

<b>Gemeente De Wolden</b> Ingevoerd op 09 JUN 2021
zaak nr.
doc. nr.
afdeling

**BJZ.nu B.V.**  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

Dr. van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle

T 0546-45 44 66  
E info@bjz.nu  
I www.bjz.nu


KvK 08199411  
Rabobank nr. NL13RABO0131.8790.81  
btw-nummer NL 8194.65.057.B01

Burgemeester en wethouders  
van de gemeente De Wolden  
Postbus 20  
7920 AA Zuidwolde

**Datum:** 8 juni 2021

**Onderwerp:** *Principeverzoek Ommerweg 14, Zuidwolde*

Geacht college,

Namens  verzoek ik uw college medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het woonerf Ommerweg 14 te Zuidwolde. Voor een nadere toelichting op dit verzoek verwijs ik u naar de bijgevoegde uitgebreide toelichting.

**Leges**

De legesfactuur voor behandeling van het principeverzoek dient te worden gericht aan initiatiefnemer. Hieronder de gegevens.



Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet. Voor verdere vragen zijn wij uiteraard beschikbaar.

Hoogachtend,

namens 



BJZ.nu BV  
Dr. van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle

Bijlagen:

Bijlage 1: Onderbouwing principeverzoek

## Principeverzoek Ommerweg 14, Zuidwolde

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies



**PRINCIPEVERZOEK**  
**OMMERWEG 14, ZUIDWOLDE**

Datum: 8 juni 2021  
Versie: Definitief  
Opsteller: [REDACTED] BJZ.nu



## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE VAN HET PROJECTGEBIED .....</b>	<b>4</b>
2.1	RUIMTELIJKE SITUATIE .....	4
2.2	PLANOLOGISCHE SITUATIE .....	5
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>HET INITIATIEF.....</b>	<b>7</b>
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>RELEVANT BELEID .....</b>	<b>8</b>
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN.....</b>	<b>12</b>
5.1	GELUID.....	12
5.2	BODEM .....	12
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	13
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	13
5.5	MILIEUZONERING .....	14
5.6	GEURHINDER.....	15
5.7	ECOLOGIE .....	15
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE.....	15
5.9	VERKEER & PARKEREN.....	15
5.10	WATERHUISHOUDING .....	16
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>CONCLUSIE - VERZOEK.....</b>	<b>17</b>
<b>BIJLAGEN BIJ HET PRINCIPEVERZOEK .....</b>	<b>18</b>	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG VOORSTEL.....	18

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Namens [REDACTED] (hierna: initiatiefnemer) richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Het verzoek heeft betrekking op het perceel aan de Ommerweg 14 te Zuidwolde (hierna: projectgebied). Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Zuidwolde, sectie C, perceelnummer 7866. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving en de kern van Zuidwolde weergegeven. Het projectgebied is hierin met respectievelijk de rode ster en contour aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied binnen de kern Zuidwolde (Bron: PDOK)

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van het woonerf Ommerweg 14 in Zuidwolde. Op dit perceel staat een vervallen woonboerderij met enkele bijgebouwen. De boerderij heeft momenteel nog een karakteristieke status en mag om die reden niet worden gesloopt. De gemeente De Wolden heeft aangegeven dat de karakteristieke status in mei 2021 komt te vervallen, waardoor sloop wel tot de mogelijkheden behoort (de datum van de raadsvergadering waarin dit definitief zal worden besproken is inmiddels opgeschoven naar 24 juni).

De concrete ontwikkeling behelst het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van vijf starterswoningen en twee halfvrijstaande woningen op de locatie die een omvang heeft van circa 2.000 m<sup>2</sup>. De nieuwe woningen worden hierin ondergebracht in een boerderijvorm, passend bij het bebouwingsbeeld van de Ommerweg.

Initiatiefnemer heeft BJZ.nu gevraagd een principeverzoek op te stellen waarin het initiatief nader wordt toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens op de gewenste ontwikkeling ingegaan. In hoofdstuk 4 zal het vigerende beleid behandeld worden, waarna in hoofdstuk 5 verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan bod komen. Hoofdstuk 6 betreft een resume van het concrete verzoek.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE VAN HET PROJECTGEBIED

### 2.1 Ruimtelijke situatie

Het projectgebied ligt aan de Ommerweg 14 in het zuiden van de kern Zuidwolde. In deze paragraaf wordt kort de ruimtelijke structuur van de omgeving van het projectgebied toegelicht.

De hoofdfunctie van het dorp Zuidwolde is wonen. Het projectgebied bevindt zich in het meest zuidelijke deel van deze woonfunctie. De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich daarmee voornamelijk door de aanwezigheid van woningen en meerdere kleine woonboerderijtjes. Het projectgebied bevindt zich tevens aan de rand van het buitengebied van de gemeente De Wolden, waarmee de woonboerderij zich ook in een overwegend groene omgeving bevindt. De overzijde van de Ommerweg is bijvoorbeeld al aangemerkt als buitengebied, wat ook goed is terug te zien aan het bosrijke landschap.

Ten zuiden van het projectgebied loopt de Turflaan, waaraan woningen en overwegend groene gronden zijn gevestigd. Aan de noordzijde van het projectgebied loopt de Tripklompen, die in noordwestelijke richting als het ware om het projectgebied heen ligt. Aansluitend aan het erf, aan de Tripklompen 23, is initiatiefnemer en tevens eigenaar van beide percelen woonachtig. In afbeelding 2.1 is met de gele contour het perceel van de Tripklompen 23 weergegeven. De strook die met de blauwe contour is aangegeven behoort bij het erf van de Ommerweg 14 en is in de huidige situatie bij de Tripklompen 23 getrokken.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)

Het projectgebied zelf betreft het perceel dat in afbeelding 2.1 is aangegeven met de rode contour. Het betreft een woonperceel van circa 2.000 m<sup>2</sup> waar zich een vervallen woonboerderij met enkele bijgebouwen bevinden. De woonboerderij heeft momenteel een karakteristieke status en mag om die reden niet gesloopt worden. De ontsluiting van het projectgebied vindt plaats op de Ommerweg. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. In afbeelding 2.2 zijn twee straatbeelden opgenomen waarmee de huidige situatie goed wordt weergegeven.





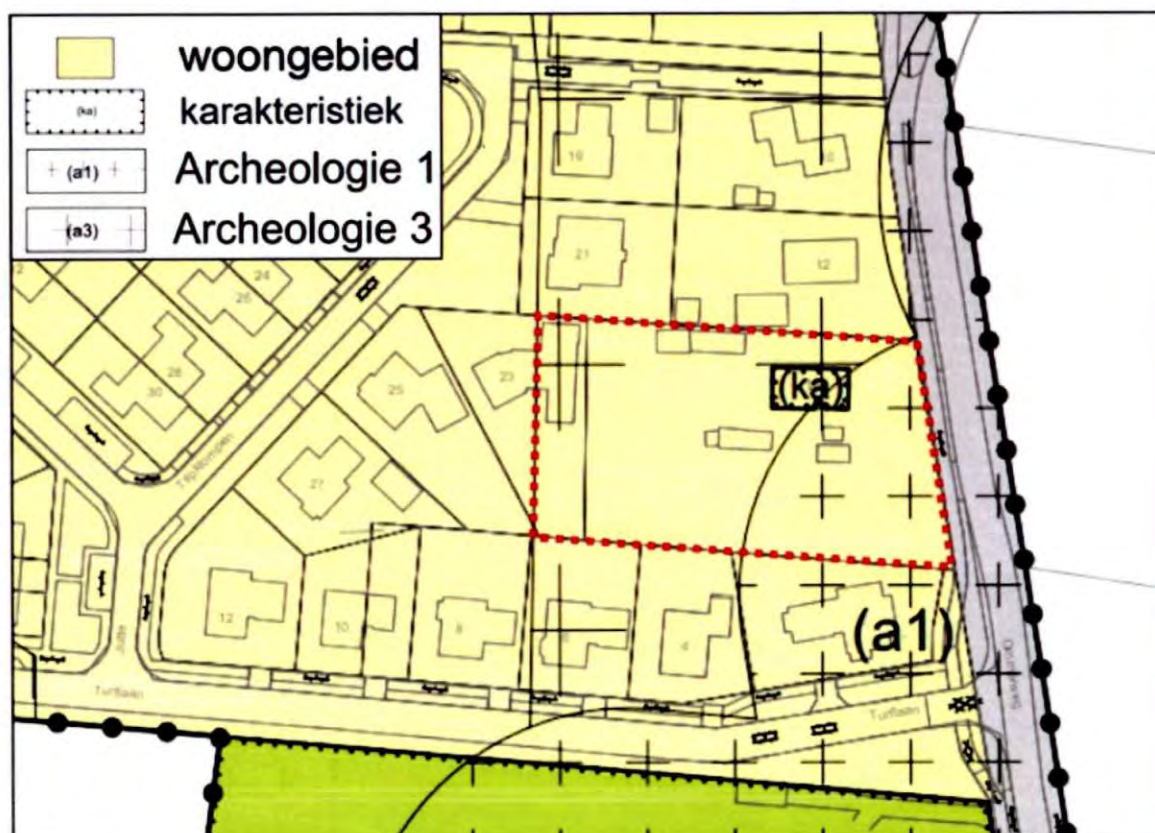
Afbeelding 2.2 Zij- en vooraanzicht huidige situatie (Bron: initiatiefnemer en Google Streetview, 2016)

## 2.2 Planologische situatie

### 2.2.1 Planologisch regime

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de beheersverordening 'Zuidwolde', welke op 30 juni 2016 is vastgesteld door de gemeente De Wolden. Op basis van deze beheersverordening zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de enkelbestemming 'woongebied'. De gronden zijn tevens voorzien van de dubbelbestemmingen 'Archeologie 1' en 'Archeologie 3'. De woonboerderij is binnen de beheersverordening aangewezen als karakteristiek.

In afbeelding 2.3 is een uitsnede uit de vigerende beheersverordening opgenomen. Hierin is het projectgebied aangegeven met de rode contour. Hierna wordt dieper ingegaan op de geldende bestemmingen ter plaatse.



Afbeelding 2.3 Uitsnede beheersverordening 'Zuidwolde' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)



**'Woongebied'**

De binnen het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik. Onder bestaand gebruik voor wonen wordt tevens verstaan het gebruik van bedrijfswoningen en woonhuizen. Binnen het verordeningengebied zijn aanwezige bestaande bouwwerken toegestaan en mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

**'Karakteristiek'**

Voor het (gedeeltelijk) slopen van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist. Deze vergunning kan slechts worden verleend, mits

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

**'Archeologie 1 en 3'**

Ter plaatse van gronden die zijn voorzien van het besluitvlak '**archeologie 1**' geldt voor nieuwe en de uitbreiding van bestaande bouwwerken dat, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Ter plaatse van gronden die zijn voorzien van het besluitvlak '**archeologie 3**' geldt voor nieuwe en de uitbreiding van bestaande bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter dat, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin beide bovenstaande voorwaarden terugkomen.

**2.2.2 Strijdigheid**

De woonboerderij die ter plaatse aanwezig is heeft momenteel nog een karakteristieke status. De gemeente De Wolden heeft echter aangegeven dat deze status komt te vervallen (dit wordt tijdens de raadsvergadering van 24 juni definitief besproken), waardoor sloop van de vervallen boerderij tot de mogelijkheden behoort. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van deze boerderij plus de aanwezige bestaande bebouwing. Op het vrijkomende perceel met een omvang van circa 2.000 m<sup>2</sup> worden in voorliggend initiatief vervolgens vijf starterswoningen, ondergebracht in boerderijvorm, en twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd.

Vanwege de karakteristieke status van de woonboerderij en het feit dat binnen de bestaande woonbestemming slechts één woning wordt toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan nodig om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op het initiatief.



### HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF

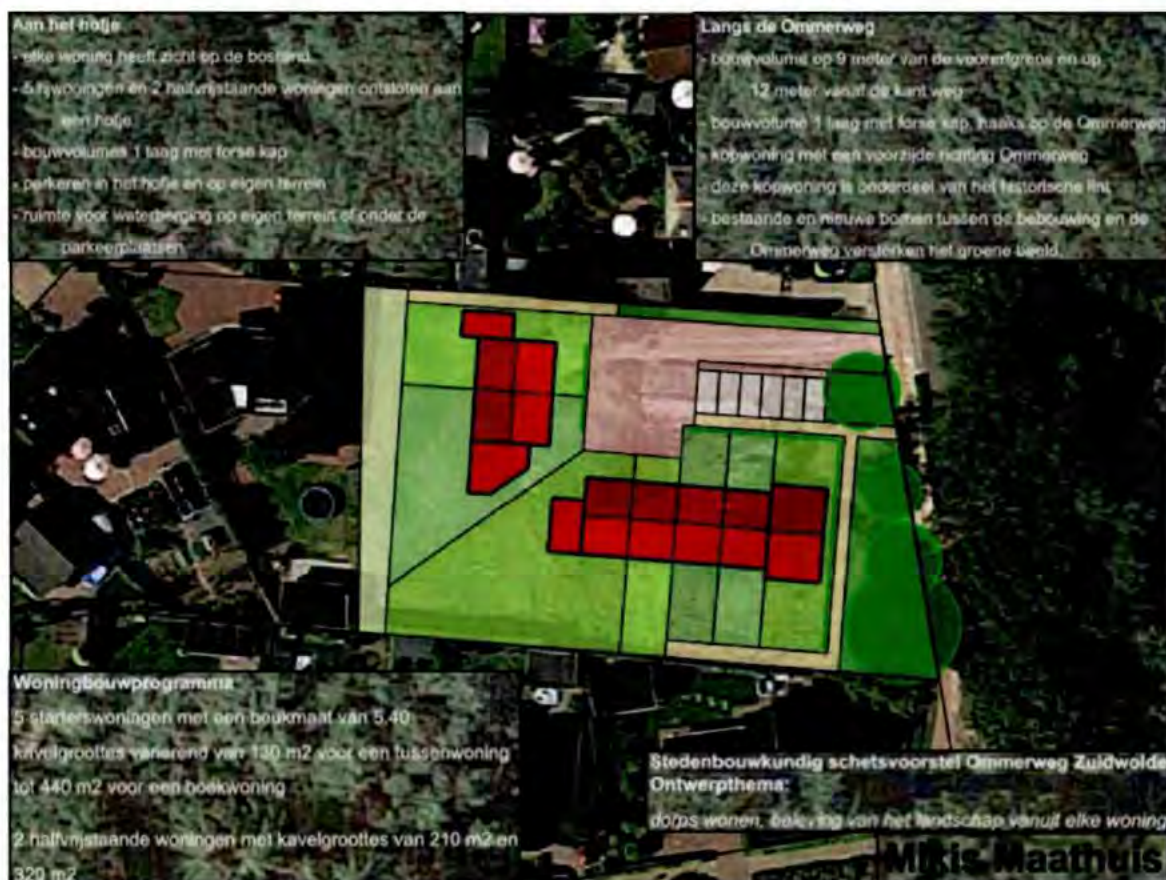
Binnen de voorgenomen ontwikkeling staat de herontwikkeling van het woonerf aan de Ommerweg 14 in Zuidwolde centraal. Ter plaatse bevindt zich een karakteristieke woonboerderij met enkele bijgebouwen. Vanwege een actualisatie van de lijst met karakteristieke panden van de gemeente De Wolden verliest de woonboerderij haar karakteristieke status.

Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt de gehele bestaande bebouwing op het perceel gesloopt en worden in totaal zeven woningen gerealiseerd. Het betreft in deze ontwikkeling de realisatie van vijf starterswoningen en twee halfvrijstaande woningen. De vijf starterswoningen worden gerealiseerd met een kavelgrootte variërend van 130 m<sup>2</sup> voor een tussenwoning tot 440 m<sup>2</sup> voor een hoekwoning. De twee halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd met een kavelgrootte van respectievelijk 210 m<sup>2</sup> en 320 m<sup>2</sup>. Het dient nog nader te worden bepaald of er wordt gekozen om huur- of koopwoningen te realiseren. Bij een positief principebesluit zal in overleg met de gemeente het plan verder worden uitgewerkt en wordt onderzocht welke soort woningen het meest gewenst zijn.

De vijf starterswoningen worden ondergebracht in boerderijvorm, waarbij aansluiting wordt gezocht bij de bestaande bebouwing om de omgeving. Dit gebeurt door de kopwoning, waarvan de voorzijde is gericht op de Ommerweg, qua uitstraling aan te laten sluiten bij het historisch lint. De gehele bebouwing staat haaks op de Ommerweg en wordt gebouwd in één laag met een forse kap. De bebouwing bevindt zich op 12 meter vanaf de kant van de weg en op 9 meter van de voorerfgrens.

De twee halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd aan het hofje, op de westzijde van het perceel van de Ommerweg 14. Beide woningen hebben hierin zicht op de bosrand en worden ondergebracht in een bouwvolume bestaande uit één laag. De woningen worden ontsloten via het hofje. Parkeren geschiedt in het hofje en op eigen terrein.

Afbeelding 3.1 toont het stedenbouwkundig voorstel van de voorgenomen ontwikkeling. De originele versie van het stedenbouwkundig voorstel is als bijlage bij dit principeverzoek gevoegd.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig voorstel Ommerweg 14, Zuidwolde (Bron: [redacted] bewerkt)



## HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de structuurvisie 2010-2030, het Woonplan 2017-2022 en het Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden van de gemeente De Wolden van belang. In dit hoofdstuk wordt het voornemen getoetst aan de uitgangspunten uit dit beleid.

### 4.1 Structuurvisie De Wolden 2010-2030

#### 4.1.1 Algemeen

In maart 2011 heeft de gemeente De Wolden de structuurvisie voor de periode 2010-2030 vastgesteld. In deze visie kiest de gemeente De Wolden ervoor om haar grootste kwaliteit, het zijn van een plattelandsgemeente, te behouden en te versterken. Het zijn van een plattelandsgemeente betekent in De Wolden dat het aanwezige landschap drager is voor nieuwe ontwikkelingen. Opvallend aspect van het plattelandskarakter is het dynamische landschap, dat is gevormd door een verweving van functies. Landbouw vindt plaats naast natuurontwikkeling en recreatie komt voor in en nabij de meest aantrekkelijke gebieden. In kernen en buitengebied wordt gewoond. Diversiteit in landschappen en de aanwezigheid van sociale structuren is de basis voor de plattelandsgemeente. Het landschap is op hoofdlijnen te onderscheiden in het esdorpenlandschap, slagenlandschap en het landschap van de veenontginningen.

Welke nieuwe ontwikkelingen de komende 20 jaar gewenst zijn, wordt aangegeven per beleidsveld, te weten: wonen, leefbaarheid, bedrijvigheid, landbouw, recreatie, natuur, water, en milieu. Voor voorliggende ontwikkeling is met name het thema wonen van belang.

