

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	18 mei 2021
Afdeling/Team	Leefomgeving/Economie & Leefbaarheid
Behandeld door	R. de Man
Kenmerk	37122-2021:205877
Bijlage(n)	
Coevorden	18 mei 2021
Onderwerp	Informatie Ossehaar fase C

Verzenddatum: 19 MEI 2021

Geachte leden van de raad

In de raadscommissie van 11 mei 2021 heeft u gesproken over het plangebied Ossehaar fase C. In deze vergadering heeft u gevraagd om extra informatie over dit plangebied. In deze raadsbrief vindt u de voorgeschiedenis, de huidige stand van zaken, de verschillende opties, inhoudelijke afweging en het advies van het college rondom het plangebied Ossehaar fase C.

Voorgeschiedenis

Het bestemmingsplan Ossehaar dateert van eind jaren 90. Het is een zogenaamd 'moederplan' waarin is opgenomen dat woningbouw in fasen plaatsvindt. Elke afzonderlijke fase is uitgewerkt naar de behoefte van dat moment.

Fase C is omstreeks 2009 in verkoop gegaan nadat het bestemmingsplan voor dit deel onherroepelijk was. De fasen A en B zijn momenteel nagenoeg volgebouwd (A nog 2 kavels in optie, B nog 3 kavels die binnenkort in verkoop gaan). Fase C is omstreeks 2018 uit verkoop gehaald i.h.k.v. deprogrammering.

Het plangebied C omvatte 44 kavels voor vrijstaande woningen, nagenoeg allen aan het water en allen vanaf 1.000 m² oppervlakte. Het Beeldkwaliteitsplan is zeer ruim; alles is mogelijk m.u.v. felle kleurstellingen. Ook variatie in dakhelling, dakvorm (zelfs platdak), goothoogte e.d. zijn mogelijk. De infrastructuur is direct bij in verkoop gaan, aangelegd, van wegen tot aan het planten van de beukenhaag. In dit deel van de wijk is geen gas aangelegd. Nu is dit standaard maar destijds niet en er werd subsidie van max. 7.500,-- euro voor warmtepompen of ander systeem verstrekt.

Om de verkoop van de kavels te stimuleren is er veel media-aandacht voor geweest. Vanaf 2009 namen wij jaarlijks deel aan de beurs Bouwplan in Assen, Eigen Huis Bouwen in Utrecht, adverteerden we regelmatig in Wonen en Co van het DvhN en de plaatselijke kranten, eigen website etc.

Mede door de kredietcrisis heeft dit enkel eens een keer tot maximaal 4 opties geleid. Opties die uiteindelijk niet tot verkoop hebben geleid. De hoge bouwkosten werden regelmatig genoemd als reden om niet met de plannen verder te gaan. Op termijn werden belangstellenden ook terughoudend vanwege angst voor de lange termijn waarop het plan volledig bewoond zou worden en er woonrijp gemaakt zou worden.

Na vaststelling van de woonvisie in 2018, is de deprogrammering van diverse woningbouwplannen richting ontwikkelaars aangekondigd. Een zorgvuldig proces waarin we ontwikkelaars minstens een jaar, dus tot 2019, de kans moesten geven met nieuwe aangepaste plannen te komen. Zo is er voor de Aardappelmeelfabriek en Holwert Zuid een deprogrammering ingezet en is deze vertaald in een ander bouwprogramma. Ook in Ossehaar hebben we de deprogrammering doorgevoerd. In 2020 is de deprogrammering van deze 3 grote woningbouwplannen vertaald in het ontwerpbestemmingsplan van de Kernen

In januari 2021 is het bestemmingsplan Kernen, waar de deprogrammering van diverse plannen in opgenomen is, vastgesteld en onherroepelijk geworden. In dit plan heeft het volledige grondgebied van fase C van Ossehaar de bestemming 'woongebied' gekregen, met een maximaal aantal woningen van zes. De kavels zijn nog niet in de verkoop i.v.m. de huidige woningmarktontwikkelingen die een andere vraag laat zien en in afwachting van de actualisatie van de Woonvisie.

Toenmalig portefeuillehouder heeft in 2019 aangegeven dat deze kavels het totale plangebied moeten omvatten waarbij de grote kavels zich kenmerken door privacy, veiligheid, rust, ruimte en ruime bouw mogelijkheden (om die reden zijn meer kuubs inhoud mogelijk dan elders is toegestaan). De exacte invulling zou met de potentiële kopers worden afgestemd naar diens wensen (maatwerk) en daarom is er geen verkaveling gemaakt en zijn er in het bestemmingsplan (Kernen) geen bouwvlakken opgenomen waar binnen gebouwd dient te worden. Er bestaat geen wachtlijst met belangstellenden die op deze kavels rekenen.

Momenteel laat de markt een compleet andere vraag zien. De brief van dhr. Nijenkamp en 12 anderen, bewoners uit eerdere fases van Ossehaar maar ook van buiten Coevorden, die een stap in hun wooncarrière willen zetten, is daar een eerste voorbeeld van.

