

# Woonplan II

*Gemeente Coevorden:*

## Woonbeleid

2005 - 2015

December 2005

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	7
1.1. Deelnemende partijen	7
1.2. Totstandkoming Woonplan II	7
1.3. Doelstelling Woonplan II	8
1.4. Leeswijzer	8
<b>2. Kaders verschillende beleidsvelden</b>	9
2.1. Rijksbeleid	9
2.1.1. Nota wonen: mensen, wensen, wonen	9
2.1.2. Besluit Beheer Sociale Huursector	10
2.1.3. Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing	10
2.2. Provinciaal beleid	10
2.2.1. Strategische Agenda Noord-Nederland	10
2.2.2. Provinciaal Omgevingsplan	11
2.3. Regionaal beleid	12
2.3.1. Meerjaren Ontwikkelingsprogramma Emmen	12
2.4. Gemeentelijk beleid	13
2.4.1. Doelgroepenbeleid	13
2.4.2. Accommodatiebeleid	13
2.4.3. Speelruimtebeleid	14
2.4.4. Economisch beleid	14
2.4.5. Plattelandsontwikkeling	14
2.4.6. Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersbeleid	14
2.4.7. Beleid ruimtelijke ordening	15
2.4.8. Duurzame ontwikkeling / duurzame woonkwaliteit	15
2.4.9. Stedelijke Vernieuwing	15
2.4.10. Particulier opdrachtgeverschap	15
2.4.11. Veiligheid	16
2.5. Beleid woningcorporaties en zorginstellingen	16
2.5.1. Domesta Woonstichting	16
2.5.2. Woningstichting Inter Pares	17
2.5.3. Woonservice Drenthe	17
2.5.4. Zorggroep Tangenborgh	18
2.5.5. Zorggroep Suydevelt	18
2.5.6. Saxenburgh Groep	19
<b>3. Woningbehoefte gemeente Coevorden</b>	21
3.1. Bevolkingsontwikkeling	21
3.2. Kwalitatieve woningbehoefte	22
3.3. Kwantitatieve woningbehoefte	23

<b>4. Doelgroepen: woonbeleid en ambities</b>	25
4.1. Starters en jongeren	25
4.2. Statushouders	27
4.3. Woonwagenbewoners	27
4.4. Woonschepenbewoners	27
4.5. Verstandelijk gehandicapten	27
4.6. Maatschappelijke opvang	28
4.7. Ouderen	28
4.8. Bereikbaarheid en mobiliteit voor hulpbehoevende doelgroepen	29
<b>5. Woonprogramma gemeente Coevorden</b>	31
5.1. Contingenttoedeling	31
5.1.1. Reservepot	33
5.2. Woonprogramma per voorzieningengebied	34
5.2.1. Voorzieningengebied Coevorden	34
5.2.2. Voorzieningengebied Dalen	40
5.2.3. Voorzieningengebied Sleen	43
5.2.4. Voorzieningengebied Zweeloo / Aalden	46
5.2.5. Voorzieningengebied Schoonoord	49
5.2.6. Voorzieningengebied Oosterhesselen	52
<b>6. Uitvoering Woonplan II</b>	55
6.1. Koepelafspraken	55
6.2. Woonmonitor	55
6.3. Aanvraag knelpuntenpot	55





## 1. Inleiding

In dit woonplan worden het toekomstige woonbeleid en de ambities op het gebied van wonen, zorg en welzijn van de gemeente Coevorden verwoord. Het woonplan richt zich op de periode tot 2010 met een doorkijk naar 2015.

De provincie Drenthe heeft in het vastgestelde POP II aangegeven dat de uitvoering van het woonbeleid in handen ligt van gemeenten, woningbouwcorporaties, zorginstellingen en marktpartijen. De gemeenten hebben, binnen de door de provincie aangegeven getalsmatige kaders, het voortouw bij het formuleren van het woonbeleid en voeren de regie hierop. Als definitie van regie wordt gehanteerd: 'het (proberen te ) sturen door de gemeente van (locale) maatschappelijke processen met relevante actoren in de door haar wenselijk geachte richting, ongeacht de mate van zeggenschap van de gemeente over die actoren'. Het voeren van de regie betekent dat de gemeente zal gaan sturen op het gebied van het wonen. De vraag naar woonkwaliteit dient vorm gegeven te worden en er dienen mogelijkheden te worden geschapen voor speciale groepen.

De inzet van de provincie is om middels het woonplan afspraken te maken over de ruimtelijke mogelijkheden voor het wonen in de hele gemeente.

### 1.1. Deelnemende partijen

Dit Woonplan II is totstandgekomen in samenwerking met de woningcorporaties Woonservice Drenthe, Domesta Woonstichting en Woningstichting Inter Pares en de zorginstellingen Saxenburgh Groep, Zorggroep Tangenborgh en Zorggroep Suydevelt.

Daarnaast hebben ook de erkende overlegpartners van de gemeente te weten de plaatselijke belangenverenigingen, het jongerenplatform, de gehandicaptenraad en de seniorenraad, de mogelijkheid tot inbreng gehad middels terugkoppelingsbijeenkomsten en de ter inzage legging van het Woonplan II. Hiervan hebben zij gedeeltelijk gebruik gemaakt.

### 1.2. Totstandkoming Woonplan II

In de rijksnota "Mensen, wensen wonen" wordt aangegeven, dat het bij volkshuisvesting niet alleen gaat om het wonen op zichzelf maar ook om de woning en de woonomgeving. De nadruk ligt niet alleen meer op in- en uitbreidingsgebieden, maar ook de noodzaak voor herstructurering van woonwijken en het creëren van de daarbij behorende leefbaarheid van de woonomgeving zal steeds belangrijker worden. Niet alleen de gemeente heeft hierin een taak maar ook de woningcorporaties dienen bij te dragen aan het in stand houden van de leefbaarheid in woonwijken.

Om deze reden is er steeds meer behoefte aan afstemming tussen de verschillende beleidsvelden wonen, zorg en welzijn. In navolging hiervan is in de gemeente Coevorden een volkshuisvestingsoverleg ingevoerd waaraan diverse partijen, die actief zijn op deze beleidsvelden, hebben deelgenomen. Samen met deze partijen is in 2004 een interactief doelgroepenbeleid uitgewerkt. In dit doelgroepenbeleid is aangegeven voor welke doelgroepen en welke woningtypen per kern de komende jaren gebouwd gaat worden. Dit doelgroepenbeleid is kaderstellend geweest voor het uiteindelijke Woonplan II.

Vervolgens zijn de kaders voor het Woonplan II van de verschillende beleidsvelden op rijksniveau en provinciaal niveau inzichtelijk gemaakt en verwoord in een bandbreedte voor het Woonplan II.

Ook ten aanzien van het gemeentelijk beleid zijn verschillende kaders uit relevante beleidsstukken als het doelgroepenbeleid en het accommodatiebeleid weergegeven. Daarnaast is het beleid van de zorginstellingen en de woningcorporaties uit onze gemeente opgenomen. Op deze manier is de bandbreedte voor het woonbeleid uitgewerkt. Bij de invulling van het Woonplan II is hiermee zoveel mogelijk rekening gehouden.

Voor de invulling van het toekomstige woonbeleid zijn per kern de woningbouw mogelijkheden binnen het bijbehorende voorzieningengebied bekeken. Hierbij is een doorkijk naar de toekomstige in- en uitbreidingsmogelijkheden gemaakt op basis van het toebedeelde contingent uit de POP II periode van 2005 tot 2015. Een deel van dit reguliere contingent is verdeeld over de verschillende kernen. Daarnaast is er een fasering in de verdeling van het reguliere contingent ingebouwd. Dit om in te kunnen spelen op onvoorziene toekomstige ontwikkelingen als de invulling van open plekken.

### 1.3. Doelstelling Woonplan II

In het woonplan wordt de afstemming tussen de beleidsterreinen wonen, zorg en welzijn en verkeer en vervoer (bereikbaarheid en toegankelijkheid) weergegeven. Omdat het woonplan met zoveel verschillende zaken te maken heeft die burgers raken is gekozen voor een interactieve invulling van het woonplan.

Naast het inzichtelijk maken van de verdeling van het reguliere contingent over de kernen, brengt het woonplan tevens projecten die voor de knelpuntenpot voor de periode 2005-2009 worden aangemeld, in beeld. Hierbij wordt rekening gehouden met herstructurering, nieuwbouw voor verschillende doelgroepen in zowel de koop- als huursector en de bouw van bijzondere woonvormen. Via het maken van projectafspraken met woningcorporaties en zorginstellingen zal de haalbaarheid van de aangemelde projecten vergroot worden.

### 1.4. Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zullen in hoofdstuk twee de kaders voor het Woonplan II van verschillende beleidsvelden op rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau worden behandeld. Daarnaast is het relevante beleid van de zorginstellingen en de woningcorporaties in dit hoofdstuk opgenomen.

In hoofdstuk drie zal de woningbehoefte voor de gemeente Coevorden voor de komende jaren worden weergegeven. Naast de bevolkingsontwikkeling zal zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbehoefte in beeld worden gebracht.

Het woonbeleid ten aanzien van verschillende doelgroepen en de daarmee gepaard gaande ambities zijn in hoofdstuk vier verwoord.

De nadere verdeling van de woonopgave per kern zal in hoofdstuk vijf worden toegelicht. In dit hoofdstuk zal tevens per voorzieningengebied het woonprogramma voor de komende jaren worden weergegeven.

In hoofdstuk zes wordt stilgestaan bij de uiteindelijke uitvoering van het Woonplan II. Hier wordt tevens een korte samenvatting gegeven van de projecten die zullen worden aangemeld voor de knelpuntenpot.

## 2. Kaders verschillende beleidsvelden

In dit hoofdstuk worden de kaders voor het Woonplan II van de verschillende beleidsvelden op rijksniveau en provinciaal niveau inzichtelijk gemaakt. Ook ten aanzien van het gemeentelijk beleid zijn verschillende kaders uit relevante beleidsstukken als het doelgroepenbeleid en het accommodatiebeleid weergegeven. Daarnaast is het relevante beleid van de zorginstellingen en de woningcorporaties uit onze gemeente opgenomen.

### 2.1. Rijksbeleid

#### 2.1.1. Nota Wonen: mensen, wensen, wonen

In deze rijksnota heeft het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) in 2002 het beleid ten aanzien van het “wonen” in het eerste decennium van de 21<sup>e</sup> eeuw verwoord.

In de nota worden de volgende kernopgaven voor het woonbeleid geformuleerd:

- Vergroten van de zeggenschap over de woning en de woonomgeving  
De woonwensen van mensen worden onvoldoende gehonoreerd. Om dit te bevorderen moet men meer zeggenschap krijgen;
- Kansen scheppen voor mensen in kwetsbare posities  
Mensen die in sociaal en / of financieel kwetsbare omstandigheden verkeren, dienen aansluiting te houden bij de rest van de samenleving, waar nodig dient deze positie verbeterd te worden. Dit betekent onder andere het handhaven en ontwikkelen van een betaalbare woningvoorraad;
- Bevorderen van wonen en zorg op maat  
De groeiende groep zorgbehoevenden als ouderen en gehandicapten dient zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen. Dit betekent de bevordering van op maat gesneden woon- en zorgarrangementen, die nauw aansluiten op de behoeftes en wensen van deze groep;
- Verbeteren van de stedelijke woonkwaliteit  
De woonkwaliteit van de stedelijke gebieden blijft achter bij die van elders in het land. Middels forse inspanningen via onder meer het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing en het grote stedenbeleid dient de stedelijke woonkwaliteit te worden verbeterd;
- Tegemoet komen aan groene woonwensen  
De mogelijkheid voor mensen om ruim en groen te kunnen wonen dient waar mogelijk te worden gehonoreerd. Dit moet echter niet ten koste gaan van natuurwaarden en ruimtelijke kwaliteiten.

De nota benadrukt dat het bij volkshuisvesting niet alleen meer gaat om het wonen op zichzelf maar ook om de woning en de woonomgeving. De nadruk ligt niet alleen meer op in- en uitbreidingsgebieden, maar ook de noodzaak voor herstructurering van woonwijken en het creëren van de daarbij behorende leefbaarheid van de woonomgeving zal steeds belangrijker worden.

Niet alleen de gemeente heeft hierin een taak maar ook de woningcorporaties dienen bij te dragen aan het in stand houden van de leefbaarheid in woonwijken.

### 2.1.2. Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH)

In het BBSH wordt voorgeschreven waaruit het werkterrein van de woningcorporaties bestaat. In 1998 is het Besluit gewijzigd, de hoofdlijnen van deze wijziging zijn als volgt weer te geven:

- Gemeente en woningcorporaties wordt gevraagd te streven naar het maken van afspraken over wederzijdse prestaties. Partijen kunnen op deze manier als volwaardige partners inhoud geven aan die afspraken en tevens informatie uitwisselen;
- Binnen deze door de rijksoverheid gewenste ‘ordering’ is de rol van de gemeente als toezicht-houder op de woningcorporaties minder passend. Zowel het volkshuisvestelijke als financiële toezicht is ondergebracht bij het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV).

### 2.1.3. Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV)

Per 1 januari 2000 is het ISV in werking getreden. Gemeenten krijgen naast een budget voor de fysieke leefomgeving gelden voor initiatieven op het gebied van milieu, economie en landinrichting. De grote steden krijgen rechtstreeks een budget van de rijksoverheid. De overige gemeenten krijgen bijdragen via de provincie. De provincie Drenthe maakt hierbij een onderscheid tussen programmameenten en projectgemeenten. Gemeenten die aangewezen zijn als programmameenten, zijn gemeenten met een structurele vernieuwingsopgave. Bij projectgemeenten doet deze opgave zich meer incidenteel voor. De gemeente Coevorden wordt gerekend tot een programmameente en dient elke vijf jaar een meerjaren ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing op te stellen om in aanmerking te komen voor een ISV-bijdrage. Bij de verdeling van de ISV-gelden wordt het accent sterk gelegd op de stedelijke problematiek.

## 2.2. Provinciaal beleid

### 2.2.1. Strategische Agenda Noord-Nederland

Het Samenwerkingsverband Noord-Nederland (SNN) heeft een strategische agenda voor Noord-Nederland voor de periode 2007-2013 opgesteld. Deze strategische agenda bevat de beleidskeuzes van de drie noordelijke provincies op het gebied van de ruimtelijke economie, het woon- en werkklimaat en de ontwikkeling van het landelijk gebied. Het vervolg voor de strategische agenda is uitgewerkt in een driesporenbeleid:

- Innovatie en kenniseconomie  
De basiskeuzes die voor dit thema zijn gemaakt zijn als volgt:
  - het ontwikkelen van kansrijke sectoren, er gaat gericht ingezet worden op: de agribusiness, de chemie in Emmen en Delfzijl, de life sciences rond het AZG (UMCG) en de universiteit, de ICT-sector, de scheepsbouw, de zorg en het toerisme;
  - het ontwikkelen van innovatie in het MKB;
  - het versterken van het beroepsonderwijs op diverse manieren.
- Concurrerend vestigingsklimaat in stedelijk gebied  
Concentratie binnen dit thema zal plaatsvinden op de volgende onderwerpen:
  - het creëren van een aantrekkelijk woonmilieu, daarbij aandacht voor wonen met zorg en welzijn en versterken van voorzieningen;
  - het verbeteren van vestigingsklimaat voor kennisgeoriënteerde bedrijven;
  - het optimaliseren van de bereikbaarheid.

- Vitaal platteland

Binnen dit thema worden enkele actiepunten aangegeven:

- de versterkingen van de concurrentiekracht van de landbouw;
- de verbreding en vernieuwing van de plattelandseconomie;
- het integraal waterbeheer;
- behoud en ontwikkeling van natuur en landschap.

Daar de Strategische Agenda nog een visie in ontwikkeling is, zullen de doelstellingen nog verder uitgewerkt worden tot een definitief programma.

### 2.2.2. Provinciaal Omgevingsplan (POP II)

In het in 2004 vastgestelde POP II besteedt de provincie Drenthe aandacht aan de veranderende woningvraag als gevolg van de verdergaande vergrijzing, de ontwikkelingen van zorg op maat en het deconcentreren van het zorgaanbod en de achterblijvende economische ontwikkeling.

Voor het spreidings- en inrichtingsbeleid hanteert de provincie op basis van een aantal onderscheidende aspecten als omvang, voorzieningenniveau, verzorgingsfunctie en kernenstructuur. De stad Coevorden wordt gerekend tot een substreekcentrum. Dit betekent dat de stad een regionale taakstelling heeft in het verstedelijkingsproces. De opgave voor wonen en werken is echter aanzienlijk lager dan bij de streekcentra waartoe Emmen wordt gerekend. Het substreekcentrum Coevorden mag tot 2015 groeien tot ongeveer 6.900 woningen. Op 1 januari 2005 telde de stad 6.239 woningen. Dit betekent dat er een verwachte opgave ligt voor ongeveer 660 woningen. Als de ontwikkeling van de woningmarkt of van de werkgelegenheid daartoe aanleiding geeft, zijn grotere aantallen mogelijk.

De 5 grote kernen Dalen, Sleen, Zweeloo/Aalden, Schoonoord en Oosterhesselen worden gerekend tot de hoofdkernen. De hoofdkernen hebben voornamelijk een woonfunctie voor de eigen behoefte, in samenhang met de plaatselijke werkgelegenheid. Dergelijke kernen dienen als verzorgingsgebied voor omliggende kleine kernen en landelijk gebied. Het bieden van een pakket basisvoorzieningen is voor deze kernen van belang. De hoofdkernen binnen de gemeente Coevorden mogen tot 2015 uitgroeien tot een gezamenlijk aantal van 5.460 woningen. Op 1 januari 2005 telden de 5 hoofdkernen gezamenlijk 4.935 woningen. Dit betekent dat er nog ongeveer 525 woningen kunnen worden toegevoegd verdeeld over deze 5 kernen. Hierbij moet rekening worden gehouden dat een deel van dit contingent is opgenomen in reeds in werking zijnde bestemmingsplannen, die gefaseerd worden uitgevoerd.

Binnen de gemeente Coevorden zijn de kernen Dalerpeel, Steenwijkstraat, Nieuwe Krim, Dalerveen, Wachstum, Stieltjeskanaal, Gees, Zwinderen, Geesbrug, Noord-Sleen, 't Haantje, Erm, De Kiel, Wezuperbrug, Meppen, Wezup en Benneveld als kleine kern benoemd. Deze 17 kleine kernen hebben in hoofdzaak een woonfunctie voor de plaatselijk aanwezige bevolking en voor het omliggende op de kern georiënteerde buitengebied. Bevolkingsgroei wordt in het algemeen voor deze kernen niet nagestreefd. Deze kleine kernen mogen tot 2015 groeien tot een gezamenlijk aantal van 2.550 woningen. Op 1 januari 2005 telden de 17 hoofdkernen gezamenlijk 2.360 woningen. In totaal kunnen er nog ongeveer 190 woningen worden toegevoegd verdeeld over deze 17 kernen. Ook hierbij geldt dat een deel van dit contingent is opgenomen in reeds in werking zijnde bestemmingsplannen, die gefaseerd worden uitgevoerd.

Bovenstaande woningbouwmogelijkheden worden aangeduid als het reguliere woningbouwcontingent dat een gemeente ter beschikking heeft. Naast dit contingent zijn er ook woningen die niet zullen worden meegeteld in de totale aantallen.

De volgende categorieën worden niet meegeteld in de aantallen:

- woningen voor gehandicapten die met extra begeleiding zelfstandig gaan wonen;
- verbouw van boerderijen in de bebouwde kom;

- vervanging van gesloopte woningen tot hetzelfde aantal;
- renovatie en/of vervangende nieuwbouw van tehuizen;
- woningen voor het stichten van landgoederen;
- woningen voor woonwagenbewoners die uit een wagen naar een experimentele (woonwagen)woning gaan;
- verbouw van boerderijen in het buitengebied tot woon(zorg)eenheden.

