

Aan: de fracties van de gemeente Coevorden
BBC2014, VVD, PvdA, D66, PAC, Gemeentebelangen, CDA.

Van: Sociaal Oosterhesselen

Betreft:

- bevolkingsraadpleging AZC Oosterhesselen
- bestemmingsplan
- woningnood
- keuzevrijheid voor de gemeente
- planschade en overige (financiële) gevolgen

Oosterhesselen, 2 maart 2015

Geachte Raadsleden,

In de bevolkingsraadpleging die wij hebben gehouden onder de inwoners van Oosterhesselen over de mogelijke vestiging van een AZC op het terrein Witte Zand 18 (voormalig conferentieoord Overcinge De Klencke) hebben wij twee vragen gesteld. (de exacte formulering kunt u lezen op het bijgevoegde raadplegingsformulier)

1. Hoeveel asielzoekers acht u maximaal wenselijk?
2. Is woningbouw op de Klencke een beter alternatief?

Deze tweede vraag is juist op dit moment zeer legitiem. Het huidige bestemmingsplan voor Witte Zand 18 loopt af per 31 maart 2015. Er is derhalve een uitgelezen kans voor de gemeente Coevorden om uitvoering te geven aan de ambities die zij zelf heeft geformuleerd in het voorontwerp Structuurvisie 2011-2021. In deze visie, die nog steeds staat gepubliceerd op www.coevorden.nl, staat: "Wij kiezen er daarom voor om alleen in de stad Coevorden en in de kernen Dalen, Sleen, Schoonoord, Oosterhesselen en Aalden/Zweeloo nog uitbreiding van het woningbestand mogelijk te maken."

Voor wat betreft groei in Oosterhesselen vermeldt de structuurvisie: "Er zullen ongeveer 35 woningen voor inbreidingsmogelijkheden worden ingezet en voor eventuele functieveranderingen. [...] Voor de invulling van deze 35 woningen staan wij er positief tegenover om dit te realiseren op de plaats van het voormalig vormingscentrum De Klencke."

De structuurvisie is ook glashelder over de doelgroepen waar de gemeente Coevorden expliciet aandacht aan wil schenken bij uitbreiding van het woningbestand: "Op de woningmarkt zijn diverse doelgroepen te onderscheiden. Hierbij denken we aan starters en senioren, maar ook aan gehandicapten. De gemeente streeft er naar deze vaak kwetsbare groepen in goede en betaalbare woningen te huisvesten."

Uit deze structuurvisie blijkt dat de ambities van de gemeente Coevorden naadloos aansluiten bij de plannen die wij in onze brief van 23 februari 2015 hebben geschetst om op het terrein Witte Zand 18 huurwoningen te realiseren, specifiek gericht op doelgroepen die nu in Oosterhesselen niet of nauwelijks aan bod komen. In concreto: jongeren en ouderen.

Jongeren

Volgens opgave van woningbouwvereniging Domesta zijn er momenteel slechts 16 eenpersoons huurwoningen die geschikt zijn voor jongeren. De gemiddelde wachttijd voor een huurwoning van Domesta in Oosterhesselen bedraagt 1.5 jaar en de wachttijd voor deze eenpersoons woningen is nog veel langer.

Ouderen

Op de site coevorden.straatinfo.nl is te lezen dat het percentage bewoners van Oosterhesselen van 65 jaar of ouder jaarlijks stijgt met gemiddeld 1 procent. In het laatste jaar van registratie op deze site (2010) bedroeg het aantal bewoners van 65 jaar of ouder 28%. Het is dus aannemelijk dat dit percentage inmiddels hoger is dan 30%.

Volgens opgave van Domesta zijn er in Oosterhesselen 25 huurwoningen voor senioren en zes levensloop woningen. Op een totaal woningbestand van 873 betekent het dat slechts 3% bestaat uit huurwoningen voor senioren, terwijl het totaal aantal senioren nu al tien keer hoger is.

Het aanbod van seniorenwoningen is theoretisch iets groter indien ook de 42 aanleunwoningen van woon- zorgcentrum Etgaarde worden meegerekend. Echter, deze woningen worden als eerste toegewezen aan mensen met een zorgvraag. En ook voor deze woningen bestaat een lange wachtlijst.

Uit dit alles blijkt dat het voor senioren welhaast onmogelijk is om in Oosterhesselen kleine zelfstandige woonruimte te vinden. Door het bestemmingsplan voor Witte Zand 18 te wijzigen in wonen kan de gemeente deze leemte opvullen.