#### 4.1.2 Wonen

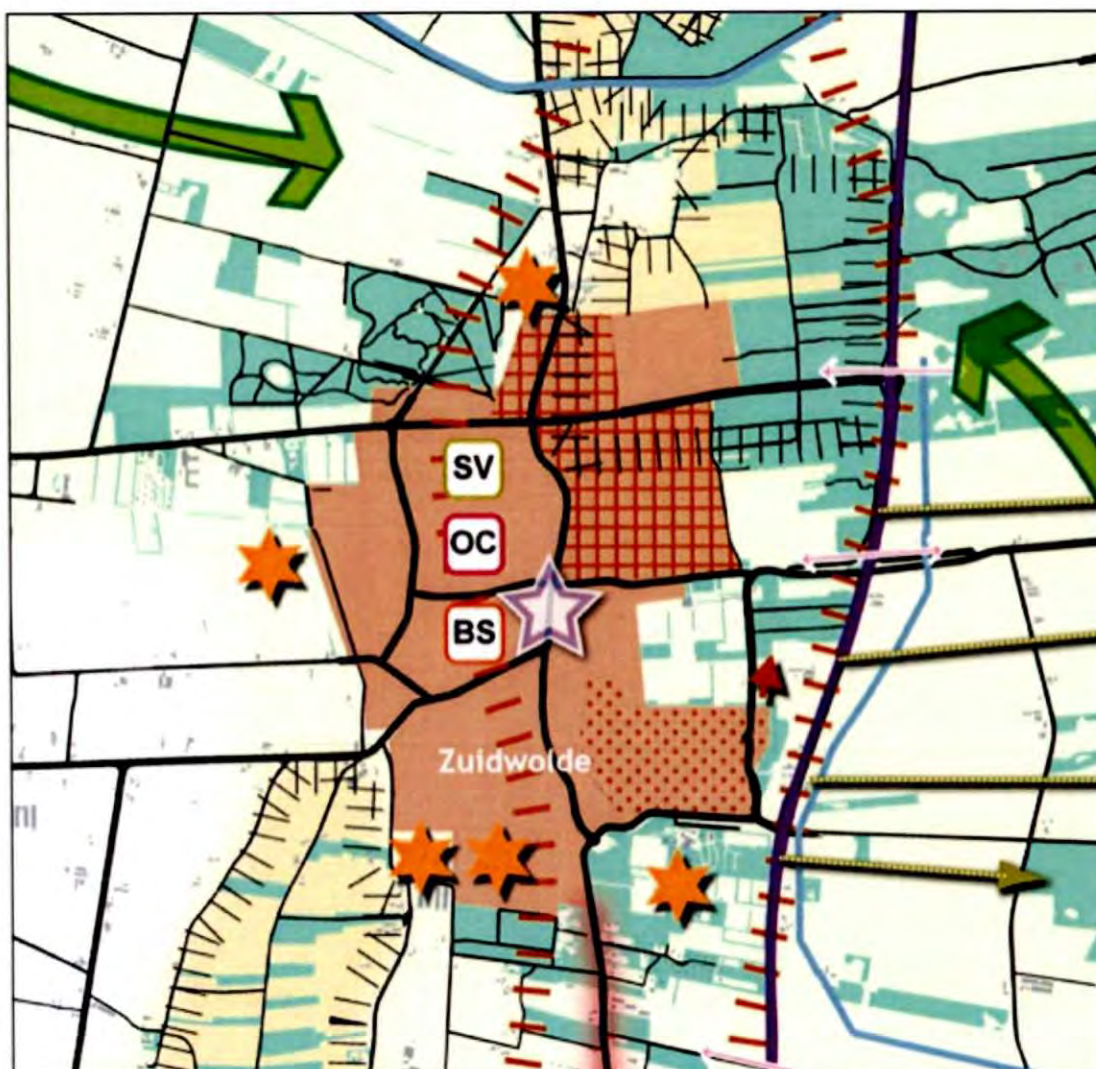
Ook in de toekomst blijft het belangrijk om voldoende ruimte te creëren voor woningbouw. Een kenmerk van de plattelandsgemeente is dat er verspreid en in lage dichtheid wordt gewoond. De bewoners zijn tevreden over hun woonomgeving. Een deel van de nieuw te bouwen woningen wordt geclusterd aan de kerndorpen, een deel aan de kleine kernen en nieuwe ontwikkelingen worden onder voorwaarden in het buitengebied toegestaan volgens het principe van landschappelijk bouwen. De grootte van de ontwikkelingen, oftewel het aantal woningen, moet passend zijn bij de aard en schaal van het dorp. De vijf grootste dorpen van de gemeente, die worden gezien als de belangrijkste dorpen van de sociale structuren, worden hierin aangemerkt als kerndorpen.

Voor het toekomstbeeld van Zuidwolde en haar omgeving heeft de gemeente De Wolden vier speerpunten geformuleerd, te weten:

- Woningbouw op nieuwe erven langs bestaande linten. Langs oude occupatielijnen worden nieuwe erven geplaatst, met een aantal woningen van 5-15 per erf;
- Nieuwe linten in het landschap toevoegen aan de westkant van Zuidwolde;
- Gebruik maken van de 'geknipte' west-oost wegen tussen de Ommerweg en de N48 door de bestaande wegen als aanknopingspunt te gebruiken;
- Een nieuwe woonwijk op het terrein Ekelenberg die het landschap het dorp inhaalt en de bebouwing aan de zuidkant van Zuidwolde afrondt.

De mogelijke uitbreidingslocaties van Zuidwolde liggen aansluitend aan de bestaande bebouwing, hebben een goede bereikbaarheid en sluiten aan bij landschappelijke, historische bebouwingsstructuur. Voor de uitbreidingen geldt de voorwaarde dat ze passend moeten zijn binnen de landschappelijke kenmerken van de deelgebieden. De planmatige uitbreidingsrichtingen voor woningbouw is per kerndorp op een visiekaart weergegeven. De uitbreidingsrichtingen voor Zuidwolde zijn weergegeven in afbeelding 4.1. De uitbreidingsrichting ten oosten van de Ommerweg (Ekelenberg) is hierin reeds gerealiseerd.





Afbeelding 4.1 Uitbreidingsrichtingen Zuidwolde (Bron: Structuurvisie De Wolden 2010-2030)

#### 4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 2010-2030

De Ommerweg is aangewezen als één van de bebouwingslinten waar incidenteel nieuwe woningen zijn toegestaan. Voorwaarde hierbij is dat de grootte van de ontwikkelingen, oftewel het aantal woningen, passend moet zijn bij de aard en schaal van het dorp. Om aan te sluiten bij het karakter van de gemeente De Wolden van een plattelandsgemeente, is het van belang dat er in een lage dichtheid wordt gewoond.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van vijf starterswoningen en twee halfvrijstaande woningen aan de Ommerweg 14. Hierbij wordt de bestaande woonboerderij en de bijbehorende bebouwing gesloopt. Het gaat hier om een deel van het bebouwingslint in het zuiden van de kern van Zuidwolde, gelegen nabij het buitengebied van Zuidwolde. Daarmee worden de woningen gerealiseerd in een dunbebouwd deel van het dorp, waarmee wordt aangesloten bij het plattelandskarakter van de gemeente De Wolden. Gezien de locatie en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is in de Structuurvisie 2010-2030.

## 4.2 Woonplan De Wolden 2017-2022

### 4.2.1 Algemeen

Op 23 februari 2017 is het woonplan De Wolden voor de periode 2017-2022 vastgesteld door de gemeenteraad. In het Woonplan wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste woningmarktopgaven in gemeente De Wolden. In dit plan legt de gemeente vast wat de visie op deze opgaven is en hoe hier richting aan wordt gegeven. Het Woonplan kan gezien worden als basis van het bod aan de corporaties en de daaruit

voortvloeiende prestatieafspraken. Het is daarnaast ook een uitnodiging aan inwoners, ontwikkelaars en zorgpartijen om een bijdrage te leveren aan het prettig wonen in de gemeente De Wolden.

#### 4.2.2 *Prioriteiten binnen de woningmarktopgaven*

Voor de komende jaren geeft de gemeente De Wolden prioriteit aan de volgende ontwikkelingen:

- Kansen voor nieuwbouw benutten waar die zich voordoen;
- Ruimte geven aan initiatieven die aantoonbaar inspelen op een vraag, om zo de kansen die zich voordoen optimaal benutten;
- De gemeente heeft een voorkeur voor inbreiding, vanwege de landschappelijke kwaliteit. Dit betekent dat ook gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden voor herontwikkeling van vrijkomend vastgoed, onder andere door sloop/nieuwbouw of hergebruik bestaand vastgoed als woonruimte;
- Betaalbare woonruimte realiseren, zowel huur als koop. Belangrijke doelgroep hierin zijn de starters op de woningmarkt. Om te voorkomen dat zij hun heil moeten zoeken in een andere gemeente, houdt de gemeente vast aan het ingezette beleid om in te zetten op de bouw van voldoende (circa 20 per jaar) goedkope koopwoningen per jaar (< €150.000).

#### 4.2.3 *Bijzondere woonvormen*

De gemeente staat positief tegenover initiatieven voor bijzondere woonvormen, zoals ecodorpen, tiny houses et cetera. Hierbij wordt ook gedacht aan meergeneratiewoningen, woonerven en woningen specifiek voor kleine huishoudens. Het betreft hier altijd maatwerk, waarbij initiatiefnemers moeten aangeven dat de behoefte reëel is.

Op enkele plekken in de gemeente bestaat de mogelijkheid om op een 'landschappelijk verantwoorde wijze' enkele woningen te bouwen. Het gaat hier om de dorpen Linde, Echten, Ansen en Berghuizen en in de linten van de Ommerweg, Oshaarseweg en de Wolddijk. Landschappelijk bouwen in of bij een dorp houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. De randvoorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in het Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 november 2012. Landschappelijk bouwen biedt ook mogelijkheden voor specifieke doelgroepen die gezamenlijk een woonerf willen opzetten dat past in het landschap.

#### 4.2.4 *Toetsing van het initiatief aan het Woonplan*

Binnen voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing van het perceel Ommerweg 14 gesloopt en worden vijf starterswoningen twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de behoefte die de gemeente De Wolden ziet op het gebied van het realiseren van voldoende starterswoningen. Tevens is de locatie aan de Ommerweg aangewezen als locatie waar het bouwen van enkele woningen als een gewenste ontwikkeling wordt beschouwd. Voorwaarde daarbij is wel dat deze op een 'landschappelijk verantwoorde wijze' worden ingepast. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

### 4.3 **Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK) De Wolden**

#### 4.3.1 *Landschappelijk bouwen*

Landschappelijk bouwen in of bij een dorp houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. De kwaliteiten van een dorp zijn leidend en inspirerend voor de ontwikkeling van nieuwe woningbouw. Dit kan door voort te bouwen op bestaande landschappelijke patronen. De rol van de gemeente verschuift met het concept van 'landschappelijk bouwen' van initiërend naar faciliterend.

In het kader van het LOK wordt met het oog op de relatie tussen dorp en landschap ook aandacht besteed aan de dorpsranden. In het LOK worden geen pasklare ontwerpen voor de inpassing van de dorpsranden gegeven. De ontwikkelingen zullen immers vraaggestuurd worden en door burgers en/of marktpartijen worden geïnitieerd. Per landschapstype en per nabijgelegen bebouwingslint worden wel de ingrediënten en spelregels gegeven.



De gemeente heeft verschillende plekken benoemd waar de kansen zich voordoen voor landschappelijk bouwen. Dat is bij de dorpen Linde, Echten, Ansen en Berghuizen en in de linten van de Ommerweg, Oshaarseweg en de Wolddijk. Voor elk van deze plekken is een uitwerking gemaakt.

#### 4.3.2 *Lint: Ommerweg*

Het lint van de Ommerweg ligt op de rug van Zuidwolde en verbindt het dorp Zuidwolde met het oude Linde. Landschappelijk bouwen in het lint houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. In het lint van de Ommerweg kan dat op 2 manieren:

- Verder bouwen aan het lint;
- Bouwen op een bestaand erf.

Voor het bouwen op een bestaand erf gelden de volgende spelregels:

- Er is een duidelijk onderscheid tussen het aloude hoofgebouw (de oorspronkelijke boerderij) en de nieuwbouw;
- Bij de opzet van het erf met een nieuwe woning is aandacht voor de hoofdropzet van het erf (voorzijde, achterzijde) en de erfbeplanting;
- De overgangen tussen erf en omgeving zijn informeel;
- Bestaande, in onbruik geraakte en niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt.

#### 4.3.3 *Toetsing van het initiatief aan het Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK)*

Binnen voorgenomen ontwikkeling worden vijf kleine starterswoningen en twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd op het erf aan de Ommerweg 14, waar zich in de huidige situatie een karakteristieke woonboerderij met bijbehorende bebouwing bevindt. De woonboerderij staat op het punt van de gemeentelijke lijst met karakteristieke panden te worden gehaald, aangezien deze in een zeer vervallen staat verkeert. Deze kan daarom worden gesloopt waardoor het bestaande erf nieuw leven in kan worden geblazen.

De Ommerweg 14 ligt aan de zuidelijke rand van de kern Zuidwolde, grenzend aan het buitengebied van de gemeente De Wolden. Het perceel is daarmee onderdeel van het gebied dat de overgang vormt tussen dorp en landschap. De starterswoningen worden in een boerderijvorm ondergebracht, passend bij de oorspronkelijke opzet van het erf. In het project is tevens aandacht besteed aan het informeel houden van de overgang tussen het projectgebied en haar omgeving, specifiek het perceel aan de Trijklompen. Ook wordt er ingezet op het versterken van het groene beeld van deze locatie door het toevoegen van bomen. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is bij de uitgangspunten uit het LOK.

#### 4.4 **Conclusie toetsing gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het relevante gemeentelijke beleid.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moeten diverse milieu- en omgevingsaspecten worden beschouwd. De volgende thema's kunnen van belang zijn: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geurhinder, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage. Daarnaast dient in te worden gegaan op de thema's verkeer & parkeren en de waterhuishouding.

### 5.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het voorbereiden van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing aan de Ommerweg 14 te Zuidwolde, bestaande uit een woonboerderij en bijgebouwen, gesloopt en vervangen door vijf kleine starterswoningen en twee halfvrijstaande woningen. Woningen zijn geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wgh. Hiermee is toetsing aan de Wgh noodzakelijk. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de in dit kader relevante aspecten, te weten industrie-, spoorweg- en wegverkeerslawaai.

#### *Railverkeerslawaai en industrielawaai*

Een onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai kan noodzakelijk zijn als in de directe nabijheid van een geluidgevoelig object een spoorlijn is gelegen of activiteiten plaatsvinden die akoestisch relevant zijn. In voorliggend geval liggen in de directe omgeving van het projectgebied geen spoorlijn of een geluidsgzoneerd bedrijventerrein. Een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

#### *Wegverkeerslawaai*

In artikel 74 lid 1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel. De grootte van de geluidszone wordt gemeten in meters.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200	250
3 of 4 rijstroken	350	400
5 of meer rijstroken	350	600

In lid 2 van artikel 74 zijn de situaties aangegeven waarvoor de hiervoor genoemde zones niet gelden. Dit is het geval voor onderstaande wegen:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Ommerweg. Bij een positief principebesluit zal in het kader van voorgenoemde ontwikkeling daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai worden uitgevoerd.

### 5.2 Bodem

Bij het opstellen, wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan moet worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740.

Het projectgebied heeft reeds een woonbestemming. De aanwezige bebouwing is daarnaast niet asbesthoudend. Wel heeft de locatie een agrarisch verleden, waardoor bodemonderzoek noodzakelijk kan zijn.



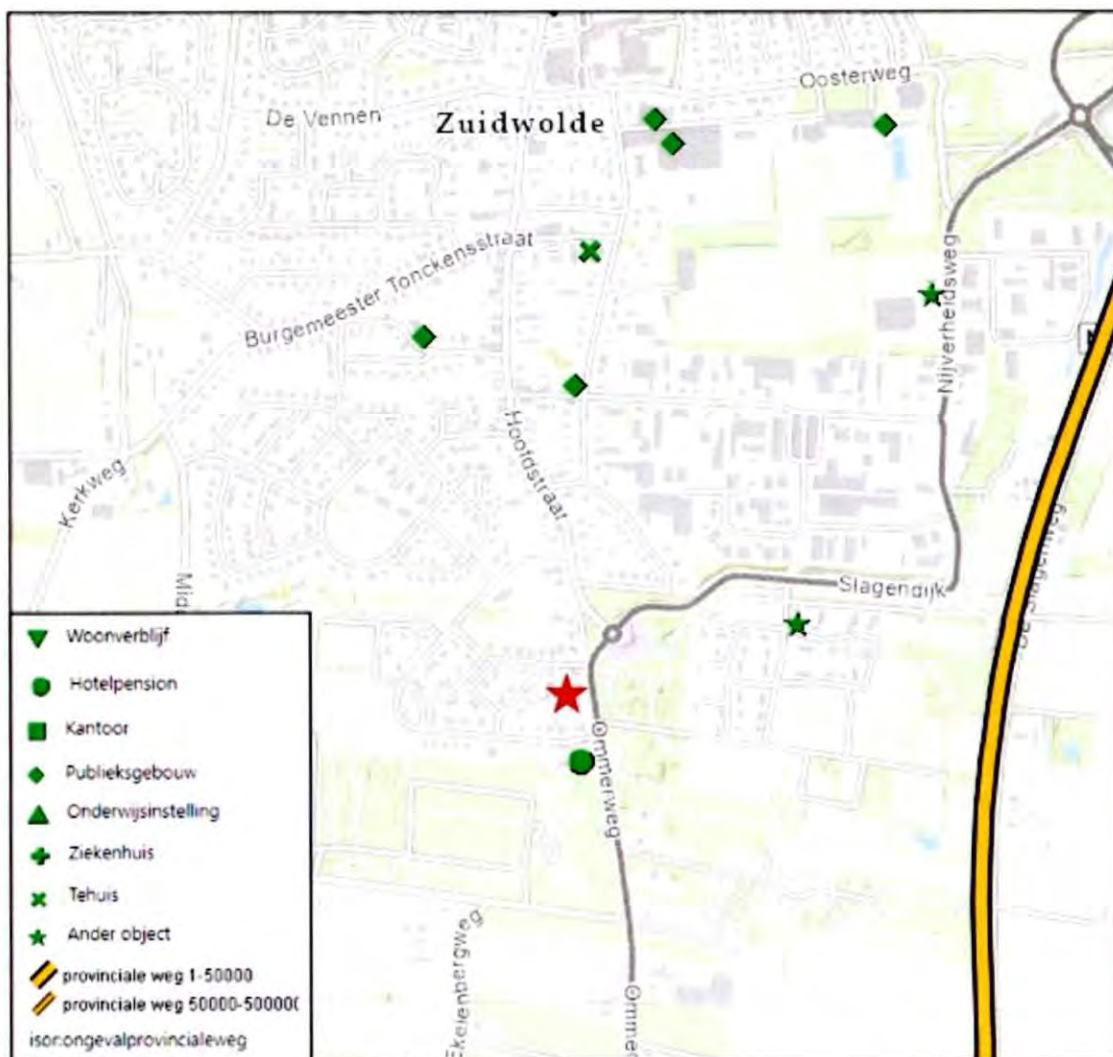
Bij een positief principebesluit zal daarom met de gemeente worden afgestemd of een bodemonderzoek inderdaad noodzakelijk wordt geacht. Op voorhand worden hierin geen belemmeringen verwacht.

### 5.3 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing in het projectgebied en het realiseren 7 nieuwe woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt aangemerkt als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging (Besluit 'niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)'). Daarnaast wordt geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het kader van het 'besluit gevoelige bestemmingen' mogelijk gemaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.4 Externe veiligheid

Het voornemen is getoetst aan de Risicokaart. Hieruit blijkt dat in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle objecten of inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden aanwezig zijn waarvoor een verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico aan de orde is. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het projectgebied is hierin met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: risicokaart.nl)



## 5.5 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Om te bepalen of het initiatief vanuit milieuzonering in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dient ten eerste te worden bepaald of de omgeving van het projectgebied kan worden getypeerd als een 'rustige woonwijk' of als 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het ruimtelijke ordeningsprincipe van functiescheiding. In tegenstelling tot een gemengd gebied waarin sprake is van een matig tot sterke functiemenging, komen hierin weinig andere functies voor. In de omgeving van het projectgebied ligt de nadruk op de woonfunctie. In voorliggend geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel toont de aan te houden richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De richtafstanden zijn afkomstig uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Vorenstaande betekent dat wat betreft 'wonen' er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden aangetast. Er wordt in de omgeving dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling(en) hinder ondervindt van de bestaande functie(s) in de omgeving. Een woning wordt in dit kader aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen noemenswaardige milieubelastende activiteiten aanwezig. Alleen ten zuiden van het projectgebied is een hotel gevestigd, te weten 'De Bosrand'. Voor deze locatie ligt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage waarbij dit hotel een maatschappelijke bestemming krijgt. Een hotel is in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' aangemerkt als milieucategorie 1 activiteit, waarvoor een richtafstand van 10 meter dient te worden aangehouden. De afstand tussen het hotel en het projectgebied bedraagt ruim 40 meter, waardoor aan deze richtafstand wordt voldoen.

Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van het projectgebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden verwacht en dat omliggende bedrijven, gelet op de bestaande situatie, niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

## 5.6 Geurhinder

In de nabijheid van het projectgebied (straal 100 meter) is geen veehouderij gesitueerd. De Wet geurhinder en veehouderij vormt daarom geen belemmering voor voorliggend initiatief.

## 5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuurnetwerken Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

### ***Gebiedsbescherming***

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied of een gebied dat is aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Dwingelderveld', welke is gelegen op ruim 12 kilometer afstand van het projectgebied. Gelet op de zeer ruime afstand in combinatie met de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt een stikstofonderzoek dan ook niet noodzakelijk verwacht. Bij een positief principebesluit zal met de gemeente worden afgestemd of deze definitief achterwege kan blijven.