Naast bovenstaande mogelijkheden is de provincie Drenthe bezig een ruimte voor ruimte regeling te ontwikkelen, met als doel de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren door het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing. Het gaat hierbij om zowel een kwantitatieve verbetering (het terugbrengen van het aantal vierkante meters bebouwing in het buitengebied) als een kwalitatieve verbetering (de vormgeving van de compensatiewoning). Op deze manier zou men door middel van het slopen van schuren enkele woningen als compensatie terug mogen bouwen buiten het reguliere contingent om. Naar verwachting zal eind 2005 meer over deze regeling bekend zijn.

In POP II wordt aangegeven dat de uitvoering van het woonbeleid in handen ligt van gemeenten, woningbouwcorporaties, zorginstellingen en marktpartijen.

De gemeenten hebben, binnen de door de provincie aangegeven getalsmatige kaders, het voortouw bij het formuleren van het woonbeleid en voeren hier de regie. De gemeente doet dit middels het opstellen van een woonplan. In dit Woonplan II zal het woonbeleid tot 2010 worden weergegeven. Daarnaast zal een doorkijk naar de toekomstige woningbouw mogelijkheden worden gemaakt op basis van het toebedeelde contingent uit POP II. Het is de bedoeling een deel van dit reguliere contingent te verdelen over de kernen. Voor het overige deel zal worden bekeken of een fasering kan worden ingebouwd, om in te kunnen spelen op onvoorziene toekomstige ontwikkelingen als de invulling van open plekken.

Naast het inzichtelijk maken van de verdeling van het reguliere contingent over de kernen, zullen tevens projecten worden aangemeld voor de knelpuntenpot voor de periode 2005-2009.

Deze knelpuntenpot is bedoeld voor de volgende doelen en doelgroepen:

- specifieke woonvormen in de woonzorgsfeer;
- verbouw van cultureel/industriële erfgoed;
- woningen voor starters;
- stimulering van herstructurering en inbreiding in de kern.

Daar dit een extra vraag naar woningen betreft, gaan woningen die gerealiseerd zijn voor deze doelgroepen niet van het reguliere contingent af.

## 2.3. Regionaal beleid

### 2.3.1. Meerjaren Ontwikkelingsprogramma Emmen (MOP)

In het kader van het Grote Stedenbeleid heeft Emmen een MOP gemaakt voor de periode van 2005 tot 2009. Emmen wil zich inzetten om te komen tot een economisch vitale stad, met hoogwaardige vestigingslocaties en hechte samenhang, die werk biedt aan wie dat zoekt. Op basis hiervan zal Emmen op bepaalde onderdelen afspraken maken met het Rijk over de prestaties en de hiermee gepaard gaande financiële middelen. Op het gebied van wonen heeft Emmen als doelstelling om tussen 2005 en 2009 zo'n 4000 woningen aan de huidige woningvoorraad toe te voegen. Het betreft hier woningbouw op zowel uitleglocaties, uitbreiding binnen bestaand bebouwd gebied als vervanging binnen bestaand bebouwd gebied.

Momenteel is Emmen bezig om een aantal thema's te selecteren die gezamenlijk met een aantal buurgemeenten, waaronder Coevorden, kunnen worden opgepakt.

Voor de gemeente Coevorden kunnen de thema's als volgt van betekenis zijn:

- **Versterking economische- en werkgelegenheidssituatie**  
Hierbij kan gedacht worden aan een betere afstemming tussen Coevorden en Emmen op het gebied van infrastructurele kwaliteiten, een beter gebruik maken van elkaars expertise bij het inrichten en beheren van industrieterreinen en een gezamenlijke inzet voor het oppakken van breedband;
- **Extra aandacht infrastructurele ontwikkeling regio**  
Belangrijke aandachtsgebieden hierbij zijn: verdere verdubbeling N34, behoud en opwaardering railverbinding Emmen-Zwolle inclusief haltes en verbeteren veiligheidssituatie fietsroutes van schoolkinderen richting Emmen;
- **Stad-Platteland**  
Het meer regionaliseren van het plattelandsbeleid staat hierbij centraal. Ook kan worden gedacht aan een segmentatie in woonlocaties, elkaar versterkend en aanvullend op de functie van het gebied: stad / verstedelijkt gebied / platteland;
- **Emmen als centrumplaats**  
Het voorzieningenniveau van Emmen dient te worden versterkt door een betere bereikbaarheid, accentuering dagrecreatief centrum Emmen en het bovenlokaal afstemmen van bepaalde voorzieningen als een theater.

## 2.4. Gemeentelijk beleid

De gemeente Coevorden heeft op een aantal terreinen beleid geformuleerd dat voor de kaderstelling van het Woonplan bandbreedtes oplevert. Het betreft hier beleidsnota's op de volgende beleidsterreinen: doelgroepenbeleid, accommodatiebeleid, speelruimtebeleid, economisch beleid, plattelandsontwikkeling, gemeentelijk verkeer en vervoersbeleid en beleid op het gebied van de ruimtelijke ordening, milieu, stedelijke vernieuwing, particulier opdrachtgeverschap en veiligheid. De beleidsterreinen en beschikbare beleidsnota's zijn ten behoeve van het Woonplan gescreend op de daarin vastgelegde uitgangspunten. Relevante uitgangspunten voor het woonplan zijn per beleidsterrein in het kort weergegeven.

### 2.4.1. Doelgroepenbeleid

De essentie van het doelgroepenbeleid is dat wij zowel voor Coevorden stad als, de grote en de kleine kernen hebben aangegeven voor welke doelgroepen wij toekomstige woningbouw zien en welk type woningen in welke sector. Daarbij sluiten wij andere groepen niet uit maar wordt de nadruk gelegd bij specifieke doelgroepen. Hoewel wij streven naar bouwmogelijkheden in elke kern en daar waar mogelijk levensloopbestendige bouw voorstaan, zien wij als toekomstige woningbouw in de grotere kernen toch vooral seniorenwoningen en woningen in de huursector. Voor de kleine kernen betreft het met name nieuwbouw in de koopsector.

In Coevorden stad willen wij de nadruk leggen op woningbouw voor alleenstaanden en de kleinere huishoudens. Het langer zelfstandig blijven wonen of zelfstandig gaan wonen van met name ouderen maar ook gehandicapten en ex-psychiatrische patiënten zal in onze ogen een van de speerpunten zijn bij de toekomstige woningbouw in Coevorden stad.

In de opbouw van het doelgroepenbeleid hebben wij de verdeling aangehouden van POP II voor wat betreft substreekcentrum, grote kernen en kleine kernen.

### 2.4.2. Accommodatiebeleid

In het accommodatiebeleid hebben wij eveneens de verdeling van POP II in substreekcentrum, grote en kleine kernen aangehouden voor wat betreft de gelaagdheid in de aard van de accommodaties of voorzieningen. Wij streven er naar dat er per kern een ontmoetingsmogelijkheid is, kernniveau genoemd, waarbij we het realiseren of behouden van een dergelijke ontmoetingsplaats afhankelijk stellen van draagvlak onder de bevolking van betreffende kern. In de kleine kernen zul-

len wij als er geen ontmoetingsplaats is deze ook niet initiëren. Dit in tegenstelling tot de grote kernen. In deze kernen zien wij een rol voor ons weggelegd bij het realiseren dan wel instandhouden van een ontmoetingsplaats. Daarbij gaat het om een accommodatie of voorziening, kernniveau + regio genoemd, waarbij gestreefd wordt naar multifunctionaliteit met een meerwaarde voor de omringende kleine kernen. Voor Coevorden stad zal sprake zijn van accommodaties of voorzieningen die wijkoverstijgend zijn of zelfs een functie hebben voor de hele gemeente.

Bij het accommodatiebeleid hebben wij een ontwikkelingsperspectief uitgewerkt waarin is aangegeven welke kernen op welk moment onze aandacht zullen hebben.

In deze prioriteitstelling zullen de kernen Oosterhesselen en Schoonoord als eerste worden bezien op de mogelijkheden om te komen tot een multifunctionele accommodatie.

De kernen Geesbrug en Dalerpeel worden weliswaar gerekend tot de kleine kernen maar nemen in ons accommodatiebeleid een uitzonderingspositie in vanwege de duidelijke rol die zij hebben voor de omliggende kleine kernen.

### 2.4.3. Speelruimtebeleid

In het speelruimtebeleid stellen wij dat het voor een aantrekkelijke woon- en leefomgeving noodzakelijk is dat er voldoende ruimtelijke mogelijkheden aanwezig zijn voor kinderen om te spelen. Tevens dienen speelvoorzieningen veilig, goed bereikbaar en herkenbaar te zijn en herbergzaamheid te bieden. De meest optimale situatie ontstaat als speelruimte wordt ingepland bij de vaststelling van nieuwe bestemmingsplannen. Daartoe is een checklist gemaakt die gebruikt wordt bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Wij realiseren ons dat de ruimtelijke mogelijkheden wel aanwezig dienen te zijn. Als die er niet zijn zal naar de volgende beste oplossing gezocht worden zoals het toevoegen van speelruimte aan de schoolomgevingen. Bij het realiseren van speelvoorzieningen hanteren wij de indeling kleine kernen, grote kernen en Coevorden stad. In de kleine kernen gaat het vaak om blokspeelplaatsen met een bereik van ± 100 meter, geschikt voor 0 tot 6 jarigen. Dergelijke speelplaatsen hebben dermate weinig toegevoegde waarde dat wij hier niet op in zetten. Het niveau van een speelvoorziening moet minimaal dat van een buurt zijn, dat wil zeggen een bereik hebben van 300 tot 400 meter, geschikt voor 6 tot 18 jarigen. Dit betekent dat wij inzetten op de grote(re) kernen. In Coevorden stad gaat het om speelvoorzieningen op wijkniveau dat wil zeggen een bereik van 800 meter of meer.

### 2.4.4. Economisch beleid

In het economische beleidsplan zetten wij in op het verruimen van de mogelijkheden voor het MKB. Bij nieuwe bestemmingsplannen voor bedrijventerreinen zullen wij de afweging maken of wij de bouw van bedrijfswoningen al dan niet toestaan.

### 2.4.5. Plattelandsontwikkeling

In de kadernotitie plattelandsontwikkeling “Buitengewoon platteland” noemen wij voor wat betreft het leefbaar houden van het platteland een aantal speerpunten. De identiteit van de kernen en de cultuurhistorische waarde willen wij zo veel mogelijk behouden. Basisvoorzieningen dienen zoveel mogelijk behouden te blijven en in combinatie met onze economische uitgangspunten willen we ondernemerschap op het platteland stimuleren. Voor de woningbouw willen wij inzetten op passende huisvesting en voorzieningen voor jongeren en ouderen.

Voor het ontwikkelen van een visie op het platteland hebben wij gekozen voor het indelen van ons buitengebied in vier deelgebieden waar deelgebiedcommissies door het benoemen van kansen en bedreigingen gaan bepalen wat in deze deelgebieden noodzakelijk is. De thema's zijn voor alle gebieden wonen, landschap(-sbehoud) en voorzieningen.

De deelgebieden komen niet overeen met de verdeling grote kernen en kleine kernen.

### 2.4.6. Gemeentelijk Verkeer en Vervoersbeleid

Er zijn vier pijlers te onderscheiden in het gemeentelijke verkeers- en vervoersbeleid (GVVP): gedragsbeïnvloeding/verkeerseducatie, infrastructuur, handhaving en ruimtelijke ordening. De meest relevante onderdelen t.a.v. dit woonplan zijn de infrastructuur en de ruimtelijke ordening.

De infrastructurele maatregelen zijn maatregelen die de verkeersveiligheid, leefbaarheid en bereikbaarheid in onze kernen moeten verhogen. Maatregelen hierbij zijn o.a. het invoeren van de 30 km zones en het voorkomen van doorgaand verkeer door deze kernen. Deze zorgen voor een groot aandeel van de ongevallen en bij de verdere groei van het autoverkeer, zonder maatregelen, zal de leefbaarheid ernstig in gevaar komen.

Ruimtelijke keuzes voor nieuwbouwplannen moeten afgewogen worden ten aanzien van de (bestaande) infrastructuur. Hierbij worden de leefbaarheid, verkeersveiligheid en bereikbaarheid als belangrijke factoren afgewogen ten opzichte van de locatiekeuze.

#### **2.4.7. Beleid ruimtelijke ordening**

Hoewel wij op het gebied van ruimtelijke ordening geen eigenstandig beleid hebben geformuleerd zijn er wel een aantal punten te noemen waarmee wij in het Woonplan rekening willen houden. Het is ons streven om extra contingent te reserveren voor open plekken in de gehele gemeente. Daarnaast willen wij in bestemmingsplannen flexibiliteit creëren door niet alleen vrijstaande woningen en 2 onder 1 kapwoningen toe te staan maar ook de realisatie van rijtjeswoningen ten behoeve van de huursector mogelijk te maken. Voor het overige volgen wij bij de ruimtelijke ordening de vastgelegde eisen in het kader van bodem, geluid, archeologie en waterhuishouding, flora en fauna.

#### **2.4.8. Duurzame ontwikkeling / duurzame woonkwaliteit**

Er wordt veel waarde gehecht aan een duurzame ontwikkeling van woon-, werk- en leefgebieden. Voor het creëren van een kwalitatief hoogwaardig leef- en woonmilieu is het van belang de principes van duurzaamheid in acht te nemen. Hierbij staat het milieu, de veiligheid van de leefomgeving en het behouden en versterken van de ruimtelijke omgeving centraal. Bij de stedenbouwkundige invulling van plannen wordt, met inachtneming van de technische, verkeerskundige en financiële randvoorwaarden, gestreefd naar een optimale wijze van integreren van milieudoelstellingen. Het betreft het principe duurzaam bouwen. Dit wordt onder meer gedaan door de keuzen die in het bestemmingsplan worden gemaakt ten aanzien van de inrichting van het plangebied, verantwoord materiaalgebruik, een lagere Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC), het benutten van bezonning met betrekking tot de bouw van woningen en spaarzaam drinkwatergebruik. Bij de bouw en verbouw van woningen is duurzaam bouwen een belangrijk aandachtspunt.

#### **2.4.9. Stedelijke vernieuwing**

Zoals reeds onder het rijksbeleid is aangegeven dient elke vijf jaar een meerjaren ontwikkelingsprogramma stedelijke vernieuwing te worden opgesteld om in aanmerking te komen voor een ISV-bijdrage.

De gemeente Coevorden heeft het meerjaren ontwikkelingsprogramma (MOP) 2005-2009 vooral gericht op het opknappen van de binnenstad van Coevorden. De gelden zullen voornamelijk worden ingezet voor de Markt en omgeving en het BOGAS-terrein.

De gemeente sluit voor de komende ISV periode aan op de vier prestatievelden van het rijk; namelijk:

1. Wonen (doelgroepen, differentiatie in woonmilieus);
2. Omgevingskwaliteit, openbare ruimte, groen, cultuurimpuls, bodem, geluid, water, ecologische duurzaamheid;
3. Zorgvuldig ruimtegebruik;
4. Fysieke voorwaarden voor een aantrekkelijke sociale en veilige omgeving.

#### **2.4.10. Particulier opdrachtgeverschap**

Met het Rijksbeleid in de nota 'Ruimte' en POP II heeft de gemeente meer dan ooit de regie gekregen over de inrichting en de vormgeving van haar ruimtelijke omgeving. Dit vereist een doordachte en integrale visie over het omgaan met schoonheid in de gemeente.

Een ander aspect dat voortkomt uit de nota 'Ruimte' is het particulier opdrachtgeverschap.

In bepaalde situaties is het daarbij wenselijk dat de gemeente de regierol heeft om architectonische en ruimtelijke kwaliteit te waarborgen. De gemeente is voornemens de genoemde intenties uit de nota 'Ruimte' een doorwerking laten hebben in het particulier opdrachtgeverschap. Beleidsvoornemens die hierop aansluiten zijn: het stimuleren van goed opdrachtgeverschap bij de inrichting van uitbreidingswijken of herstructureringsgebieden, het innemen van een regierol om de architectonische kwaliteit te waarborgen en door een integrale benadering van de ruimtelijke ontwikkelingen de architectonische, stedenbouwkundige en cultuurhistorische kwaliteiten in stad, dorpen en landschappen te versterken. Eventueel wordt hierin begeleiding geboden vanuit de gemeente.

#### **2.4.11. Veiligheid**

Op basis van het rijksbeleid is de 'fysieke veiligheid' steeds belangrijker. Deze vorm van veiligheid heeft betrekking op de veiligheid in cafés of theaters, op scholen en in feestzalen, maar ook op de veiligheid in eigen huis of op straat.

In Coevorden is de nota Integraal Veiligheidsbeleid in Coevorden vastgesteld.

De nota vormt de basis van een samenhangend of integraal veiligheidsbeleid. Dit integraal veiligheidsbeleid benoemt de belangrijkste bedreigingen of gevaren, geeft aan op welke wijze daar reeds aan gewerkt wordt door welke partijen, stelt vast op welke wijze daar nog beter aan gewerkt kan worden door welke partijen, benoemt organisatorische voorwaarden en genereert in het algemeen aandacht en betrokkenheid van relevante partijen.

Bij brand in een woning wordt in het kader van zorgnormen - opkomst brandweervoertuig - uitgegaan van de standaard ontwikkeling van een brand binnen een standaard woonomgeving. De ontdekking van de brand wordt bij de huidige norm gedaan door personen zonder de tussenkomst van rookmelders. Onderzoek heeft aangetoond dat de ontdekkingskans met rookmelders aanzienlijk groter is. Het bouwbesluit eist dan ook sinds kort bij nieuwbouw een verplichte installatie van rookmelders in woningen. In Coevorden wordt op basis van een verdeling van de diverse uitruklocaties de maximale opkomsttijd van relevante hulpverleningsdienst op 15 minuten gesteld.

In het kader van het veiligheidsbeleid wordt het politiekeurmerk voor woningen, een veilige aanvoer en afvoer van kinderen in de schoolomgeving en een veilige afstand tussen risicobronnen en woningen bij toekomstige woningbouw van groot belang geacht.

### **2.5. Beleid woningcorporaties en zorginstellingen**

In de gemeente Coevorden hebben drie woningcorporaties en drie zorggroepen hun werkgebied. De Saxenburgh Groep richt zich op de ziekenhuiszorg en de intramurale verpleeghuiszorg in Coevorden stad. De beide andere zorggroepen richten zich op een breder zorgscala in combinatie met wonen. Zij werken daarvoor samen met de woningcorporaties, die de wooncomponent verzorgen.

#### **2.5.1. Domesta Woonstichting**

Het werkgebied van Domesta is gelegen in Coevorden stad en Steenwijksmoer.

De woningcorporatie zal zich de komende 10 jaar voornamelijk richten op het centrum in Coevorden maar ook de wijken Binnenvree, Poppenhare en Oranjewijk zullen achtereenvolgens onder de loep worden genomen.

De veranderingen in het woningbestand i.v.m. sloop, verkoop, renovatie en uitbreiding van woningen en de daarbij behorende tijdsplanning zullen ook in verschillende wijken plaatsvinden. Om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te brengen is sloop en vervangende nieuwbouw noodzakelijk. In totaal ligt er een herstructureringsopgave waarbij in de genoemde wijken zo'n 115 huurwoningen zullen worden gesloopt en zo'n 160 woningen in de vorm van vervangende nieuwbouw zullen worden teruggebouwd in zowel de huur- als de koopsector. Daarnaast zijn ongeveer 100 huurwoningen in Coevorden aangewezen voor de verkoop.

De woonvormen en woontypen zullen voornamelijk worden gericht op nieuwbouw die toegankelijk is voor senioren, maar ook geschikt voor andere leeftijdsklassen (levensloopbestendige woningen). Domesta Woonstichting hanteert geen streefpercentages ten behoeve van de diverse doelgroepen.

