

# Planning woningbouw Ossehaar Fase C

## Waar komen we vandaan?

De ontwikkeling van de wijk Ossehaar loopt al geruime tijd. Voor Fase C waren aanvankelijk 44 kavels bedacht voor vrijstaande woningen. Deze kavels zijn omstreeks 2009 in de verkoop gebracht, maar er was destijds onvoldoende belangstelling. Naar aanleiding van de woonvisie in 2017 heeft de gemeente besloten om het plan te wijzigen naar 6 grote kavels. Ook daar bleek geen interesse in te bestaan. Fase C is in 2018 uit de verkoop gehaald. De gemeente is eigenaar van de grond. Op dit moment vindt er geen uitgifte van grond plaats.

In september 2020 is het bestemmingsplan Kernen vastgesteld en onherroepelijk geworden. Ossehaar Fase C heeft hierin de bestemming 'woongebied' met maximaal zes te bouwen woningen.

## Waar staan we nu?

De woningmarkt is ingrijpend veranderd. Er is vraag naar huizen en bouw kavels. De gemeente heeft daarom besloten Ossehaar Fase C opnieuw te ontwikkelen. Onderzoek naar onder andere woonwensen maar ook prognoses voor het aantal inwoners (demografische ontwikkeling) is uitgevoerd. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad in december 2021 een nieuwe woonvisie vastgesteld. Daar staat in dat we voor Coevorden zoeken naar ruimte om te bouwen en betaalbare huisvesting. Met name voor kleine huishoudens. Daarom gaan we als gemeente bij het ontwikkelen van Ossehaar C voor een combinatie van koop- en huurwoningen.

## Waar werken we naartoe?

Om woningen te kunnen bouwen op de locatie is eerst een nieuw bestemmingsplan nodig. Dit duurt minimaal een jaar. We moeten namelijk onderzoeken doen en wettelijke procedures volgen. Dat was ook zo geweest als er geen huisvesting van vluchtelingen zou komen. De tijdelijke opvang van de vluchtelingen staat daarom de ontwikkeling van de woonwijk niet in de weg.

## Wat is daar voor nodig?

Nu wordt het technisch. De procedure om te komen tot een bestemmingsplan is juridisch-planologisch. In het bestemmingsplan staan alle regels en voorwaarden voor de bouw.

We gaan er nu vanuit dat we het plan in procedure kunnen brengen voor de invoering van de Omgevingswet (1-1-2023). Als dat niet lukt, is een omgevingsplan nodig in plaats van een bestemmingsplan en dan verandert de procedure.

Naast het juridisch-planologische deel is een stedenbouwkundig ontwerp nodig, dat gaat over hoe de huizen er uit komen te zien (beeldkwaliteit) en inrichting van de openbare ruimte: ontsluiting/infrastructuur, parkeren, verlichting, water, groen etc.

In de praktijk lopen deze sporen parallel. In het proces zijn grofweg drie (of vier) fasen te onderscheiden. Voor Ossehaar Fase C staan we nu aan de start van de voorbereidingsfase.



### 1. Voorbereiding

- De gemeente kondigt aan dat er een nieuw bestemmingsplan komt.
- Op basis van een projectplan worden schetsen gemaakt en berekeningen gedaan. De kaders van de Woonvisie zijn hierbij leidend. Mogelijk geeft het college nog extra wensen mee.
- In een ontwikkelstrategie bepaalt de gemeente wat ze voor ogen heeft en hoe het gebied te ontwikkelen: mogen alleen particulieren kavels verwerven, is een projectontwikkelaar voor het geheel welkom, vindt er samenwerking met een woningcorporatie plaats, etc.
- We nodigen belangstellenden en omwonenden in deze eerste fase uit om op basis van een schets mee te denken over de plannen. De wijkvereniging is daarvoor het eerste aanspreekpunt. Eventueel kan er met een klankbordgroep/ateliërgroep worden gewerkt, die gedurende het hele proces meekijkt.
- In de voorbereiding nemen we voldoende tijd om tot een plan te komen.

### 2. Ontwerp

- Hier start de juridische procedure.
- De gemeente overlegt met instanties, zoals het waterschap, de provincie en de veiligheidsregio. Er moeten onderzoeken plaatsvinden, bijvoorbeeld ecologisch, bodemkundig en milieutechnisch. Aan de hand hiervan wordt duidelijk of het plan haalbaar is.
- Opstellen van een toelichting, regels en een plankaart. Dit is de inhoud van het eigenlijke bestemmingsplan.
- Het ontwerp komt voor zes weken ter inzage. De eventueel ingediende zienswijzen worden voorzien van een reactie. Evt. volgt bijstelling van het bestemmingsplan.
- Parallel hieraan volgt uitwerking van de schetsen tot een stedenbouwkundig plan.

### 3. Vaststelling

- Het college van B&W legt het definitieve ontwerp met de zienswijzennotitie voor aan de gemeenteraad.
- De gemeenteraad besluit of zij het bestemmingsplan vaststelt.
- Is dit het geval, dan wordt het plan gepubliceerd en komt het opnieuw ter inzage.

### 4. Beroep

- Belanghebbenden kunnen in beroep gaan (en evt een voorlopige voorziening laten treffen, zodat het plan niet van kracht wordt).
- Is er geen beroep ingesteld dan wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.
- Als er beroep is ingesteld, doet de Raad van State na zitting een uitspraak. Daaruit blijkt of het bestemmingsplan onherroepelijk van kracht wordt.

*Door beperkingen in de levering van grondstoffen en bouwmaterialen moeten we rekening houden met langere levertijden.*