### ***Soortenbescherming***

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Voor een juiste beoordeling van de genoemde aspecten is doorgaans een quickscan ecologie vereist.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande woonboerderij en de bijbehorende bebouwing. Het is daarom noodzakelijk om in beeld te brengen of het plangebied en/of de bebouwing wordt gebruikt door beschermde soorten. Bij een positief principebesluit zal dan ook een quickscan ecologie worden uitgevoerd.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

Gemeente De Wolden heeft archeologische verwachtingen aangegeven in dubbelbestemmingen in de beheersverordening Zuidwolde. In voorliggend geval hebben de gronden deels de dubbelbestemming 'Archeologie 1' en deels 'Archeologie 3'. Voor de gronden met 'Archeologie 1' geldt een onderzoeksplicht bij iedere ingreep. Voor de gronden met 'Archeologie 3' geldt een onderzoekplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

Omdat de onderzoeksgrens wordt overschreden is archeologisch onderzoek aan de orde. Bij een positief principebesluit zal daarom een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, bestaande uit een bureau- en een verkennend booronderzoek.

## 5.9 Verkeer & Parkeren

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' kan per functie de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen worden berekend. Bij iedere functie wordt in de CROW-publicatie een maximum en minimum genoemd. Dit is de bandbreedte.



### Situatie projectgebied

Om de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling te berekenen, dient eerst te worden bepaald met welke uitgangspunten moet worden gewerkt. Het gaat hier onder andere om de verstedelijkingsgraad van de omgeving van het projectgebied en de stedelijke zone waar het projectgebied zich in bevindt. Voor de voorliggende ontwikkeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: 'niet stedelijk' (Bron: CBS);
- Stedelijke zone: schil centrum.

De functie betreft in voorliggend geval het soort woningen dat zal worden gerealiseerd. Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing aan de Ommerweg 14 gesloopt en vervangen door zeven nieuwe woningen. In de in dit verzoek besloten ontwikkeling gaat het om vijf starterswoningen die in één bouwvolume worden ondergebracht, en om twee halfvrijstaande woningen. Er dient nog nader bepaald te worden of het om koop- of huurwoningen zal gaan. Voor het berekenen van de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie behorende bij de voorgenomen ontwikkeling is uitgegaan van koopwoningen, omdat deze de grootste behoefte wat betreft parkeren en verkeersbewegingen met zich meebrengen.

Parkeren			
Functie	Parkeerkcijfer	Aantal te realiseren woningen	Totale parkeerbehoefte
Koop, huis, tussen/hoek	1,8	5	9
Koop, huis, twee-onder-een-kap	2,0	2	4
<b>Totaal</b>			<b>13</b>
Verkeersgeneratie			
Functie	Verkeersgeneratie	Aantal te realiseren woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, tussen/hoek	7,3	5	36,5
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,7	2	14,4
<b>Totaal</b>			<b>50,9</b>

Binnen de voorliggende ontwikkeling worden zes parkeerplaatsen gerealiseerd in het te realiseren hofje. Tevens kan op eigen terrein worden geparkeerd. Met zeven woningen betekent dit dat er precies wordt voorzien in 13 parkeerplaatsen.

De woningen worden ontsloten via het hofje. Via dit hofje worden de verkeersbewegingen afgewikkeld naar de Ommerweg. De Ommerweg is van voldoende capaciteit om de 50,9 (51) extra verkeersbewegingen vlot en eenvoudig af te wikkelen.

Er wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen zijn te verwachten voor voorliggende ontwikkeling.

### 5.10 Waterhuishouding

Gelet op het feit dat het gaat om een fysieke ontwikkeling dient gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. Bij een positief besluit zal daarom een digitale watertoets worden uitgevoerd.

## HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE - VERZOEK

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een passende en toekomstbestendige bestemming/functie voor het projectgebied. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en loopt gelet op de milieu- en omgevingsaspecten niet tegen onoverkomelijke belemmeringen aan.

De ontwikkeling past echt niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de in dit principeverzoek beschreven ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

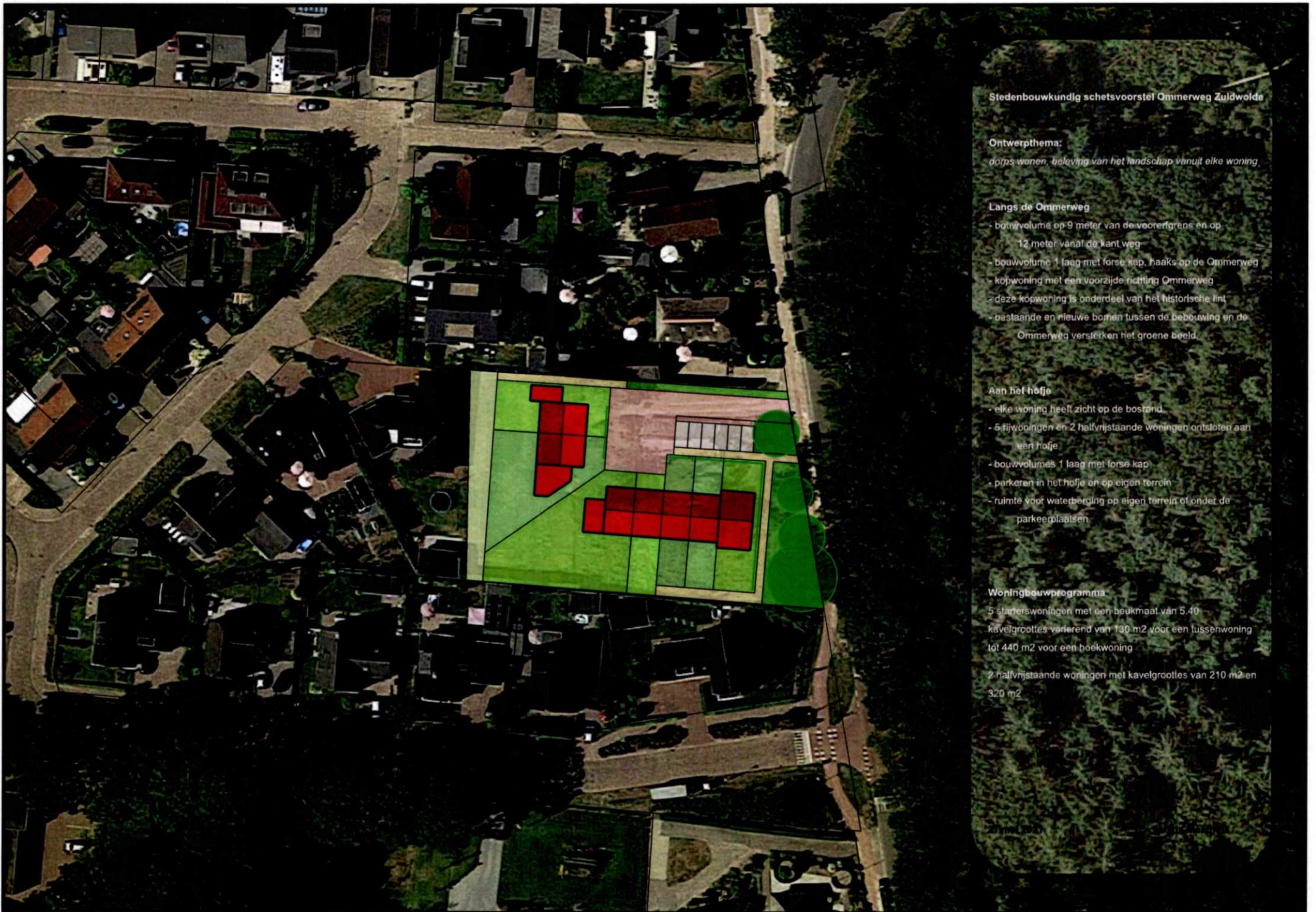
Resumerend wil ik uw college verzoeken om in principe medewerking te verlenen aan de hiervoor beschreven ontwikkeling. Na een principe uitspraak van uw college zal het initiatief nader worden uitgewerkt in een bestemmingsplan.

Voor vragen of een nadere toelichting zijn wij uiteraard beschikbaar.

## BIJLAGEN BIJ HET PRINCIPEVERZOEK

### Bijlage 1 Stedenbouwkundig voorstel





## Stedenbouwkundig schetsvoorstel Ommerweg Zuidwolde

### Ontwerpthema:

*dorps wonen, beleving van het landschap vanuit elke woning*

### Langs de Ommerweg

- bouwvolume op 9 meter van de voerergrens en op 12 meter vanaf de kant weg
- bouwvolume 1 laag met forse kap, haaks op de Ommerweg
- kopwoning met een voorzijde richting Ommerweg
- deze kopwoning is onderdeel van het historische lint
- bestaande en nieuwe bomen tussen de bebouwing en de Ommerweg versterken het groene beeld.

### Aan het hofje

- elke woning heeft zicht op de bostrand
- 5 rijwoningen en 2 halfvrijstaande woningen ontsloten aan een hofje
- bouwvolumes 1 laag met forse kap
- parkeren in het hofje en op eigen terrein
- ruimte voor waterberging op eigen terrein of onder de parkeerplaatsen

### Woningbouwprogramma

- 5 starterswoningen met een beukmaat van 5,40
- kavelgroottes variërend van 130 m<sup>2</sup> voor een tussenwoning tot 440 m<sup>2</sup> voor een hoekwoning
- 2 halfvrijstaande woningen met kavelgroottes van 210 m<sup>2</sup> en 320 m<sup>2</sup>



BJZ.NU B.V.  
t.a.v. de heer/mevrouw  
Twentepoort Oost 16 a  
7609 RG ALMELO

DATUM 16 juni 2021  
ONDERWERP Ontvangstbevestiging  
ONS KENMERK Z.277818

Geachte heer/mevrouw,

### **Ontvangstbevestiging**

Op 10 juni 2021 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het herontwikkelen van het woonerf op het perceel Ommerweg 14 Zuidwolde.

### **Procedure**

Wij beoordelen of uw project bij definitieve indiening kans van slagen heeft. Bouwactiviteiten worden getoetst aan het geldend bestemmingsplan en, indien mogelijk of noodzakelijk, voorgelegd aan de welstandscommissie. Bij een strijdigheid met het bestemmingsplan zal worden beoordeeld of medewerking aan een vergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan mogelijk is.

Aan de uitkomst kunnen geen rechten worden ontleend, dit kan pas na een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning.

### **Termijn**

Voor de behandeling is geen wettelijke termijn bepaald. Wij streven naar een zo spoedig mogelijke afhandeling. Afhankelijk van uw initiatief en het inschakelen van externe adviseurs is deze termijn 4 tot 12 weken.

### **Legeskosten**

Voor het in behandeling nemen van uw conceptaanvraag zal de gemeente overeenkomstig de Legesverordening 2021 kosten in rekening brengen. Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een conceptaanvraag:

- tot het verkrijgen van een verklaring vergunningvrij bouwen € 107,80
- tot het beoordelen van een reguliere omgevingsvergunning € 163,75
- tot het beoordelen van een uitgebreide omgevingsvergunning € 318,20
- tot het beoordelen van een bestemmingsplan € 318,20

Indien deze conceptaanvraag per abuis is ingediend, of indien u toch van uw conceptaanvraag af ziet, dan kunt u binnen 1 week na verzending van deze ontvangstbevestiging kosteloos de conceptaanvraag intrekken.

PAGINA 2 VAN 2  
Z.277818

**Vragen**

Heeft u nog vragen over deze brief? Dan kunt u contact opnemen met Team vergunningen, gemeente De Wolden. Wij verzoeken u bij correspondentie altijd ons kenmerk van deze zaak te vermelden.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

Team vergunningen, gemeente De Wolden  
*Dit bericht is automatisch aangemaakt en daarom niet ondertekend*

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 10 maart 2022 15:22  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

Hoi [REDACTED]

Wat is het handigste, dat ik daarvoor contact opneem met [REDACTED] van BJZ?

Groet, [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 10 maart 2022 13:04  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

Hoi [REDACTED]  
Ik wil er graag bij zijn, plan het maar in.  
Dank!

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 10 maart 2022 11:20  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

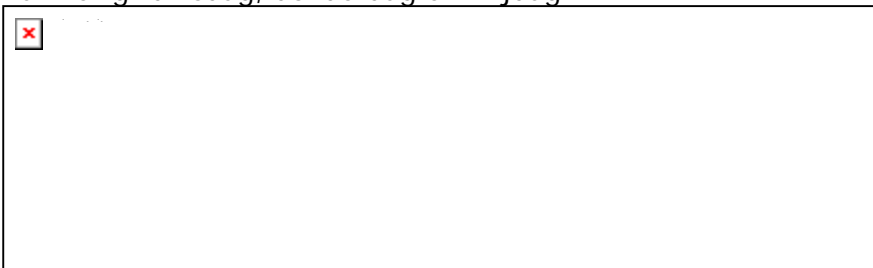
Dag [REDACTED]

Ik heb even contact gehad met [REDACTED] en afgesproken dat ik in gesprek ga met de initiatiefnemer (en zijn stedenbouwkundige).  
Als jij daar bij wil zijn, laat het dan even weten, dan plan ik een overleg in.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogveen

Aanwezig: dinsdag, donderdag en vrijdag





**Van:** [REDACTED]

**Verzonden:** maandag 7 maart 2022 12:32

**Aan:** [REDACTED]

[REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** FW: FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

Goedenmiddag,

Zie onderstaande mail en bijlagen.

Betreft herontwikkeling perceel Ommerweg 14. Eind vorig jaar in TOP besproken. Er zijn toen uitgangspunten `meegegeven`. Als je nog iets verder naar beneden scrollt dan zie je mijn mail met die uitgangspunten.

Als reactie daarop dus onderstaande mail met o.a. de bijlage "Schets....pdf". Aan de rechterzijde op deze bijlage zijn stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Is dit voldoende voor jullie om te beoordelen in deze fase of hebben jullie meer nodig?

Ik hoor graag.

Bvd!

Gr. [REDACTED]

**AFSPRAKENLIJST (CONCEPT)**

SOORT OVERLEG **TOP De Wolden**

DATUM & TIJD **Maandag 22 november 2021, 14.00-15.00 uur**

WAAR **Teams**

AANWEZIG

[REDACTED] (verslag)

TOELICHTING DOOR

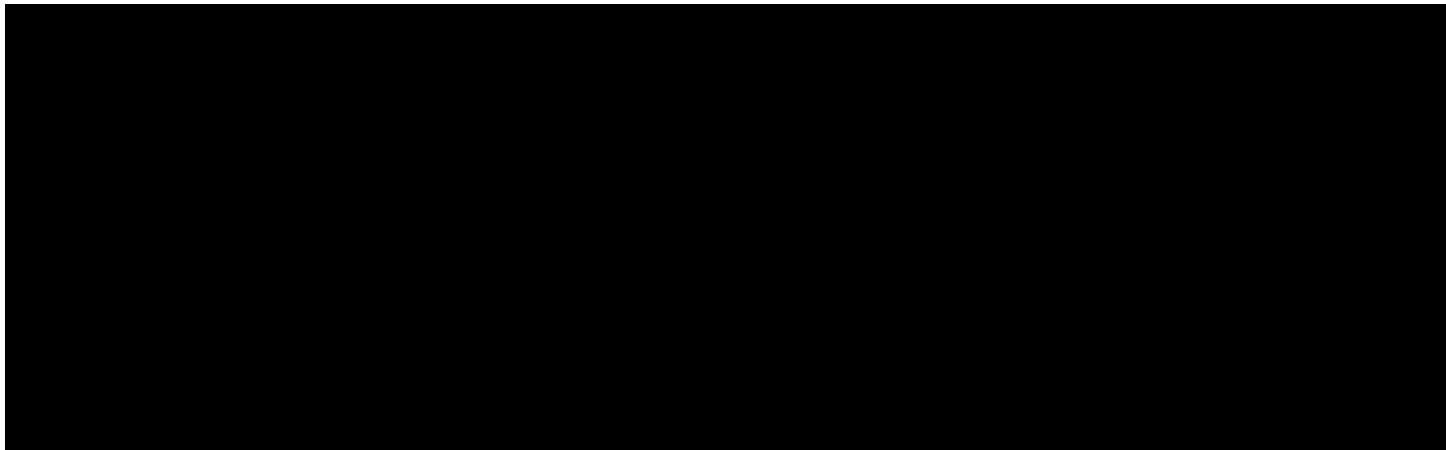
D21-010: [REDACTED]

AFWEZIG

[REDACTED]

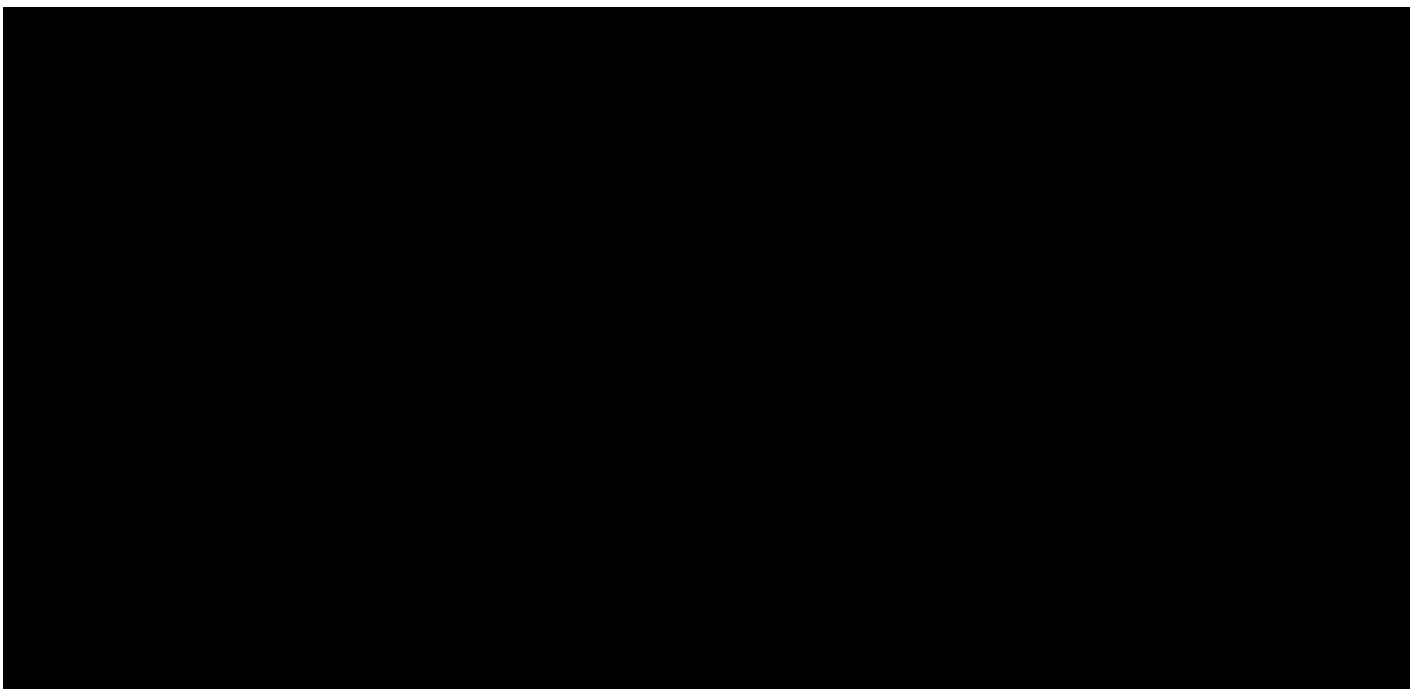
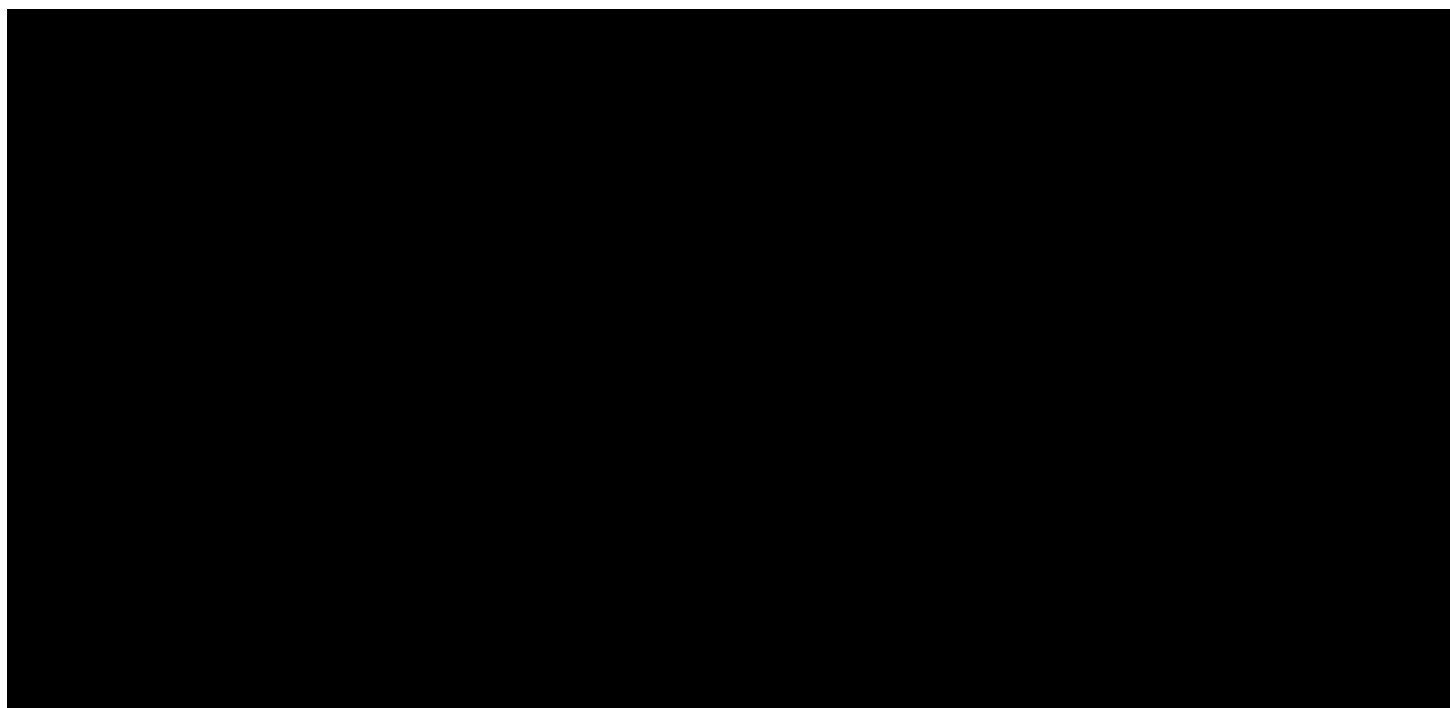
- 
- LEGENDA Nieuwe initiatief Initiatief voor het eerst geagendeerd voor het TOP  
Lopende initiatief - Nieuwe informatie wordt weergegeven in zwart  
- Informatie uit een eerder overleg wordt weergegeven in grijs  
**Afgerond initiatief** Afgerond voor TOP, wordt na vaststelling afsprakenlijst gearchiveerd