Oosterhesselen wil, maar kan niet groeien

Uit de statistische gegevens op coevorden.straatinfo.nl blijkt ook dat het totaal aantal inwoners van Oosterhesselen al jaren nauwelijks verandert. (het schommelt tussen 1760 en 1790) Ook dit

onderstreept een pleidooi voor huurwoningen op het terrein Witte Zand 18. Er zijn veel mensen die in Oosterhesselen zouden willen wonen, of zouden willen verhuizen binnen Oosterhesselen, maar de woningmarkt is verzadigd en zit volledig op slot. Van krimp is in Oosterhesselen geen enkele sprake, maar iedere mogelijkheid tot groei wordt geblokkeerd door besluiteloosheid van de gemeente Coevorden. Immers, een wijziging van het bestemmingsplan neemt al snel een jaar tot anderhalf jaar in beslag. En voor het bestemmingsplan Witte Zand 18, dat afloopt op 31 maart 2015, is tot op heden geen enkele voorstel tot wijziging of bestendiging ingediend.

De gemeente heeft volledige keuzevrijheid, zonder verplichtingen aan het COA

Uit de tweede brief die de gemeente Coevorden heeft verstuurd aan alle inwoners van Oosterhesselen, op 26 februari 2015, blijkt dat het College oorspronkelijk dacht dat een AZC past binnen het vigerende bestemmingsplan. Onder de subheading "Ruimtelijke procedure" staat: "Tijdens de informatiebijeenkomst op 12 februari hebben wij aangegeven dat de vestiging van een tijdelijk asielzoekerscentrum past binnen het geldend bestemmingsplan."

Sociaal Oosterhesselen heeft in de brief van 23 februari 2015 aangegeven dat dit een misvatting is. Het huidige bestemmingsplan staat de vestiging van een AZC niet toe.

In haar brief van 26 februari 2015 erkent de gemeente dit: "Omdat we belang hechten aan een zorgvuldige procedure hebben we ook een extern oordeel opgevraagd. Daaruit blijkt dat het gebruik van de locatie aan het Witte Zand 18 in Oosterhesselen als AZC, gelet op de doeleindeomschrijving, in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan."

De oorspronkelijk foutieve veronderstelling dat een AZC past binnen het bestemmingsplan was de onderliggende reden van de gemeente waarom de vestiging van een AZC niet geweigerd kon worden. Nu blijkt dat het bestemmingsplan niet passend is, is een totaal een nieuwe situatie ontstaan. Het College kan de vraag van het COA rustig naast zich neerleggen en luisteren naar de overweldigende meerderheid van de bevolking van Oosterhesselen en het bestemmingsplan wijzigen in wonen.

Planschade

In gesprekken met de diverse fracties bleek onduidelijkheid over het mogelijk ontstaan van planschade indien het bestemmingsplan voor Witte Zand 18 wordt gewijzigd in wonen. Wij hebben deze vraag voorgelegd aan een Rentmeester die geregeld zitting heeft in onafhankelijke planschade-beoordelingscommissies. Deze Rentmeester heeft geconstateerd dat planschade ten gevolge van een bestemmingswijziging in wonen niet mogelijk is.

De huidige eigenaar van Witte Zand 18 en het COA kunnen géén planschade claimen omdat het huidige bestemmingsplan van Witte Zand 18 de vestiging van een AZC niet toestaat. Een

wijziging in een andere bestemming die dit ook niet toestaat (wonen) is derhalve geen verandering waar een claim op is te baseren. Bovendien is een wijziging van de gemeente van de bestemming voor Witte Zand 18 in wonen te voorzien geweest. De ambitie hiertoe heeft de gemeente al in 2011 geformuleerd in een voortontwerp structuurvisie. Een visie die tot op de dag van vandaag voor iedereen is in te zien op www.coevorden.nl.

Bewoners die uitkijken op het Witte Zand 18 kunnen bij de wijziging van het bestemmingsplan in wonen ook géén aanspraak maken op planschade. Voor het bepalen van planschade is het uitgangspunt niet wat er nu staat, maar wat er had kunnen staan volgens het huidige bestemmingsplan. Als voorbeeld: er had volgens het huidige bestemmingsplan op het Witte Zand 18 een ziekenhuis van aaneengesloten bebouwing kunnen staan met een goothoogte van 6 meter en een nokhoogte van 9 meter. Als het bestemmingsplan wordt gewijzigd in wonen met als specifieke toevoeging dat dit, bijvoorbeeld, slechts 35 woningen van maximaal twee verdiepingen mogen worden, is er voor omwonende geen enkele grond om planschade te claimen volgens de hoofdcriteria die hiervoor gelden.

