

Woningbehoefte en participatie project Klénckerveld Oosterhesselen

Juni 2024

Participatieverslag

Inmiddels is ontwikkelaar JaHo Vastgoed BV al een aantal jaren bezig met de ontwikkeling van het plan aan het Witte Zand in Oosterhesselen. Wat bijzonder is aan de opzet van het plan is dat er eerst participatie heeft plaatsgevonden met het dorp en de omgeving van Oosterhesselen. Uit een enquête die Plaatselijk Belang Oosterhesselen destijds heeft laten uitvoeren was er namelijk behoefte aan woningbouw in het dorp. Om deze behoefte te peiling en de mening te vragen is er in eind augustus 2020 een “woningmarkt” gehouden op de locatie. Tijdens deze dag konden bezoekers hun mening geven over de onderwerpen:

- Dorps Wonen
- Doelgroepen
- Collectief
- Erven
- Ontsluiting
- Typologieën

Middels post-its konden bezoekers hun mening achterlaten. Er zijn tijdens deze dag ongeveer 350 bezoekers geweest en er zijn heel wat reacties achtergelaten.



Vervolgens heeft er in de Corona periode nog een online sessie met de jeugd van Oosterhesselen plaatsgevonden waarin hun wensen ook zijn opgehaald.

Op basis hiervan is AAS Architecten uit Groningen begonnen met de verdere uitwerking van het plan waarin de volgende wensen/ meningen zijn meegenomen;

- Toevoeging van kavels voor particuliere bouw
- Toevoeging van levensloopbestendige bouw
- Starterswoningen en woningen voor 1-persoonshuishoudens
- Eenrichtingsontsluiting en vanuit het Witte Zand en de Grevenbergseweg
- Geen ontsluiting via de Wan
- Meer dan 1/3 van het plan bestaat uit betaalbare woningen conform de landelijke norm
- Respect voor de aanwezig natuur en zoveel mogelijk behoud van waardevolle bomen
- Zoveel mogelijk doelgroepen en samenstelling van huishoudens bedienen
- Concept Boswonen waar mens en natuur samenkomen

Om ook het dorp te informeren over deze verdere uitwerking van de plannen zijn er in april 2022 en juli 2023 informatiebijeenkomsten georganiseerd. Waarin de ontwikkelaar en architect een uitleg gaf over het plan.

Samenwerking Plaatselijk belang

Vanaf het begin is er afstemming geweest met Plaatselijk Belang Oosterhesselen en is Plaatselijk Belang altijd op de hoogte gehouden van de plannen en de voortgang. Ook geeft Plaatselijk Belang een lokaal krantje uit, "De Hesselaer". Hierin wordt een update gegeven over het plan. Deze verschijnt 4x per jaar en is ook een aantal keren in het gehele dorp verspreid in plaats van alleen naar de leden om zo ook de dorpsbewoners goed te informeren en op de hoogte te houden.

Betaalbaarheid

Uit de woonvisie van de gemeente Coevorden is gebleken dat er in Oosterhesselen voor de komende jaren behoefte is 60 – 85 woningen. 50 % moet hiervan betaalbare koop (tot € 270.000,=) of sociale huur zijn. Woningcorporatie Domesta heeft aangegeven geen huurwoningen te wensen op deze locatie. Echter zijn door de stijgende bouwkosten en een hoge ambitie ten aanzien van duurzaamheid nieuwbouwwoningen niet meer te realiseren onder de € 270.000,=.