De herstructureringsplannen van Domesta kunnen als volgt worden samengevat:

- Binnenvree: herstructurering van 70 huurwoningen;
- Poppenhare: invulling van herstructureringsgebied met 42 woningen in zowel koop- als huursector;
- Oranjewijk: herstructurering van 46 huurwoningen.

Momenteel zijn de gemeente en Domesta bezig met de uitwerking van “koepelafspraken” over de stad Coevorden. Dit initiatief vloeit voort uit de samenwerking tussen de gemeente en Domesta ten aanzien van het gebied Markt en omgeving. Gezamenlijk wordt de volkshuisvestingsopgave voor de komende tien jaar in beeld gebracht, waarna afspraken worden gemaakt over nieuwbouw en herstructurering. Hierbij speelt het gezamenlijk gevormde wijkverbeteringsfonds een belangrijke rol. Na de in gang gezette integrale aanpak van de wijk Tuindorp zullen beide partijen ook investeren in de overige herstructurering van het woningbestand en de leefbaarheid en veiligheid in de stad Coevorden. Naast fysieke en sociale ingrepen is hier het reguliere beheer van belang. In het kader van de samenwerking is vastgesteld dat de investeringen die Domesta wil en kan plegen in het centrum van Coevorden afgewogen dienen te worden tegen de overige volkshuisvestelijke opgaven in de stad.

### 2.5.2. Woningstichting Inter Pares

Het werkgebied van woningstichting Inter Pares betreft naast Coevorden stad de grote kernen Dalen en Oosterhesselen met een aantal kleine omliggende kernen. Rond Dalen zijn dit Dalerpeel, Wachstum, Dalerveen en Stieltjeskanaal en rond Oosterhesselen gaat het om Gees, Geesbrug en Zwinderen.

De woningstichting richt zich de komende 10 jaar voornamelijk op de grote kernen omdat hier meerdere algemene voorzieningen aanwezig zijn. Het zal vooral gaan om woonvormen en woningtypen voor senioren.

Het kernbestand van de komende jaren zal als volgt worden aangepakt:

- Renovatie: op korte termijn worden enkele complexen in Dalen gerenoveerd;
- Verkoop: in alle kernen van de gemeente staan nog enkele woningen die verkocht zullen worden op het moment dat deze woningen vrijkomen. Totaal hebben ongeveer 40 woningen een verkoopbestemming;
- Sloop: in het kader van het strategisch voorraadbeheer worden in de toekomst woningen gesloopt met eventuele vervangende nieuwbouw. Uitgangspunt is 1 sloop = 1 nieuwbouw. De verhouding huur/koop is hierbij nog niet in beeld gebracht. De sloop c.q. nieuwbouw plannen zijn als volgt:
  - Dalen: 6 woningen in 2014;
  - Dalerpeel: 30 woningen in de periode 2008/2014;
  - Oosterhesselen: 20 woningen in de periode 2008/2010;
  - Geesbrug: 6 woningen in 2010.

### 2.5.3. Woonservice Drenthe

Het werkgebied van Woonservice Drenthe is gelegen in de grote kernen Schoonoord, Sleen, Aalden/Zweeloo en de omliggende kleine kernen De Kiel, Noord-Sleen, 't Haantje en Wezuperbrug.

De woningcorporatie zal zich evenals woningstichting Inter Pares de komende 10 jaar voornamelijk richten op de grotere kernen. Deze beleidskeuze wordt gemaakt doordat hier meerdere algemene voorzieningen aanwezig zijn, die voor senioren benodigd zijn.

De woningcorporatie zal zich dan ook voornamelijk op de woonvormen en woningtypen voor senioren richten. Woonservice Drenthe hanteert geen streefpercentages ten behoeve van de diverse doelgroepen.

Het kernbestand van de komende jaren zal als volgt worden aangepakt:

- Uitbreiding: Sleen met ongeveer 25 aanleunwoningen voor de uitbreiding van De Schoel;
- Verkoop: er zijn nog 55 woningen die een verkoopbestemming hebben. Indien de woningen vrijkomen, zullen ze worden verkocht. De zittende bewoners hebben aangegeven geen belangstelling te hebben voor het kopen van de woning. Vooralsnog worden er geen nieuwe verkooptrajecten opgestart. De verkoop van de woningen beperkt zich tot enkele woningen per jaar;
- Sloop: in Sleen zullen zo spoedig mogelijk 5 woningen worden gesloopt t.b.v. de uitbreiding van De Schoel.  
In Schoonoord hebben een aantal woningen een sloopbestemming. Dit is afhankelijk van de verdere uitbreiding van het Ellertsveld;
- Kwaliteitsverbetering: ongeveer 180 woningen zullen een kwaliteitsverbetering ondergaan door het vergoten van de woning middels een aanbouw.

#### 2.5.4. Zorggroep Tangenborgh

Het verzorgingsgebied van de zorggroep Tangenborgh is Coevorden stad en de grote kern: Oosterhesselen. Binnen het verzorgingsgebied streeft de zorggroep naar het aanbieden van zorgdiensten en welzijnsproducten in een gebied van ± 500 meter rondom haar verzorgingshuizen en zorgcomplexen. De huizen en complexen dienen als basis en worden waar mogelijk versterkt of uitgebreid met zorg en verpleeghuisplaatsen.

##### *De zorggroep Tangenborgh en woningstichting Inter Pares / Domesta*

Voor wat betreft wonen en zorg zijn voor het Woonplan II de volgende ambities van belang. De zorggroep Tangenborgh gaat in Oosterhesselen een start maken met de realisatie van 30 verzorgingsplaatsen bij de Etgaarde en is op zoek naar de mogelijkheid hier ook 12 verpleeghuisplaatsen aan te koppelen. Daarnaast is de zorggroep bezig plannen te ontwikkelen om op het terrein van de Voorde in Coevorden stad een capaciteit te realiseren van 30 verpleeghuisplaatsen. Hierbij zal Domesta de wooncomponent verzorgen.

Tevens is de zorggroep bezig met de renovatie en nieuwbouw van het St.Fransiscus. Voor de wooncomponent wordt samengewerkt met woningstichting Inter Pares. Deze woningstichting is bezig met het realiseren van 17 seniorenappartementen bij het St.Fransiscus en hoopt in Oosterhesselen bij de Etgaarde met de bouw van de 30 verzorgingsplaatsen in 2006 te starten.

#### 2.5.5. Zorggroep Suydevelt

Het verzorgingsgebied van de zorggroep Suydevelt is Coevorden stad en de grote kernen met uitzondering van Oosterhesselen. De zorggroep Suydevelt heeft extramurale zorg, ouderensteunpunten, dienstverlening en welzijn als speerpunt en streeft er naar dit in alle kernen in haar verzorgingsgebied aan te bieden.

Voor intramurale verpleeghuiszorg gaat de zorggroep uit van clusters van minimaal 12 plaatsen. Daarnaast is de zorggroep bezig plannen te ontwikkelen in het Ellertsveld te Schoonoord om aldaar 18 verpleeghuisplaatsen te realiseren.

##### *De zorggroep Suydevelt en woningstichting Inter Pares*

De komende 10 jaar richt de zorggroep Suydevelt zich op het realiseren van 13 verpleeghuisplaatsen en 20 verzorgingshuisplaatsen in Dalen bij de Selkersgoorn. Daarnaast wil de zorggroep 12 verpleeghuisplaatsen bij de Schutse in Coevorden stad realiseren. De wooncomponent krijgt gestalte via woningstichting Inter Pares.

*De zorggroep Suydevelt en Woonservice Drenthe*

Met Woonservice Drenthe wordt door de zorggroep Suydevelt de uitbreiding gerealiseerd in Sleen bij de Schoel. Het gaat om 10 zorgwoningen en 25 aanleunwoningen. Ook wordt overwogen de Korenhof in Aalden uit te breiden met 15 zorgwoningen. Daarnaast is men voornemens 18 zorgwoningen in Schoonoord bij het Ellertsveld te realiseren. Het betreft hier de uitbreiding van reeds bestaande ouderensteunpunten.

**2.5.6. Saxenburgh Groep**

Het verzorgingsgebied van de Saxenburgh Groep is de gemeente Coevorden en thans door de fusie met Zorgcentrum Hardenberg/Gramsbergen ook met de kernen De Krim, Slagharen en Gramsbergen. Binnen het verzorgingsgebied streeft de organisatie naar het aanbieden van extramurale zorg en woon/welzijnsdiensten in een gebied van ongeveer 500 meter rondom het verpleeghuis/ziekenhuis Aleida Kramer. Deze dienen als basis en worden waar mogelijk versterkt of uitgebreid met zorgwoningen en levensloopbestendige woningen.

*De Saxenburgh Groep en Domesta Woonstichting*

In het kader van woonplan II zijn de volgende ambities van belang. Voor de wooncomponent wordt samengewerkt met Domesta Woonstichting. Samen zijn ze bezig met de planvorming voor de realisatie van 10 zorgappartementen op het ziekenhuisterrein. Tevens worden er plannen gemaakt voor de realisatie van appartementen aan de voorzijde van het dagziekenhuis. Aan de overzijde van het verpleeghuis/dagziekenhuis wordt onderzocht om te komen tot 35 zorgwoningen/appartementen in de nieuw te ontwikkelen woonzorgzone.



### 3. Woningbehoefte gemeente Coevorden

In dit hoofdstuk zal de woningbehoefte voor de komende jaren worden weergegeven. Deze woningbehoefte wordt grotendeels bepaald door de toekomstige ontwikkeling van de bevolking en ontwikkelingen op de woningmarkt. Op basis hiervan is reeds in het doelgroepenbeleid de kwalitatieve woningbehoefte verwoord. De kwantitatieve woningbehoefte is berekend aan de hand van de autonome bevolkingsgroei en de woningbouwtaakstelling vanuit de provincie.

#### 3.1. Bevolkingsontwikkeling

Om een schets te geven van de verwachte bevolkingsgroei de komende jaren is in onderstaande tabel de bevolkingsprognose van 2005 tot 2015 van de gemeente Coevorden opgenomen. De prognose laat zien dat de bevolking in de gemeente de komende jaren zal blijven toenemen, de groei zal echter beperkt zijn. Tot 2015 zal de bevolking absoluut met ongeveer 760 inwoners toenemen, een gemiddelde groei van ongeveer 76 inwoners per jaar.

De gehanteerde leeftijdsindeling van de bevolkingsprognose zal als maatstaf voor de woonprogramma's per voorzieningengebied in hoofdstuk 5 dienen.

**Bevolkingsprognose 2005-2015 gemeente Coevorden**

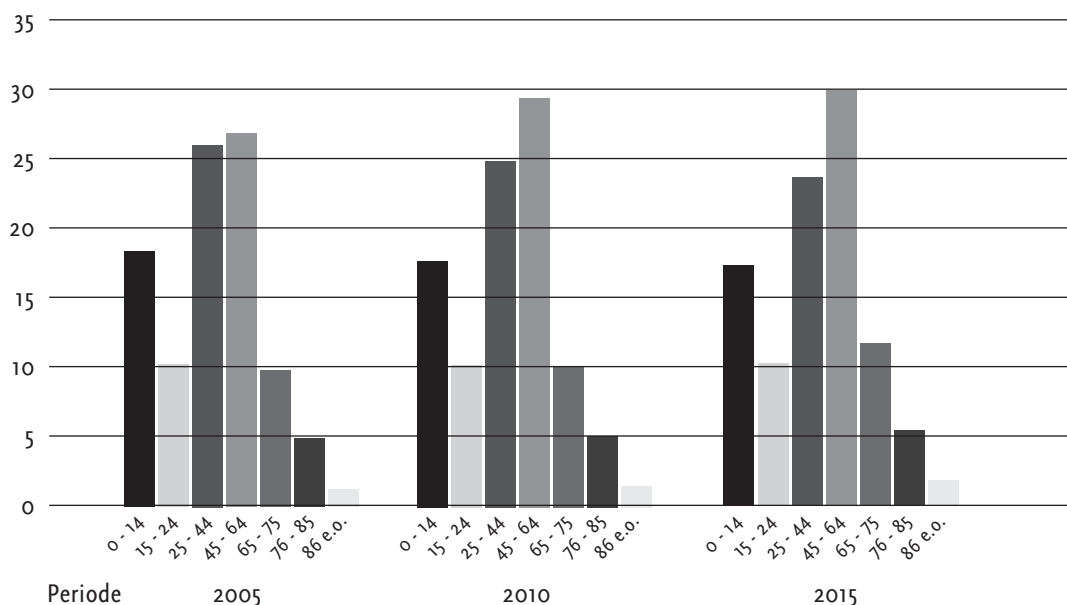
Leeftijd	2005	% totaal	2010	% totaal	2015	% totaal	2005-2015	% groei tov 2005
0-14	6535	18	6424	17	6174	17	-361	-6
15-24	4022	11	3976	11	3994	11	-28	-1
25-44	9768	27	9097	25	8428	23	-1340	-14
45-64	10008	28	10833	29	11125	30	1117	11
65-75	3601	10	3883	11	4518	12	917	25
76-85	1855	5	1997	5	2186	6	331	18
86 e.o.	513	1	602	2	644	2	131	26
Totaal	36302		36812		37069		767	2
Aandeel 65+	5969	16	6482	18	7348	20	1379	23
Aandeel 75+	2368	7	2599	7	2830	8	462	20

Op dit moment zijn de groep 25 tot 44 jarigen en de groep 45 tot 64 jarigen procentueel gezien ongeveer even groot. De groep 25 tot 44 jarigen, waaronder de jonge gezinnen en starters vallen,

wordt ouder en wordt niet aangevuld met nieuwe aanwas uit de jongere leeftijdscategorieën. Hierdoor verschuift de leeftijdscategorie van 25 tot 44 jarigen naar de groep 45 tot 64 jarigen, waardoor deze een forse toename kent. De groep 45 tot 64 jarigen, waaronder een groot deel van de oudere gezinnen en senioren vallen, zal dan ook in 2015 de grootse bevolkingsgroep zijn. De groepen die ten opzichte van 2005 relatief gezien het meeste zullen groeien zijn de 65 tot 75 jarigen en de 85+. Van deze leeftijdscategorieën nemen de 65 tot 75 jarigen ook absoluut gezien een grote groei voor hun rekening. In 2015 zal naar verwachting 20% van de bevolking ouder zijn dan 65 jaar. Hiervan is 8% 75 jaar en ouder. Dit is nu respectievelijk 16% en 7%.

Om het verloop van de bevolking en de verschillende leeftijdscategorieën duidelijker weer te geven is onderstaande figuur opgenomen.

**Bevolkingsprognose 2005-2015 gemeente Coevorden in %**



De figuur bevestigt nogmaals de verschuiving van de groep 25 tot 44 jarigen naar de groep 45 tot 64 jarigen, welke in 2015 veruit de grootse bevolkingsgroep zal zijn.

### 3.2. Kwalitatieve woningbehoefte

De kwalitatieve woningbehoefte is zoals gezegd verwoord in het doelgroepenbeleid. Ook hierin is aangegeven dat de veroudering van de bevolking in de gemeente al in gang is gezet. Eén van de grootste bevolkingsgroepen, waartoe de (jonge) gezinnen worden gerekend, is aan het afnemen en verschuift langzaam naar de oudere bevolkingsgroep. Hieronder bevinden zich de oudere gezinnen en jongere ouderen. Tegelijkertijd komen er weinig nieuwe jonge gezinnen waardoor er ontgroening plaatsvindt.

Doordat de woningvraag steeds meer van de oudere bevolkingsgroepen afkomstig is en in mindere mate van de jongere groepen zullen de woningen in zowel de nieuwbouw als de bestaande bouw ook meer voor deze groep moeten worden ingericht.

De verwachte groei van het aantal ouderen noodzaakt tot een absolute prioriteit voor het bouwen van seniorenwoningen, zorgwoningen en andere specifieke woontypen voor ouderen. Door levensloopbestendig te bouwen wordt in ieder geval voldaan aan de vraag naar woningen voor de senioren, maar kan ook flexibel worden omgegaan met de vraag vanuit de andere bevolkingsgroepen. Het bouwen van levensloopbestendige woningen of seniorenwoningen brengt beweging op de woningmarkt. Op deze manier worden verhuisketens op gang gebracht. Omdat de groei van de oudere bevolkingsgroepen voornamelijk komt door vergrijzing van de bevolking, betekent dit dat

wanneer expliciet voor deze groep gebouwd wordt, woningen in de bestaande voorraad vrijkomen. In de huursector zullen dit vooral eengezinswoningen (rijenwoningen) zijn. Deze woningen zullen deels voor starters vrijkomen en een deel zal leiden tot een overschot aan dit type woningen. Daar waar dergelijke overschotten ontstaan, zal herstructurering van de bestaande woningvoorraad noodzakelijk zijn. Door middel van vervangende nieuwbouw in de vorm van levensloopbestendige woningen kan weer een deel van de vraag van ouderen worden opgevangen.

De toekomstige bevolkingsontwikkeling uit zich in de realisatie van verschillende woningtypen. Daar de benodigde (zorg) voorzieningen niet in elke kern aanwezig zijn en woninguitbreiding soms beperkt is, zal woningdifferentiatie niet overal mogelijk zijn. De vraag naar seniorenwoningen al dan niet met zorg zal dan ook grotendeels in de grote kernen binnen het voorzieningengebied worden opgevangen. Daarnaast zal in de grote kernen worden geprobeerd de nieuwbouw in zowel de koop als de huursector te realiseren. In de kleine kernen zullen voornamelijk koopwoningen voor de gezinnen worden gerealiseerd om de eigen behoefte in dit marktsegment op te kunnen vangen.

### 3.3. Kwantitatieve woningbehoefte

Voor de berekening van de kwantitatieve woningbehoefte en de totale bouwopgave tussen 2000 en 2014 in de gemeente Coevorden wordt POP II van de provincie Drenthe als uitgangspunt genomen.

In POP II is de bevolkingsgroei bepaald door de verwachte ontwikkeling in geboorte, sterfte en in de migratie. De verwachting is dat tot 2010 de bevolking in Drenthe door natuurlijke groei zal toenemen. Daarna zal de sterfte groter worden dan het aantal geboren. Tegelijk wordt er een stabilisatie of enige afname van de migratie naar Drenthe verwacht. Hierdoor zal na 2010 de bevolkingsgroei in Drenthe afnemen. Daarnaast is de leeftijdsopbouw aan het veranderen, de provincie krijgt meer oudere en minder jongere inwoners. Hoewel deze bevolkingsontwikkeling per gemeente verschillend kan zijn, geldt overal dezelfde tendens. Ook in de gemeente Coevorden is reeds opgemerkt dat de tendens van het ouder worden van de totale bevolking in gang is gezet.

De autonome woningbehoefte voor de gemeente Coevorden voor de periode 2005-2015 wordt geraamd op in totaal 1.014 extra woningen. Zoals eerder is geconstateerd zal de behoefte vanuit de leeftijdsgroep < 55 jaar (grotendeels jongeren en gezinnen) afnemen. Voor deze leeftijdsgroep zijn er in 2015 424 woningen minder benodigd dan nu. Daartegenover zal er een sterke behoefte vanuit de leeftijdsgroep 55+ (grotendeels de senioren) ontstaan. Voor deze leeftijdsgroep zijn er in 2015 1.438 woningen meer benodigd dan nu.

Autonome woningbehoefte gemeente Coevorden 2005-2015

• huishoudens < 55 jaar	: -	424	woningen (-5%)
• huishoudens >= 55 jaar	: +	1.438	woningen (+24%)
<hr/>			
Totaal	: +	1.014	woningen (+7%)

In POP II krijgt de gemeente echter een extra woningbouwtaakstelling. Enerzijds vanwege de bovenregionale functie van Coevorden als HEMAC-gemeente in Drenthe, en anderzijds omdat de woningbouwtaakstelling op basis van POP I nog niet is afgerond.