Echter, omwonende kunnen wél planschade claimen als de gemeente Coevorden meent de democratische mening van de inwoners van Oosterhesselen te kunnen negeren (zie uitslag bevolkingsraadpleging hieronder) door van het huidige bestemmingsplan af te wijken en een omgevingsvergunning te verlenen voor het vestigen van een AZC.

Door af te wijken van het bestemmingsplan loopt de gemeente Coevorden bovendien het risico te verzanden in een moeras van procedures. Als het een beetje tegenzit, kan uiteindelijk pas de Raad van State bepalen of de gemeente Coevorden terecht danwel onterecht een vergunning verleent voor de vestiging van een AZC. Zo'n procedure zal onherroepelijk leiden tot vertraging, kosten en imagoschade.

Overige (financiële) gevolgen

In overleg met verschillende fracties kwam ook naar voren dat woningbouw op Witte Zand 18 onwenselijk zou zijn omdat de gemeente Coevorden hiervoor de financiële middelen ontbeert. Deze angst is ongegrond. In onze brief van 23 februari 2015 hebben wij aangegeven dat ons voorstel is om de woningen op het Witte Zand 18 volledig zelfstandig te (laten) financieren en beheren. Uit inventarisatie blijkt dat er inmiddels twee projectontwikkelaars bereid zijn om in zo'n ontwikkeling te participeren. Mogelijk voor eigen rekening en risico, danwel als voorfinancier van een uitwerking die leidt tot een vorm van woningcorporatie waarbij de te realiseren woningen eigendom worden van alle inwoners van het dorp: woningbouw ván en vóór Oosterhesselaars. Het is niet in het belang van deze marktpartijen dat hun naam nu in dit verband openbaar wordt gemaakt.

Graag herinneren wij u eraan dat we u in onze brief van 23 februari 2015 al hebben gewezen op het feit dat de gemeente Coevorden aanzienlijke inkomsten misloopt door een AZC juist op het Witte Zand 18 toe te staan. Aangezien de gemeente geen eigenaar is van dit terrein verdwijnen alle huurinkomsten die het COA betaalt in de zak van een vastgoedondernemer.

Uit het definitieve raadsvoorstel, opgesteld door Dhr. J. Brink ter voorbereiding van de raadsvergadering van 3 maart 2015, blijkt dat het College zich ervan bewust is, en blijkbaar accepteert, dat de gemeente Coevorden met de vestiging van een AZC op Witte Zand 18 een dief wordt van eigen portemonnee. Onder de subheading: "Kosten, baten, dekking" schrijft de heer Brink over de vergoedingen die de gemeente van het COA kan krijgen: "Het gaat hierbij hooguit om een vergoeding van werkelijk gemaakte kosten." Voor een gemeente die kennelijk de financiële middelen ontbeert om zelf de ontwikkeling van 35 woningen ter hand te nemen lijkt dit niet de meest handige keuze.

Als de gemeente kiest voor één van de vele braakliggende terreinen die ze in eigen bezit heeft, kan de gemeente zelf alle huurinkomsten van het COA innen. Daarmee krijgt de vestiging van een AZC niet alleen een humanitaire functie, maar kan ook een welkome inkomstenbron zijn voor de gemeente Coevorden en haar inwoners.

Uitkomst bevolkingsraadpleging

Onderstaand treft u in grafiek de uitkomsten van de onder de bevolking van Oosterhesselen gehouden raadpleging over de wenselijkheid een AZC te vestigen op het terrein Witte Zand 18, alsmede het antwoord op de vraag over het alternatief om dit terrein te gebruiken voor woningbouw. De raadpleging is gehouden per huishouden, dus niet per persoon, en wordt volledig ondersteund door het Plaatselijk Belang Oosterhesselen. De formulieren zijn getoetst, gecontroleerd op dublures en geverifieerd door notaris Van Buiten.

Samenvatting

- Respons: 67%
- Voorkeur voor sociale woningbouw: 86%
- Hoogste score (27%) gewenst aantal bewoners van een AZC: 0
- Op een na hoogste score (24%) gewenst aantal bewoners van een AZC: 150
- Gemiddeld acceptabel geacht aantal bewoners van een AZC: 149

Conclusies

- Volksraadpleging wordt breed gedragen (67%)
- Oosterhesselen vraagt massaal (86%) om een wijziging van het bestemmingsplan Witte Zand 18 in wonen.
- Er is géén draagvlak voor een AZC met meer dan 150 bewoners.