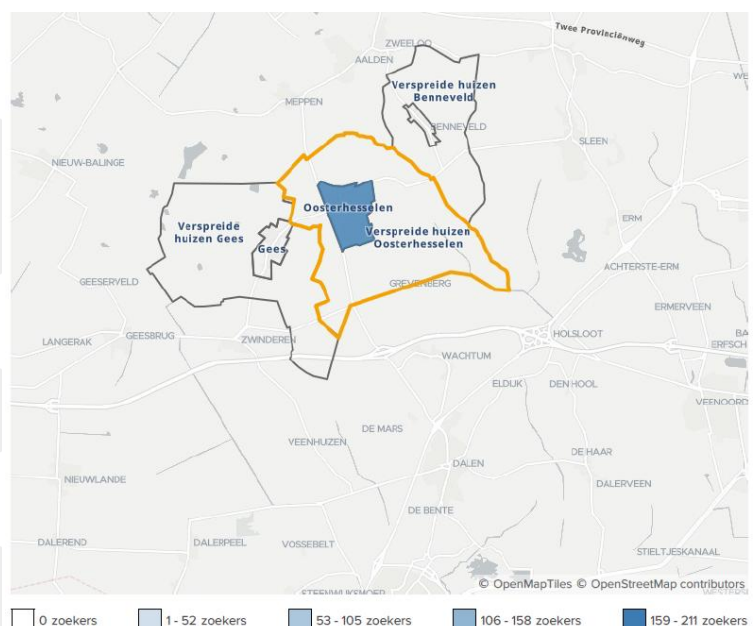
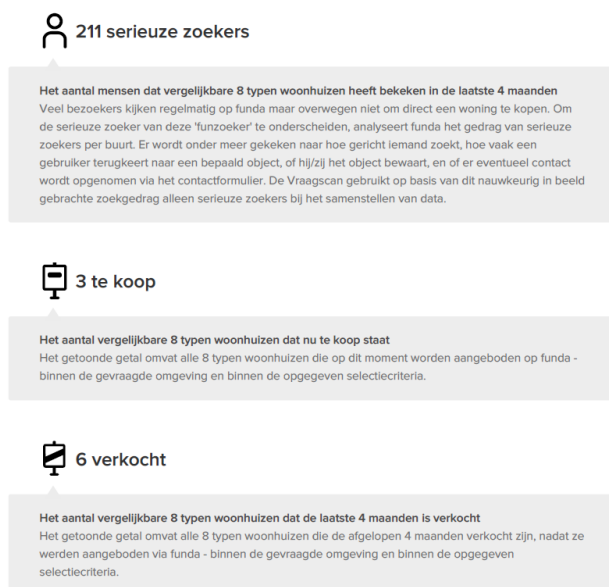
Overigens zijn de prijzen in de bestaande bouw in de gemeente Coevorden ook fors gestegen afgelopen periode waardoor deze grens van € 270.000,= inmiddels ook niet meer reëel is. Door juist een woningtype te ontwikkelen voor starters en 1-persoonshuishouden is er in het plan rekening gehouden deze doelgroep die net aan het begin van hun wooncarrière staan. Tenslotte zal het toevoegen van woningen ook voor doorstroming in de bestaande bouw zorgen.

Woningbehoefte

Inmiddels is er een website van het plan (www.klenckerveld.nl). Hierop staat de globale opzet van het plan en is er een mogelijkheid voor belangstellenden om zich in te schrijven zodat ze op de hoogte worden gehouden. Inmiddels hebben zich 129 personen gemeld als belangstellende via de site. Hiervan komen er 83 personen uit Oosterhesselen of de nabije omgeving. Dus aan lokale belangstelling zeker geen gebrek.

Verder zijn er momenteel 211 zoekers die een woning in Oosterhesselen zoeken.

Bron: Fundadesk/vraagscan.