**INITIATIEVEN - NIEUW**



**INITIATIEVEN - LOPEND**

<b>D21-009</b>  <u>lopend</u>	locatie <b>Zuidwolde Ommerweg 14</b>		initiatief <b>sloop boerderij en bouw starterswoningen en een 2<sup>1</sup>-kapwoning</b>	
	initiatiefnemer <b>BJZ namens</b> [REDACTED]		aanvullende informatie	
	intaker	[REDACTED]	datum intake	01-11-2021
<b>stand van zaken</b>				
<p>01-11-2021: initiatiefnemer wil bestaande bebouwing (boerderij en schuren) op dit perceel slopen en woonerf met starterswoningen en een 2<sup>1</sup>-kapwoning toevoegen.</p> <p>02-11-2021: Het TOP is verdeeld over het initiatief om op dit perceel 5 starterswoningen en (op het achtererf) een 2<sup>1</sup>-kap woning toe te voegen.</p> <p>Aandachtspunten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Draagvlak van de buurt / impact voor omwonenden / contrast met omringende bebouwing</li> <li>- Ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige inpassing, dichtheid c.q. belasting van het perceel, goede inpassing van de tuinen en bergingen)</li> <li>- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein</li> <li>- Wenselijkheid van wonen op het achtererf (starterswoningen in boerderijvorm en eventueel op het achtererf in schuurvorm?)</li> </ul> <p><u>Afspraak</u>: initiatief opnieuw agenderen voor het volgende TOP en overwegingen dan opnieuw bespreken voor advisering.</p> <p>22-11-2021: vanuit het TOP zijn er geen aanvullende aandachtspunten. [REDACTED] vragen de door het TOP geformuleerde aandachtspunten terug te koppelen naar initiatiefnemer.</p>				
<b>actie</b>			<b>door</b>	<b>datum</b>
[REDACTED] vragen aandachtspunten terug te koppelen naar initiatiefnemer			[REDACTED]	<b>14-12-21</b>



## **INITIATIEVEN - LOPEND**

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 6 december 2021 11:17  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: TOP De Wolden 22 november mbt Ommerweg 14 Zuidwolde  
**Bijlagen:** afsprakenlijst TOP DW 22-11-2021 (concept).pdf

Hoi [REDACTED]

Hierbij de afsprakenlijst van het afgelopen TOP, met daarin de aandachtspunten die teruggekoppeld dienen te worden aan de initiatiefnemer voor de herontwikkeling van Ommerweg 14.

We hadden bij Stedenbouw al navraag gedaan wie deze terugkoppeling zou verzorgen nu [REDACTED] vertrokken is, maar dat kregen we niet helder.

Dus heel fijn dat jij je nu hebt gemeld, tenminste ik ga er daarbij vanuit dat jij terugkoppelt naar initiatiefnemer? 😊

En zou je mij willen informeren over hun reactie over het vervolg.

Dank,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 3 december 2021 15:22  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: TOP De Wolden 22 november mbt Ommerweg 14 Zuidwolde

Hoi [REDACTED]  
Ommerweg 14 te Zuidwolde is op 22-11-21 opnieuw besproken. Is daar al een verslag van zodat ik na kan lezen wat er over besloten is?

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 17 november 2021 15:03

**Aan:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
**Onderwerp:** TOP De Wolden 22 november

Goedemiddag,

Agenda en stukken voor het TOP De Wolden van maandagmiddag vinden jullie [hier](#).

Groet,  
[REDACTED]

Met vriendelijke groeten,  
[REDACTED]

[REDACTED] | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

Postbus 20 000, 7900 PA HOOGEVEEN | Raadhuisplein 24, Hoogeveen

T 14 0528 | [REDACTED] | F (0528) 291 325 | E [REDACTED]

Ik werk op maandag, dinsdag en woensdag



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 10 december 2021 12:52  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

Beste [REDACTED]

Elkaar zojuist telefonisch gesproken. Hierbij de mail met onze vraag- c.q. aandachtspunten.

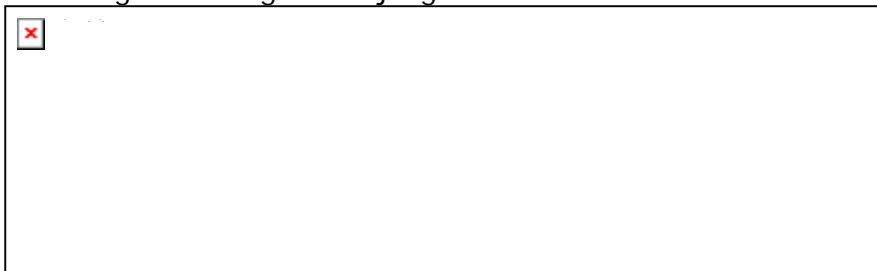
- Voorkomen moet worden dat er een zogenaamd 'achtererf-constructie' gaat ontstaan met daarbij diverse tuintjes die van allerlei schuttingen en schuurtjes worden voorzien.
  - Aandacht voor het parkeren op eigen terrein.
  - Is er draagvlak in de buurt / wat is impact voor omwonenden / wat is het contrast van deze bebouwing in relatie tot de omringende bebouwing?
  - Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit met daarbij de volgende 2 opties:
    - o De 5 starterswoningen ontwerpen in boerderijvorm en in plaats van de 2 onder 1 kapwoning, bergingen in een bijbehorend bouwwerk ontwerpen, behorende bij de boerderijvorm.
    - o De 5 starterswoningen ontwerpen in boerderijvorm en de 2 onder 1 kap woning ontwerpen als een bijbehorend bouwwerk op het achtererf behorende bij de boerderij.
- Met bovenstaande opties willen we een boerenerf uitstraling creëren, waarbij een boerderij (als hoofdgebouw) aanwezig is met daarbij op het achtererf een bijbehorend bouwwerk in de vorm van bergingen of een 2 onder 1 kap woning.
- Erfinrichtingsplan (als 1 boerenerf) waarin de zichtlijnen vanaf de Ommerweg zijn opgenomen incl. de bebouwing en de te ontwerpen tuintjes en parkeren.

Ik ga er vanuit u hiermee, voor dit moment, voldoende te hebben geïnformeerd en dit voldoende handvaten geeft om het concept-plan aan te passen. Eventuele vragen en/of opmerkingen hoor ik graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

Aanwezig: maandag t/m vrijdag



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 10 december 2021 11:06  
**Aan:** Omgeving <[omgeving@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:omgeving@dewoldenhoogeveen.nl)>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

Dag meneer/mevrouw,

Ik heb op 22 juli onderstaand bericht ontvangen over een principeverzoek voor de herontwikkeling van het erf aan de Ommerweg 14 te Zuidwolde. Ik heb hier op 19 oktober navraag naar gedaan, maar tot op heden geen reactie gehad. Is er inmiddels al een indicatie te geven wanneer deze aanvraag zal worden behandeld? Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

T: [Redacted]  
E: [Redacted]  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)



**Privacy statement:** In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondergetekende.

----- Forwarded message -----

Van: **Omgeving** <[omgeving@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:omgeving@dewoldenhoogeveen.nl)>  
Date: do 22 jul. 2021 om 16:29  
Subject: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde  
To: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu) <[info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)>

Geachte [Redacted],

Op 10 juni 2021 hebben wij een conceptaanvraag ontvangen voor het herontwikkelen van het woonerf.

Wij hebben op dit moment geen capaciteit om deze conceptaanvraag te behandelen en daarom hebben wij deze op een wachtlijst geplaatst. Ruimtelijke initiatieven die een groot ruimtelijke component hebben en waar voor de realisatie een uitgebreide procedure of bestemmingsplanprocedure nodig is worden op deze wachtlijst geplaatst. Wij zijn op dit moment op zoek naar extra capaciteit om dit soort verzoeken te behandelen, zodra uw verzoek wordt opgepakt vanaf de wachtlijst zal de behandelaar contact met u opnemen.

Met vriendelijke groet,



Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

Telefoon: 14-0528



\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent en toch dit bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het e-mailbericht te verwijderen.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*





**Stedenbouwkundig schetsvoorstel Ommerweg Zuidwolde**

**Ontwerpthema:**  
*dorps wonen op een boereerf*  
*beleving van het landschap vanuit elke woning*

**Langs de Ommerweg**

- bouwvolume op 9 meter van de voorerfgrens en op 12 meter vanaf de kant weg
- bouwvolume met de boerderij als referentie
- 1 laag met een forse kap, haaks op de Ommerweg
- voorkant met voordeur richting Ommerweg
- 2 bergingen als één bakhuis voor op het erf
- 3 bergingen onder de kap
- bestaande en nieuwe bomen tussen de bebouwing en de Ommerweg versterken het groene beeld.

**Op het erf**

- elke woning heeft zicht op de bosrand
- 5 rijwoningen en 2 halfvrijstaande woningen ontsloten aan het boereerf
- de 2 halfvrijstaande woningen vormgeven als 1 schuurwoning
- bouwvolumes 1 laag met forse kap
- garages zijn onderdeel van het volume en zitten onder de kap
- groene hagen rondom het erf
- 9 parkeerplaatsen op het informeel ingerichte erf
- 3 parkeerplaatsen op eigen terrein
- ruimte voor waterberging op elgen terrein of onder de parkeerplaatsen

**Woningbouwprogramma**

5 starterswoningen met een beukmaat van 5.40  
kavelgroottes variërend van 130 m2 voor een tussenwoning tot 190 m2 voor een hoekwoning

2 halfvrijstaande woningen met kavelgroottes van 200 m2 en 550 m2, optioneel een deel bij de bestaande kavel behouden

25 maart 2022



Concept

Idee voor de herontwikkeling

# Ommerweg 14 Zuidwolde

*'dorps verdichten'*

1 april 2022





## Stedenbouwkundig schetsvoorstel Ommerweg Zuluwolve

### Ontwerpthema:

*dorps wonen op een boerenerf  
beleving van het landschap vanuit elke woning*

### Langs de Ommerweg

- bouwvolume op 9 meter van de voorerfgrens en op 12 meter vanaf de kant weg
- bouwvolume met de boerderij als referentie
- 1 laag met een forse kap, haaks op de Ommerweg
- voorkant met voordeur richting Ommerweg
- 2 bergingen als één bakhuis voor op het erf
- 3 bergingen onder de kap
- bestaande en nieuwe bomen tussen de bebouwing en de Ommerweg versterken het groene beeld,

### Op het erf

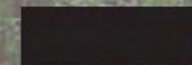
- elke woning heeft zicht op de bosrand
- 5 rijwoningen en 2 halfvrijstaande woningen ontsloten aan het boerenerf
- de 2 halfvrijstaande woningen vormgeven als 1 schuurwoning
- bouwvolumes 1 laag met forse kap
- garages zijn onderdeel van het volume en zitten onder de kap
- groene hagen rondom het erf
- 9 parkeerplaatsen op het Informeel Ingerichte erf
- 3 parkeerplaatsen op eigen terrein
- ruimte voor waterberging op eigen terrein of onder de parkeerplaatsen

### Woningbouwprogramma

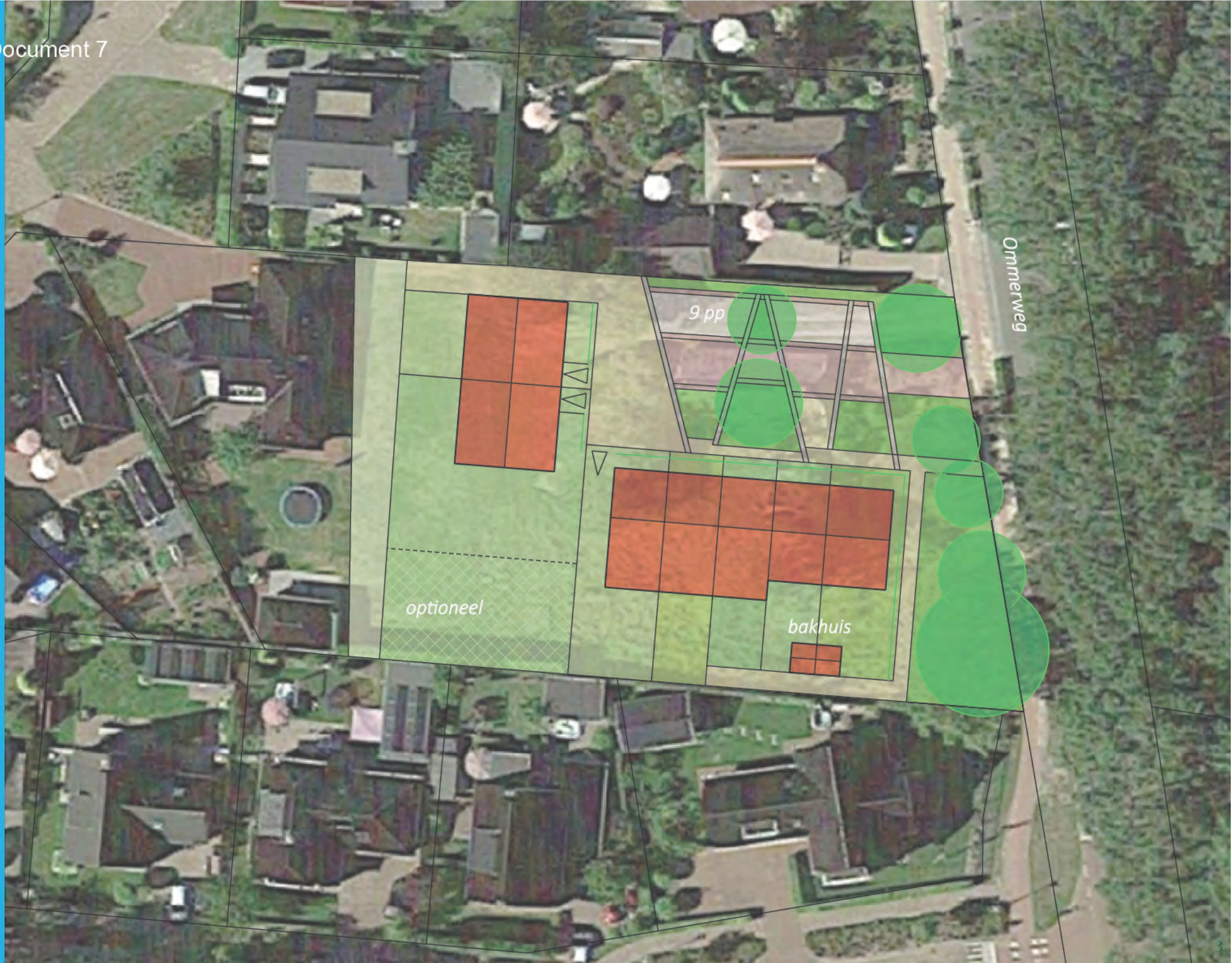
5 starterswoningen met een boukmaat van 5.40  
kavelgroottes variërend van 130 m<sup>2</sup> voor een tussenwoning  
tot 190 m<sup>2</sup> voor een hoekwoning

2 halfvrijstaande woningen met kavelgroottes van 200 m<sup>2</sup> en  
550 m<sup>2</sup>, optioneel een deel bij de bestaande kavel behouden