- Uitkomsten van het onderzoek worden breed gedragen door heel Oosterhesselen. (zie demografische spreiding)
- Het voorstel van de gemeente om 400 asielzoekers te huisvesten wordt afgewezen door 95%.
- De vraag van het COA om 700 asielzoekers te huisvesten wordt afgewezen door 99,49%.

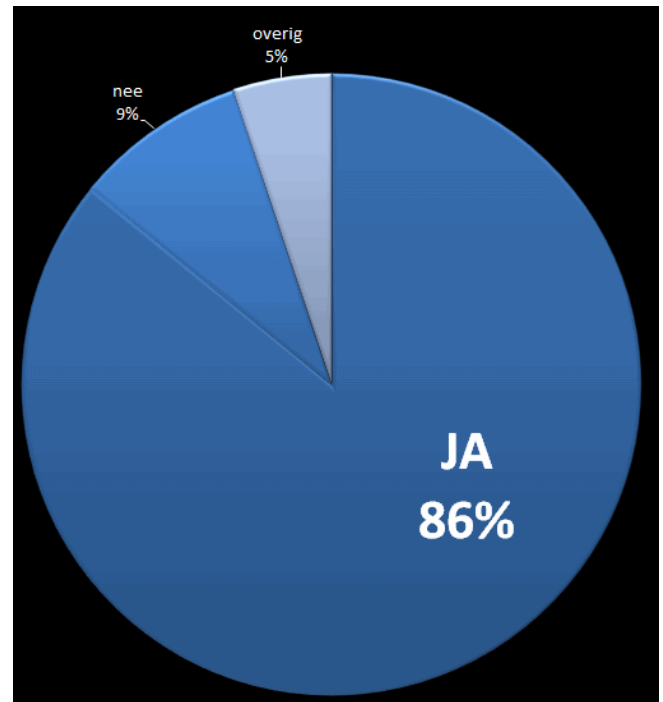
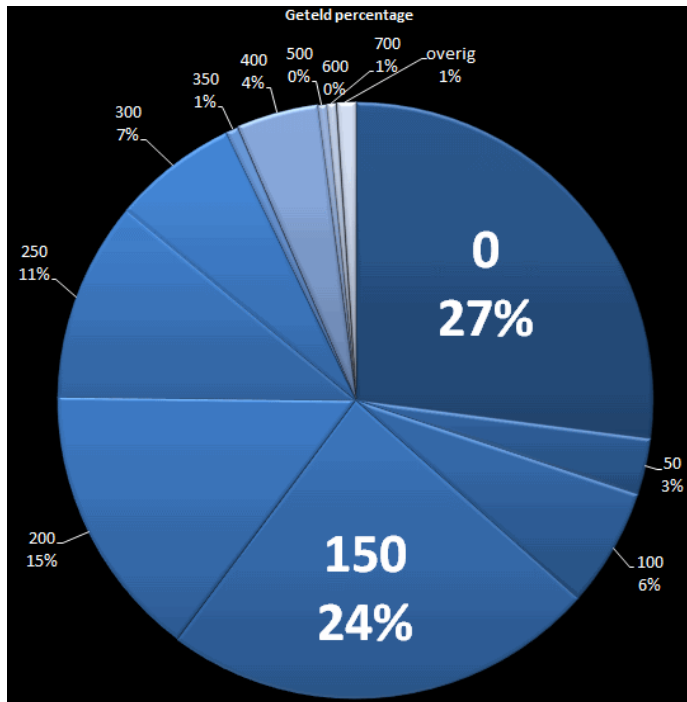
Wij hopen u met deze gegevens van dienst te zijn en te mogen rekenen op uw steun bij onze oproep aan het College om de kans te grijpen het bestemmingsplan Witte Zand 18 te wijzigen in wonen. Dit aangaande roepen wij nog even in herinnering dat er in de afgelopen vijf jaar al drie keer eerder grote commotie is ontstaan over plannen op Witte Zand 18. Wij vragen u vriendelijk doch dringend deze gelegenheid aan te grijpen en te voorkomen dat wij, en u, over vijf jaar weer in eenzelfde onverkwikkelijke situatie terecht komen.

