

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

Betreft: bestemming voormalig conferentieoord Overcinge De Klencke, Witte Zand 18
Oosterhesselen

Oosterhesselen, 23 februari 2015

Geachte fractie,

Voormalig conferentiecentrum Overcinge De Klencke, gevestigd aan het Witte Zand 18 in Oosterhesselen, trekt al een jaren een zware wissel op het dorp. Steeds opnieuw blijkt het vervallen en verloederde gebouw voor ondernemers een interessante opportunistische uitdaging maar voor dorpelingen van twijfelachtige meerwaarde.

Het nieuws dat het College het voornemen heeft om een AZC op het Witte Zand 18 te laten vestigen heeft ons doen besluiten op onderzoek te gaan naar een duurzamere oplossing. Zo'n oplossing hebben wij gevonden.

Om te beginnen ontdekten we dat het huidige bestemmingsplan in maart 2015 moet worden herzien. Dit is een uitgelezen kans om de huidige bestemming te wijzigen in woningbouw. Het Plaatselijk Belang heeft al eerder opgemerkt dat jong volwassenen zich graag in ons dorp vestigen maar dat dit door een chronisch gebrek aan huurwoningen welhaast onmogelijk is. Ook een aantal ouderen heeft ons te kennen gegeven graag kleiner te willen wonen. Wij zien kansen om deze wensen te realiseren op het terrein van Witte Zand 18.

Uit een eigen rondgang blijkt dat enkele partijen bereid zijn zo'n ontwikkeling te financieren. 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: sociale woningbouw ván en vóór Oosterhesselaars.

Los van deze sociale, duurzame en op de toekomst gerichte kans vragen we ons af waarom een relatief kleine gemeente als Coevorden (36000 inwoners) als enige gemeente in Nederland twee asielzoekerscentra binnen haar grenzen zou moeten willen. Immers, in Aalden is al een AZC gevestigd.

Mocht de gemeente toch van mening zijn dat een tweede AZC wenselijk is, dan dient zich de vraag aan welk terrein binnen de gemeente daarvoor het meest geschikt is. Wij denken aan een terrein waar de gemeente zelf eigenaar van is en waar de bewoners van een AZC op loopafstand toegang hebben tot faciliteiten waaraan zijn behoefte hebben. Denk aan overheidsdiensten,

budget supermarkten en de wekelijkse markt. Zo'n terrein is bijvoorbeeld Ossehaar in Coevorden waar de woningbouw wegens gebrek aan belangstelling is gestaakt. Een terrein als Ossehaar heeft bovendien het voordeel dat de gemeente Coevorden zelf de revenuen plukt van het faciliteren van een AZC. Bij de vestiging van een AZC op Witte Zand 18 verdwijnt al het geld in de zak van een vastgoedondernemer. Sterker nog, als de gemeente het bestemmingsplan niet tijdig wijzigt, kunnen er voor bouw op het Witte Zand 18 niet eens bouwleges worden geheven.

Minstens zo belangrijk is de constatering dat het vestigen van een AZC op het Witte Zand 18 waarschijnlijk niet is toegestaan. In het huidige bestemmingsplan luidt de bestemming: maatschappelijk, met als specifieke doeleindschrijvingen:

- religieuze, educatieve, sociaal-culturele en medische voorzieningen
- groen- en speelvoorzieningen;
- verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

Dit bestemmingsplan is vastgesteld in de raadsvergadering van 12 oktober 2004 en onherroepelijk verklaard op 31 maart 2005.

In 2008 is de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) van kracht geworden. Het College beroept zich op de SVBP om vestiging van een AZC goed te keuren. Wij betwijfelen echter ten eerste of de SVBP van toepassing is voor het adres Witte Zand 18 te Oosterhesselen. De SVBP regelt namelijk de harmonisatie van bestemmingen waar deze in het bestemmingsplan niet nader zijn omschreven. Voor het bestemmingsplan van Witte Zand 18 is dit echter wel het geval. (zie hierboven de aangehaalde doelomschrijvingen)

Naast deze wettelijke beperkingen, vragen wij ons ook af waarom het College in Oosterhesselen van mening is dat een AZC binnen de doelomschrijvingen in Oosterhesselen zou passen. In Aalden kent het bestemmingsplan een enkelvoudige specifieke bestemming: maatschappelijk - asielzoekers. De bestemming van Witte Zand 18 (maatschappelijk, met vier totaal andere en zeer nauw omschreven doelbestemmingen) is bij het opstellen van het bestemmingsplan blijkbaar niet geschikt geacht voor een AZC. Door nu wel een AZC in Oosterhesselen toe te staan, handelt de gemeente niet alleen in strijd met het eigen beleid; de gemeente gaat daarmee ook voorbij aan het gelijkheidsbeginsel.

Zoals reeds aangegeven, ligt er een wettelijke basis om bestemmingsplannen elke 10 jaar te herzien. De herzieningstermijn voor de bestemming van Witte Zand 18 eindigt op 31 maart 2015. Voor zover ons bekend heeft de gemeente Coevorden nog geen actie ondernomen om de bestemming te herzien.

De consequentie hiervan is tweeledig:

- wanneer het bestemmingsplan niet tijdig is herzien mag de gemeente geen leges heffen over de bouwkosten. Het COA komt er zo wel erg goedkoop vanaf en de gemeente loopt -- dubbel -- inkomsten mis.
- Belangrijker nog is het feit dat er nu een kans ligt om de huidige bestemming te wijzigen zodat er een duurzame oplossing kan komen waar het hele dorp Oosterhesselen van profiteert. De huidige maatschappelijke bestemming is verouderd en heeft geen meerwaarde. We hebben al een religieus pand, onderwijspanden en een medisch pand. Sociaal-culturele voorzieningen worden tegenwoordig alleen nog in de grotere kernen/steden ingezet. Hoogste tijd dus voor vernieuwing, gericht op de sociale behoeftes van nu en voor de toekomst. In ons dorp zijn alle woningen bezet. Jong volwassenen ervaren problemen om in het dorp te kunnen blijven wonen; goedkope woningen zijn er niet. De wachttijd voor de sociale huurwoningen voor jongeren is opgelopen tot 10 jaar. Zo ook kunnen ouderen die kleiner maar zelfstandig willen wonen in Oosterhesselen nauwelijks terecht. Op dit moment zijn alleen de aanleunwoningen bij zorgcentrum de Etgaarde hiervoor geschikt. Echter, voor een plaats in de Etgaarde groeit de wachttijd ook gestaag.

Met een wijziging van het bestemmingsplan heeft u nu een unieke kans om alle negatieve perikelen omtrent het afgelopen en toekomstige gebruik van Witte Zand 18 in één keer een positieve wending te geven. Wanneer u deze kans nu niet grijpt gaan er zo maar 5 tot 10 jaar voorbij voordat een vergelijkbare nieuwe kans zich voordoet.

Uit de eerste resultaten van de onder de inwoners van Oosterhesselen gehouden enquête blijkt nu al dat een overgrote meerderheid het voorstel steunt voor wijziging van het bestemmingsplan dat sociale woningbouw mogelijk maakt. De exacte uitkomst van de enquête, notarieel getoetst en geverifieerd, zullen wij op de raadsvergadering van 3 maart presenteren.

Wij stellen het op prijs wanneer u onze voorstellen wilt steunen.

Hoogachtend,

Sociaal Oosterhesselen

p/a Frank Hoving
Langbos 56
7861 BD Oosterhesselen