25 maart 2022







Ommerweg

9 pp

optioneel

bakhuis





Ormerwood

9

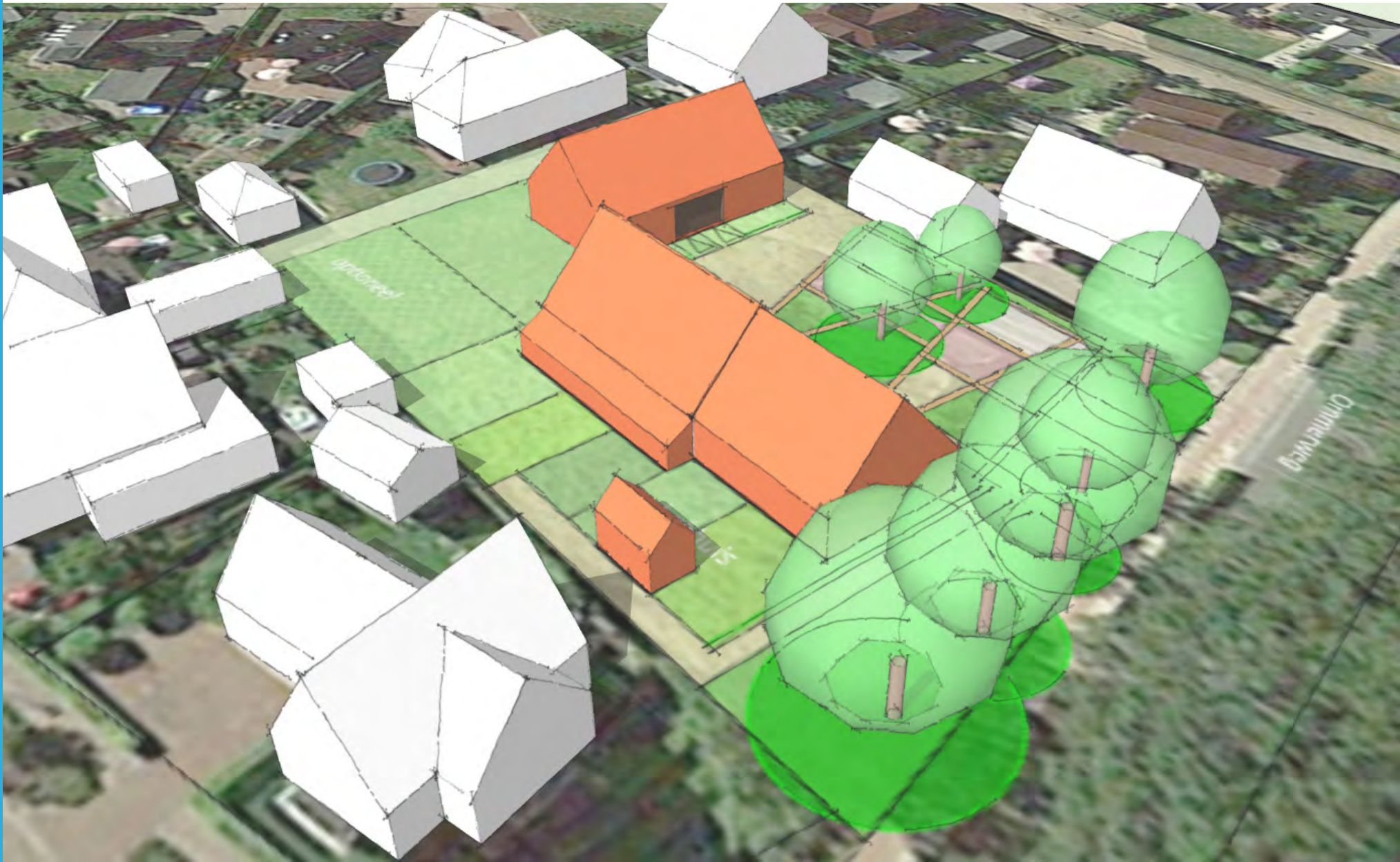
9 ft

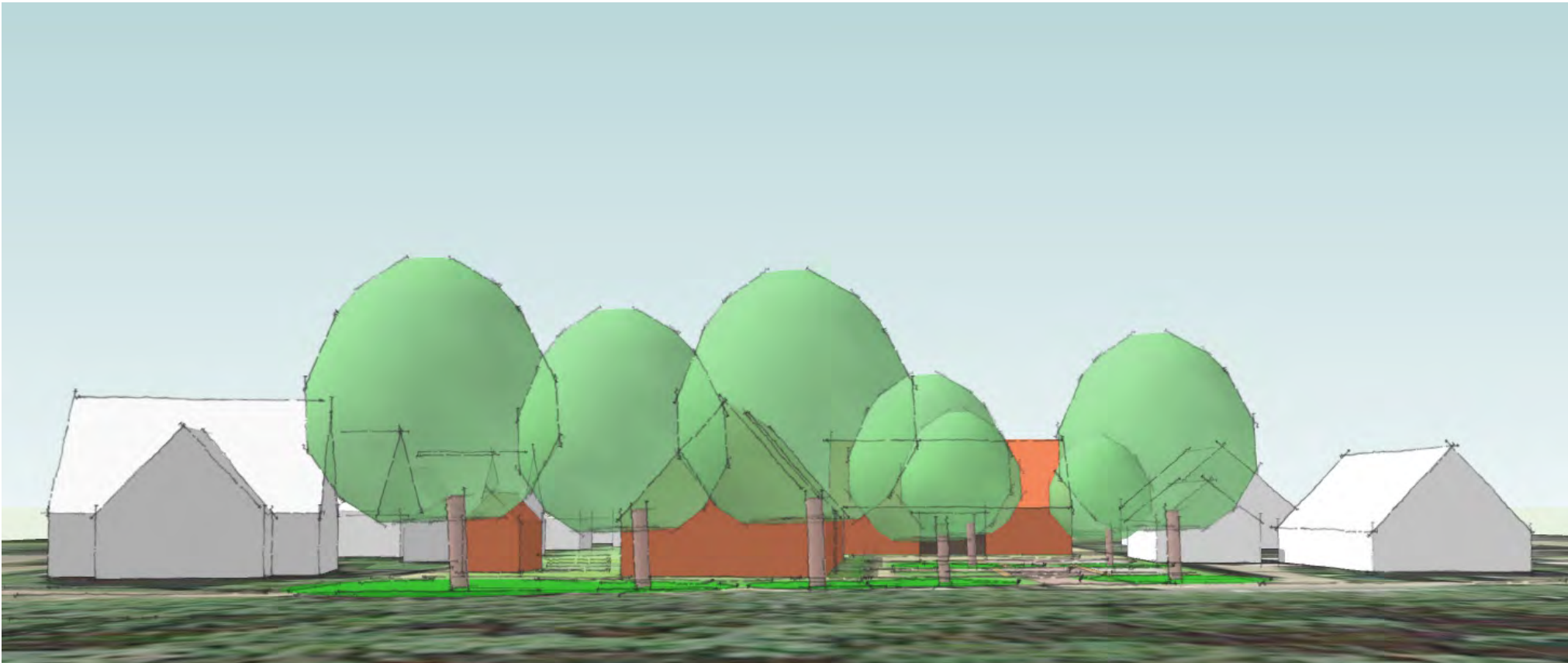
optional

optional

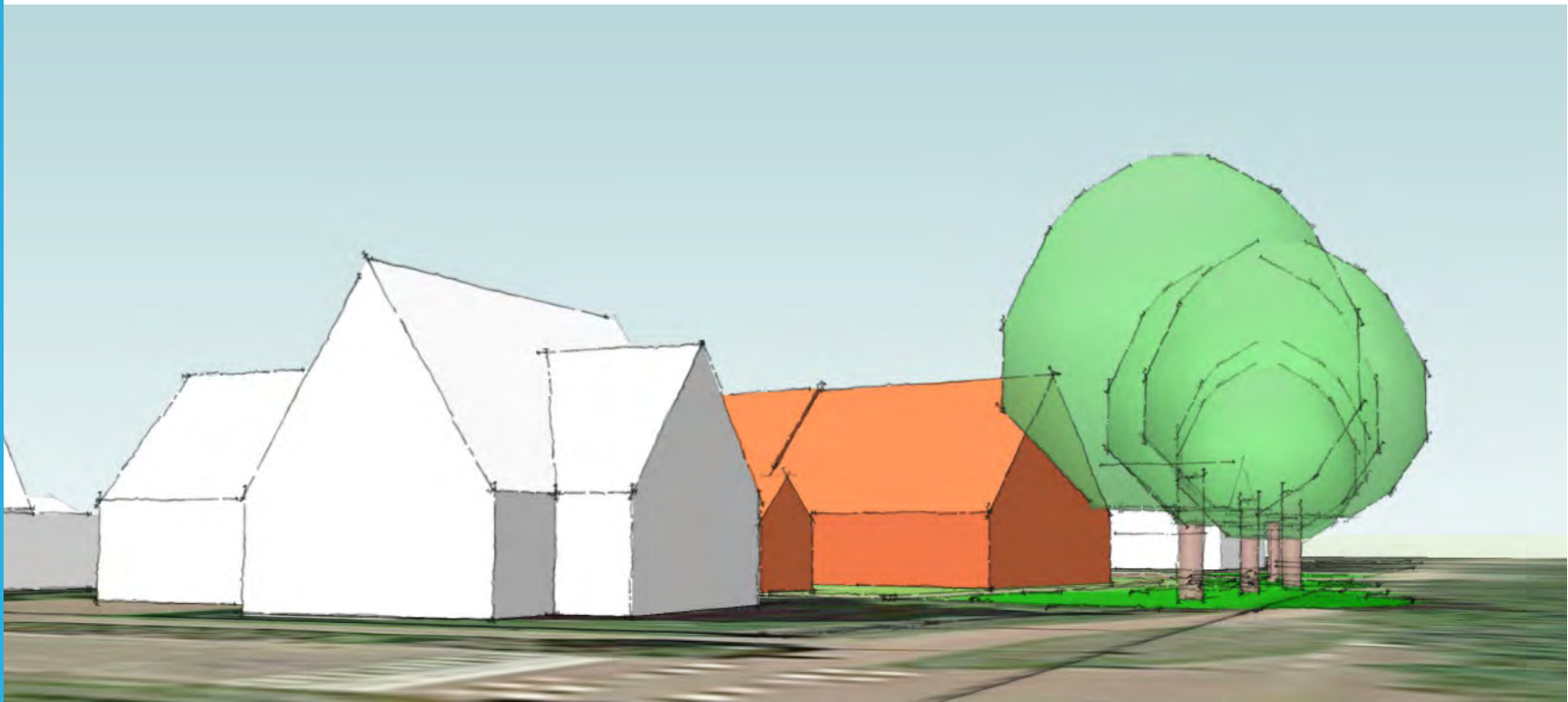
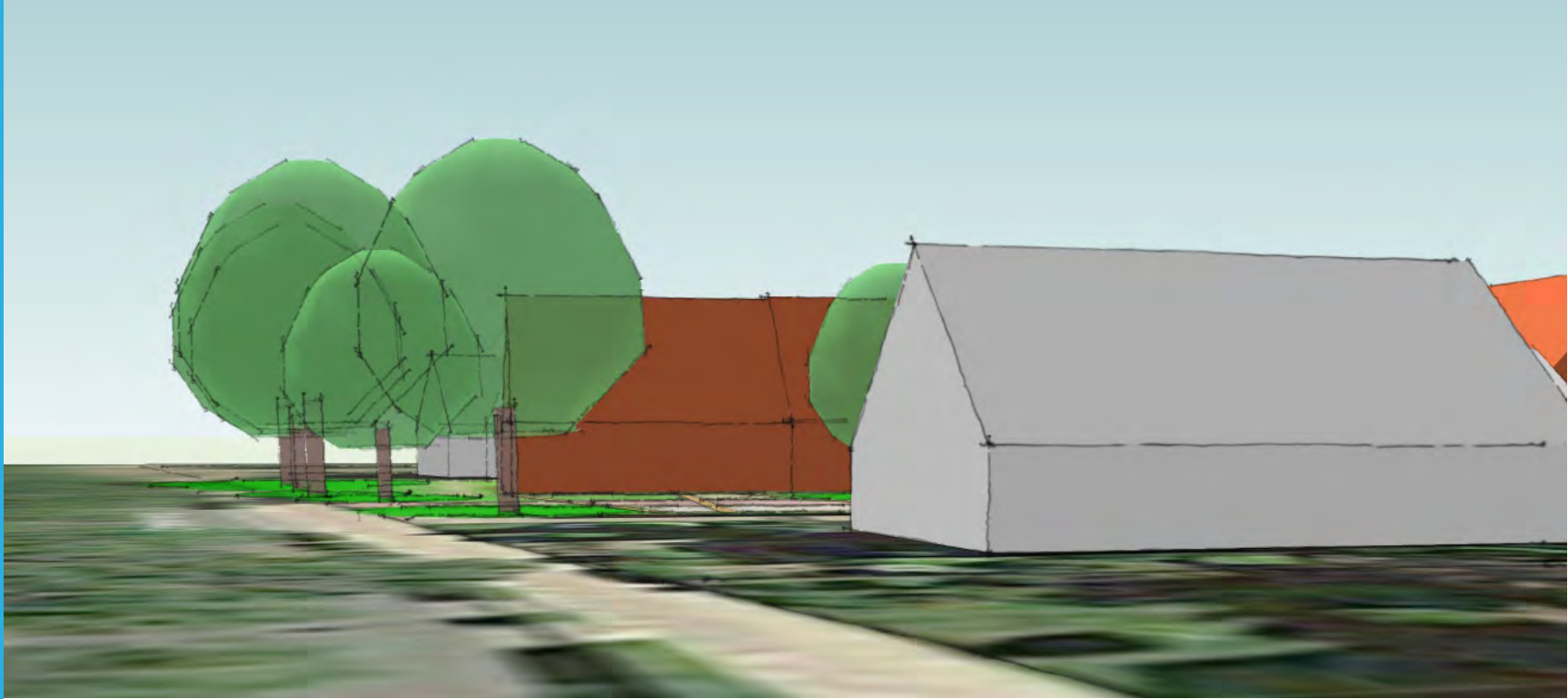
5



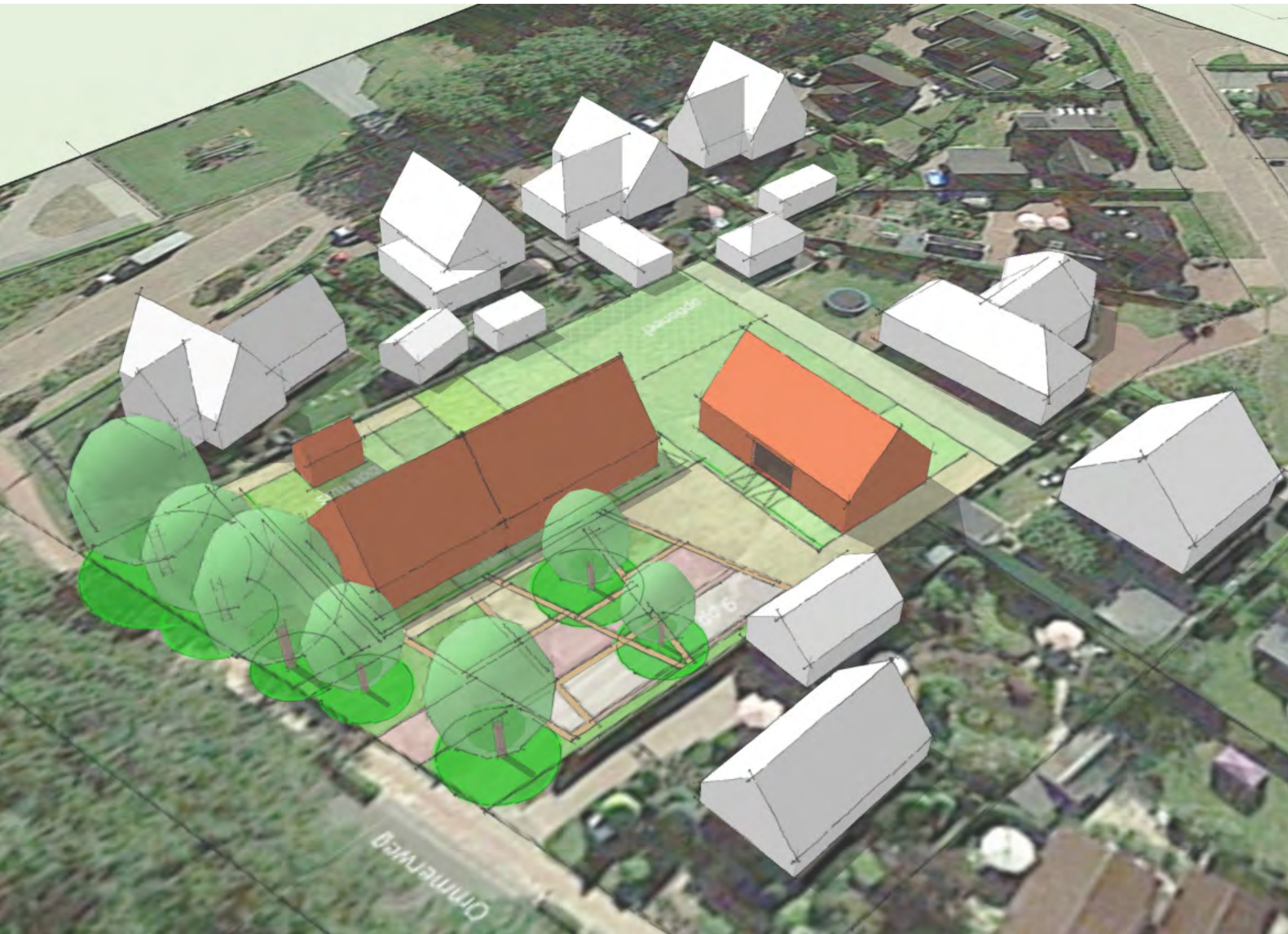




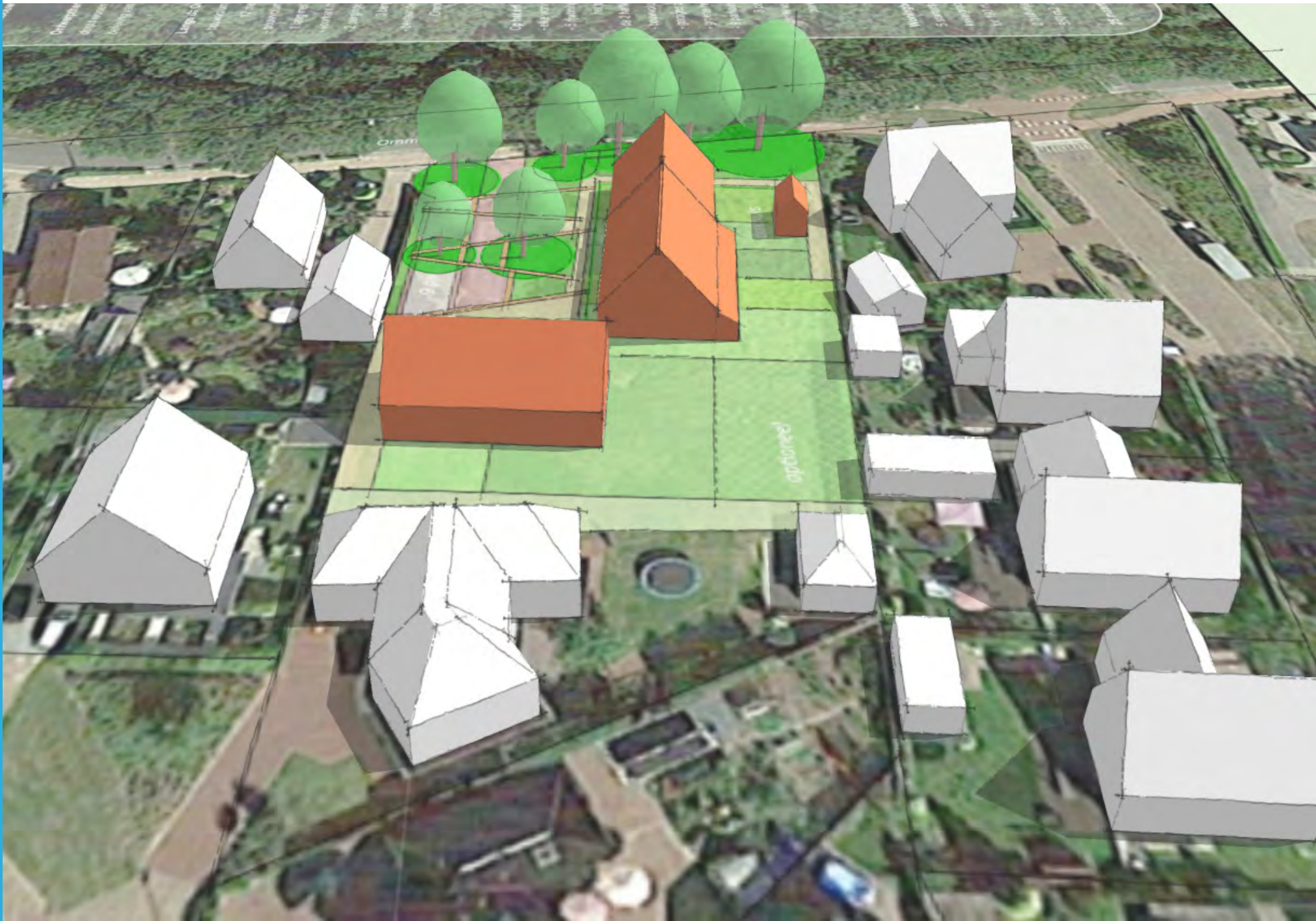
















*referentiebeeld : schuurwoning volume met twee half vrijstaande woningen en inpanidige berging*



*referentiebeeld : bouwvolume met boerderij als referentie met vijf rijwoningen en een verbijzondering van de kopgevel*



*referentiebeeld : bakhuis naast een boerderij, te gebruiken als bergingen*





Mikis  
Maathuis

Hardenbergerweg 5

7731 HA Ommen

MOBIEL +31 633 367 127

E-MAIL [info@mikismaathuis.nl](mailto:info@mikismaathuis.nl)

WEBSITE [www.mikismaathuis.nl](http://www.mikismaathuis.nl)

