

M. Nijkamp en N. Nijkamp-Arslan
Berend Slingenbergstraat 49
7742 KD Coevorden
0647992768
martijnnijkamp@gmail.com

Aan: De gemeenteraad Coevorden en het college van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA Coevorden
info@coevorden.nl

Coevorden, 23 maart 2021

Betreft: Bouwkavels fase C Ossehaar Coevorden

Geachte gemeenteraad en college van Burgemeester en Wethouders,

Gezien het feit dat er grote behoefte is aan woningbouw op fase C te Ossehaar, sturen wij u deze brief. We zijn ons ervan bewust dat plan Ossehaar in delen wordt vrijgegeven. We verzoeken de gemeente Coevorden fase C te Ossehaar op korte termijn vrij te geven aan ons, particulieren.

Zoals de gemeente Coevorden aangeeft in 'Woonvisie 2017 – 2022'¹:

'Wonen is meer dan een dak boven je hoofd. Uiteraard is dat wel de eerste behoefte, maar per saldo willen we wonen in een huis dat goed bij ons past en het liefst in een buurt die goed voelt.'

Met dit in ons achterhoofd sturen wij u deze brief. Wij, in totaal met 12 gezinnen, zouden graag op fase C onze kwalitatief hoogstaande en milieubewuste woning willen bouwen. Mogelijk staat op de belanghebbenden lijst bij de gemeente met betrekking tot fase C een nog groter aantal gezinnen.

De Ossehaar heeft onze sterke voorkeur, maar in fase A en B zijn (bijna) geen kavels meer beschikbaar. Enkel fase C is nog over. We zijn ons ervan bewust dat het wellicht op korte termijn niet op de gemeentelijke agenda staat om kavels vrij te geven in fase C, echter hopen we middels deze brief aan te tonen dat er genoeg particuliere belangstelling is bij de kavels in fase C. We hopen dan ook dat de kavels op korte termijn in de verkoop komen. Tevens hopen we dat fase C niet (geheel) wordt opgekocht door projectontwikkelaars. Wanneer de kavels naar projectontwikkelaars gaan betekent dit direct dat we gebonden zijn aan de projecten en prijzen van deze ontwikkelaars. Dit willen we graag voorkomen.

Op dit moment is de gemeente Coevorden voornemens om fase C uit kavels van meer dan 1000 m², zelfs rond 3500 m² te laten bestaan. We weten dat in het bestemmingsplan 'Ossehaar uitwerkingsplan fase C'² is opgenomen dat de opzet in fase C zeer ruim ogende woonomgeving zal

¹

<https://www.coevorden.nl/sites/default/files/Hier%20wil%20je%20wonen%20-%20Woonvisie%202017%20-%202022.pdf>

²

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.01090000999BP00003C-/t_NL.IMRO.01090000999BP00003C-.pdf

zijn, maar naar onzes inziens behartigen vrijstaande woningen met een kavel vanaf 700 m² deze zeer ruim ogende woonomgeving ook. De Coevordense wijk 'Klinkenvlier' is hiervan een voorbeeld. Wellicht kunnen de plannen iets worden bijgesteld in kavelgrootte, vooral gezien het feit dat de grootte van de kavels niet vaststaat binnen de kaders van het bestemmingsplan van 1999³.

Zoals de gemeente Coevorden stelt: *'De plannen voor fase C zijn uitwerkingsplannen van het bestemmingsplan Ossehaar. Dit bestemmingsplan is op 9 maart 1999 vastgesteld en op 14 september 1999 goedgekeurd en is thans onherroepelijk. Bij elk uitwerkingsplan bestaat de mogelijkheid om -binnen de grenzen van de uitwerkingsregels- een eigen invulling te geven aan deze uitwerkingsregels'*². Hiermee kan worden bekrachtigd dat er binnen de kaders eventuele verandering kan worden aangebracht aan de grootte van de kavels op dit moment in fase C (meer dan 1000 m²). Ruimtelijk opgezet kan immers ook betekenen dat er kavels tussen 700-1000 m² worden vrijgegeven.

Tevens kan er door een andere verkaveling aan meer mensen een kavel worden geboden. Zoals de gemeente in deze brief krijgen aangereikt, is er momenteel immers veel vraag naar een kavel op de Ossehaar. In het bestemmingsplan van 1999³ staat immers dat dit woongebied flexibel dient ingericht te worden, omdat er op andere plekken in Coevorden weinig ruimte is voor uitbreiding: *'Dit dient ruimte te bieden voor het overgrote deel van de toekomstige woningbehoefte van de kern Coevorden, op grond van het feit dat binnenkort in het stedelijk gebied van Coevorden, voor zover dat binnen de rondwegen ligt, geen ruimte voor uitbreiding meer aanwezig is. Dit woongebied dient flexibel in te kunnen spelen op een toekomstige woningvraag die zowel naar aantallen als naar soort woningen steeds minder vooraf vast te stellen is.'* Ook is fase B inmiddels anders ingericht dan het eerdere plan was, namelijk door de aanleg van het park. Hierdoor kan ook worden geïmpliceerd dat het kwalitatief en ruimtelijk bouwen in fase B ook al aan de orde is, maar ook dat er een heel aantal mogelijke kavels verloren zijn gegaan in de aanleg van het park.