Huidige stand van zaken

Op dit moment is er in het plan Ossehaar fase c voorzien in 6 kavels die per direct uitgegeven kunnen worden. Hier is geen verkaveling voor aangebracht. De kavels zijn niet verkocht, staan niet te koop en er zijn op dit moment geen geïnteresseerden in de grote kavels.

Ossehaar fase c is op dit moment de enige grote uitbreidingslocatie met een directe woningbouwtitel die wij als gemeente momenteel in eigendom hebben in de stad Coevorden.

Opties met eventuele kanttekeningen

Gezien de druk op de woningmarkt is het wenselijk dat er in Ossehaar c daadwerkelijk gewoond gaat worden. Er zijn een aantal mogelijkheden:

Optie 1: 6 kavels vrijgeven, voor de rest een bestemmingsplanwijziging starten

In deze optie worden er 6 kavels van een meer standaard grootte verkocht. Er blijft dan een stuk grond over zonder bouwtitel. Deze zou in een later stadium via een bestemmingsplanwijziging opnieuw een bouwtitel kunnen krijgen.

Kanttekening: De 6 bewoners zien dan hun omgeving herbestemd worden en kunnen hiervoor aanspraak maken op planschade.

Ook bestaande bewoners in Ossehaar zouden planschade kunnen claimen? We hebben immers als gemeente in het net vastgestelde bestemmingsplan iets anders aangekondigd te gaan bouwen dan nu het geval is?

Optie 2: De bestemmingsplanwijziging van november 2020 terugdraaien naar 44 kavels

In deze optie wordt er een nieuwe bestemmingsplanprocedure gestart die er toe moet leiden dat er 44 kavels beschikbaar komen. Het voordeel hierbij is dat we de verkaveling en inrichting reeds beschikbaar hebben. Voor de doorlooptijd van een bestemmingsplan-procedure moet minimaal 9 maanden gerekend worden.

Kanttekening: De 44 kavels konden tot vorig jaar op weinig enthousiasme rekenen.

Ook hier bestaat uiteindelijk de mogelijkheid voor planschade voor direct omwonenden. Onderzocht kan worden of deze schade te beperken is door hier rekening mee te houden in de ruimtelijke inrichting.

Optie 3: Een bestemmingsplanwijziging voor een ander aantal/type kavels

In deze optie wordt er een nieuwe bestemmingsplanprocedure gestart. De verkaveling en woningtypologie en daardoor ook wellicht het aantal te bouwen woningen wordt anders dan in de eerdere plannen.

In deze optie is er minimaal 9 maanden nodig voor de bestemmingsplanprocedure, moet het gebied opnieuw ingetekend worden en hoogstwaarschijnlijk ook de nutsvoorzieningen opnieuw aangelegd.

Kanttekening: Ook hier bestaat uiteindelijk de mogelijkheid voor planschade voor direct omwonenden, deze kan misschien worden beperkt in de planvorming

Kanttekening bij alle opties:

De ontwikkelaars die wij in bouwcapaciteit gedeprogrammeerd hebben zouden door een groei van het aantal kavels in Ossehaar c aanleiding kunnen voelen om juridische stappen te ondernemen.

Inhoudelijke afwegingen

Woonvisie

Eind 2021 wordt de nieuwe woonvisie opgeleverd. Hierin wordt ook, op basis van feitelijke informatie, richting gegeven ten aanzien van bijvoorbeeld welke woningtypologieën we extra nodig hebben, welke doelgroepen meer ruimte nodig hebben en hoe we dit geografisch willen spreiden.

Gezien het feit dat fase c op dit moment onze laatste 'vrije' woningbouwlocatie is, is het belangrijk om een goede afweging te maken welke type woningen en doelgroepen hier een plek zouden moeten krijgen. Uiteraard kan er in de nieuwe woonvisie voor gekozen worden nieuwe bouwgrond te verwerven.

Juridische consequenties

De juridische consequenties van het versneld uitgeven van kavels op Ossehaar C zijn op dit moment lastig te overzien, hier zou een externe planschade-deskundige naar moeten kijken. Kwetsbaar is in ieder geval eventuele planschade van huidige en/of toekomstige inwoners en de gedeprogrammeerde ontwikkelaars.

Ruimtelijke ordening

Indien ervoor wordt gekozen om (meer) woningbouw toe te staan in Ossehaar fase C zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd. Gedurende de bestemmingsplanprocedure zal moeten worden aangetoond dat er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit kan een uitdaging worden voor wat betreft woningbouw aantallen en typen, mede omdat we vorig jaar nog besloten hebben te deprogrammeren door het bestemmingsplan de Kernen in november vast te stellen. We zullen in het bestemmingsplan zeer gedetailleerd moeten ingaan op de verantwoording van zowel het kwalitatieve als kwantitatieve aspect voor wat betreft wonen. Hiertoe zal t.z.t ook de Ladder duurzame verstedelijking moeten worden doorlopen m.a.w. er moet een Laddertoets worden opgesteld waarbij ook het te actualiseren woonbeleid een belangrijke rol speelt. Dit proces loopt dan ook bij voorkeur samen met de actualisatie van de woonvisie.