# Principeverzoek Ommerweg 14, Zuidwolde

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

## PRINCIPEVERZOEK

### OMMERWEG 14, ZUIDWOLDE

Datum: April 2022  
Versie: Definitief  
Opsteller: BJZ.nu



**Vestiging Almelo**  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

**Vestiging Zwolle**  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

**Vestiging Utrecht**  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

T: 0546-45 44 66  
E: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

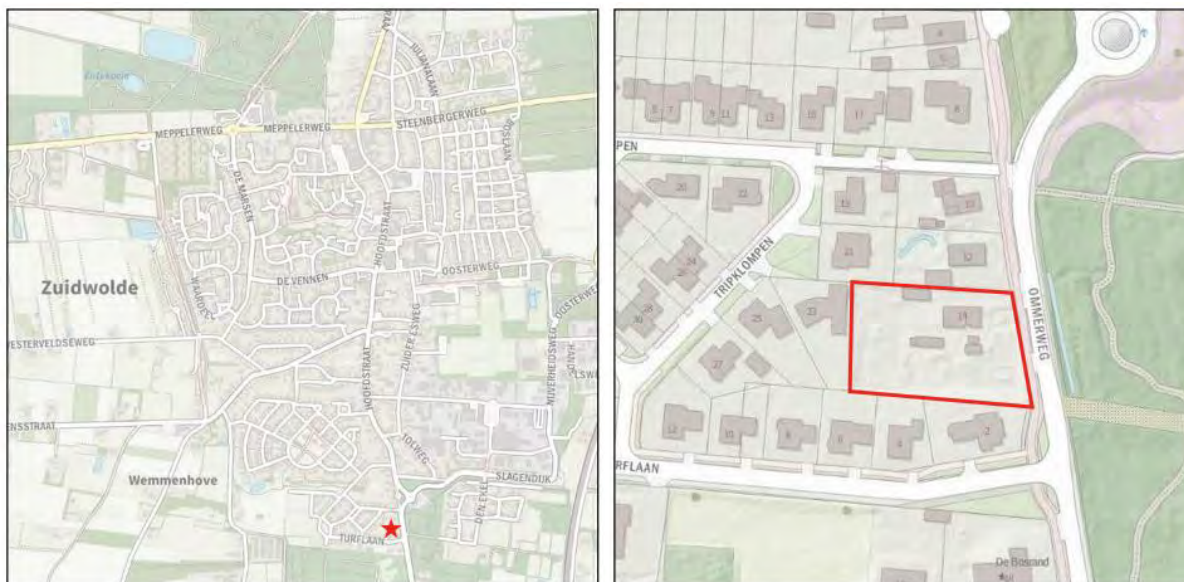


**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING.....</b>	<b>3</b>
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE VAN HET PROJECTGEBIED .....</b>	<b>4</b>
2.1	RUIMTELIJKE SITUATIE.....	4
2.2	PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	5
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>HET INITIATIEF .....</b>	<b>7</b>
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>RELEVANT BELEID.....</b>	<b>9</b>
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>12</b>
5.1	GELUID .....	12
5.2	BODEM.....	12
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	13
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	13
5.5	MILIEUZONERING .....	14
5.6	GEURHINDER .....	15
5.7	ECOLOGIE.....	15
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	15
5.9	VERKEER & PARKEREN.....	15
5.10	WATERHUISHOUDING.....	16
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>CONCLUSIE - VERZOEK.....</b>	<b>17</b>
<b>BIJLAGEN BIJ HET PRINCIPEVERZOEK .....</b>	<b>18</b>	
BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG VOORSTEL .....	18

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Namens [REDACTED] (hierna: initiatiefnemer) richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Het verzoek heeft betrekking op het perceel aan de Ommerweg 14 te Zuidwolde (hierna: projectgebied). Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Zuidwolde, sectie C, perceelnummer 7866. In afbeelding 1.1 is de ligging van het projectgebied ten opzichte van de directe omgeving en de kern van Zuidwolde weergegeven. Het projectgebied is hierin met respectievelijk de rode ster en contour aangegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied binnen de kern Zuidwolde (Bron: PDOK)

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van het woonerf Ommerweg 14 in Zuidwolde. Op dit perceel staat een vervallen woonboerderij met enkele bijgebouwen. De boerderij heeft op basis van het geldende bestemmingsplan een karakteristieke status en mag om die reden niet worden gesloopt. De gemeente De Wolden heeft tijdens de raadsvergadering van 8 juli 2021 aangegeven dat de karakteristieke status komt te vervallen, waardoor sloop wel tot de mogelijkheden behoort.

De concrete ontwikkeling behelst het slopen van de bestaande bebouwing en het realiseren van vijf starterswoningen en twee halfvrijstaande woningen op de locatie die een omvang heeft van circa 2.000 m<sup>2</sup>. De nieuwe woningen worden hierin ondergebracht in een boerderijvorm, passend bij het bebouwingsbeeld van de Ommerweg.

Initiatiefnemer heeft BJZ.nu gevraagd een principeverzoek op te stellen waarin het initiatief nader wordt toegelicht. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het projectgebied. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens op de gewenste ontwikkeling ingegaan. In hoofdstuk 4 zal het vigerende beleid behandeld worden, waarna in hoofdstuk 5 verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan bod komen. Hoofdstuk 6 betreft een resume van het concrete verzoek.

## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE VAN HET PROJECTGEBIED

### 2.1 Ruimtelijke situatie

Het projectgebied ligt aan de Ommerweg 14 in het zuiden van de kern Zuidwolde. In deze paragraaf wordt kort de ruimtelijke structuur van de omgeving van het projectgebied toegelicht.

De hoofdfunctie van het dorp Zuidwolde is wonen. Het projectgebied bevindt zich in het meest zuidelijke deel van deze woonfunctie. De directe omgeving van het projectgebied kenmerkt zich daarmee voornamelijk door de aanwezigheid van woningen en meerdere kleine woonboerderijtjes. Het projectgebied bevindt zich tevens aan de rand van het buitengebied van de gemeente De Wolden, waarmee de woonboerderij zich ook in een overwegend groene omgeving bevindt. De overzijde van de Ommerweg is bijvoorbeeld al aangemerkt als buitengebied, wat ook goed is terug te zien aan het bosrijke landschap.

Ten zuiden van het projectgebied loopt de Turflaan, waaraan woningen en overwegend groene gronden zijn gevestigd. Aan de noordzijde van het projectgebied loopt de Tripklompen, die in noordwestelijke richting als het ware om het projectgebied heen ligt. Aansluitend aan het erf, aan de Tripklompen 23, is initiatiefnemer en tevens eigenaar van beide percelen woonachtig. In afbeelding 2.1 is met de gele contour het perceel van de Tripklompen 23 weergegeven. De strook die met de blauwe contour is aangegeven behoort bij het erf van de Ommerweg 14 en is in de huidige situatie bij de Tripklompen 23 getrokken.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto projectgebied (Bron: PDOK, bewerkt)

Het projectgebied zelf betreft het perceel dat in afbeelding 2.1 is aangegeven met de rode contour. Het betreft een woonperceel van circa 2.000 m<sup>2</sup> waar zich een vervallen woonboerderij met enkele bijgebouwen bevinden. De woonboerderij heeft momenteel een karakteristieke status en mag om die reden niet gesloopt worden. De ontsluiting van het projectgebied vindt plaats op de Ommerweg. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein. In afbeelding 2.2 zijn twee straatbeelden opgenomen waarmee de huidige situatie goed wordt weergegeven.





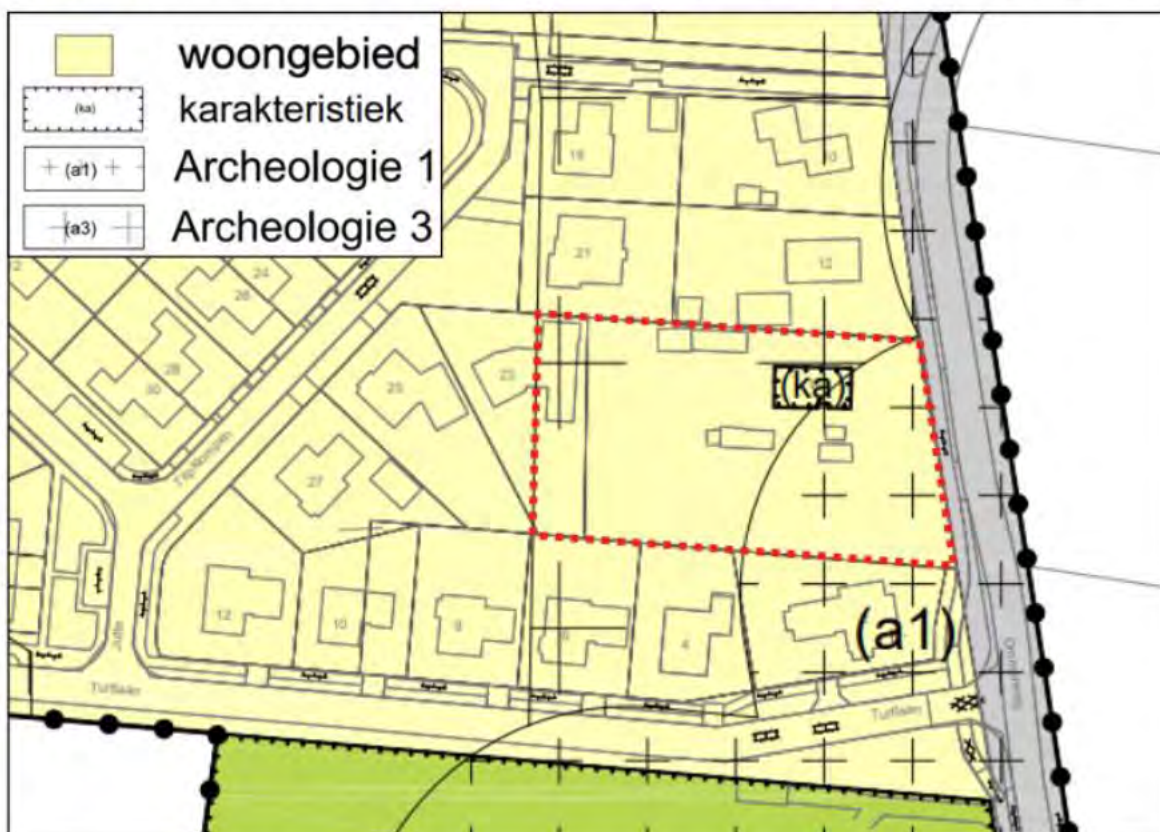
Afbeelding 2.2 Zij- en vooraanzicht huidige situatie (Bron: initiatiefnemer en Google Streetview, 2016)

## 2.2 Planologische situatie

### 2.2.1 Planologisch regime

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van de beheersverordening 'Zuidwolde', welke op 30 juni 2016 is vastgesteld door de gemeente De Wolden. Op basis van deze beheersverordening zijn de gronden binnen het projectgebied voorzien van de enkelbestemming 'woongebied'. De gronden zijn tevens voorzien van de dubbelbestemmingen 'Archeologie 1' en 'Archeologie 3'. De woonboerderij is binnen de beheersverordening aangewezen als karakteristiek.

In afbeelding 2.3 is een uitsnede uit de vigerende beheersverordening opgenomen. Hierin is het projectgebied aangegeven met de rode contour. Hierna wordt dieper ingegaan op de geldende bestemmingen ter plaatse.



Afbeelding 2.3 Uitsnede beheersverordening 'Zuidwolde' (Bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt)

**'Woongebied'**

De binnen het verordeningengebied gelegen gronden en bestaande bouwwerken mogen worden gebruikt overeenkomstig het bestaand gebruik. Onder bestaand gebruik voor wonen wordt tevens verstaan het gebruik van bedrijfswoningen en woonhuizen. Binnen het verordeningengebied zijn aanwezige bestaande bouwwerken toegestaan en mogen op dezelfde locatie worden vervangen door bouwwerken van dezelfde afmetingen.

**'Karakteristiek'**

Voor het (gedeeltelijk) slopen van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is een omgevingsvergunning vereist. Deze vergunning kan slechts worden verleend, mits

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
- d. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

**'Archeologie 1 en 3'**

Ter plaatse van gronden die zijn voorzien van het besluitvlak **'archeologie 1'** geldt voor nieuwe en de uitbreiding van bestaande bouwwerken dat, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld, en;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Ter plaatse van gronden die zijn voorzien van het besluitvlak **'archeologie 3'** geldt voor nieuwe en de uitbreiding van bestaande bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 centimeter dat, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin beide bovenstaande voorwaarden terugkomen.

**2.2.2 Strijdigheid**

De woonboerderij die ter plaatse aanwezig is heeft momenteel nog een karakteristieke status. De gemeente De Wolden heeft echter aangegeven dat deze status komt te vervallen, waardoor sloop van de vervallen boerderij tot de mogelijkheden behoort. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van deze boerderij plus de aanwezige bestaande bebouwing. Op het vrijkomende perceel met een omvang van circa 2.000 m<sup>2</sup> worden in voorliggend initiatief vervolgens vijf starterswoningen, ondergebracht in boerderijvorm, en twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd.

Vanwege de karakteristieke status van de woonboerderij en het feit dat binnen de bestaande woonbestemming slechts één woning wordt toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan nodig om de voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken. In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op het initiatief.



## HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF

Ter plaatse van het projectgebied bevindt zich een karakteristieke woonboerderij met enkele bijgebouwen. Vanwege een actualisatie van de lijst met karakteristieke panden van de gemeente De Wolden verliest de woonboerderij haar karakteristieke status. Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt de gehele bestaande bebouwing op het perceel gesloopt en worden in totaal zeven woningen gerealiseerd.

Concreet voorziet de ontwikkeling in de realisatie van vijf starterswoningen en twee halfvrijstaande woningen. De vijf starterswoningen worden gerealiseerd met een kavelgrootte variërend van 130 m<sup>2</sup> voor een tussenwoning tot 190 m<sup>2</sup> voor een hoekwoning. De twee halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd met een kavelgrootte van respectievelijk 200 m<sup>2</sup> en 550 m<sup>2</sup>, waarbij optioneel een deel bij de bestaande kavel aan de Triplolmpen 23 kan worden gehouden.

De starterswoningen worden ontworpen in boerderijvorm waarbij de bebouwing haaks op de Ommerweg wordt gebouwd met één laag met forse kap. De bebouwing bevindt zich op 12 meter vanaf de kant van de weg en op 9 meter van de voorerfgrens. Elke starterswoning wordt voorzien van een berging, waarbij twee van de bergingen in één bakhuis worden gerealiseerd. Drie bergingen komen onder de kap van de woningen.

De halfvrijstaande woningen worden vormgegeven als 1 schuurwoning, waarmee de uitstraling van een boerenerf wordt beoogd. In deze uitstraling vormen de vijf starterswoningen het 'hoofdgebouw' en vormen de halfvrijstaande woningen het 'bijbehorend bouwwerk'. De halfvrijstaande woningen worden gerealiseerd met een bouwvolume van 1 laag met een forse kap, waarbij de garages onderdeel zijn van het bouwvolume en onder de kap worden gerealiseerd. Het parkeren geschiedt in het hofje. Hier zullen 9 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Op eigen terrein wordt ruimte gemaakt voor nog eens 3 parkeerplaatsen.

Afbeelding 3.1 en 3.2 tonen achtereenvolgens het stedenbouwkundig voorstel en een aantal referentiebeelden van de voorgenomen herontwikkeling. Het complete idee voor de herontwikkeling is opgenomen in bijlage 1 van dit principeverzoek.



Afbeelding 3.1 Stedenbouwkundig voorstel Ommerweg 14, Zuidwolde (Bron: Mikis Maathuis, bewerkt)





*referentiebeeld : schuurwoning volume met twee half vrijstaande woningen en inpandige berging*



*referentiebeeld : bouwvolume met boerderij als referentie met vijf rijwoningen en een verbijzondering van de kopgevel*



*referentiebeeld : bakhuis naast een boerderij, te gebruiken als bergingen*

Afbeelding 3.2 Referentiebeelden te realiseren bebouwing (Bron: Mikis Maathuis)

## HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn met name de structuurvisie 2010-2030, het Woonplan 2017-2022 en het Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden van de gemeente De Wolden van belang. In dit hoofdstuk wordt het voornemen getoetst aan de uitgangspunten uit dit beleid.

### 4.1 Structuurvisie De Wolden 2010-2030

#### 4.1.1 Algemeen

In maart 2011 heeft de gemeente De Wolden de structuurvisie voor de periode 2010-2030 vastgesteld. In deze visie kiest de gemeente De Wolden ervoor om haar grootste kwaliteit, het zijn van een plattelandsgemeente, te behouden en te versterken. Het zijn van een plattelandsgemeente betekent in De Wolden dat het aanwezige landschap drager is voor nieuwe ontwikkelingen. Opvallend aspect van het plattelandskarakter is het dynamische landschap, dat is gevormd door een verweving van functies. Landbouw vindt plaats naast natuurontwikkeling en recreatie komt voor in en nabij de meest aantrekkelijke gebieden. In kernen en buitengebied wordt gewoond. Diversiteit in landschappen en de aanwezigheid van sociale structuren is de basis voor de plattelandsgemeente. Het landschap is op hoofdlijnen te onderscheiden in het esdorpenlandschap, slagenlandschap en het landschap van de veenontginningen.

Welke nieuwe ontwikkelingen de komende 20 jaar gewenst zijn, wordt aangegeven per beleidsveld, te weten: wonen, leefbaarheid, bedrijvigheid, landbouw, recreatie, natuur, water, en milieu. Voor voorliggende ontwikkeling is met name het thema wonen van belang.

#### 4.1.2 Wonen

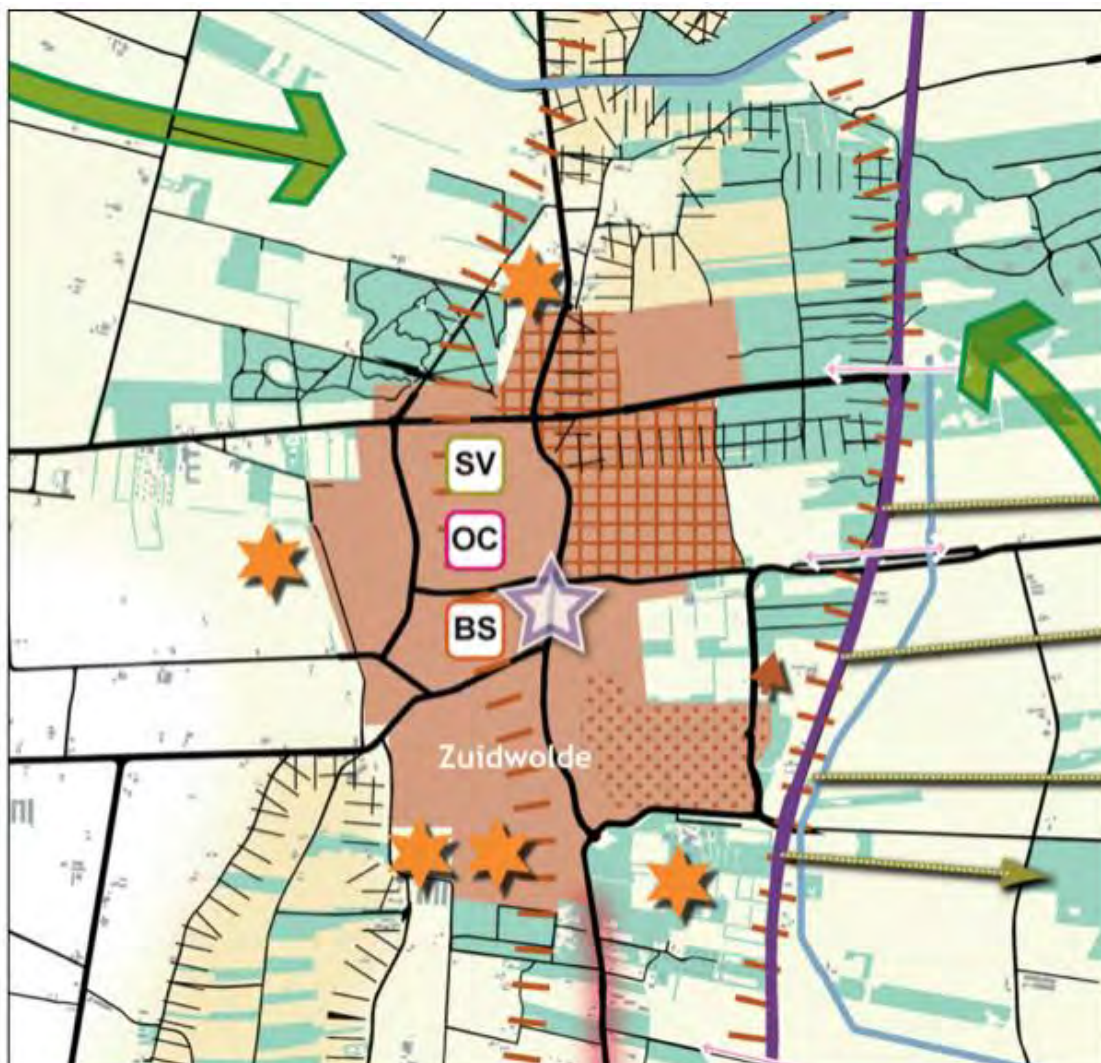
Ook in de toekomst blijft het belangrijk om voldoende ruimte te creëren voor woningbouw. Een kenmerk van de plattelandsgemeente is dat er verspreid en in lage dichtheid wordt gewoond. De bewoners zijn tevreden over hun woonomgeving. Een deel van de nieuw te bouwen woningen wordt geclusterd aan de kerndorpen, een deel aan de kleine kernen en nieuwe ontwikkelingen worden onder voorwaarden in het buitengebied toegestaan volgens het principe van landschappelijk bouwen. De grootte van de ontwikkelingen, oftewel het aantal woningen, moet passend zijn bij de aard en schaal van het dorp. De vijf grootste dorpen van de gemeente, die worden gezien als de belangrijkste dorpen van de sociale structuren, worden hierin aangemerkt als kerndorpen.