Hoogachtend,

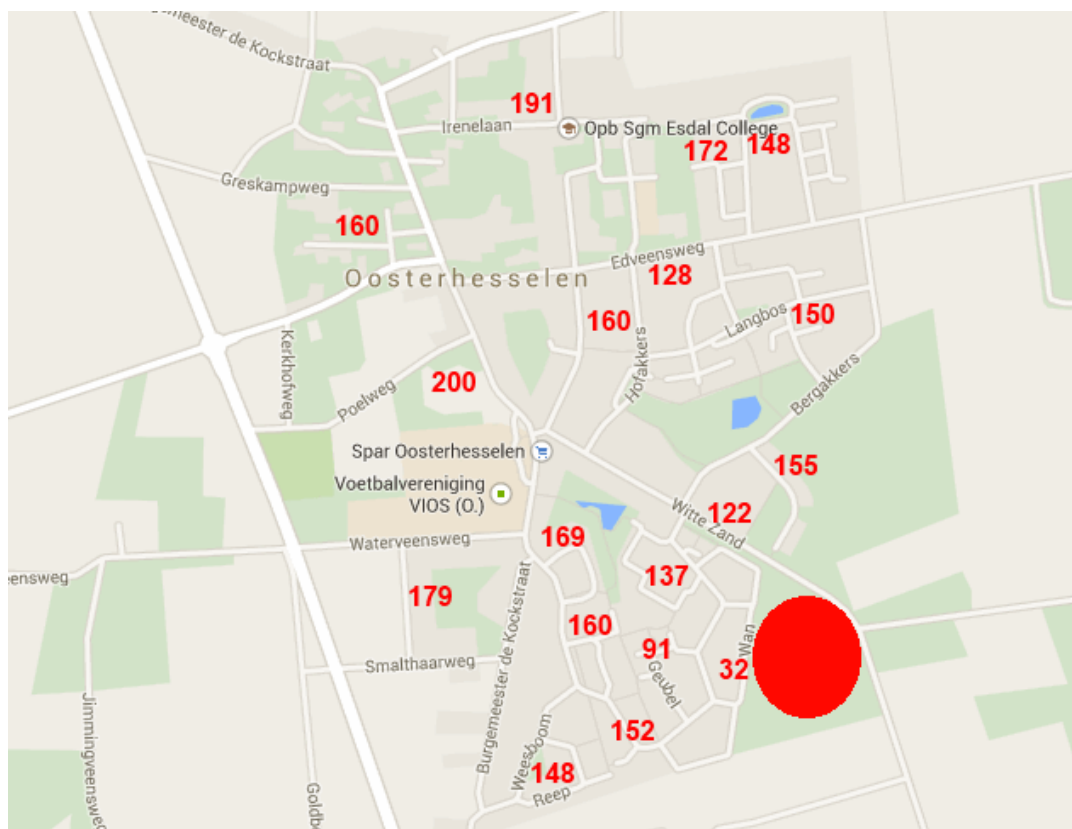
Sociaal Oosterhesselen

Uitkomst bevolkingsraadpleging

1. Hoeveel asielzoekers acht u maximaal wenselijk?
2. Is woningbouw op de Klencke een beter alternatief?



Demografische spreiding



Raadplegingsformulier

Bevolkingsraadpleging Oosterhesselen

asielzoekerscentrum in De Klencke

Het COA, B&W van Coevorden, het Plaatselijk Belang en de politieke partijen hebben allemaal een mening over de plannen een asielzoekerscentrum te vestigen in Overcinge De Klencke. Onder de naam 'Sociaal Oosterhesselen' heeft een aantal betrokken inwoners van Oosterhesselen besloten de democratie haar werk te laten doen.

Wij willen weten wat u vindt!

Vraag 1

Wat is volgens u het maximale aantal asielzoekers dat wenselijk is?

(aankruisen wat van toepassing is. Eén antwoord mogelijk)

- | | | | |
|--------------------------|-----|--------------------------|-----|
| <input type="checkbox"/> | 0 | <input type="checkbox"/> | 300 |
| <input type="checkbox"/> | 50 | <input type="checkbox"/> | 350 |
| <input type="checkbox"/> | 100 | <input type="checkbox"/> | 400 |
| <input type="checkbox"/> | 150 | <input type="checkbox"/> | 500 |
| <input type="checkbox"/> | 200 | <input type="checkbox"/> | 600 |
| <input type="checkbox"/> | 250 | <input type="checkbox"/> | 700 |

Vraag 2

'Sociaal Oosterhesselen' wil als alternatief op het terrein van Overcinge De Klencke een beperkt aantal sociale huurwoningen realiseren, gericht op doelgroepen die in Oosterhesselen nu moeilijk woonruimte vinden. Dit zijn onder andere jongeren die uit huis gaan maar in Oosterhesselen willen blijven en senioren die kleiner maar zelfstandig willen wonen.

Als 'Sociaal Oosterhesselen' dit plan kan realiseren en financieren, vindt u dat een beter alternatief dan een asielzoekerscentrum?

(aankruisen wat van toepassing is. Eén antwoord mogelijk)

- JA
- NEE

Naam: _____

Woonplaats: _____

Handtekening: _____