geval) en mogelijk meer afval op straat
- * toename recreatiedruk: meer gebruik van het strand is natuurlijk prima, maar jammer is dat door zgn. fout gedrag, de natuur rond de plas te lijden heeft van vernieling van groen, verstoring van vogels (waaronder 3 soorten van de rode lijst), het stoken van vuurtjes, lawaai en afval rondom de plas ('feestjes') en vissers die zich niet aan de vergunning houden of die niet hebben en daarmee bovenstaande soms ook in de hand werken.

Note: op Ossehaar Fase C zijn geen visplaatsen gepland (wel om gevraagd op de 'gele briefjes').

Toch een aanrader, vissen is populair, dus waarom niet 1 of 2 plaatsen creëren in Ossehaar Fase C.

*toename van hondeneigenaren die hun honden niet altijd aangelijnd houden (zien wij op onze bijna dagelijkse wandelingetjes), ook niet op het gras en het strand (hygiëne).

Vooral loslopende honden verstoren vogels en ander wild, zegt ook de Natuurvereniging.

Met excuses voor de lange zienswijze en met dank voor uw interesse en geduld,

vriendelijke groet,

_____.

Voor contact of meer informatie:

e-mail: _____