De totale taakstelling voor Coevorden in het kader van POP II bedraagt ongeveer 1.375 woningen. Wanneer de leeftijdsspecifieke groei-indices ten aanzien van de autonome woningbehoefte op deze taakstelling worden toegepast ontstaat het volgende beeld voor de gemeente.

Taakstellende woningbehoefte gemeente Coevorden 2005-2015

• huishoudens < 55 jaar	: -	575	woningen
• huishoudens >=55 jaar	: +	1.950	woningen
<hr/>			
Totaal	: +	1.375	woningen

Op grond van POP II is voor de gemeente Coevorden voor de periode van 2005 tot 2015 een woningbehoefte van ongeveer 1375 woningen geraamd, waarvan 660 woningen voor het sub-streekcentrum Coevorden, 525 woningen verdeeld over de 5 hoofdkernen en 190 woningen verdeeld over de 17 kleine kernen.

Voor de stad Coevorden geldt daarnaast dat grotere aantallen mogelijk zijn, indien de ontwikkeling van de woningmarkt of van de werkgelegenheid daartoe aanleiding geeft. Voor de overige kernen geldt een woonfunctie voor de behoefte vanuit de eigen bevolking. De toestroming van bewoners die afkomstig zijn van buiten de gemeente, zullen in deze kernen aangewezen zijn op het bestaande woningbestand.

## 4. Doelgroepen: woonbeleid en ambities

In dit hoofdstuk zal het woonbeleid ten aanzien van verschillende doelgroepen en de daarmee gepaard gaande ambities worden verwoord. Voor sommige doelgroepen zal het beleid worden voortgezet via reeds ingezet beleid, voor andere doelgroepen zal het woonbeleid en de ambities via de uitvoering van dit woonplan vorm worden gegeven.

### 4.1. Starters en jongeren

Onder de doelgroep starters wordt de groep inwoners verstaan die de eerste stap willen maken naar een zelfstandige woonruimte. Meestal zijn dit jongeren al dan niet met partner.

In 2003 is er in een deel van de gemeente een onderzoek geweest onder de jongere starters (leeftijdscategorie 19 tot en met 30) op de woningmarkt. Uit dit onderzoek kan worden geconcludeerd dat starters hun woonwensen vaak niet waar kunnen maken. De belangrijkste redenen hiervoor zijn de volgende:

- de huizenprijzen van de woningen zijn te hoog;
- men heeft te weinig inkomen om een hypotheek af te kunnen sluiten;
- men wil eerst sparen alvorens een woning te kopen;
- de wachtlijsten op de huurwoningenmarkt zijn te lang.

Het gebrek aan aanbod van geschikte woningen wordt hierbij niet als hoofdreden genoemd, wel de betaalbaarheid hiervan.

De uitkomsten van het onderzoek zijn niet specifiek voor het onderzoeksgebied van toepassing maar geven het landelijke probleem van starters op de woningmarkt weer. Deze groep zal zich grotendeels op de huurmarkt richten.

Het aandeel starters c.q. jongeren in de bevolkingsopbouw van de gemeente is relatief klein. Daarnaast volgt uit de bevolkingsprognose dat deze groep de komende jaren langzaam zal groeien en daarna stabiliseren. Vanuit de demografische prognoses is dan ook geen directe noodzaak om te bouwen voor starters. De vraag van deze doelgroep kan worden opgevangen door vrijkomende woningen in de bestaande voorraad eengezinswoningen. Dit laatste als gevolg van de afname van de bevolkingsgroep van 25 tot 44 jarigen waardoor de vraag naar eengezinswoningen fors zal afnemen.

Op de koopmarkt heeft het kopen van een woning in de bestaande voorraad nog de meeste kans van slagen, echter doordat de mutatie laag is, komen deze woningen weinig vrij.

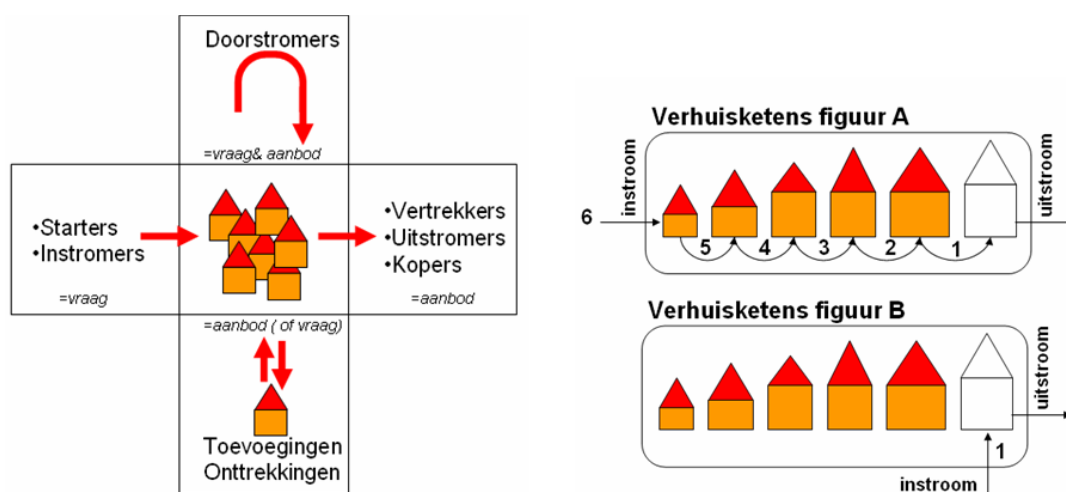
Hetzelfde geldt voor huurwoningen die te koop worden aangeboden, ook deze komen door de lage mutatiegraad weinig vrij en kunnen daardoor weinig worden aangeboden.

Betaalbare koopwoningen voor starters bevinden zich in de prijsklasse tot ongeveer € 150.000,-. In de gemeente is dit aanbod gering. De gemiddelde verkoopprijs van een woning ligt in Coevorden rond de € 180.000,-. Volgens de Nederlandse Vereniging van Makelaars is de huidige marktsituatie in de prijsklasse tussen de € 113.400,- en € 181.500,-, inclusief de starterwoningen, echter redelijk in evenwicht. De vraag naar deze goedkopere koopwoningen is de afgelopen tijd gestegen maar ook het aanbod is toegenomen. Deze ontwikkeling op de koopmarkt laat zien dat er geen overvraag is naar betaalbare starterwoningen maar dat de situatie redelijk in evenwicht is.

Volgens de gegevens van de woningcorporaties is er ook niet direct een starterproblematiek op de huurwoningmarkt te signaleren. In de grote kernen ligt het aandeel ingeschreven jongeren beneden de 30 jaar ongeveer tussen de 15% en 25%. In Coevorden is van het aantal ingeschreven jongeren ongeveer 30% jonger dan 30 jaar. De vraag op de wachtlijsten is dan ook vooral afkomstig van de oudere leeftijdscategorieën. Meer dan 70% van de inschrijvingen in Coevorden betreft personen die ouder zijn 30 jaar. Voor de grote kernen ligt dit percentage zelfs tussen de 75% en 85%. Een groot deel van de personen die ouder zijn dan 30 jaar is zelfs ouder dan 55 jaar. Daarnaast kunnen huurwoningen niet meer worden gebouwd voor een prijs die aantrekkelijk is voor starters. De bodem voor nieuwbouw huurwoningen ligt bij € 450,- een huurprijs die voor een starter meestal niet op te brengen is. Voor starters is doorstroming nodig, zodat betaalbare huurwoningen vrijkomen.

Het proces van doorstroming op de woningmarkt is als volgt te omschrijven. Vraag en aanbod op de huurwoningmarkt worden bepaald door enerzijds huishoudens en anderzijds het woningaanbod (zie figuur). Wanneer er een woning beschikbaar komt wordt een verhuisketen geïnitieerd. Figuur A en B laten zien wat het verschil kan zijn tussen toewijzing aan een instromer (figuur B), of een doorstromer (figuur A). De instromer laat geen woning achter op de lokale huurmarkt. Wanneer hij/zij als eerste in aanmerking komt, wordt een potentiële verhuisketen direct afgebroken. Wordt voorrang verleend aan een doorstromer, dan komen er in theorie steeds andere woningen vrij. De instromer stroomt pas veel later, aan het einde van de verhuisketen in.

### Vraag en aanbod op de huurmarkt



Uit onderzoek blijkt dat een verhuisketen op kan lopen tot wel tien verhuizingen als gevolg van het toevoegen van een nieuwe woning. De verhuisketen is het kortst wanneer een nieuw huishouden (starter) een nieuwe woning betreft.

Het toekomstige beleid van de woningcorporaties en de gemeente is gericht op het creëren en bevorderen van doorstroming op de woningmarkt. Deze doorstroming wordt bevorderd door te bouwen voor de grootste bevolkingsgroepen, die ook de toekomstige woningvraag zullen bepalen: de oudere gezinnen en de senioren. Door zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen in zowel de huur- als de koopsector, komen woningen in de bestaande voorraad vrij. Dit heeft als gevolg dat de kansen voor starters in beide marktsegmenten groter zullen worden.

Daarnaast zal de gemeente zich sterk maken om in grotere uitbreidingsplannen mogelijkheden te bieden voor de groep starters door woningdifferentiatie toe te passen. Een bepaald percentage van de nieuwbouw zou in de huursector kunnen worden gerealiseerd en indien mogelijk kunnen starterwoningen in de koopsector worden toegevoegd. In het plan Ossehaar in Coevorden is een pro-

jectontwikkelaar bezig om starterwoningen mogelijk te maken door de realisatie van kleinere woningen in de vorm van rijenwoningen. Wanneer dit project succesvol blijkt te zijn, zou dit als voorbeeld voor andere uitbreidingsplannen kunnen dienen.

#### **4.2. Statushouders**

Op basis van de Huisvestingwet geldt de verplichting statushouders te huisvesten in passende, reguliere woonruimte. Hiervoor krijgt de gemeente een taakstelling van te plaatsen statushouders toegewezen. De gemeente heeft afspraken gemaakt met de woningcorporaties om de twee taakstellingen die jaarlijks door het ministerie van VROM worden opgelegd binnen de wettelijke termijn te realiseren.

#### **4.3. Woonwagengewoners**

In de gemeente Coevorden zijn 7 woonwagencentra met een totaal van 69 standplaatsen. Deze centra zijn gelegen in de stad Coevorden en de kernen Steenwijkmoer, Dalen, Aalden en Sleen. Eind 2003 is de notitie 'toekomst woonwagencentra' vastgesteld. Met deze notitie is het bestaande woonwagenebeleid geactualiseerd en zijn verschillende beleidsuitgangspunten opnieuw geformuleerd. Een van deze beleidsuitgangspunten is de onderhandelingen inzake de eigendomsoverdracht van de woonwagencentra met de woningcorporaties in gang te zetten. In 2004 zijn de gesprekken over een eventuele overdracht met de woningcorporaties opgestart. De woningcorporaties hebben aangegeven dat ze het als hun taak zien de woonwagencentra over te nemen. Aan een eventuele overname worden echter wel enkele voorwaarden gesteld. De woningcorporaties willen onder andere dat de inventarisatie van gegevens als het onderhoud en beheer van de woonwagencentra, die nodig zijn voor het overdrachtsproces, wordt uitgevoerd door een onafhankelijk bureau. Inmiddels is de uitvoering van deze inventarisatie in gang gezet. Het is de bedoeling dat de inventarisatie eind 2005 zal worden afgerond waarna het overdrachtsproces in gang kan worden gezet.

In de notitie is tevens aangegeven dat er gezien de vraag naar de woonvorm behoefte is aan uitbreiding van het huidige woonwagenebestand. De afgelopen jaren is in de stad Coevorden bekeken waar een eventuele uitbreiding plaats zou kunnen vinden. Op langer termijn zal worden geprobeerd om met behulp van een woningcorporatie een alternatieve woonvorm te realiseren. Op korte termijn wordt onderzocht of een van de huidige locaties kan worden uitgebreid met enkele standplaatsen.

#### **4.4. Woonschepenbewoners**

Ten aanzien van woonschepen voert de gemeente een uitsterfbeleid. Ligplaatsen die op de woonschepenlocatie aan de Belweg vrijkomen, worden ontmanteld. Een uitzondering hierop vormen de plannen voor het centrum van Coevorden. Om de historische omgeving te benadrukken wordt hier voor monumentale woonschepen de mogelijkheid geboden een ligplaats in te nemen.

#### **4.5. Verstandelijk gehandicapten**

Stichting De Leite biedt zorg- en dienstverlening aan mensen met een verstandelijke handicap. In de stad Coevorden zijn 4 woonvoorzieningen en 4 dagcentra gesitueerd, waar binnen ongeveer 73 cliënten zijn gehuisvest, al dan niet met 24 uurszorg.

De Leite is zich momenteel aan het oriënteren om ook buiten de stad Coevorden zelfstandige huisvesting voor gehandicapten te realiseren. Deze behoefte zal nader in beeld worden gebracht. Het betreft hier een vraag die valt binnen de categorieën van POP II, waarvoor geen woningcontingent nodig is.

## 4.6. Maatschappelijke opvang

Het RIBW is een instelling voor geestelijke gezondheidszorg. Ze helpt mensen vanaf 14 jaar die vanwege een psychische handicap problemen ondervinden bij het dagelijks leven. In Coevorden biedt het RIBW maatschappelijke opvang en ambulante woonbegeleiding aan mensen die hulp nodig hebben bij hun dagelijkse leven.

De aantrekkingskracht van de stad Coevorden op de doelgroep van het RIBW is zodanig dat de gemeente in overleg is getreden met Domesta Woonstichting over het toewijzingsbeleid en zal proberen hier gezamenlijk een oplossing voor te vinden.

Met het RIBW wordt tevens gekeken naar de mogelijkheid om binnen de gemeente een geschikte woonvorm voor permanente bewoning te realiseren. De behoefte aan een permanente woonvorm zal door het RIBW in kaart worden gebracht.

Daarnaast zijn verschillende organisaties, die actief zijn op het terrein van de openbare geestelijke gezondheidszorg, betrokken bij het project 'problematisch woongedrag'. De werkwijze van dit project moet eind 2006 zijn geïmplementeerd in de reguliere werkwijze van de deelnemende organisaties. De deelnemers van dit project zijn de gemeente, woningcorporaties, politie, maatschappelijk werk, Stichting welzijn 2000, verslavingszorg Noord Nederland, Leger des heils, GGZ Drenthe en het RIBW.

## 4.7. Ouderen

De bevolkingsprognose voor de gemeente laat zien dat de toekomstige groei van de bevolking zich zal voordoen onder de oudere bevolkingsgroepen. De leeftijdsgroep van de 65 tot 75 jarigen zal zowel relatief als absoluut de grootste groeier zijn. Het is de verwachting dat in 2015 20% van de bevolking ouder zal zijn dan 65 jaar.

Deze verwachte groei van het aantal ouderen noodzaakt tot een absolute prioriteit voor het bouwen van levensloopbestendige woningen in het algemeen en in het bijzonder van seniorenwoningen, zorgwoningen en andere specifieke woontypen voor ouderen.

Het huidige bestand van voor ouderen geschikte woningen is redelijk en is met name geconcentreerd in de stad Coevorden en de grote kernen. Hier liggen ook de zorgvoorzieningen op een hoog niveau. In elke grote kern is een ouderensteunpunt aanwezig van waaruit zorg geleverd kan worden.

Momenteel is er een omslag in de zorgsector gaande. Uitgangspunt in de modernisering van de AWBZ is de zorgvraag van het individu. Dit houdt een omslag in van aanbodgestuurde naar vraaggestuurde zorg. Vraaggestuurde zorg vereist een scheiding van wonen en zorg en het tegemoet komen aan de behoefte van mensen om zo lang mogelijk in de eigen woonsituatie te blijven. Anderzijds is de vraag naar intramurale zorg nog steeds groot. Om beide lijnen te kunnen uitwerken wordt in de nota "Bouwbeleid zorgkantoor Drenthe, Zwolle en Flevoland" door het zorgkantoor momenteel gedacht in de richting van intramurale locaties ('voorzieningscentra') met verzorgings- en verpleeghuiszorg in aansluiting op huisvesting voor zelfstandig wonende ouderen. De voorkeur gaat daarbij uit naar een combinatie van verzorgingsplaatsen en verpleeghuisplaatsen met de mogelijkheid voor kortdurende opnames.

Vanuit de intramurale locatie kan extramurale zorg worden verleend. Rond de locaties (in de ogen van het zorgkantoor op maximaal 500 m.) kunnen wooneenheden voor ouderen worden ontwikkeld in woonzorgcombinaties. Een combinatie van wonen, welzijn en zorg, aangevuld met een goede zorginfrastructuur biedt ouderen een kans om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen.

Het op deze wijze clusteren van ouderenhuisvesting heeft een preventieve werking. Het voorkomt eenzaamheid en isolement, doordat er onderling contact is en mensen met elkaar problemen op kunnen lossen.

Ook in Coevorden zijn de zorginstellingen in samenwerking met de woningcorporaties actief bezig met deze transformatie in de zorg. Diverse ouderensteunpunten worden getransformeerd tot een combinatie van verpleeghuisplaatsen en verzorgingshuisplaatsen in de vorm van intramurale zorg. De extramurale zorg wordt gestalte gegeven door vanuit de steunpunten zorg aan de woningen in de nabije omgeving te verstrekken, zodat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.

De zorginstellingen en de woningcorporaties zijn voornemens om in de stad Coevorden zowel de intramurale zorg als de extramurale zorg uit te breiden. De woon- en zorgcentra worden vooral uitgebreid door het toevoegen van verpleeghuisplaatsen. Daarnaast zijn er plannen om de extramurale zorg gedeeltelijk gestalte te geven via de realisatie van een zogenaamde woonzorgzone in het centrum van Coevorden. Binnen een straal van circa een km zullen zorgwoningen worden toegevoegd en worden bestaande woningen waar mogelijk tot zorgwoningen verbouwd. Binnen deze zorgwoningen zal dan intensieve zorgverlening mogelijk zijn.

In de grote kernen worden de ouderensteunpunten ook ingericht met een combinatie van verpleeghuisplaatsen en verzorgingshuisplaatsen in de vorm van intramurale zorg. Daarnaast is men voornemens om in de directe omgeving extramurale zorg te realiseren in de vorm van het toevoegen van zorgwoningen. Het beschikbaar stellen van ruimten binnen de ouderensteunpunten voor welzijnsactiviteiten die toegankelijk zijn voor de (lokale) bevolking is daarbij een mogelijkheid. Hierbij kan gedacht worden aan een restaurantfunctie voor ouderen en overige zorggebruikers. In totaal bestaan er plannen voor de toevoeging van ongeveer 25 verpleeghuisplaatsen, 50 verzorgingshuisplaatsen en 70 zorgwoningen in de grote kernen.

De toevoeging van de intramurale zorg kan buiten het reguliere contingent plaatsvinden. De toevoeging van de extramurale zorg in de vorm van de zorgwoningen komt in aanmerking voor extra woningen uit de knelpuntenpot. Een gedeelte hiervan is reeds toegewezen in de eerste ronde, het andere deel zal worden aangemeld voor de opnieuw ingestelde knelpuntenpot.

Naast de realisatie van specifieke woontypen voor ouderen in de zorg wordt ook getracht om zoveel mogelijk levensloopbestendig te bouwen. ‘Levensloopbestendige woningen’ is het overkoepelende begrip voor woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Levensloopbestendige woningen zijn er in verschillende gradaties en voor verschillende doelgroepen, en kunnen zowel door nieuwbouw als verbouw van woningen worden toegevoegd aan het woningbestand.