Voor het toekomstbeeld van Zuidwolde en haar omgeving heeft de gemeente De Wolden vier speerpunten geformuleerd, te weten:

- Woningbouw op nieuwe erven langs bestaande linten. Langs oude occupatielijnen worden nieuwe erven geplaatst, met een aantal woningen van 5-15 per erf;
- Nieuwe linten in het landschap toevoegen aan de westkant van Zuidwolde;
- Gebruik maken van de 'geknipte' west-oost wegen tussen de Ommerweg en de N48 door de bestaande wegen als aanknopingspunt te gebruiken;
- Een nieuwe woonwijk op het terrein Ekelenberg die het landschap het dorp inhaalt en de bebouwing aan de zuidkant van Zuidwolde afrondt.

De mogelijke uitbreidingslocaties van Zuidwolde liggen aansluitend aan de bestaande bebouwing, hebben een goede bereikbaarheid en sluiten aan bij landschappelijke, historische bebouwingsstructuur. Voor de uitbreidingen geldt de voorwaarde dat ze passend moeten zijn binnen de landschappelijke kenmerken van de deelgebieden. De planmatige uitbreidingsrichtingen voor woningbouw is per kerndorp op een visiekaart weergegeven. De uitbreidingsrichtingen voor Zuidwolde zijn weergegeven in afbeelding 4.1. De uitbreidingsrichting ten oosten van de Ommerweg (Ekelenberg) is hierin reeds gerealiseerd.





Afbeelding 4.1 Uitbreidingsrichtingen Zuidwolde (Bron: Structuurvisie De Wolden 2010-2030)

#### 4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 2010-2030

De Ommerweg is aangewezen als één van de bebouwingslinten waar incidenteel nieuwe woningen zijn toegestaan. Voorwaarde hierbij is dat de grootte van de ontwikkelingen, oftewel het aantal woningen, passend moet zijn bij de aard en schaal van het dorp. Om aan te sluiten bij het karakter van de gemeente De Wolden van een plattelandsgemeente, is het van belang dat er in een lage dichtheid wordt gewoond.

In de voorgenomen ontwikkeling wordt voorzien in de realisatie van vijf starterswoningen en twee halfvrijstaande woningen aan de Ommerweg 14. Hierbij wordt de bestaande woonboerderij en de bijbehorende bebouwing gesloopt. Het gaat hier om een deel van het bebouwingslint in het zuiden van de kern van Zuidwolde, gelegen nabij het buitengebied van Zuidwolde. Daarmee worden de woningen gerealiseerd in een dunbebouwd deel van het dorp, waarmee wordt aangesloten bij het plattelandskarakter van de gemeente De Wolden. Gezien de locatie en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling passend is in de Structuurvisie 2010-2030.

## 4.2 Woonplan De Wolden 2017-2022

### 4.2.1 Algemeen

Op 23 februari 2017 is het woonplan De Wolden voor de periode 2017-2022 vastgesteld door de gemeenteraad. In het Woonplan wordt een overzicht gegeven van de belangrijkste woningmarkttopgaven in gemeente De Wolden. In dit plan legt de gemeente vast wat de visie op deze opgaven is en hoe hier richting aan wordt gegeven. Het Woonplan kan gezien worden als basis van het bod aan de corporaties en de daaruit

voortvloeiende prestatieafspraken. Het is daarnaast ook een uitnodiging aan inwoners, ontwikkelaars en zorgpartijen om een bijdrage te leveren aan het prettig wonen in de gemeente De Wolden.

#### 4.2.2 *Prioriteiten binnen de woningmarktopgaven*

Voor de komende jaren geeft de gemeente De Wolden prioriteit aan de volgende ontwikkelingen:

- Kansen voor nieuwbouw benutten waar die zich voordoen;
- Ruimte geven aan initiatieven die aantoonbaar inspelen op een vraag, om zo de kansen die zich voordoen optimaal benutten;
- De gemeente heeft een voorkeur voor inbreiding, vanwege de landschappelijke kwaliteit. Dit betekent dat ook gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden voor herontwikkeling van vrijkomend vastgoed, onder andere door sloop/nieuwbouw of hergebruik bestaand vastgoed als woonruimte;
- Betaalbare woonruimte realiseren, zowel huur als koop. Belangrijke doelgroep hierin zijn de starters op de woningmarkt. Om te voorkomen dat zij hun heil moeten zoeken in een andere gemeente, houdt de gemeente vast aan het ingezette beleid om in te zetten op de bouw van voldoende (circa 20 per jaar) goedkope koopwoningen per jaar ( < €150.000 ).

#### 4.2.3 *Bijzondere woonvormen*

De gemeente staat positief tegenover initiatieven voor bijzondere woonvormen, zoals ecodorpen, tiny houses et cetera. Hierbij wordt ook gedacht aan meergeneratiewoningen, woonruimten en woningen specifiek voor kleine huishoudens. Het betreft hier altijd maatwerk, waarbij initiatiefnemers moeten aangeven dat de behoefte reëel is.

Op enkele plekken in de gemeente bestaat de mogelijkheid om op een 'landschappelijk verantwoorde wijze' enkele woningen te bouwen. Het gaat hier om de dorpen Linde, Echten, Ansen en Berghuizen en in de linten van de Ommerweg, Oshaarseweg en de Wolddijk. Landschappelijk bouwen in of bij een dorp houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp. De randvoorwaarden hiervoor zijn vastgelegd in het Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 29 november 2012. Landschappelijk bouwen biedt ook mogelijkheden voor specifieke doelgroepen die gezamenlijk een woonerf willen opzetten dat past in het landschap.

#### 4.2.4 *Toetsing van het initiatief aan het Woonplan*

Binnen voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing van het perceel Ommerweg 14 gesloopt en worden vijf starterswoningen twee halfvrijstaande woningen gerealiseerd. De ontwikkeling sluit daarmee aan bij de behoefte die de gemeente De Wolden ziet op het gebied van het realiseren van voldoende starterswoningen. Tevens is de locatie aan de Ommerweg aangewezen als locatie waar het bouwen van enkele woningen als een gewenste ontwikkeling wordt beschouwd. Voorwaarde daarbij is wel dat deze op een 'landschappelijk verantwoorde wijze' worden ingepast. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan.

### 4.3 **Conclusie toetsing gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het relevante gemeentelijke beleid.



## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moeten diverse milieu- en omgevingsaspecten worden beschouwd. De volgende thema's kunnen van belang zijn: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geurhinder, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage. Daarnaast dient in te worden gegaan op de thema's verkeer & parkeren en de waterhuishouding.

### 5.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of bij het voorbereiden van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing aan de Ommerweg 14 te Zuidwolde, bestaande uit een woonboerderij en bijgebouwen, gesloopt en vervangen door vijf kleine starterswoningen en twee halfvrijstaande woningen. Woningen zijn geluidgevoelige objecten als bedoeld in de Wgh. Hiermee is toetsing aan de Wgh noodzakelijk. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op de in dit kader relevante aspecten, te weten industrie-, spoorweg- en wegverkeerslawaai.

#### ***Railverkeerslawaai en industrielawaai***

Een onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai kan noodzakelijk zijn als in de directe nabijheid van een geluidsgevoelig object een spoorlijn is gelegen of activiteiten plaatsvinden die akoestisch relevant zijn. In voorliggend geval liggen in de directe omgeving van het projectgebied geen spoorlijn of een geluidsgezoneerd bedrijventerrein. Een akoestisch onderzoek naar railverkeerslawaai en industrielawaai is dan ook niet noodzakelijk.

#### ***Wegverkeerslawaai***

In artikel 74 lid 1 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel. De grootte van de geluidszone wordt gemeten in meters.

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200	250
3 of 4 rijstroken	350	400
5 of meer rijstroken	350	600

In lid 2 van artikel 74 zijn de situaties aangegeven waarvoor de hiervoor genoemde zones niet gelden. Dit is het geval voor onderstaande wegen:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het projectgebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Ommerweg. Bij een positief principebesluit zal in het kader van voorgenoemde ontwikkeling daarom een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai worden uitgevoerd.

### 5.2 Bodem

Bij het opstellen, wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan moet worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740.

Het projectgebied heeft reeds een woonbestemming. De aanwezige bebouwing is daarnaast niet asbesthoudend. Wel heeft de locatie een agrarisch verleden, waardoor bodemonderzoek noodzakelijk kan zijn.

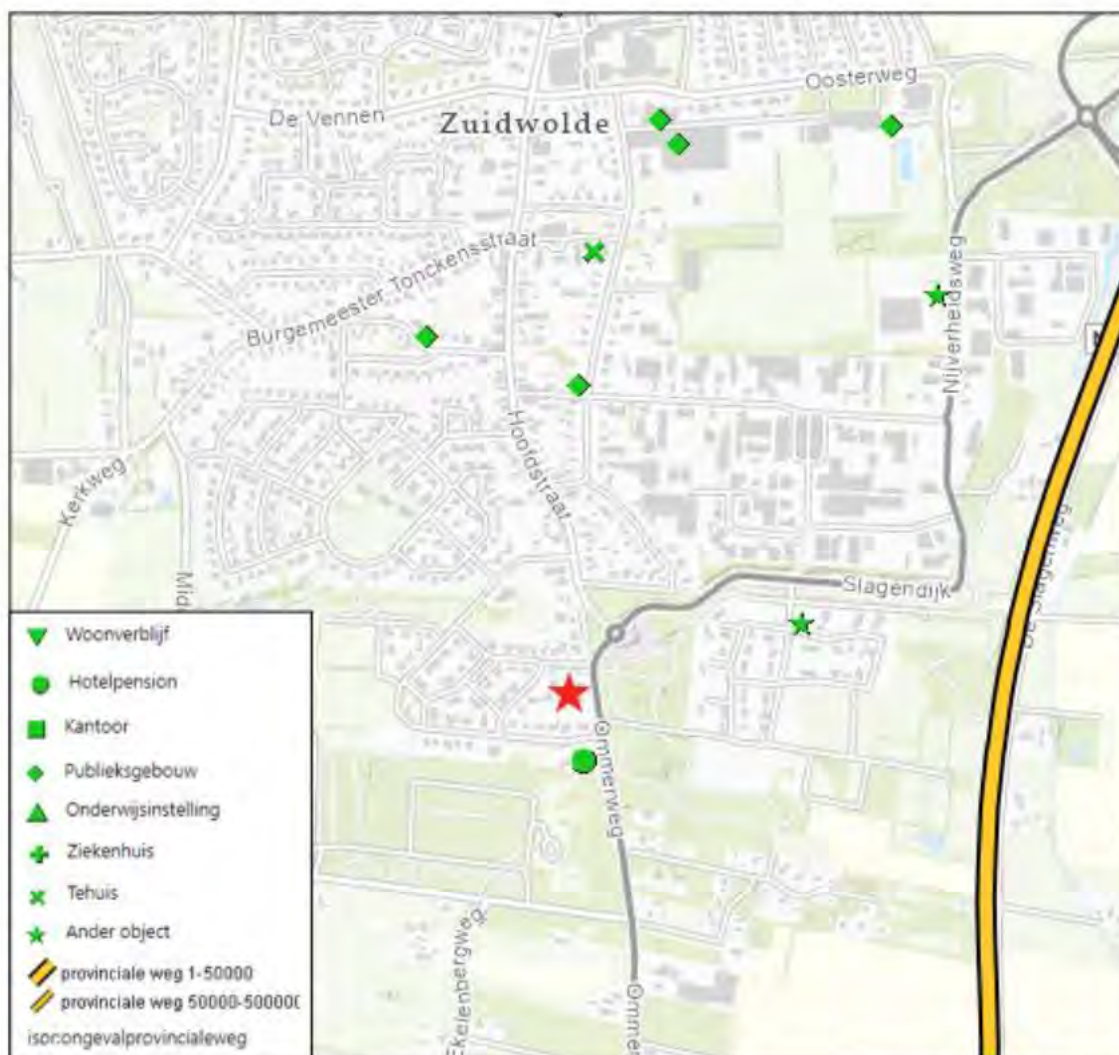
Bij een positief principebesluit zal daarom met de gemeente worden afgestemd of een bodemonderzoek inderdaad noodzakelijk wordt geacht. Op voorhand worden hierin geen belemmeringen verwacht.

### 5.3 Luchtkwaliteit

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande bebouwing in het projectgebied en het realiseren 7 nieuwe woningen. Een dergelijke ontwikkeling wordt aangemerkt als een ontwikkeling die 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan luchtverontreiniging (Besluit 'niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)'). Daarnaast wordt geen gevoelige bestemming zoals bedoeld in het kader van het 'besluit gevoelige bestemmingen' mogelijk gemaakt. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 5.4 Externe veiligheid

Het voornemen is getoetst aan de Risicokaart. Hieruit blijkt dat in de nabijheid van het projectgebied geen risicovolle objecten of inrichtingen waar risicovolle activiteiten plaatsvinden aanwezig zijn waarvoor een verantwoording van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico aan de orde is. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart weergegeven. Het projectgebied is hierin met de rode ster aangeduid.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: risicokaart.nl)



## 5.5 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Om te bepalen of het initiatief vanuit milieuzonering in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dient ten eerste te worden bepaald of de omgeving van het projectgebied kan worden getypeerd als een 'rustige woonwijk' of als 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het ruimtelijke ordeningsprincipe van functiescheiding. In tegenstelling tot een gemengd gebied waarin sprake is van een matig tot sterke functiemenging, komen hierin weinig andere functies voor. In de omgeving van het projectgebied ligt de nadruk op de woonfunctie. In voorliggend geval wordt daarom uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Onderstaande tabel toont de aan te houden richtafstanden tussen milieubelastende activiteiten en milieugevoelige functies. De richtafstanden zijn afkomstig uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot omgevingstype 'rustige woonwijk'
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Vorenstaande betekent dat wat betreft 'wonen' er geen sprake is van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omliggende bebouwing en dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden aangetast. Er wordt in de omgeving dan ook een aanvaardbaar woon- en leefklimaat verwacht.

### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie(s) als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling(en) hinder ondervindt van de bestaande functie(s) in de omgeving. Een woning wordt in dit kader aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen noemenswaardige milieubelastende activiteiten aanwezig. Alleen ten zuiden van het projectgebied is een hotel gevestigd, te weten 'De Bosrand'. Voor deze locatie ligt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage waarbij dit hotel een maatschappelijke bestemming krijgt. Een hotel is in de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' aangemerkt als milieucategorie 1 activiteit, waarvoor een richtafstand van 10 meter dient te worden aangehouden. De afstand tussen het hotel en het projectgebied bedraagt ruim 40 meter, waardoor aan deze richtafstand wordt voldoen.

Geconcludeerd wordt dat er ter plaatse van het projectgebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden verwacht en dat omliggende bedrijven, gelet op de bestaande situatie, niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

## 5.6 Geurhinder

In de nabijheid van het projectgebied (straal 100 meter) is geen veehouderij gesitueerd. De Wet geurhinder en veehouderij vormt daarom geen belemmering voor voorliggend initiatief.

## 5.7 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet Natuurbescherming en het Natuurnetwerken Nederland (NNN). Soortenbescherming gaat uit van bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet Natuurbescherming.

### ***Gebiedsbescherming***

Het projectgebied is niet gelegen in of nabij een Natura 2000-gebied of een gebied dat is aangewezen als onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft het gebied 'Dwingelderveld', welke is gelegen op ruim 12 kilometer afstand van het projectgebied. Gelet op de zeer ruime afstand in combinatie met de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt een stikstofonderzoek dan ook niet noodzakelijk verwacht. Bij een positief principebesluit zal met de gemeente worden afgestemd of deze definitief achterwege kan blijven.

### ***Soortenbescherming***

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. Voor een juiste beoordeling van de genoemde aspecten is doorgaans een quickscan ecologie vereist.

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van de bestaande woonboerderij en de bijbehorende bebouwing. Het is daarom noodzakelijk om in beeld te brengen of het plangebied en/of de bebouwing wordt gebruikt door beschermde soorten. Bij een positief principebesluit zal dan ook een quickscan ecologie worden uitgevoerd.

## 5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

Gemeente De Wolden heeft archeologische verwachtingen aangegeven in dubbelbestemmingen in de beheersverordening Zuidwolde. In voorliggend geval hebben de gronden deels de dubbelbestemming 'Archeologie 1' en deels 'Archeologie 3'. Voor de gronden met 'Archeologie 1' geldt een onderzoeksplicht bij iedere ingreep. Voor de gronden met 'Archeologie 3' geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm.

Omdat de onderzoeksgrens wordt overschreden is archeologisch onderzoek aan de orde. Bij een positief principebesluit zal daarom een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd, bestaande uit een bureau- en een verkennend booronderzoek.

## 5.9 Verkeer & Parkeren

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Op basis van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' kan per functie de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen worden berekend. Bij iedere functie wordt in de CROW-publicatie een maximum en minimum genoemd. Dit is de bandbreedte.



**Situatie projectgebied**

Om de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie voor de voorgenomen ontwikkeling te berekenen, dient eerst te worden bepaald met welke uitgangspunten moet worden gewerkt. Het gaat hier onder andere om de verstedelijkingsgraad van de omgeving van het projectgebied en de stedelijke zone waar het projectgebied zich in bevindt. Voor de voorliggende ontwikkeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: 'niet stedelijk' (Bron: CBS);
- Stedelijke zone: schil centrum.

De functie betreft in voorliggend geval het soort woningen dat zal worden gerealiseerd. Binnen de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing aan de Ommerweg 14 gesloopt en vervangen door zeven nieuwe woningen. In de in dit verzoek besloten ontwikkeling gaat het om vijf starterswoningen die in één bouwvolume worden ondergebracht, en om twee halfvrijstaande woningen. Er dient nog nader bepaald te worden of het om koop- of huurwoningen zal gaan. Voor het berekenen van de minimale en maximale parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie behorende bij de voorgenomen ontwikkeling is uitgegaan van koopwoningen, omdat deze de grootste behoefte wat betreft parkeren en verkeersbewegingen met zich meebrengen.

Parkeren (bandbreedte)			
Functie	Parkeerkcijfer	Aantal te realiseren woningen	Totale parkeerbehoefte
Koop, huis, tussen/hoek	1,4 – 2,2	5	7 – 11
Koop, huis, twee-onder-een-kap	1,6 – 2,4	2	3,2 – 4,8
<b>Totaal</b>			<b>10,2 – 15,8</b>
Verkeersgeneratie (gemiddeld)			
Functie	Verkeersgeneratie	Aantal te realiseren woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, huis, tussen/hoek	7,3	5	36,5
Koop, huis, twee-onder-een-kap	7,7	2	14,4
<b>Totaal</b>			<b>50,9</b>

Binnen de voorliggende ontwikkeling worden 10 parkeerplaatsen gerealiseerd in het te realiseren hofje. Tevens kan bij de halfvrijstaande woningen op de eigen kavel worden geparkeerd. Daarmee wordt op eigen terrein voorzien in 12 parkeerplaatsen, waarmee in voldoende mate wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

De woningen worden ontsloten via het hofje. Via dit hofje worden de verkeersbewegingen afgewikkeld naar de Ommerweg. De Ommerweg is van voldoende capaciteit om de 50,9 (51) extra verkeersbewegingen vlot en eenvoudig af te wikkelen.

Er wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen belemmeringen zijn te verwachten voor voorliggende ontwikkeling.

**5.10 Waterhuishouding**

Gelet op het feit dat het gaat om een fysieke ontwikkeling dient gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. Bij een positief besluit zal daarom een digitale watertoets worden uitgevoerd.

## HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE - VERZOEK

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een passende en toekomstbestendige bestemming/functie voor het projectgebied. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en loopt gelet op de milieu- en omgevingsaspecten niet tegen onoverkomelijke belemmeringen aan.