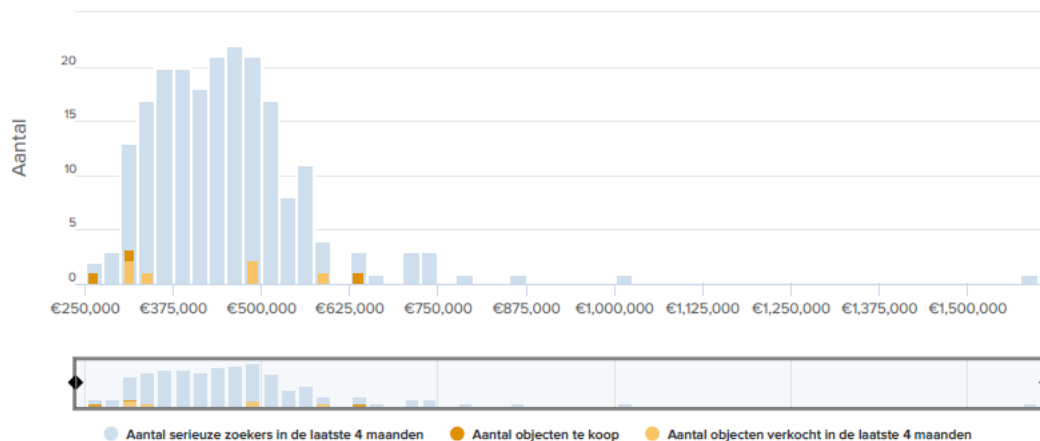


Dit terwijl er maar 3 woningen te koop zijn en 6 woningen verkocht in de afgelopen 4 maanden. Er is dus veel meer vraag dan aanbod voor woningen in Oosterhesselen.

Indien we kijken in welke prijsklasse zoekers een woning zoeken dan laat onderstaande afbeelding goed zien dat de meeste zoekers in de prijsklasse vanaf € 300.000,- tot € 600.000,- zoeken. Dit zal ook ongeveer de prijsranges zijn van de woningen die in het plan Klenckerveld gerealiseerd zullen worden

Serieuze zoekers per prijsklasse

Welke prijsklasse heeft de voorkeur onder deze serieuze zoekers?



Op basis van deze onderbouwing is de verwachting dan ook dat het plan goed bij de (lokale) woningbehoefte zal aansluiten.

Opzet plan en doelgroepen

De locatie is specifiek ontworpen om tegemoet te komen aan de behoefte van drie verschillende doelgroepen, waarbij elke groep verschillende vereisten heeft m.b.t. de omvang, locatie, indeling en toegankelijkheid van de woning; Ook is hier gekeken naar de grootte en samenstelling van huishoudens.



- Jongvolwassenen willen een betaalbare, compacte woning, waarin minimaal twee slaapkamers aanwezig zijn. Eén als privé-slaapkamer en de andere voor eventuele kinderen of logees.



- Voor gezinnen met kinderen is het vooral belangrijk om voldoende ruimte te hebben waar iedereen zich vrij kan bewegen. Een eigen tuin met voldoende ruimte en veiligheid voor de spelende kinderen zijn hierbij van groot belang.



- Vitale ouderen geven vaak de voorkeur aan kleinere woningen met voorzieningen zoals een slaap- en badkamer op de begane grond. Dit maakt de woningen toegankelijker en is praktisch wanneer de zorgvraag groeit.

Door rekening te houden met het realiseren van woningen voor deze zeer diverse doelgroepen ontstaat er een mooie mix aan toekomstige bewoners in het plan.



Op basis van het benoemen van deze doelgroepen is er tot de volgende opzet van het plan gekozen.

	vrijstaand	6 x	(nader te ontwikkelen)
	2-onder-1-kap	4 x	(8 woningen)
	3-onder-1-kap	4 x	(12 woningen)
	4-onder-1-kap	3 x	(12 woningen)
	5-onder-1-kap	2 x	(10 woningen)
	12-onder-1-kap	4 x	(12 woningen)
totaal:			60 woningen

Conclusie

Kijkend naar de grote (lokale) vraag naar woningen in Oosterhesselen zal het plan bijdragen om in deze behoefte te voorzien. Door een bewuste keuze te maken om voor zeer diverse doelgroepen een plan te realiseren zal er een mooie mix van bewoners in allerlei leeftijden en levensfasen ontstaan. Tevens is het toevoegen van woningen goed voor de lokale middenstand en scholen in Oosterhesselen. Door het natuurinclusief ontwikkelen zal het plan letterlijk en figuurlijk bijdragen aan het groeien en bloeien van Oosterhesselen.