De ontwikkeling van levensloopbestendige woningen heeft beleidsmatig een aantal aantrekkelijke voordelen. Door levensloopbestendig te bouwen wordt voldaan aan de vraag naar woningen voor senioren, maar kan ook flexibel worden omgegaan met de vraag vanuit de andere bevolkingsgroepen. Ook zijn ze geschikt voor kleine huishoudens in het algemeen en kunnen ze eventueel na de vergrijzing dienen als ‘gewone’ woningen. Het bouwen van levensloopbestendige woningen of seniorenwoningen brengt daarnaast verhuisbewegingen met zich mee, waardoor de dynamiek op de woningmarkt wordt vergroot en indirect ook de starter aan een nieuwe woning geholpen kan worden. Ook in het kader van de wet voorzieningen gehandicapten is levensloopbestendig bouwen een aandachtspunt: de woningen dienen in dit kader toegankelijk, bereikbaar en bruikbaar te zijn, hiermee dient vooral bij bouwplannen voor ouderenhuisvesting rekening te worden gehouden.

#### **4.8. Bereikbaarheid en mobiliteit voor hulpbehoevende doelgroepen**

Doordat het aanbod van voorzieningen schaarser wordt is het van belang dat de bereikbaarheid van de bestaande voorzieningen wordt behouden en waar nodig wordt verbeterd. Door het concentreren en combineren van functies kan de aanwezigheid van voorzieningen versterkt worden. Om deze redenen worden vanuit ouderensteunpunten binnen de grote kernen steeds meer zorg en

welzijnsdiensten aangeboden. Ook wordt in het kader van het accommodatiebeleid geprobeerd een ontmoetingsplaats per kern in stand te houden om de leefbaarheid te behouden en waar nodig te versterken.

Ook het vraaggerichte vervoer speelt hier een rol in. Naast de mogelijkheid om gebruik te maken van het openbaar vervoer bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het Collectief Vraagafhankelijk Vervoer (CVV). Dit voorziet in het vervoer van deur tot deur binnen een gebied van zes zones van het openbaar vervoer middels een taxi.

Het CVV kan gebruikt worden door alle inwoners van de gemeente Coevorden. Personen met een lichamelijke en/of geestelijke beperking, waarbij het reizen per openbaar vervoer niet mogelijk is, kunnen tegen gereduceerd tarief gebruik maken van het CVV. De kosten zijn dan vergelijkbaar met de kosten die hij/zij normaal in de bus of trein betaalt.

## 5. Woonprogramma gemeente Coevorden

Met de wetenschap van de vorige hoofdstukken inzake het bestaande beleid, de woningbehoefte en de status van de verschillende doelgroepen is het totale woonprogramma voor de gemeente in te vullen. In dit hoofdstuk zal de nadere verdeling van de woonopgave per kern via de contingenttoedeling worden toegelicht. Vervolgens zal per voorzieningengebied het woonprogramma voor de komende jaren worden weergegeven.

### 5.1. Contingenttoedeling

Zoals reeds eerder is verwoord is de woonopgave voor de periode van 2005 tot 2015 geraamd op een totaal van 1375 woningen, waarvan 660 woningen voor het substreekcentrum Coevorden, 525 woningen verdeeld over de 5 hoofdkernen en 190 woningen verdeeld over de 17 kleine kernen. Uitgaande van de kernenhiërarchie in POP II heeft de gemeente vervolgens aan de hand van het aantal inwoners per kern het toegewezen contingent per kern verdeeld, zie onderstaande tabel. Hierbij wordt er van uitgegaan dat de kernen met de meeste inwoners ook de grootste woningbehoefte met zich mee zullen brengen. Er geldt hier namelijk een woonfunctie voor de opvang van alleen de eigen bevolking.

#### Contingenttoedeling 2005-2015

Kernen	Contingent POP II	Capaciteit per 01-01-05 onherroepelijk bestemmingsplan	Extra herstructureringsopgave, zorgwoningen of zorgplaatsen
Coevorden	660	100	150 herstructureringsopgave 60 zorgplaatsen
Dalen	143	0	33 zorgplaatsen
Oosterhesselen	74	0	42 zorgplaatsen
Sleen	92	27	35 toegewezen zorgwoningen
Schoonoord	85	42	18 zorgwoningen knelpuntenpot
Zweeloo / Aalden	91	40	15 zorgwoningen knelpuntenpot
485 + 40 reservepot = 525			

Kernen	Contingent POP II	Capaciteit per 01-01-05 onherroepelijk bestemmingsplan	Extra herstructureringsopgave, zorgwoningen of zorgplaatsen
Steenwijksmoer	14	6	
Wachtum	6	0	
Dalerpeel	28	0	10 herstructurering knelpuntenpot
Dalerveen	6	0	
Stieltjeskanaal	4	0	
Gees	13	0	
Zwinderen	6	6	
Geesbrug	28	28	
Noord-Sleen	11	0	
't Haantje	6	6	
De Kiel	5	0	
Erm	9	1	
Meppen	4	0	
Wezup	0	0	
Nieuwe Krim	4	0	
Benneveld	0	0	
Wezuperbrug	6	4	
150 + 40 reservepot = 190			

Voor de 5 grote kernen is gekeken naar het aantal inwoners dat deze kernen inclusief het bijbehorende buitengebied telt. Vervolgens is gekeken hoeveel van dit totale inwoneraantal in een van de kernen woont. Dit percentage is weer losgelaten op het te verdelen contingent, waardoor er een gelijkmatige verdeling van het contingent over de verschillende kernen ontstaat. Voor de grote kern Dalen is bijvoorbeeld de contingentverdeling als volgt tot stand gekomen. In de vijf grote kernen (inclusief het buitengebied) wonen ongeveer 13.000 inwoners. Ongeveer 27% hiervan woont in de grote kern Dalen. Om deze reden krijgt de kern Dalen 27% van de te verdelen 525 woningen toegewezen en krijgt een totaal contingent van ongeveer 140 woningen toebedeeld.

Vervolgens is gekeken naar de mogelijkheden van nieuwbouw in inbreidings- of uitbreidingsgebieden in vooral de kleine kernen. Hierbij is stilgestaan bij verschillende factoren als het landschap en de cultuurhistorische en archeologische waarden in de directe omgeving van een kern. Indien een kern wordt omgeven door een cultuurhistorisch kwetsbaar gebied waar behoud en herstel van dergelijke waarden voorop staat, zal uitbreiding van de kern beperkt of niet mogelijk zijn. Ook is de kans groot dat een dergelijke kern geen inbreidingslocatie voor meer dan twee woningen voorhanden heeft. Wanneer deze situatie zich voordoet en op voorhand kan worden gezegd dat een kern zowel geen inbreidings- als uitbreidingsmogelijkheden heeft, is aan de desbetreffende kern geen contingent toebedeeld. Dit doet zich onder andere voor bij de kleine kernen Wezup en Benneveld. Maar ook voor andere vooral kleine kernen zal toekomstige uitbreiding steeds moeilijker worden. Dit wil niet direct zeggen dat woningtoevoeging uitgesloten is. Er bestaat een moge-

lijkheid om bestaande boerderijen in pandig te verbouwen tot meerdere wooneenheden c.q. appartementen. Dergelijke initiatieven kunnen buiten het reguliere contingent om worden gerealiseerd daar het een behoud van waardevolle boerderijen betreft.

Daarnaast heeft de gemeenteraad in 2004 de notitie 'uitgangspunten open plekken' vastgesteld. Met een open plek wordt bedoeld een fysiek onbebouwde ruimte, gelegen tussen bestaande bebouwing in de bebouwde kom, waarop mogelijkheden aanwezig zijn voor de bouw van ten hoogste twee woningen. Indien de locatie een open plek betreft zal deze aan verschillende criteria moeten voldoen wil men de locatie kunnen bebouwen. Hierbij dient te worden opgemerkt dat deze woningbouw wel van het reguliere contingent af zal gaan. Afhankelijk van het aantal aanvragen voor woningbouw op een open plek kunnen de woningen uit de reservepot worden gehaald (zie 5.1.1.).

Een ander aspect waar bij de contingenttoedeling naar is gekeken is de ligging van een kern en de bereikbaarheid binnen het voorzieningsgebied. Doordat de kernen Dalerpeel en Geesbrug enigszins geïsoleerd binnen de voorzieningsgebieden van de gemeente zijn gelegen en zich ook niet direct in de nabijheid van een grote kern bevinden, hebben deze kernen binnen de kleine kernenstructuur een aparte status. Om ook in deze kernen een bepaald voorzieningsniveau te kunnen handhaven hebben deze kernen verhoudingsgewijs meer contingent toegewezen gekregen dan de overige kleine kernen.

Naast de vermelding van het toegewezen contingent voor de periode 2005 tot 2015 wordt in de tabel tevens de woningbouwcapaciteit van reeds onherroepelijke bestemmingsplannen weergegeven. Het betreft hier bestemmingsplannen die gefaseerd worden uitgegeven en voor 2005 zullen worden afgerond. De plancapaciteit heeft als peildatum 1 januari 2005 en gaat niet uit van nog te verloten kavels, maar van nog daadwerkelijk te realiseren woningen. Verder worden in de tabel plannen vermeld waarvoor extra woningen uit de knelpuntenpot worden aangevraagd en plannen die buiten het reguliere contingent kunnen worden gerealiseerd.

### 5.1.1. Reservepot

Dit woonplan gaat uit van dezelfde doorlooptijd als POP II en geeft de bouwopgave van de gemeente weer voor de periode van 2005 tot 2015. Doordat de woningmarkt erg onvoorspelbaar is en erg afhankelijk is van economische ontwikkelingen is enige mate van flexibiliteit in een woonplan vereist. Om deze reden is ervoor gekozen een deel van het beschikbare contingent niet toe te wijzen aan de kernen maar als een soort reservepot achter de hand te houden.

Dit contingent is grotendeels bedoeld voor onvoorziene ontwikkelingen die zich in de gemeente kunnen voordoen. De gemeente is gehouden aan de kernenhierarchie waarover de provincie het contingent heeft verdeeld. Zo mogen de woningen die toebedeeld zijn aan de grote kernen niet worden verschoven naar de kleine kernen.

De gemeente beschikt de komende jaren over de volgende reservepot:

Reservepot (2005 – 2015)

5 grote kernen	40 woningen
17 kleine kernen	40 woningen

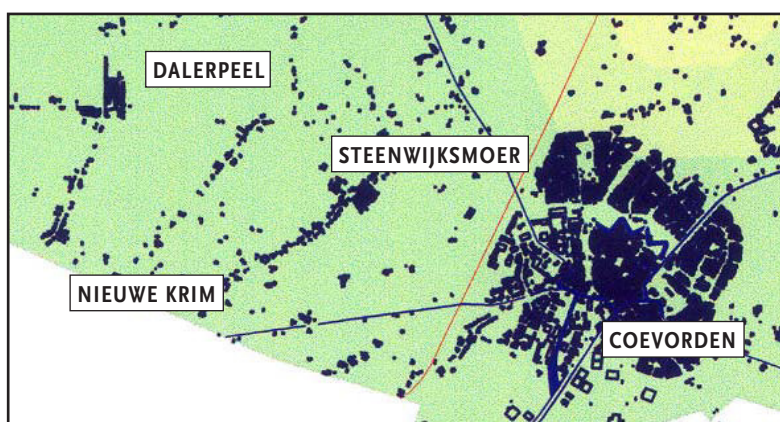
Naast onvoorziene omstandigheden is de reservepot bedoeld voor de open plekken die in het kader van de open plekken notitie kunnen worden toegewezen. Enkele van deze reeds toegezegde open plekken zijn reeds opgenomen in de herziene bestemmingsplannen. Deze woningen worden echter pas meegeteld met het contingent indien ze ook daadwerkelijk worden gerealiseerd binnen de gestelde periode. Wanneer er in 2010 nog een groot aantal woningen in de reservepot aanwezig is, zal de gemeente een besluit nemen hoe om te gaan met het nog resterende contingent.

## 5.2. Woonprogramma per voorzieningengebied

Om het woonprogramma voor de gemeente inzichtelijk te maken zijn er voorzieningengebieden gedefinieerd aan de hand van de ligging van de kleine kernen ten opzichte van de vijf grote kernen en de stad Coevorden. Het betreft een samenhangend gebied, doordat de kleine kernen voor de basisvoorzieningen veelal zijn aangewezen op de nabij gelegen grote kern. Deze grote kernen hebben een verzorgings- en werkgelegenheidsfunctie voor de directe omgeving. Het voorzieningenniveau in deze grote kernen is over het algemeen goed. De kleine kernen zijn ook voor bepaalde woningtypen als seniorenwoningen en huurwoningen aangewezen op deze grote kernen. In totaal worden de volgende voorzieningengebieden onderscheiden: Coevorden, Dalen, Sleen, Zweeloo / Aalden, Schoonoord en Oosterhesselen.

### 5.2.1. Voorzieningengebied Coevorden

Het voorzieningengebied Coevorden bestaat uit de stad Coevorden en de kleine kernen Steenwijksmoer, Nieuwe Krim en Dalerpeel.



#### **Gebiedsgegevens**

- Aantal inwoners: in totaal wonen in deze kernen 15.752 inwoners, in het verspreide gebied rond om deze kernen wonen daarnaast ongeveer 850 inwoners;
- Aantal woningen: in deze kernen zijn totaal 6.792 woningen gesitueerd, daarnaast telt het verspreide gebied rondom deze kernen 317 woningen;
- Woningvoorraad: het huurbestand in dit gebied is voornamelijk geconcentreerd in de stad Coevorden, hier bestaat 35% van het woningbestand uit huurwoningen en 65% uit koopwoningen. Van deze huurwoningen is een gedeelte geschikt voor senioren. In de kleine kern Steenwijksmoer bestaat 15% van het woningbestand uit huurwoningen. In de kern Dalerpeel is dit aandeel groter en betreft het aandeel huurwoningen 30%. Een gedeelte hiervan is geschikt voor senioren. De huurwoningen in Dalerpeel zijn in bezit van Woningstichting Inter Pares, de huurwoningen in Steenwijksmoer en de stad Coevorden zijn eigendom van Domesta Woonstichting;
- Bijzondere woonvormen:
  - in Coevorden is onder andere de woonzorgvoorziening De Schutse gevestigd, dit woon- en zorgcentrum biedt huisvesting aan 71 bewoners en heeft 80 aan- en inleunwoningen in de nabije omgeving. De zorg en dienstverlening wordt hier verzorgd door Zorggroep Suydevelt;
  - het woon- en zorgcentrum St. Franciscus te Coevorden beschikt over 44 aanleunwoningen, 32 inleunwoningen en 68 zorgappartementen. De zorg en dienstverlening wordt hier verzorgd door Zorggroep Tangenborgh;

- de zorg en dienstverlening in het woon- en zorgcentrum De Voorde te Coevorden wordt tevens verstrekt door Zorggroep Tangenborgh. Binnen De Voorde bevinden zich 105 verzorgingsappartementen, waarvan een klein deel geschikt is voor bewoning door 2 personen. Daarnaast beschikt het centrum over 36 inleunwoningen en 56 aanleunwoningen;
  - in Coevorden is het dagziekenhuis en zorgcentrum Aleida Kramer gevestigd. De overkoepelende organisatie waar het Aleida Kramer bij hoort is de Saxenburgh Groep;
  - Stichting De Leite biedt zorg- en dienstverlening aan mensen met een verstandelijke handicap. In de stad Coevorden zijn 4 woonvoorzieningen en 4 dagcentra gesitueerd, waarin ongeveer 73 cliënten zijn gehuisvest al dan niet met 24 uurszorg;
  - de omliggende kleine kernen zullen voor bovenstaande bijzondere woonvormen zijn aangewezen op de stad Coevorden;
- **Woningmarkt:** in de kern Steenwijksmoer is er een kleine vraag naar huurwoningen aanwezig. Doordat er echter voldoende doorstroming is in het huurbestand is de markt hier in balans. In Dalerpeel is een groot deel, meer dan 30% van het woningbestand bestemd als huurwoning. Door dit grote aanbod en een redelijke doorstroming is er geen sprake van druk op de huurmarkt. Het aandeel seniorenwoningen binnen het huurbestand is echter beperkt. De behoefte aan huurwoningen is logischerwijs het grootste in de stad Coevorden. Het aandeel huurwoningen van 35% is echter ook groot en ook de doorstroming ligt op een redelijk niveau, zodat de druk op de huurmarkt enigszins beperkt is. De wachttijd in de stad Coevorden is ongeveer een jaar. Het merendeel van de woningzoekenden behoort tot de leeftijdscategorie van 23 tot en met 54 jaar oud. Ongeveer 65% in de stad Coevorden bestaat uit koopwoningen. Door de gevarieerde bevolkingssamenstelling qua leeftijd en inkomen is er een vraag naar koopwoningen naar verschillende segmenten. In met name Dalerpeel is er vraag naar kavels in de koopsector doordat hier al enige tijd niet gebouwd is. In Steenwijksmoer loopt de belangstelling voor kavels voor twee onder een kapwoningen enigszins terug, kavels worden dan ook als vrijstaand uitgegeven;
  - **Doelgroep:** voor zowel de stad Coevorden als de kleine kern Nieuwe Krim en in mindere mate Steenwijksmoer is de verwachting dat de groep 45 tot 64 jarigen de grootste woningvraag met zich mee zal brengen. Daarnaast zal er gezien het regionale verzorgingsgebied van de stad Coevorden een grote vraag van 65+ ontstaan. Voor de jongere kernen Steenwijksmoer en Dalerpeel zal naar verwachting van de groep van 25 tot 44 jarigen, met daarin de gezinnen, een grote vraag naar woningen afkomstig zijn;
  - **Voorzieningen:** de stad Coevorden heeft een uitgebreid voorzieningenniveau. Alle basisvoorzieningen op het gebied van onderwijs, kinderopvang en openbaar vervoer en op sociaal medisch gebied zijn aanwezig. De stad mist echter een theater en bioscoopvoorziening. Het is de bedoeling om in de kern Dalerpeel een brede school ter huisvesting van onder andere de basisschool, het dorpshuis, de peuterspeelzaal en Welzijn 2000 te realiseren;
  - **Bereikbaarheid en mobiliteit:** de stad Coevorden heeft via het spoor een treinverbinding met Zwolle en Emmen. Daarnaast wordt de stad via diverse busverbindingen ontsloten. De kleine kernen Steenwijksmoer, Nieuwe Krim en Dalerpeel hebben een busverbinding met Coevorden.

### ***Woonopgave voorzieningengebied Coevorden***

Doordat de stad Coevorden als substreekcentrum is aangewezen zijn hier meer groeimogelijkheden mogelijk dan in de overige kernen van de gemeente. Het huidige woningaanbod is zeer divers. Ook de toekomstige woningbouwplannen in de stad zijn gericht op verschillende doelgroepen waardoor er ook verschillende woningtypen zullen komen in zowel de huur- als de koopsector. De toekomstige vraag naar huur- c.q. koopwoningen is moeilijk te voorspellen. Tot dusver is de trend in het algemeen dat er sprake is van een steeds grotere behoefte aan koopwoningen ten gaan dat de huidige verhouding tussen koop- en huurwoningen in de stad Coevorden (65% koop en 35%

huur) niet verder in de richting van koopwoningen zal doorgaan. Met andere woorden: de huidige verhouding tussen koop- en woningen zal ook in 2015 nog bestaan.

Argumenten achter deze veronderstelling zijn onder andere het lage gemiddelde inkomen in de stad, waardoor er een groter beroep wordt gedaan op de huurmarkt. Daarnaast komt het overgrote deel van de toekomstige woningbehoefte in Coevorden voor rekening van 55+-huishoudens, waaronder de senioren welke in de regel een grotere voorkeur voor huren hebben dan jongeren. De woningbouwplannen zullen worden gerealiseerd door een mix van sloop, verkoop en nieuwbouw van woningen (zie tabel nieuwbouwopgave). In totaal dienen uitgaande van de vastgestelde uitbreidingsbehoefte conform POP II en de huidige sloop- en verkoopplannen van huurwoningen, in de periode 2005 tot 2015 807 woningen nieuw worden gebouwd, waarvan 523 huurwoningen (65%) en 284 koopwoningen (35%).