Tempo

Vanwege de krapte op de woningmarkt is het wenselijk om in een hoog tempo in te spelen op de behoefte in de markt. Op dit moment kunnen we de zes genoemde kavels snel uitgeven.

Wispelturigheid

De ingrijpende deprogramming is nog niet volledig afgerond. Zowel de gemeente als projectontwikkelaars hebben hier financieel zware klappen van ondervonden. Het bestemmingsplan waarin het aantal kavels in Ossehaar c van 44 naar 6 is teruggebracht is sinds januari 2021 (4 maanden) onherroepelijk. Een al te grote ommezwaai zonder vastgesteld beleid zou de betrouwbaarheid van de gemeente kunnen schaden.

Andere doelgroepen

De briefschrijvers opteren voor vrijstaande, in eigen beheer te bouwen, woningen. In onze woningmarktanalyse en ook uit signalen uit de dagelijkse praktijk zien wij ook andere doelgroepen die krapte ervaren op de woningmarkt en graag extra mogelijkheden zouden zien:

- Starters
- Mensen met een lager inkomen (sociale huur of sociale koop)
- Mensen op zoek naar 'alternatieve woonvormen': tiny houses, woonwagens, knarrenhoven etc.

Andere lopende plannen

Hoewel Ossehaar momenteel de enige bouwlocatie voor de gemeente is en dus de enige locatie is voor 'zelfbouwers', staat de woningmarkt in de stad Coevorden niet stil. Zoals uw raad al eerder heeft gezien zijn er diverse locaties en plannen in omloop. Ontwikkelaars zijn druk bezig deze plannen ook aanpasbaar te maken aan de veranderende vraag op de woningmarkt door bijvoorbeeld meer betaalbare woningen te realiseren in de vorm van meer rijenwoningen.

Doorstroom-effect

Het versneld vrijgeven van kavels in Ossehaar fase c kan een positieve doorstroom op gang brengen. Met name als huidige inwoners van de gemeente Coevorden een kavel kopen komt er elders wellicht ruimte voor starters of mensen met een lager inkomen.

Ontlasting kwetsbare wijken

In de gemeente Coevorden zijn een klein aantal wijken waar sociale huurwoningen staan. Op dit moment en in de nabije toekomst dreigt er in deze wijken een grotere toestroom van kwetsbare inwoners te zijn:

statushouders, uitstromers vanuit beschermd wonen, uitstromers vanuit tbs en gevangenis. In de nabije toekomst gaan we ook aan de slag met de vakantieparken, dit kan ook tot een nieuwe doelgroep leiden. Om de leefbaarheid in de na-oorlogse wijken te beschermen is het van belang om ook voor deze doelgroepen te kijken naar alternatieve woonlocaties.

Verbindend besturen

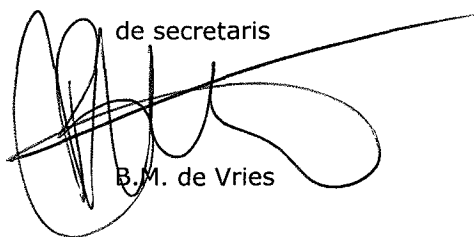
Als gemeente zijn we trots en positief als onze inwoners pro-actief met plannen komen. Met de briefschrijvers zijn we dan ook open in gesprek gegaan. De briefschrijvers hebben hun wensen toegelicht en aangegeven geen grote urgentie te hebben. Toch willen we dit initiatief niet in de kiem smoren. Anderzijds kan het niet zijn dat alleen de mensen die zich met een brief melden door ons gehoord worden, er zijn immers meer doelgroepen die ook onder druk staan.

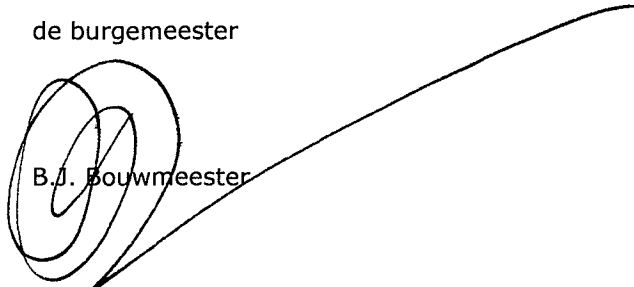
Advies

Vanuit het college wordt geadviseerd om de keuzes ten aanzien van Ossehaar c uit te stellen tot minimaal na de vaststelling van de woonvisie in december 2021. Op basis van het dan ontstane volledige beeld van vraag en behoefte kan een onderbouwde keuze rondom Ossehaar c gemaakt worden.

Mocht er toch voor gekozen worden eerder een bestemmingsplanprocedure te starten dan is het aan te raden om voor meerdere doelgroepen ruimte te bieden.

Hoogachtend het college van
burgemeester en wethouders van Coevorden

de secretaris

B.M. de Vries

de burgemeester

B.J. Bouwmeester