We zijn van mening dat onze vraag ook aansluit bij de 'Structuurvisie van de gemeente Coevorden 2013-2023'⁴. Er is hierin aandacht voor een aantal belangrijke kansen en bedreigingen op het gebied van wonen en bebouwde omgeving en voorzieningen voor de gemeente Coevorden. Kansen zijn bijvoorbeeld: het realiseren van duurzame woningen, een kwaliteitsslag maken in het bestaande woningbestand, kwaliteit toevoegen aan de leefomgeving door een ruimere opzet van nieuwbouwplannen in verband met de krimp. En bedreigingen zijn bijvoorbeeld: de leegstand in de koopsector met uiteindelijk noodzakelijke sloop en de betaalbaarheid van de woningen.

In de structuurvisie⁴ staat het volgende: *'De gemeente zal een strategie wat betreft de woningbouw-programmering uitwerken, voor zowel de stad Coevorden als voor de grote- en kleine kernen van de gemeente. Deze strategie moet er toe leiden dat de woningbouwprogrammering goed correspondeert met de veranderende vraagontwikkeling in de markt. Zowel in aantallen woningen als ook met betrekking tot de gewenste kwaliteit van de woningen. Door deze strategie zal er niet worden gebouwd voor leegstand, maar voor de vraag die er is. En wordt er gelijktijdig gestreefd naar de vergroting van de ruimtelijke kwaliteit.'*

De gemeente ziet leegstand als bedreiging, echter kan dit worden weerlegd gezien de huidige woningmarkt. Op dit moment gaan woningen 'als warme broodjes over de toonbank'. Er is veel vraag naar woningen, echter in de gemeente Coevorden zijn er weinig vrijstaande woningen in de kwalitatief hoogstaande categorie als waar wij naar op zoek zijn.

3

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.01090000999BP00003-/t_NL.IMRO.01090000999BP00003-.pdf

4

https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0109.400SV00001-0003/d_NL.IMRO.0109.400SV00001-0003.pdf

In de structuurvisie⁴ komt tevens naar voren dat de woningbouwstrategie qua aantallen meermaals naar beneden is bijgesteld. Het lijkt erop alsof het in deze tijd de andere kant op is geslagen. Er is veel vraag naar (nieuwbouw) woningen en de woningmarkt is oververhit in geheel Nederland. In cijfers van het CBS is ook te zien dat in geheel Drenthe het afgelopen kwartaal (eind 2020) de verkoop van woningen met 11% is gestegen⁵.

Concluderend hebben we twee dringende verzoeken (binnen de kaders vanuit het bestemmingsplan) rondom de uitwerking van fase C te Ossehaar. Allereerst zouden we graag zien dat de kavelgroottes op fase C worden bijgesteld, omdat naar onzes inziens een kavelgrootte vanaf 700 m² ook voldoet aan de ruim opgezette woonwijk die men voor ogen heeft vanuit de uitwerking uit het bestemmingsplan². Ten tweede zouden we graag zien dat de kavels op korte termijn in de particuliere verkoop gaan, zodat we kunnen voorkomen dat vele gezinnen alsnog gebonden zijn aan de projecten en prijzen van deze ontwikkelaars. De huidige woonvisie heeft een looptijd van 2017-2022¹. We hopen van harte dat met bovenstaande rekening wordt gehouden in opvolgende woonvisie vanaf 2022 en dat onze brief wordt meegenomen in het gemeentelijk overleg van 30 maart 2021.

Natuurlijk zijn wij te allen tijde bereid om dit verzoek nader toe te lichten. Uw reactie zien we met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Martijn en Nadia Nijenkamp,
Roeland van Engen en Daphne van Engen-Thiele,
Gerald van Engen en Lisette Baks,
Roland de Vries en Jolanda de Vries,
Erik en Annet Nuninga,
Roelof ter Borg en Rianne Aartsma,
Jeroen en Natasja Groote,
Henri Redder en Eefje Zwiers,
Rob Zandkamp en Renate Zandkamp,
Kim de Vries en Roy Hooiveld,
Verelie Bisschop-de Vries en Daan Bisschop,
Marc en Inge Cremer

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/huizenmarkt-in-beeld>