Omdat de woningbehoefte afkomstig is van 55+-ers, zal de gehele nieuwbouwopgave van 807 woningen voornamelijk betrekking moeten hebben op de categorie senioren, zoveel mogelijk in de vorm van levensloopbestendige woningen.

### Nieuwbouwopgave 2005 – 2015 Stad Coevorden

	2005	Uitbreidings- behoefte	Verkoop	Sloop	Nieuwbouwopgave	2015
Aantal huurwoningen	2.246 (36%)	307	+ 100	+ 116	523 huurwoningen (65%)	2.553 (36%)
Aantal koopwoningen	3.993 (64%)	354	- 100	+ 30	284 koopwoningen (35%)	4.347 (64%)
	6.239	661		+ 146	807 woningen totaal	6.900

Bovenstaande nieuwbouwopgave betreft de regionale taakstelling die voor de stad Coevorden in POP II tot 2015 is aangegeven. Hierbij dient te worden opgemerkt dat indien de ontwikkeling van de woningmarkt of van de werkgelegenheid daartoe aanleiding geeft, grotere aantallen mogelijk zijn. Op dit moment zijn er meer woningbouwplannen in omloop dan benodigd voor de aangegeven taakstelling. Voor een groot deel betreft het hier plannen waarvoor nog geen definitief bestemmingsplan van kracht is. De uiteindelijke uitvoering van de plannen zal dan ook gedeeltelijk na 2015 plaatsvinden.

De noodzaak blijft echter aanwezig om zicht te houden op de omvang en de planning van de in omloop zijnde plannen, indien nodig zullen plannen getemporiseerd worden. Dit om te voorkomen dat er wordt gebouwd voor leegstand.

De in omloop zijnde plannen voor de stad Coevorden kunnen als volgt worden beschreven:

#### Uitbreiding Coevorden stad

*Ossehaar:* In dit uitbreidingsplan van Coevorden wordt de mogelijkheid geboden om maximaal 600 woningen te realiseren. In 2000 is met de eerste fase van dit plan begonnen. Op dit moment biedt het plan nog mogelijkheden voor de realisatie van ongeveer 460 woningen.

Het plan wordt deels uitgegeven door de gemeente in de vorm van kavels voor vrijstaande en twee onder een kap woningen voor de koopsector. Daarnaast worden ook woningen projectmatig aangeboden. Op dit moment loopt er een procedure om de realisatie van 22 rijenwoningen voor starters mogelijk te maken. Deze woningen zullen projectmatig worden aangeboden.

De verdere invulling van het bestemmingsplan zal worden vormgegeven door een nadere uitwerking van het plan te maken. Hierbij zal rekening worden gehouden met verschillende doelgroepen in zowel de huur- als de koopsector;

### Inbreiding Coevorden stad

*Wensbeeld Coevorden:* In het ‘Wensbeeld centrum Coevorden’ worden de hoofdlijnen van het te voeren beleid voor ontwikkelingen binnen het centrum van Coevorden aangegeven. In het kader van een groot stadsvernieuwingsproject zal de komende jaren het centrum van Coevorden worden aangepakt om de ruimtelijke, economische en sociaal culturele kwaliteit van het centrum te versterken. Het gaat erom het historische karakter van de stad te behouden en te benadrukken en het water en de gezelligheid in de stad te brengen. Bij de uitwerking van dit stadsvernieuwingsproject staat tevens het stimuleren van het wonen in de historische kern centraal. Het centrum wordt qua woningaanbod, de inrichting van de openbare ruimte en het voorzieningenniveau aantrekkelijk gemaakt voor zowel zittende als nieuwe bewoners.

Ook bereikbaarheid van de stad, versterking van de cultuurhistorie en duurzame herstructurering van het centrum maakt integraal onderdeel uit van de plannen. In het kader van de stedelijke vernieuwing zijn dit de thema’s waarop wordt ingezet.

*Centrumplan:* Een van de hoofdpunten van het wensbeeld is de herontwikkeling van de markt in Coevorden. Rondom de markt zullen circa 105 (70 aan de markt en 35 op de huidige locatie van de voormalige brandweerkazerne) appartementen worden gerealiseerd. Deze appartementen zullen zoveel mogelijk levensloopbestendig zijn en zullen worden gerealiseerd in zowel de koop- als de huursector;

*Bogas:* Het Bogasterrein wordt in het wensbeeld omschreven als een gebied dat in aanmerking komt voor transformatie in een bijzonder woongebied aan het water. Het is de bedoeling dat hier ongeveer 180 woningen worden gerealiseerd. Daarnaast zullen hier een dertigtal woningen worden gesloopt. De nieuwbouw zal voornamelijk bestaan uit grondgebonden woningen en appartementen;

*Vosmaten:* Het is de bedoeling om het terrein van het voormalige asielzoekerscentrum een nieuwe invulling te geven. Door de nabijheid van het centrum van de stad Coevorden is gekozen voor een nieuwe woningbouwlocatie. Het plan gaat uit van maximaal 216 woningen. Dit plan zal via een projectontwikkelaar gefaseerd worden aangeboden. Het is de bedoeling dat het plan zal voorzien in zowel de huur- als de koopsector in de vorm van appartementen, vrijstaande, twee onder een kap en rijtjeswoningen. Op deze wijze kan voor meerdere doelgroepen worden gebouwd;

*Holwert Zuid:* In samenwerking met Bouwfonds zal het industrieterrein Holwert-Zuid worden herontwikkeld om de bouw van 145 woningen in combinatie met commerciële ruimten als supermarkten en grootschalige detailhandel mogelijk te maken. Een belangrijk onderdeel van de herontwikkeling van het gebied vormt een omvangrijke bodemsanering van een gedeelte van het gebied. Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden voorbereidingen getroffen voor het opstarten van een bestemmingsplanprocedure;

### Herstructurering Coevorden stad

Een deel van de bestaande woningvoorraad in de stad voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Om de kwaliteit van de woningvoorraad op peil te brengen is sloop en vervangende nieuwbouw noodzakelijk. In totaal ligt er een herstructureringsopgave waarbij in Coevorden zo’n 115 huurwoningen van Domesta Woonstichting zullen worden gesloopt en zo’n 160 woningen in de vorm van vervangende nieuwbouw zullen worden teruggebouwd in zowel de huur- als de koopsector. De woonvormen en woontypen zullen voornamelijk worden gericht op nieuwbouw die toegankelijk is voor senioren, maar ook geschikt voor andere leeftijdsklassen (levensloopbestendige woningen). Om meer stabiliteit in de woonwijken te verkrijgen worden door de woningcorporaties in Coevorden ongeveer 100 huurwoningen verkocht, momenteel zijn deze woningen aangewezen voor de verkoop. De herstructureringsopgave zal zich op de volgende wijken richten:

*Binnenvree:* De woningstichting is voornemens hier ongeveer 70 huurwoningen te slopen en door middel van vervangende nieuwbouw terug te brengen;

*Poppenhare Noord:* In deze wijk zijn ongeveer 10 jaar geleden huurwoningen gesloopt. De woningstichting is voornemens hier 42 woningen terug te bouwen;

*Oranjewijk / De Heege:* Voor deze wijk staat een herstructureringsopgave gepland voor ongeveer 46 woningen;

### **Plannen zorgsector Coevorden stad**

Op dit moment is er behoefte aan een zowel de uitbreiding van de intramurale zorg als de extramurale zorg in de vorm van seniorenwoningen in het voorzieningsgebied:

*De Voorde:* Zorggroep Tangenborgh is voornemens de komende jaren De Voorde uit te breiden met 30 verpleeghuisplaatsen in de vorm van intramurale zorg. De concrete plannen zijn nog niet bekend;

*St. Franciscus:* Zorggroep Tangenborgh is in samenwerking met woningstichting Inter Pares bezig het St. Franciscus te renoveren. Naast de renovatie worden hier in totaal 17 seniorenappartementen toegevoegd;

*De Schutse:* Het ligt in de bedoeling van Zorggroep Suydevelt om De Schutse uit te breiden met 12 verpleeghuisplaatsen in de vorm van intramurale zorg. Dit zal in samenwerking met Woningstichting Inter Pares worden uitgevoerd. De concrete invulling van de plannen is nog niet bekend;

*Aleida Kramer:* De Saxenburgh Groep en Domesta Woonstichting zijn voornemens om binnen een straal van circa een km rondom het Aleida Kramer een woonzorgzone te realiseren, zodat mensen langer thuis kunnen blijven wonen. Dit zal worden vormgegeven door toevoeging van ongeveer 45 zorgwoningen en verbouw van bestaande woningen tot zorgwoningen en het uitbreiden van de ziekenhuiszorg. De exacte invulling is echter nog niet bekend en zal nog nader worden ingevuld;

### **Uitbreiding Dalerpeel, Nieuwe Krim en Steenwijkmoer**

Voor de kernen Dalerpeel, Steenwijkmoer en Nieuwe Krim geldt dat er geen grote fysieke beperkingen aanwezig zijn. Hier zal dan ook uitbreiding van woningbouw mogelijk zijn. Wel zal er voor Nieuwe Krim een bestemmingsplan moeten komen om te bepalen welk gebied tot de kern behoort.

Doordat de kern Dalerpeel qua ligging enigszins geïsoleerd binnen het voorzieningsgebied van Coevorden ligt en ook niet direct wordt omgeven door een grote kern, heeft Dalerpeel binnen de kleine kernenstructuur enigszins een aparte status. Door het realiseren van een brede school zal worden geprobeerd de kern een positieve impuls te geven om de nog aanwezige voorzieningen te kunnen behouden. Naast de realisatie van dit brede school project in de kern zijn we samen met de woningstichting voornemens om in deze kern een kleine herstructurering van het huurwoningbestand plaats te laten vinden. Om deze herstructureringsopgave in gang te zetten zal er een beroep worden gedaan op de hiervoor beschikbare knelpuntenpot. Het nieuw te bouwen segment zal grotendeels worden gericht op de doelgroep senioren in zowel de koop- als de huursector. Daarnaast zullen door dit herstructureringsproces ook woningen worden onttrokken aan het woningbestand welke door vervangende nieuwbouw weer zullen worden teruggebouwd.

Om daarnaast de vraag van de toenemende groep gezinnen in de kern zelf op te kunnen vangen is er een bestemmingsplan in procedure gebracht voor de toekomstige uitbreiding van de kern

Dalerpeel in de vorm van kavels voor zowel vrijstaande als twee onder een kapwoningen. Voor de kern Steenwijksmoer is op dit moment nog de realisatie van enkele woningen mogelijk binnen een bestaand bestemmingsplan. Daarnaast zal er een nieuw bestemmingsplan moeten komen voor de overige uitbreidingsmogelijkheden.

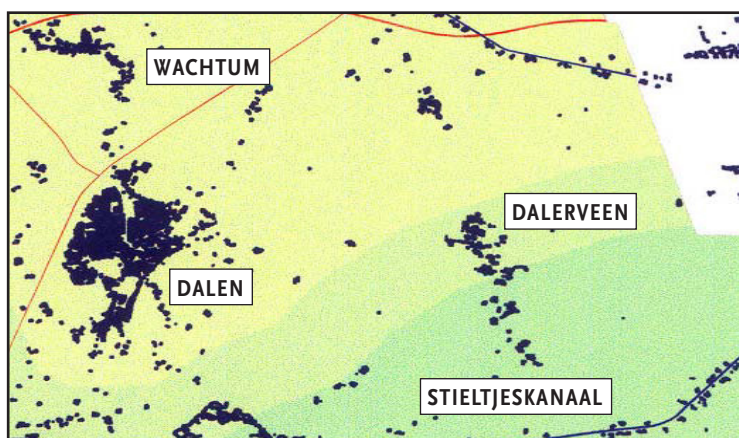
De woningbouwuitbreiding in de kernen Steenwijksmoer en Nieuwe Krim zal gerealiseerd worden in de koopsector in de vorm van aanbidding van kavels voor vrijstaand en twee onder een kapwoningen om de vraag van gezinnen op te vangen. Voor huurwoningen en seniorenwoningen zijn met name de bewoners in Nieuwe Krim aangewezen op Coevorden.

Contingent 2005 - 2015:

Coevorden	: 660 woningen, indicatie verdeling huur-koop 65% versus 35% 150 woningen t.b.v. herstructureringsopgave
Dalerpeel	: 28 koopwoningen 10 woningen knelpuntenpot t.b.v. herstructureringsopgave
Nieuwe Krim	: 4 koopwoningen
Steenwijksmoer	: 14 koopwoningen, deels bestaand plan, deels nieuw plan

### 5.2.2. Voorzieningsgebied Dalen

Het voorzieningsgebied Dalen bestaat uit de grote kern Dalen en de kleine kernen Dalerveen, Wachtum en Stieltjeskanaal.



#### Gebiedsgegevens

- Aantal inwoners: in totaal wonen in deze kernen 4.230 inwoners, in het verspreide gebied rondom deze kernen wonen daarnaast ongeveer 700 inwoners;
- Aantal woningen: in deze kernen zijn totaal 1.729 woningen gesitueerd, daarnaast telt het verspreide gebied rondom deze kernen 225 woningen;
- Woningvoorraad: in de twee kleine kernen Wachtum en Dalerveen bestaat ongeveer 5% van het woningbestand uit huurwoningen. Een gedeelte hiervan is geschikt voor senioren. Het huurbestand in dit gebied is voornamelijk geconcentreerd in de grote kern Dalen, hier bestaat 15% van het woningbestand uit huurwoningen en 85% uit koopwoningen. Van deze huurwoningen is een groot deel (55%) geschikt voor senioren. De huurwoningen zijn hier in bezit van Woningstichting Inter Pares;
- Bijzondere woonvormen: in Dalen zijn de woonzorgvoorzieningen Kieftenhof en Selkersgoorn gevestigd. Het ouderensteunpunt Selkersgoorn heeft momenteel 38 aan- en inleunwoningen en Kieftenhof heeft 74 aan- en inleunwoningen. De zorg en dienstverlening wordt hier verzorgd door Zorggroep Suydevelt vanuit De Schutse te Coevorden. De omliggende kleine kernen zullen tevens voor dergelijke huisvesting zijn aangewezen op deze ouderensteunpunten;
- Woningmarkt: de vraag naar huurwoningen in de kern Dalen is niet bijzonder hoog, maar loopt wel op. Het aandeel huurwoningen in deze kern is relatief klein waardoor de doorstroming ook beperkt is. De vraag wordt hier voornamelijk bepaald door de leeftijdscategorie van 23 tot en met 54 jarigen. De vraag naar kavels ten behoeve van de koopsector loopt momenteel op, doordat de potentiële uitbreidingslocaties in Dalen worden beperkt door fysieke belemmeringen. Er is vooral veel vraag naar kavels voor de bouw van een vrijstaande woning. In de kleine kernen is er vraag naar kavels in de koopsector doordat hier al enige tijd niet gebouwd is;
- Doelgroep: voor zowel de grote kern Dalen als de kleine kern Wachtum is de verwachting dat de groep 45 tot 64 jarigen de grootste woningvraag met zich mee zal brengen. Voor de jongere kernen Stieltjeskanaal en Dalerveen zal naar verwachting de groep van 25 tot 44 jarigen een grote vraag neerleggen op de woningmarkt;

- Voorzieningen: in de kern Dalen is een gedeelte van de ambtelijke ondersteuning van de gemeente Coevorden gehuisvest in een gebouw welke dient als multifunctionele accommodatie voor de kern. Binnen dit gebouw zijn tevens enkele andere voorzieningen als de bibliotheek en het vvv-kantoor gehuisvest. Binnen het voorzieningengebied bevindt zich het bungalow- en recreatiepark de Huttenheugte te Dalen;
- Bereikbaarheid en mobiliteit: de kern Dalen heeft een treinstation en heeft daardoor een directe verbinding met Emmen en Zwolle via Coevorden. Daarnaast worden de kernen Dalen en Wachtum via een belbus ontsloten met Coevorden en Zweeloo. De kleine kernen Dalerveen en Stieltjeskanaal worden niet ontsloten door openbaar vervoer. Hier bestaat de mogelijkheid om gebruik te maken van het CVV.

### ***Woonopgave voorzieningengebied Dalen***

Doordat de kern Dalen een bovenlokale functie heeft voor het omliggende gebied, wordt er gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod. Binnen deze kern zullen dan ook woningen dienen te worden gerealiseerd voor de eigen bevolking maar daarnaast ook een opvang voor de omliggende kernen. De woningtypen waar in dit gebied voornamelijk behoefte aan zal zijn, zijn woningen voor zowel de groep van 45 tot 64 jarigen uit Dalen en Wachtum en de 25 tot 44 jarigen uit Dalerveen en Stieltjeskanaal, hieronder vallen niet alleen gezinnen, maar ook alleenstaanden.

Een deel van de vraag uit de kleine kernen kan worden opgevangen in de kernen zelf in de vorm van vrijstaande en twee onder een kapwoningen in de koopsector. Op deze manier zal er ook binnen deze kernen een doorstroming op gang kunnen worden gebracht.

Het aandeel huurwoningen in de kleine kernen is echter klein en ook in Dalen is het huurbestand niet erg groot. Door een deel van de nieuwbouw ook in de huursector te realiseren kan de doorstroming op de woningmarkt beter in balans worden gebracht. De toe te voegen woningen dienen zoveel mogelijk levensloopbestendig te zijn om verschillende bevolkingsgroepen op te kunnen vangen.

Het aanwezige huurbestand in Dalen aan seniorenwoningen is groot. Er is dan ook geen directe behoefte aan toevoeging van dit segment. Doordat de oudere bevolkingsgroepen echter wel toenemen zal er in dit gebied de komende jaren behoefte ontstaan naar meer opvangcapaciteit in de zorgsector. Door een uitbreiding van het aantal verzorgingsplekken ontstaat tevens doorstroming op de woningmarkt in het gebied;

### **Uitbreiding Selkersgoorn te Dalen**

Op dit moment is er behoefte aan een uitbreiding van de intramurale zorg in het voorzieningengebied. Om deze reden zijn Woningstichting Inter Pares en Zorggroep Suydevelt voornemens Selkersgoorn uit te breiden met 20 verzorgingshuisplaatsen en 13 verpleeghuisplaatsen. Doordat het hier intramurale zorg betreft kan deze uitbreiding buiten het reguliere contingent om worden gerealiseerd;

### **Uitbreidingsplan Dalen**

Doordat de kern Dalen in een kwetsbaar gebied is gelegen zijn er grote fysieke beperkingen aanwezig waardoor geschikte uitbreidingslocaties beperkt voorhanden zijn. Op dit moment wordt gezocht naar een geschikte locatie welke moet voorzien in de opvang van de woningbehoefte tot 2020. Uitgaande van een groeitempo van zo'n 10 woningen per jaar zal er een locatie dienen te komen voor zo'n 150 woningen.

Deze locatie zal voorzien in zowel koop- als huurwoningen in verschillende segmenten om ook lagere inkomens te huisvesten;

### Infilling locatie brandweerkazerne Dalen

Binnen de kern Dalen is het de bedoeling de locatie van brandweerkazerne her in te richten met woningbouw. Voor deze inbreidingslocatie is momenteel een bestemmingsplan in procedure gebracht voor de realisatie van woningbouw. In totaal zullen er 7 kavels door de gemeente worden uitgegeven ten behoeve van de realisatie van 7 vrijstaande woningen aansluitend op de bestaande bebouwing;

### Uitbreiding Dalerveen, Wachtum en Stieltjeskanaal

Voor de kernen Dalerveen en Stieltjeskanaal geldt dat er geen directe fysieke beperkingen aanwezig zijn. Hier zal dan ook uitbreiding van woningbouw mogelijk zijn. Wel zal er voor Stieltjeskanaal een bestemmingsplan moeten komen om te bepalen welk gebied tot de kern behoort. Voor de kern Wachtum worden op dit moment nog uitbreidingsmogelijkheden voorzien. Hiervoor is momenteel een bestemmingsplan in procedure. In de toekomst zal uitbreiding van deze kern moeilijk worden. De kern is gelegen in een kwetsbaar gebied, welke een grote landschappelijk en cultuurhistorische waarde heeft, waardoor er een beperkte mogelijkheid voor woningbouw aanwezig is.

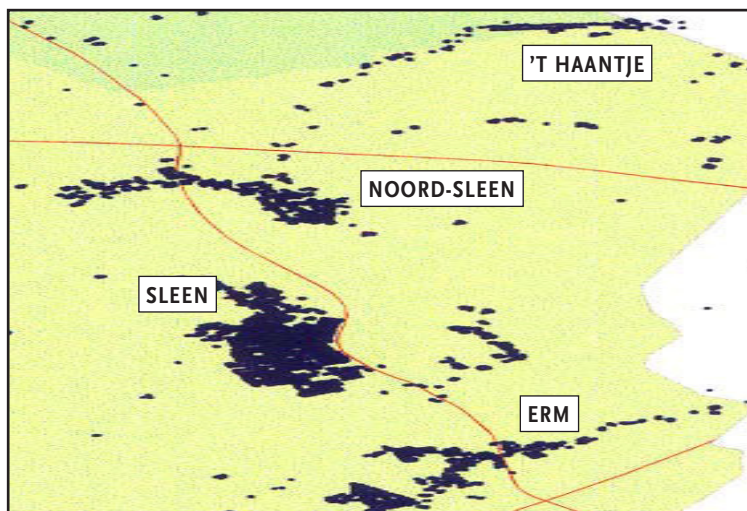
De woningbouwuitbreiding in deze kleine kernen zal gerealiseerd worden in de koopsector in de vorm van aanbidding van kavels voor vrijstaand en twee onder een kapwoningen om de vraag van gezinnen op te vangen. Voor huurwoningen en seniorenwoningen zijn deze kernen grotendeels op Dalen aangewezen.

Contingent 2005 - 2015:

Dalen	: 143 woningen, waarvan klein deel inbreiding en grootste gedeelte nieuwe uitbreiding in zowel de koop- als de huursector met als indicatie 80% koop en 20% huur
Dalerveen	: 6 koopwoningen
Wachtum	: 6 koopwoningen
Stieltjeskanaal	: 4 koopwoningen

### 5.2.3. Voorzieningsgebied Sleen

Het voorzieningsgebied Sleen bestaat uit de grote kern Sleen en de kleine kernen Noord-Sleen, 't Haantje en Erm.



#### Gebiedsgegevens

- Aantal inwoners: in totaal wonen in deze kernen 3.380 inwoners, in het verspreide gebied rond om deze kernen wonen daarnaast ongeveer 850 inwoners;
- Aantal woningen: in deze kernen zijn totaal 1.382 woningen gesitueerd, daarnaast telt het verspreide gebied rondom deze kernen 389 woningen;
- Woningvoorraad: de huurwoningen in dit gebied zijn hoofdzakelijk geconcentreerd in de grote kern Sleen, hier bestaat 25% van het woningbestand uit huurwoningen en 75% uit koopwoningen. Van de huurwoningen bestaat 34% uit seniorenwoningen. De huurwoningen zijn hier in bezit van Woonservice Drenthe;
- Bijzondere woonvormen: in Sleen is de woonzorgvoorziening De Schoel gevestigd, dit ouderen steunpunt heeft momenteel 16 woningen. De zorg en dienstverlening wordt hier verzorgd door Zorggroep Suydevelt vanuit Het Ellertsveld te Schoonoord. De omliggende kleine kernen zullen tevens voor dergelijke huisvesting zijn aangewezen op De Schoel;
- Woningmarkt: zowel de vraag naar koopwoningen als de vraag naar huurwoningen in de kern Sleen is redelijk groot te noemen. De belangstelling voor kavels, die een paar jaar geleden zijn uitgegeven in het uitbreidingsplan, was groot. Ook is er enigszins sprake van druk op de huurwoningmarkt, wat enigszins te wijten is aan de lage mutatiegraad waardoor weinig woningen vrijkomen. De vraag naar huurwoningen wordt hier voornamelijk bepaald door 23 tot 54 jarigen. De vraag naar kavels door de eigen bevolking in de kleine kernen blijft aanwezig. De belangstelling voor kavels voor een vrijstaande woning in 't Haantje is in evenwicht met het aanbod;
- Doelgroep: voor zowel Sleen als de drie omliggende kleine kernen is de verwachting dat de groep 45 tot 64 jarigen de grootste woningvraag met zich mee zal brengen. In de kern Sleen komt deze vraag vanuit de jongeren binnen deze leeftijdscategorie;
- Voorzieningen: momenteel wordt het voormalige gemeentehuis te Sleen verbouwd tot een multifunctionele accommodatie, hierin zal ruimte komen voor verschillende verenigingen. In Erm dient het recreatie- en bungalowpark als toeristische trekpleister;

- Bereikbaarheid en mobiliteit: de kernen Sleen, Noord-Sleen en Erm worden ontsloten door een buslijn tussen Assen en Emmen. De kleine kern 't Haantje kan gebruik maken van het CVV.

### ***Woonopgave voorzieningengebied Sleen***

De woningtypen waar in dit gebied voornamelijk behoefte aan zal zijn, zijn woningen voor de groeiende groep 45 tot 64 jarigen, waaronder oudere gezinnen en alleenstaanden.

Door bouwmogelijkheden te creëren in de kleine kernen kan een deel van de vraag naar koopwoningen in de kernen zelf worden opgevangen.

Het aandeel huurwoningen in dit gebied is redelijk. Een klein deel is echter geschikt voor senioren en de vraag van deze bevolkingsgroep zal de komende jaren toenemen. Door toevoeging van seniorenwoningen al dan niet in de zorgsector zal er een doorstroming ontstaan in het huidige woningbestand waardoor er mogelijkheden komen voor starters c.q. jongeren. Daarnaast zal ook getracht worden een deel van de geplande nieuwbouw deels in de huursector te realiseren om de druk op de huurmarkt te verkleinen.

Doordat de kern Sleen een bovenlokale functie heeft voor het omliggende gebied, wordt er gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod. Binnen deze kern zullen dan ook woningen dienen te worden gerealiseerd voor de eigen bevolking maar daarnaast ook een opvang voor de omliggende kernen. Er zal worden getracht de toe te voegen woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig te laten zijn om zo verschillende bevolkingsgroepen te kunnen huisvesten;

### **Uitbreiding De Schoel te Sleen**

Op dit moment is het aandeel seniorenwoningen in het voorzieningengebied beperkt terwijl de vraag naar verwachting zal toenemen. Om deze reden zal het ouderensteunpunt De Schoel binnenkort worden uitgebreid. Hier zullen naast een recreatieruimte en een dienstencentrum 25 aanleunwoningen in de huursector en 10 zorgwoningen in de koopsector worden toegevoegd. Voor de realisatie van het plan zullen 5 woningen worden gesloopt. Het project zal worden uitgevoerd door Woonservice Drenthe en Zorggroep Suydevelt. De woningen zullen worden gerealiseerd vanuit de knelpuntenpot welke bij de vaststelling van het bestemmingsplan zijn toegewezen;

### **Appartementencomplex centrum Sleen**

De reconstructie van het dorpscentrum van Sleen is al een tijdje in volle gang. De reconstructie is een totaalplan om het centrum op te waarderen en aantrekkelijker te maken. De bouw van een appartementencomplex met winkels is onderdeel van het "Centrumplan Sleen." In totaal zal hier een complex komen met 20 appartementen, een parkeerkelder en winkels op de begane grond. Het complex wordt gerealiseerd middels projectmatige bouw. Van de 20 appartementen zullen 5 huurappartementen in de duurdere prijsklasse door Woonservice Drenthe worden aangeboden;

### **Structuurvisie Sleen**

Voor de kern Sleen is momenteel een structuurvisie voor de west- en zuidkant van Sleen in voorbereiding. Hierin worden mogelijke toekomstige uitbreidingslocaties bekeken voor de periode tot 2020. Voor deze periode van 15 jaar wordt uitgegaan van circa 150 woningen, een groeitempo van 10 woningen per jaar. Dit tempo zal uiteindelijk afhankelijk zijn van de fasering van het nog te ontwikkelen bestemmingsplan. De hier te realiseren woningen zullen gericht zijn op verschillende doelgroepen en zullen zowel in de koop- als in de huursector plaatsvinden in verschillende segmenten om ook lagere inkomens te huisvesten. Een groot deel van de woningen zal als vrije kavels worden aangeboden, waarop vrijstaande als twee onder een kapwoningen kunnen worden gerealiseerd;

### Uitbreiding Noord-Sleen, Erm en 't Haantje

Hoewel in de kernen Erm en Noord-Sleen op dit moment nog uitbreidingsmogelijkheden zijn, zal het in de toekomst moeilijker worden om deze kernen uit te breiden. Beide kernen zijn gelegen in een kwetsbaar gebied, welke een grote landschappelijk en cultuurhistorische waarde hebben, waardoor er een beperkte mogelijkheid voor woningbouw is. Voor de kern Noord-Sleen is momenteel een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Voor het 't Haantje zijn dergelijke fysieke beperkingen niet aanwezig en zal uitbreiding van woningbouw ook in de toekomst mogelijk zijn. Voor deze kern is al een bestemmingsplan van kracht, waarvan de kavels de komende jaren zullen worden uitgegeven.

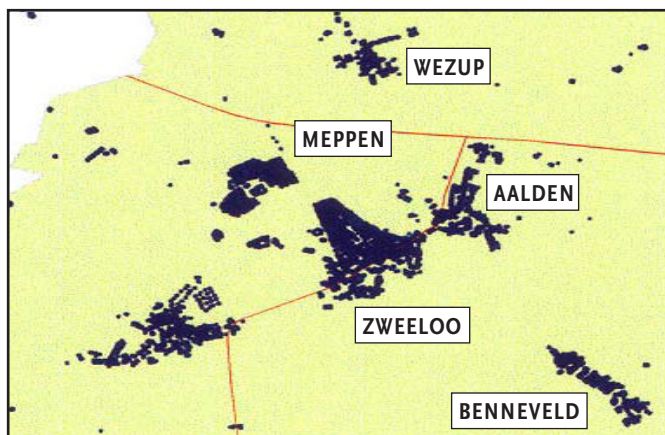
De woningbouwuitbreiding in deze kernen zal gerealiseerd worden in de koopsector in de vorm van aanbidding van kavels voor vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen. Voor huurwoningen en seniorenwoningen zijn deze kernen op Sleen aangewezen.

Contingent 2005 - 2015:

Sleen	: 92 woningen waarvan een gedeelte voor inbreiding en het grootste gedeelte voor de nieuwe uitbreiding in zowel de koop- als de huursector met als indicatie 75% koop en 25% huur 35 seniorenwoningen in zowel de koop- als de huursector uit de reeds toegewezen knelpuntenpot
Noord-Sleen	: 11 koopwoningen
't Haantje	: 6 koopwoningen
Erm	: 9 koopwoningen

#### 5.2.4. Voorzieningsgebied Zweeloo / Aalden

Het voorzieningsgebied Zweeloo / Aalden bestaat uit de grote kernen Zweeloo en Aalden en de kleine kernen Meppen, Wezup en Benneveld.



#### **Gebiedsgegevens**

- Aantal inwoners: in totaal wonen in deze kernen 2.984 inwoners, in het verspreide gebied rond om deze kernen wonen daarnaast ongeveer 173 inwoners;
- Aantal woningen: in deze kernen zijn totaal 1.176 woningen gesitueerd, daarnaast telt het verspreide gebied rondom deze kernen 187 woningen;
- Woningvoorraad: in de drie kleine kernen zijn geen huurwoningen aanwezig. Het huurbestand in dit gebied is geconcentreerd in de grote kern Aalden, hier bestaat 20% van het woningbestand uit huurwoningen en 80% uit koopwoningen. Van de huurwoningen bestaat een erg groot gedeelte (55%) uit seniorenwoningen. De huurwoningen zijn hier in bezit van Woonservice Drenthe;
- Bijzondere woonvormen: in Aalden is de woonzorgvoorziening De Korenhof gevestigd, dit ouderensteinpunt heeft momenteel 38 woningen. De zorg en dienstverlening wordt hier verzorgd door Zorggroep Suydevelt vanuit Het Ellertsveld te Schoonoord. De omliggende kleine kernen zullen tevens voor dergelijke huisvesting zijn aangewezen op De Korenhof;
- Woningmarkt: de vraag naar huurwoningen in Aalden is niet erg groot. De doorstroming in het huurwoningenbestand is echter beperkt. De vraag naar huurwoningen wordt hier voornamelijk bepaald door de leeftijdscategorie van 55 en ouder. De vraag naar kavels voor de bouw van vrijstaande woningen in Zweeloo en Aalden ten behoeve van de koopsector is groot. Het huidige plan voorziet in kleinere kavels waardoor de totale grondprijs ook voor jongere mensen bereikbaar is. Doordat de kavels voor vrijstaande woningen goed bereikbaar zijn is de belangstelling voor twee onder een kap woningen minder groot;
- Doelgroep: voor zowel Zweeloo en Aalden als de drie kleine kernen is de verwachting dat de groep 45 tot 64 jarigen de grootste woningvraag met zich mee zal brengen. Voor Zweeloo en Aalden zal naar verwachting ook de groep van 25 tot 44 jarigen een redelijke vraag met zich meebrengen;
- Voorzieningen: in Aalden is een paar jaar geleden een multifunctionele accommodatie gerealiseerd. Binnen dit gebouw zijn naast de twee basisscholen, een gymzaal, een bibliotheek, een peuterspeelzaal en de buiten schoolse opvang gevestigd. Binnen dit voorzieningsgebied bevinden zich een aantal campings en bungalowcentra, waaronder de Aelderholt te Aalden;

- Bereikbaarheid en mobiliteit: de kernen Zweeloo, Aalden en Meppen worden ontsloten door een buslijn tussen Hoogeveen en Emmen. Daarnaast loopt er een belbus met Coevorden. De kleine kern Wezup heeft een busverbinding met Emmen en Assen. De kleine kern Benneveld heeft geen busverbinding en kan gebruik maken van het CVV.

### ***Woonopgave voorzieningengebied Zweeloo / Aalden***

Doordat de kernen Zweeloo en Aalden gezamenlijk een bovenlokale functie hebben voor het omliggende gebied en de overige kernen beperkt of niet kunnen uitbreiden, wordt er gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod. Zowel de woningbehoefte vanuit de kleine kernen als de twee grote kernen zal deels moeten worden opgevangen in Aalden waar enige woningbouwlocaties reeds voorhanden zijn. De vraag binnen dit gebied is vooral afkomstig vanuit de groep 45 tot 64 jarigen, waaronder de oudere gezinnen en alleenstaanden.

Voor de gezinnen zal een groot gedeelte in de koopsector worden gebouwd in de vorm van vrijstaande en twee onder een kapwoningen.

Het aandeel huurwoningen binnen dit gebied is beperkt, wel is een groot gedeelte hiervan geschikt voor senioren. De vraag op de huurmarkt is vooral afkomstig van de oudere bevolkingsgroepen en om deze reden zal ook worden getracht om voor deze doelgroep huurwoningen te realiseren om de druk op de woningmarkt te verkleinen. Daarnaast wordt op deze manier de doorstroming in het huidige woningbestand bevorderd, waardoor er woningen vrijkomen voor jongeren en alleenstaanden;

### **Uitbreiding De Korenhof te Aalden**

Op dit moment is er een redelijke vraag naar seniorenwoningen in het voorzieningengebied. Om deze reden zijn Woonservice Drenthe en Zorggroep Suydevelt voornemens De Korenhof uit te breiden met een combinatie van extramurale en intramurale zorg, waaronder 15 zorgwoningen. Deze 15 zorgwoningen zullen worden opgevoerd voor de knelpuntenpot;

### **Inbreidingslocatie Aelderhooghe**

Op de voormalige schoollocatie de Aelderhooghe in Aalden zal een woningbouwplan in ontwikkeling worden gebracht in het kader van duurzaam bouwen. Het plan zal deels via projectmatige bouw en deels via kaveluitgifte tot stand komen. Het is de bedoeling om hier 13 vrijstaande woningen te realiseren waaraan hoge eisen qua duurzaamheid en beeldkwaliteit zullen worden gesteld met behoud van de bestaande groenstructuur;

### **Uitbreidingsplan Zweeloo / Aalden**

Het huidige uitbreidingsplan in Aalden voorziet momenteel nog in de realisatie van ongeveer 40 woningen. Deze woningen worden deels projectmatig tot stand gebracht en deels via verloting van kavels voor de realisatie van vrijstaande en twee onder een kapwoningen. Voor de overige 40 woningen zal in het verlengde van de huidige locatie worden gezocht naar nieuwe mogelijkheden. Er zal worden getracht om hier woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen in zowel de koop- als in de huursector;

### **Uitbreiding Meppen, Wezup en Benneveld**

Voor deze drie kleine kernen zijn grote fysieke beperkingen aanwezig, waardoor het moeilijk wordt om deze kernen uit te breiden. De kernen zijn gelegen in een kwetsbaar gebied, welke een grote landschappelijk en cultuurhistorische waarde hebben, waardoor mogelijke in- en uitbreidingslocaties slecht voorhanden zijn.

Deze drie kernen zijn de mogelijkheden zo beperkt dat toekomstige uitbreiding van woningbouw niet wenselijk wordt geacht. Ook de provincie heeft in het verleden reeds aangegeven dat de woningbehoefte van deze kernen elders diende te worden opgevangen. De gemeente heeft zelf

destijds deze woningen toegewezen aan Geesbrug. Voor de kern Meppen bestaat er op dit moment echter nog een beperkte uitbreidingsmogelijkheid, hiervoor is inmiddels een plan in procedure gebracht.

Voor de vraag naar huurwoningen en nieuwe koopwoningen c.q. kavels zullen deze kernen hoofdzakelijk zijn aangewezen op de kernen Zweeloo en Aalden.

Contingent 2005 - 2015:

---

Zweeloo / Aalden : 91 woningen, waarvan deel in bestaand plan, deel nieuwe uitbreiding in zowel de koop- als de huursector met als indicatie 80% koop en 20% huur  
15 zorgwoningen knelpuntenpot

---

Meppen : 4 koopwoningen

---

Wezup : 0 woningen

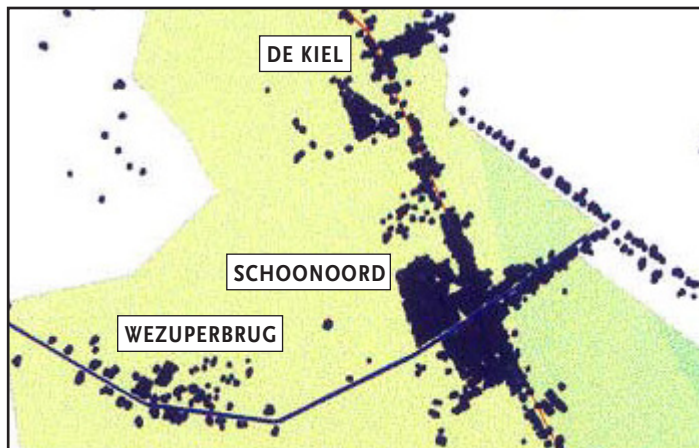
---

Benneveld : 0 woningen

---

### 5.2.5. Voorzieningsgebied Schoonoord

Het voorzieningsgebied Schoonoord bestaat uit de grote kern Schoonoord en de kleine kernen De Kiel en Wezuperbrug.



#### Gebiedsgegevens

- Aantal inwoners: in totaal wonen in deze kernen 2.529 inwoners, in het verspreide gebied rond om deze kernen wonen daarnaast ongeveer 280 inwoners;
- Aantal woningen: in deze kernen zijn totaal 1.082 woningen gesitueerd, daarnaast telt het verspreide gebied rondom deze kernen 161 woningen;
- Woningvoorraad: in de twee kleine kernen bestaat ongeveer 10% van het woningbestand uit huurwoningen. Een gedeelte hiervan is geschikt voor senioren. Het huurbestand in dit gebied is voornamelijk geconcentreerd in de grote kern Schoonoord, hier bestaat 45% van het woningbestand uit huurwoningen en 55% uit koopwoningen. Van de huurwoningen bestaat 25% uit seniorenwoningen. De huurwoningen zijn hier in bezit van Woonservice Drenthe;
- Bijzondere woonvormen: in Schoonoord is de woonzorgvoorziening Het Ellertsveld gevestigd, dit woon- en zorgcentrum biedt huisvesting aan 75 bewoners en heeft 18 aan- en inleunwoningen in de nabije omgeving. De zorg en dienstverlening wordt hier verzorgd door Zorggroep Suydevelt. De omliggende kleine kernen zullen tevens voor dergelijke huisvesting zijn aangevoerd op Het Ellertsveld;
- Woningmarkt: ondanks het grote aandeel bestaande huurwoningen is de vraag naar huurwoningen in Schoonoord erg groot. De doorstroming in huurwoningen is echter op een redelijk niveau. De vraag naar huurwoningen wordt hier voornamelijk bepaald door de leeftijdscategorie van 55 en ouder. De vraag naar kavels ten behoeve van de koopsector voor vooral vrijstaande woningen is groot. In de kleine kernen is er vraag naar kavels in de koopsector doordat hier al enige tijd niet gebouwd is;
- Doelgroep: voor zowel Schoonoord als de twee kleine kernen is de verwachting dat de groep 45 tot 64 jarigen de grootste woningvraag met zich mee zal brengen. Voor Schoonoord en De Kiel zal naar verwachting ook de groep van 25 tot 44 jarigen een redelijke woningvraag met zich meebrengen;
- Voorzieningen: momenteel loopt er in Schoonoord een onderzoek om de mogelijkheid tot het realiseren van een multifunctionele accommodatie in beeld te brengen. Binnen dit voorzieningsgebied bevinden zich een aantal campings en bungalowcentra, waaronder 't Kuierpadien te Wezuperbrug;

- Bereikbaarheid en mobiliteit: de kernen Schoonoord, De Kiel en Wezuperbrug worden ontsloten door een buslijn tussen Assen en Emmen.

### ***Woonopgave voorzieningengebied Schoonoord***

#### **Woningbouwplannen:**

De woningtypen waar in dit gebied voornamelijk behoefte aan zal zijn, zijn woningen voor senioren al dan niet in de zorgsector en gezinnen in zowel de huur- als de koopsector.

Het aandeel huurwoningen binnen dit gebied is erg groot, het aandeel voor ouderen geschikte woningen binnen dit segment is echter beperkt. De vraag op de huurmarkt is vooral afkomstig van de oudere bevolkingsgroepen en om deze reden zal ook worden getracht om voor deze doelgroep huurwoningen te realiseren om de druk op de woningmarkt te verkleinen. Daarnaast wordt op deze manier de doorstroming in het huidige woningbestand bevorderd, waardoor er woningen vrijkomen voor jongeren en alleenstaanden.

Doordat de kern Schoonoord een bovenlokale functie heeft voor het omliggende gebied, wordt er gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod. Binnen deze kern zullen dan ook woningen dienen te worden gerealiseerd voor de eigen bevolking maar daarnaast ook een opvang voor de omliggende kernen. Doordat in beide kleine kernen wel uitbreidingsmogelijkheden voorhanden zijn, kan een gedeelte van de eigen vraag in de kern zelf worden opgevangen;

#### **Uitbreiding Het Ellertsveld te Schoonoord**

Op dit moment is er veel vraag naar seniorenwoningen in het voorzieningengebied. Om deze reden zijn Woonservice Drenthe en Zorggroep Suydevelt voornemens Het Ellertsveld uit te breiden met een combinatie van extramurale en intramurale zorg, waaronder 18 zorgwoningen. Deze 18 nieuw te bouwen zorgwoningen zullen worden opgevoerd voor de knelpuntenpot.

Daarnaast wil de zorggroep 18 verpleeghuisplaatsen in het Ellertsveld realiseren;

#### **Uitbreidingsplan Schoonoord**

Op dit moment is er in Schoonoord nog een uitbreidingsplan in omloop die voorziet in de toekomstige woningbouw voor de kern in de vorm van de aanbidding van kavels voor vrijstaande en twee onder een kapwoningen. Daarnaast wordt een klein gedeelte van dit plan via projectmatige bouw gerealiseerd. Binnen het huidige plan bestaat er nog een mogelijkheid voor de realisatie van ongeveer 40 woningen. Voor de overige 40 woningen zal een nieuwe locatie dienen te worden gezocht. Naar verwachting doen zich hier geen grote fysieke beperkingen voor. Er zal worden getracht om hier woningen te realiseren voor verschillende doelgroepen in zowel de koop- als in de huursector;

#### **Uitbreiding De Kiel en Wezuperbrug**

Voor beide kernen geldt dat er geen directe fysieke beperkingen aanwezig zijn. Hier zal dan ook uitbreiding van woningbouw mogelijk zijn. Voor de kern Wezuperbrug is al een bestemmingsplan van kracht, waarvan de kavels de komende jaren zullen worden uitgegeven.

Voor de kern De Kiel zal voor de geplande woningbouw nog een nadere locatie moeten worden gezocht.

De woningbouwuitbreiding in deze kernen zal gerealiseerd worden in de vorm van aanbidding van vrije kavels voor vrijstaande en twee onder een kapwoningen. Voor huurwoningen en seniorenwoningen zijn deze kernen grotendeels op Schoonoord aangewezen.

Contingent 2005 - 2015:

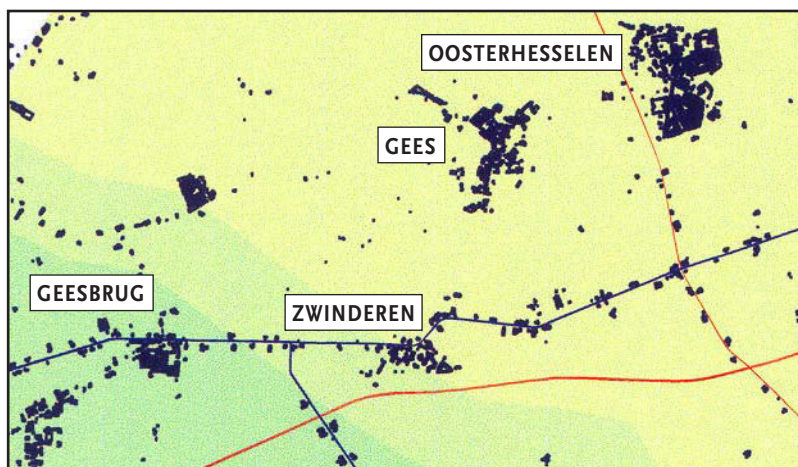
---

Schoonoord	: 85 woningen, waarvan deel in bestaand plan, deel nieuwe uitbreiding in zowel de koop- als de huursector met als indicatie 75% koop en 25% huur 18 zorgwoningen knelpuntenpot
De Kiel	: 5 koopwoningen
Wezuperbrug	: 6 koopwoningen

---

### 5.2.6. Voorzieningsgebied Oosterhesselen

Het voorzieningsgebied Oosterhesselen bestaat uit de grote kern Oosterhesselen en de kleine kernen Gees, Zwinderen en Geesbrug.



#### Gebiedsgegevens

- Aantal inwoners: in totaal wonen in deze kernen 3.478 inwoners, in het verspreide gebied rondom deze kernen wonen daarnaast ongeveer 870 inwoners;
- Aantal woningen: in deze kernen zijn totaal 1.376 woningen gesitueerd, daarnaast telt het verspreide gebied rondom deze kernen 276 woningen;
- Woningvoorraad: in dit gebied is het grootste deel van het aantal huurwoningen geconcentreerd in de grote kern Oosterhesselen, hier bestaat 20% van het woningbestand uit huurwoningen en 80% zijn koopwoningen. Een groot deel van het huurwoningenbestand is geschikt voor senioren. De kleine kern Geesbrug heeft echter relatief gezien ook veel huurwoningen, de verdeling koop versus huur is hier respectievelijk 75% en 25%. Een deel van het huurbestand zijn seniorenwoningen.  
De huurwoningen in dit gebied zijn eigendom van Woningstichting Inter Pares;
- Bijzondere woonvormen: in Oosterhesselen is het woon- en zorgcentrum De Etgaarde gevestigd en heeft momenteel 40 appartementen voor zelfstandig wonen. De zorg en dienstverlening wordt hier verstrekt door Zorggroep Tangenborgh vanuit De Voorde in Coevorden. De omliggende kleine kernen zullen tevens voor dergelijke huisvesting zijn aangewezen op De Etgaarde;
- Woningmarkt: de vraag naar huurwoningen in de kern Oosterhesselen is niet bijzonder hoog. Doordat de doorstroming echter wel voldoende is lijkt de huurmarkt hier redelijk in balans te zijn. De vraag wordt hier voornamelijk bepaald door de leeftijdscategorie van 23 tot en met 54 jarigen. Doordat het al enige jaren is geleden dat hier woningbouwuitbreiding heeft plaatsgevonden is er vraag naar kavels in de koopsector. Ook de vraag naar kavels door de eigen bevolking in de kleine kernen en met name Geesbrug blijft aanwezig maar loopt de afgelopen jaren enigszins terug. In Geesbrug is er een redelijke vraag naar huurwoningen, doordat er echter weinig doorstroming is, is de huurmarkt enigszins in onbalans. De oorzaak is met name te vinden in het aandeel seniorenwoningen dat hier beperkt is, terwijl de vraag naar huurwoningen grotendeels afkomstig is van de leeftijdscategorie van 55 jaar en ouder;
- Doelgroep: voor bijna alle kernen binnen dit voorzieningsgebied Oosterhesselen is de verwachting dat de groep 45 tot 64 jarigen de grootste woningvraag met zich mee zal brengen. Voor met name de jonge kern Geesbrug en in mindere mate Oosterhesselen zal naar verwachting ook de groep van 25 tot 44 jarigen een redelijke woningvraag met zich meebrengen;

- Voorzieningen: momenteel loopt er in Oosterhesselen een onderzoek om de mogelijkheid tot het realiseren van een multifunctionele accommodatie in beeld te brengen, dit mede omdat er in de kern geen dorps huis voor handen is. Binnen dit voorzieningengebied bevinden zich een aantal campings en bungalowcentra;
- Bereikbaarheid en mobiliteit: de kernen Oosterhesselen, Gees, Geesbrug en Zwinderen hebben een busverbinding met Emmen en Hoozevee. De kern Oosterhesselen heeft een belbus richting Coevorden.

### ***Woonopgave voorzieningengebied Oosterhesselen***

#### **Woningbouwplannen:**

De kern Oosterhesselen heeft een bovenlokale functie voor het omliggende gebied, om deze reden wordt er gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod. Binnen deze kern zullen dan ook woningen dienen te worden gerealiseerd voor de eigen bevolking maar daarnaast ook een opvang voor de omliggende kernen. De woningtypen waar in dit gebied voornamelijk behoefte aan zal zijn, zijn woningen voor zowel de groep van 45 tot 64 jarigen uit Gees en Zwinderen en een gedeelte van de 25 tot 44 jarigen uit Geesbrug, voor beide groepen is er een behoefte aan woningen in Oosterhesselen. Onder deze leeftijdsgroep vallen niet alleen gezinnen, maar ook alleenstaanden. Voor de gezinnen zal een groot gedeelte in de koopsector worden gebouwd in de vorm van vrijstaande en twee onder een kapwoningen. Er zal worden getracht om een gedeelte van de nieuwbouw in de huursector te voorzien om de vraag naar huurwoningen uit de omliggende kleine kernen op te kunnen vangen. Daarnaast is de woningstichting voornemens een kleine herstructurering van een twintigtal woningen door te voeren in de kern Oosterhesselen.

Het aanwezige huurbestand in Oosterhesselen aan seniorenwoningen is groot. Er is dan ook geen directe behoefte aan toevoeging van dit segment. Doordat de oudere bevolkingsgroepen echter wel toenemen zal er in dit gebied de komende jaren behoefte ontstaan naar meer opvangcapaciteit in de zorgsector. Door een uitbreiding van het aantal verzorgingsplekken ontstaat tevens doorstroming op de woningmarkt in het gebied.

Een deel van de vraag uit de kleine kernen kan worden opgevangen in de kernen zelf, met name in Geesbrug is uitbreiding in de vorm van vrijstaande en twee onder een kapwoningen in de koopsector mogelijk. Door te bouwen in de kleine kernen zal er ook enige doorstroming in het huidige woningbestand op gang kunnen worden gebracht;

#### **Uitbreiding De Etgaarde te Oosterhesselen**

Op dit moment is er behoefte aan een uitbreiding van de intramurale zorg in het voorzieningengebied. Om deze reden zijn Woningstichting Inter Pares en Zorggroep Tangenborgh bezig met de uitbreiding van De Etgaarde. Hier zal een uitbreiding worden gerealiseerd met 30 verzorgingshuisplaatsen en 12 verpleeghuisplaatsen. Doordat het hier intramurale zorg betreft kan deze uitbreiding buiten het reguliere contingent om worden gerealiseerd;

#### **Structuurvisie Oosterhesselen**

Voor de kern Oosterhesselen is momenteel een structuurvisie in voorbereiding. Doordat de kern Oosterhesselen wordt omgeven door een kwetsbaar gebied zijn de mogelijkheden voor uitbreiding enigszins beperkt maar nog wel voorhanden. In de structuurvisie worden deze potentiële toekomstige uitbreidingslocaties in beeld gebracht. Uitgangspunt is de uitbreidingsbehoefte van de kern tot 2020.

Voor deze periode van 15 jaar wordt uitgegaan van circa 135 woningen, een groeitempo van 9 woningen per jaar. Dit tempo zal uiteindelijk afhankelijk zijn van de fasering van het nog te ontwikkelen bestemmingsplan.

De hier te realiseren woningen zullen gericht zijn op verschillende doelgroepen en zullen zowel in de koop- als in de huursector plaatsvinden in verschillende segmenten om ook lagere inkomens

te huisvesten. Een groot deel van de woningen zal als vrije kavels worden aangeboden, waarop vrijstaande als twee onder een kapwoningen kunnen worden gerealiseerd;

### Uitbreiding Geesbrug, Gees en Zwinderen

Hoewel in de kernen Gees en Zwinderen op dit moment nog uitbreidingsmogelijkheden zijn, zal het in de toekomst moeilijker worden om deze kernen uit te breiden. Beide kernen zijn gelegen in een kwetsbaar gebied, welke een grote landschappelijk en cultuurhistorische waarde hebben, waardoor er een beperkte mogelijkheid voor woningbouw is. Voor de kern Zwinderen is al een bestemmingsplan van kracht, waarvan de kavelluitgifte de komende jaren gefaseerd zal worden voortgezet. De woningbouwuitbreiding in deze kernen zal gerealiseerd worden in de koopsector in de vorm van aanbidding van kavels voor vrijstaande woningen en twee onder een kapwoningen. Voor huurwoningen en seniorenwoningen zijn deze kernen grotendeels op Oosterhesselen aangewezen.

Doordat de kern Geesbrug qua ligging enigszins geïsoleerd binnen het voorzieningengebied van Oosterhesselen ligt en ook niet direct wordt omgeven door een grote kern, heeft Geesbrug binnen de kleine kernenstructuur enigszins een aparte status en dient de kern zelf in haar woningbehoefte te kunnen voorzien. Daarnaast is in het verleden een dorpsvernieuwingsplan voor de kern opgesteld. Een van de middelen om de structuur te verbeteren is het tot stand brengen van een aantrekkelijke uitbreiding ten zuiden van de kern. Dit is mede gedaan om de kern een positieve impuls te geven voor het behoud van de aanwezige voorzieningen. Om dus de vraag van de toenemende groep gezinnen in de kern zelf op te kunnen vangen is er reeds een bestemmingsplan van kracht die voorziet in de toekomstige uitbreiding van de kern Geesbrug in de vorm van kavels voor zowel vrijstaande als twee onder een kapwoningen. Dit grote uitbreidingsplan is mogelijk gemaakt door in het verleden woningbouwmogelijkheden vanuit andere kernen over te hevelen naar Geesbrug. De uitgifte van de kavels zal de komende jaren gefaseerd worden voortgezet.

Ook zijn in het kader van dit dorpsvernieuwingsplan huurwoningen door de woningstichting verkocht en gesloopt. Woningstichting Inter Pares voorziet de komende jaren nog de sloop van ongeveer 10 woningen welke door vervangende nieuwbouw weer zullen worden teruggebouwd.

Contingent 2005 - 2015:

Oosterhesselen	: 74 woningen in nieuwe uitbreiding in zowel de koop- als de huursector met als indicatie 80% koop en 20% huur
Gees	: 13 koopwoningen
Zwinderen	: 6 koopwoningen
Geesbrug	: 28 koopwoningen 10 huurwoningen sloop en vervangende nieuwbouw

## 6. Uitvoering Woonplan II

Reeds eerder is aangegeven dat gemeenten het voortouw bij het formuleren van het woonbeleid voeren en hierin een regierol vervullen. Het willen voeren van de regie betekent dat de gemeente meer zal gaan sturen op het gebied van het wonen. De gemeente zal dit doen middels het opstellen van het Woonplan II, maar ook door het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties over de te leveren prestaties, zoals nieuwbouw en verbetering van woningen en over herstructurering van wijken en de hierbij behorende leefbaarheid.

### 6.1. Koepelafspraken

Momenteel zijn de gemeente en Domesta Woonstichting bezig met de uitwerking van “koepelafspraken” over de stad Coevorden. Voor de stad wordt de volkshuisvestingsopgave voor de komende tien jaar in beeld gebracht. Op basis van deze opgave zullen afspraken worden gemaakt over de nieuwbouw en herstructureringsopgave.

Het streven is om deze koepelafspraken eind 2005 af te ronden en te starten met de uitwerking hiervan.

Naast Domesta Woonstichting zullen ook andere partijen een rol spelen in de realisatie van de volkshuisvestingsopgave in de stad Coevorden. Per project zijn en zullen ook met deze partijen afzonderlijke afspraken worden gemaakt.

Ook voor de volkshuisvestelijke opgave buiten de stad Coevorden in de overige kernen zullen naar aanleiding van het woonplan individuele projectafspraken met woningcorporaties en andere marktpartijen worden gemaakt.

Op deze manier zal getracht worden om de doelstellingen die ten grondslag liggen aan het woonplan ook daadwerkelijk te realiseren.

### 6.2. Woonmonitor

Middels de jaarlijkse woonmonitor, die in samenwerking met de woningcorporaties door de gemeente wordt uitgewerkt, zal de woningmarkt de komende jaren in de gaten worden gehouden. Middels deze jaarlijkse actualisatie kan wanneer nodig het beleid dat ten grondslag ligt aan het woonplan worden aangepast.

### 6.3. Aanvraag knelpuntenpot

Om het woonbeleid de komende jaren uit te kunnen voeren wordt een extra vraag naar woningen vanuit de knelpuntenpot bij de provincie Drenthe neergelegd. Deze extra toewijzing is nodig om de volgende projecten uit te kunnen voeren.

Kern	Project	Partijen
Schoonoord	18 zorgwoningen voor uitbreiding Ellertsveld	Woonservice Drenthe en Zorggroep Suydevelt
Zweeloo / Aalden	15 zorgwoningen voor uitbreiding Korenhof	Woonservice Drenthe en Zorggroep Suydevelt
Dalerpeel	10 woningen om herstructurering in centrum op gang te brengen	Woningstichting Inter Pares

Bij twee van deze projecten betreft het een uitbreiding van reeds bestaande ouderensteunpunten.



Vormgeving Rob Buschman BNO