De ontwikkeling past echt niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om de in dit principeverzoek beschreven ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Resumerend wil ik uw college verzoeken om in principe medewerking te verlenen aan de hiervoor beschreven ontwikkeling. Na een principe uitspraak van uw college zal het initiatief nader worden uitgewerkt in een bestemmingsplan.

Voor vragen of een nadere toelichting zijn wij uiteraard beschikbaar.



## **BIJLAGEN BIJ HET PRINCIPEVERZOEK**

### **Bijlage 1      Stedenbouwkundig voorstel**

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 4 april 2022 15:37  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Principeverzoek Ommerweg 14  
**Bijlagen:** Principeverzoek Ommerweg 14, Zuidwolde.pdf

Dag [REDACTED],

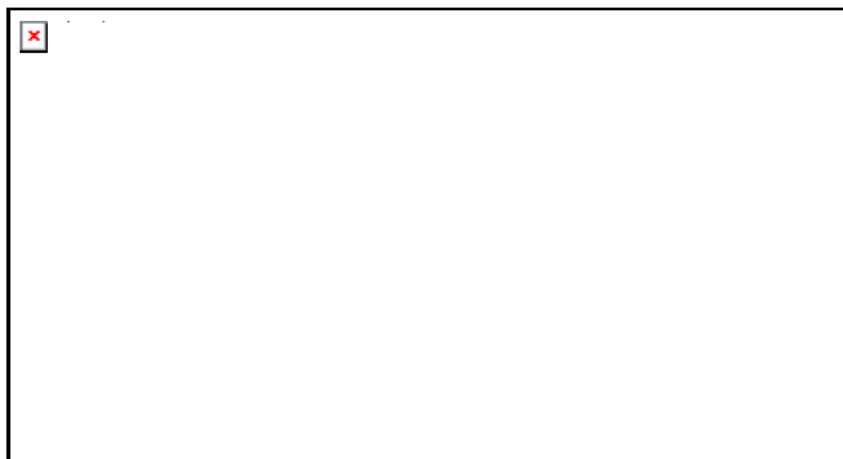
Hierbij ontvangen jullie van mij nog de aangepaste versie van het principeverzoek voor de Ommerweg 14, n.a.v. ons overleg op 22 maart jl. Hierin zit ook de aangepaste stedenbouwkundige schets die ik van [REDACTED] heb ontvangen (de laatste versie althans).

Volgens mijn agenda hadden we morgen om 13:00 afgesproken op het gemeentehuis in Zuidwolde. Tot dan!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - Adviseur Ruimtelijke Ordening

T: [REDACTED]  
E: [REDACTED]  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)



**Privacy statement:** In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondergetekende.



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 4 april 2022 17:39  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Ommerweg 14 Zuidwolde  
**Bijlagen:** schets Ommerweg Zuidwolde 25 maart 2022.pdf; concept herontwikkeling Ommerweg Zuidwolde 1 april 2022.pdf

Dag [REDACTED],

Zoals afgesproken ontvangen jullie hierbij de uitgewerkte schets en het boekje met uitgewerkte 3D animatie en referentiebeelden voor de herontwikkeling van Ommerweg 14 Zuidwolde.  
Ter bespreking morgen om 13.00 uur. Tot dan !

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Stedenbouwkundig ontwerp – advies – projectmanagement

[www.mikismaathuis.nl](http://www.mikismaathuis.nl)

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 14 maart 2022 10:31  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Ommerweg 14 Zuidwolde

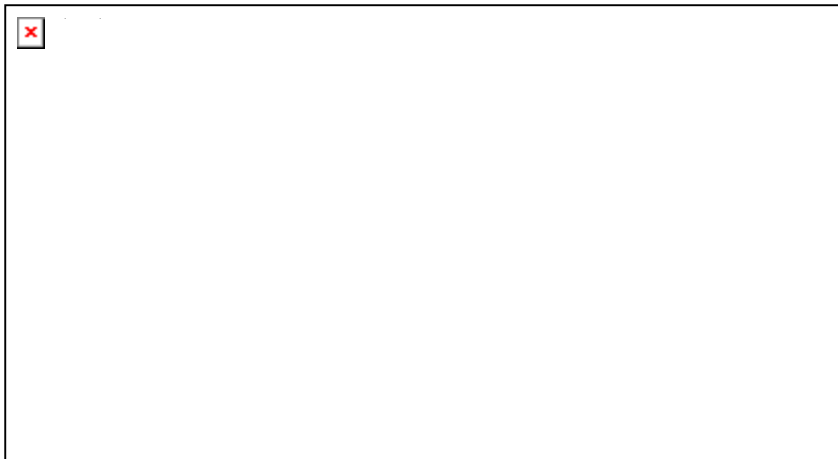
Dag [REDACTED]

Wij zien graag een uitnodiging tegemoet voor dinsdag 22 maart tussen 10:30 en 12:30. Ik heb initiatiefnemer (mevr. Brakke) en de stedenbouwkundige ([REDACTED]) in de cc meegenomen. Ik heb zelf een voorkeur voor een fysiek overleg aangezien de schets en referentiebeelden voor de gewenste ontwikkeling hier centraal staan. Ik hoor graag hoe de anderen hier tegenaan kijken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] *Adviseur Ruimtelijke Ordening*

T: [REDACTED]  
E: [REDACTED]  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)



**Privacy statement:** In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondergetekende.

Op vr 11 mrt. 2022 om 14:26 schreef [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Zoals zojuist telefonisch besproken, hierbij een aantal tijdsblokken waarbinnen mijn collega [REDACTED] en ik met jullie in gesprek kunnen over Ommerweg 14.

Dinsdag 22 maart 10.30-12.30 uur en 15.00-16.00 uur

Donderdag 24 maart 9.00-11.00 uur en 15.00-17.00 uur

Dinsdag 29 maart 13.00-16.00 uur

Donderdag 31 maart 11.30 - 12.30 uur en 16.00-17.00 uur.

Aandachtspunten ter voorbereiding op deze afspraak:

- Massastudie nieuwbouw t.o.v. omliggende bebouwing en afstand tot de Ommerweg (impact straatbeeld)
- Referentiebeelden boerderij (met forse kap) en schuurwoning
- 'Garages zijn onderdeel van het volume en zitten onder de kap'. Betreft dit de schuurwoningen en gaat het om een garage of berging?
- Waar parkeren op eigen terrein?
- Zijn de bergingen bij de starterswoningen (deels) te integreren in het hoofdgebouw?
- Erfinrichting vrij stedelijk van opzet, karakter boerenerf versterken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Aanwezig: dinsdag, donderdag en vrijdag



\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent en toch dit bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het e-mailbericht te verwijderen.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



BJZ.NU  
t.a.v. [REDACTED]  
Dokter van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

VERZONDEN 30 MEI 2022 AS

DATUM 24 mei 2022  
ONDERWERP Conceptaanvraag Ommerweg 14 Zuidwolde  
ONS KENMERK Z.277818

Beste [REDACTED],

Op 10 juni 2021 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het herontwikkelen van het woonerf op het perceel Ommerweg 14 Zuidwolde.

Onlangs zijn hier diverse gesprekken over gevoerd samen met onder andere de stedenbouwkundigen.

In deze brief leest u hiervan de uitkomsten en informeren wij u over de te volgen procedure.

### **Planologische situatie**

Het perceel ligt in beheersverordening 'Zuidwolde' en heeft aanduiding 'bestaand' (wonen) met de aanvullende aanduidingen 'Karakteristiek' en 'Archeologie 1 en 3'.

Het voorgestelde plan voldoet niet aan de beheersverordening. Om mee te kunnen werken is een bestemmingsplanprocedure nodig.

### Bestemmingsplanprocedure de Wolden en Hoogeveen

Om een bestemmingsplanprocedure op te starten gaat de gemeente uit van een vast systematiek. In de bijlage 'Memo uitbesteding bestemmingsplannen De Wolden' is de werkwijze nader toegelicht.

Als het stedenbouwkundig bureau het bestemmingsplan klaar heeft kan deze bij ons aangeleverd worden voor het doorlopen van de planologische procedure. Dit betekent dat er eerst vooroverleg plaatsvindt met de wettelijke overlegpartijen (o.a. provincie). Dit wordt gevolgd door de ter inzage legging van het ontwerpplan gedurende 6 weken met daarbij de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Hierna zal de gemeenteraad ter vaststelling over het plan moeten besluiten. Ook dit besluit zal 6 weken ter inzage moeten liggen met de mogelijkheid om beroep aan te tekenen. Gebeurt dit niet dan is na die 6 weken het plan in werking en kunt u indien nodig een passende aanvraag omgevingsvergunning indienen.

Wij wijzen u er wel op dat mogelijke zienswijzen en/of beroepschriften het voor ons noodzakelijk zouden kunnen maken onze principebereidheid

#### **Postadres**

Postbus 20  
7920 AA Zuidwolde

#### **Bezoekadres**

Raadhuisstraat 2  
7921 GD Zuidwolde

#### **Telefoon**

14 0528

#### **E-mail**

gemeente@dewolden.nl

#### **Internet**

dewolden.nl



PAGINA 2 VAN 4  
Z.277818

tot medewerking in te trekken, aanvullende eisen te stellen en/of wijzigingen van uw plannen te verlangen.  
Voor het starten van de procedure kunt u contact opnemen met het team Ruimtelijke Ontwikkeling.

### **Anterieure overeenkomst**

Om uw plan mogelijk te maken, moeten het bestemmingsplan en (vaak ook) het openbaar gebied (o.a. straten, riool, verlichting) op uw bouwproject worden aangepast. Het sluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente is in dat geval verplicht. In een anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over bijvoorbeeld de kosten voor het wijzigen van een bestemmingsplan en de kosten die gemaakt moeten worden om het bouwproject in te passen in de bestaande situatie. In de overeenkomst staan afspraken over wat de gemeente doet en welke kosten door u betaald moeten worden. Ook planschade-afwenteling maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. In het geval een belanghebbende van mening is dat hij of zij schade ondervindt van uw plan, heeft deze namelijk het recht om een tegemoetkoming in planschade te vragen. Door het sluiten van deze overeenkomst vragen wij u eventuele financiële gevolgen (toewijzing van planschadeclaims) van de te voeren ruimtelijke procedure te dragen.

Wanneer u contact opgenomen hebt, omdat uw wenst te starten met het opstellen van de bestemmingsplanprocedure, wordt deze overeenkomst opgesteld door de afdeling Grondzaken van de gemeente

### **Welstand**

Het bouwplan is niet voorgelegd aan de welstandscommissie omdat voor dit perceel geen welstandscriteria van toepassing zijn.

### **Aandachtspunten**

#### **- Stedenbouw**

Het plan is besproken en wij geven de volgende aandachtspunten mee:

- De referentiebeelden (afb. 3.2 uit principeverzoek) geven een eerste indruk maar sluiten qua architectuur onvoldoende aan bij de bebouwing op een Drents boerenerf. In het vervolgtraject blijven wij graag actief betrokken bij de uitwerking van de architectuur.
- Realiseer een lichte hoekverdraaiing van hoofd- en evt. bijgebouw t.o.v. de Ommerweg. Dit sluit aan bij de bebouwingsstructuur binnen de bebouwde kom langs de Ommerweg en aansluitend de Hoofdstraat.
- De fysieke verbinding met Triptklompen 23 uitvoeren in begroeide verharding (bijv. grasstenen). Deze verbinding kan tevens ingezet worden als parkeerplaats.
- Zoek naar een minder geometrische inrichting van het erf (nu nogal stedelijk).

PAGINA 3 VAN 4  
Z.277818

- Erfafscheidingen - zichtbaar vanaf de openbare weg - worden gerealiseerd met hagen of begroeide schermen.

- Overig

- Bodem- en asbestonderzoek
- Archeologisch onderzoek
- Rioleringsplan

**Programma Aanpak Stikstof (PAS)**

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het niet meer op voorhand uit te sluiten dat uw project of werkzaamheden geen invloed hebben op de dichtbij gelegen Natura 2000-gebieden. Sinds kort is het mogelijk om middels Aerius Calculator 2019 (<https://calculator.aerius.nl>) een berekening uit te voeren om de stikstofdepositie te bepalen. De uitkomst van deze berekening is bepalend of uw vergunning kan worden verleend en bij mogelijke daaropvolgende juridische procedures standhoudt.

Wij adviseren u hiervoor een berekening te maken.

**Hoe nu verder?**

Op basis van de beoordeling van deze conceptaanvraag kunt u een bestemmingsplanprocedure opstarten. Als deze procedure is afgerond dan kan de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend worden. Daarbij dient u rekening te houden met de bovenstaande resultaten van de beoordeling. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteit(-en):

- Bouwen;
- Kappen (indien van toepassing);
- Een sloopmelding via het omgevingsloket indien sprake is van asbesthoudend afval en/of meer dan 10 m<sup>3</sup> afval.

Verder is een rioolaansluitvergunning nodig.

Digitaal indienen

U kunt een omgevingsvergunning aanvragen via het omgevingsloket op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Dien de aanvraag volledig in via het omgevingsloket. Dit bevordert de voortgang van de aanvraag.

Algemene Verordening Gegevensbescherming

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verzoeken wij u geen persoonsgegevens op de bijbehorende stukken (zoals tekeningen, ruimtelijke onderbouwing en berekeningen) te vermelden. Persoonsgegevens zijn gegevens over of herleidbaar naar een persoon, zoals bijvoorbeeld namen, adressen en handtekeningen.



PAGINA 4 VAN 4  
Z.277818

### **Kennisgeving belanghebbenden**

Wij adviseren u om vooraf aan het starten van de ruimtelijke procedure uw plannen te bespreken met omwonenden en belanghebbenden.

### **Leges**

Op grond van de Legesverordening 2021 worden leges in rekening gebracht voor het behandelen van een conceptaanvraag. Volgens artikel 2.2.1.4 bent u ons een bedrag verschuldigd van € 318,20.

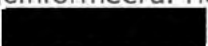
In de nog te ontvangen factuur leest u hoe het bedrag is berekend. Bent u het daar niet mee eens dan kunt u bezwaar maken. In de factuur staat hoe u dat doet.

De leges voor een eventuele vervolprocedure zijn vastgelegd in de legesverordening van de gemeente. De legesverordening is beschikbaar op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

### **Voorbehoud**

Behandeling van deze conceptaanvraag is enkel ten behoeve van het geven van informatie. Aan deze brief kunnen geen rechten worden ontleend. Dit kan pas bij een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning. De conceptaanvraag is getoetst aan de nu geldende wet- en regelgeving en de huidige beleidsregels. Deze voorschriften kunnen wijzigen. De wet- en regelgeving zoals deze geldt op het moment van indienen van een aanvraag is bepalend.

### **Vragen**

Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met . Wij verzoeken u bij correspondentie altijd ons kenmerk van deze zaak te vermelden.

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,



Met deze memo legt de gemeente De Wolden de systematiek voor bestemmingsplannen vast. De hier beschreven aanpak moet altijd worden gevolgd, maar in overleg blijft maatwerk mogelijk.

*Deze werkwijze geldt zowel voor de medewerkers van de gemeente die bestemmingsplannen opstellen, als voor de medewerkers van de bureaus die hiervoor worden ingehuurd.*

Voor het aanmelden van een plan (sub 1) neemt u contact op met het cluster Ruimtelijke ontwikkeling [ro@dewoldenhooqveen.nl](mailto:ro@dewoldenhooqveen.nl) of via 14 0528. U krijgt daarna een contactpersoon toegewezen.

Technische vragen mbt software en planbestandstypen, na start en aanmelding van het project, kunt u stellen aan:

[REDACTED]

1. Inplannen Startoverleg en Opvragen leeg-Dezta Plan Pakket (leeg-DPP); bij de start van het project dient een leeg-dpp-bestand opgevraagd te worden. Dit door ons aangeleverde bestand dient vervolgens ingevuld te worden met het op te stellen bestemmingsplan. In een leeg-DPP is voor het bestemmingsplan een IMRO-nummer opgenomen (met als publicatieversie 'VO01'). Ook zijn hierin hoofdstukken en paragrafen opgenomen die niet zonder overleg gewijzigd mogen worden. In het bestand zijn tevens de relevante regels (conform SVBP2012 en gemeentelijke standaard) opgenomen. Bij het opvragen van een leeg-DPP graag de volgende informatie aanleveren:

- Contour en/ of adres van het te maken plan. Op basis van deze contour zullen wij het standaard kaartmateriaal aanleveren, zoveel mogelijk op basis van kadastrale grenzen;
- de op te nemen bestemmingen.

Tevens wordt er op het moment dat dit bestand opgevraagd wordt een startoverleg ingepland om de uitgangspunten voor het project te bespreken. Na het startoverleg kan het bestand gevuld worden en wanneer een concept gereed is wordt deze beoordeeld. Voor medewerkers van bureaus die voor het bestemmingsplan zijn ingehuurd gelden vervolgens de volgende afspraken:

2. Aanleveren definitieve voorontwerpbestemmingsplan; wanneer het concept beoordeeld is en aangepast tot het definitieve voorontwerpbestemmingsplan, wordt dit naar de gemeente toegestuurd voor de verdere procedure. Daarbij dienen onderstaande bestanden aangeleverd te worden:
  - kaartmateriaal in dgn-, dan wel dwg-formaat (BGT en kadastrale kaart (BKR));
  - verbeelding op schaal 1:1000 (standaard is 1:1000, kan vanwege omvang gebied in overleg met gemeente worden aangepast);
  - huisstijl- c.q. standaard lay-out van de gemeente De Wolden hanteren. Bedrijfslogo kan evt. worden opgenomen onder het kopje: "extern aangemaakt door:";
  - retourlevering in GML-formaat en DGN-formaat;
  - alle gekoppelde afbeeldingen in JPG of PGN-formaat;
  - bestemmingsplan retour leveren als DPP (geen xml);
  - alle ten behoeve van het bestemmingsplan uitgevoerde onderzoeken dienen als bijlage in PDF formaat en geanonimiseerd aangeleverd te worden;
  - alle gebruikte bestanden worden (retour) geleverd aan de gemeente De Wolden. Indien door externe partijen kaartmateriaal wordt opgesteld, dient daarvan de bronbestanden (AutoCAD en/of DGN) meegeleverd te worden.

Het definitieve concept-bestemmingsplan wordt pas als (voor)ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht indien de stukken zoals opgenomen onder sub 2 volledig zijn aangeleverd.



---

**Van:** Koning, Roelof Pieter  
**Verzonden:** dinsdag 28 juni 2022 10:15  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: B&W

Net wethouder even gesproken, graag het woord cultuurhistorische toevoegen

Bij het onderzoek is het tevens nodig om de cultuurhistorische waarden vast te leggen.

[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** Tuesday, June 28, 2022 9:27:50 AM  
**Aan:** Koning, Roelof Pieter <r.koning@dewolden.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: B&W  
Aangepast, volledigheidshalve stuur ik hem mee.

---

**Van:** Koning, Roelof Pieter <r.koning@dewolden.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 28 juni 2022 09:04  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: B&W  
Dat is mooi, maar neem het maar wel op in de tekst, zodat het besluit wel goed vast ligt.  
[Outlook voor iOS](#) downloaden

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** Tuesday, June 28, 2022 8:38:27 AM  
**Aan:** Koning, Roelof Pieter <r.koning@dewolden.nl>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: B&W

Hallo [REDACTED],  
Dank voor je mail.  
Ik denk dat dit niet hoeft. Er ligt nl. een onderzoeksplicht op het perceel omdat deze aangeduid is als Archeologie 1 en 3 (volgens beheersverordening). De initiatiefnemer heeft in het concept plan (onder 5.8) aangegeven dat er archeologisch onderzoek (bureau- en veldonderzoek) zal plaatsvinden als het college positief op het conceptplan besluit. Hiermee is naar mijn mening de 'wens' van college geborgd.  
Fijne dag!  
Vr. gr.  
[REDACTED]

---

**Van:** Koning, Roelof Pieter <r.koning@dewolden.nl>  
**Verzonden:** maandag 27 juni 2022 16:18  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** B&W  
[REDACTED]

College heeft vandaag je stuk besproken over:  
Realiseren woningen Ommerweg 14 Zuidwolde  
met toevoeging onder 1c kop aanpassen in archeologie en cultuurhistorie, waarbij daaronder in de tekst dient toegevoegd te worden dat het college verlangt dat de historische waarden moeten worden vastgelegd.

Graag nog even afstemmen of dit door het college opgelegd kan worden. Of dat dit beschouwd moet worden als een wens.

Met vriendelijke groet,

Roelof Pieter Koning

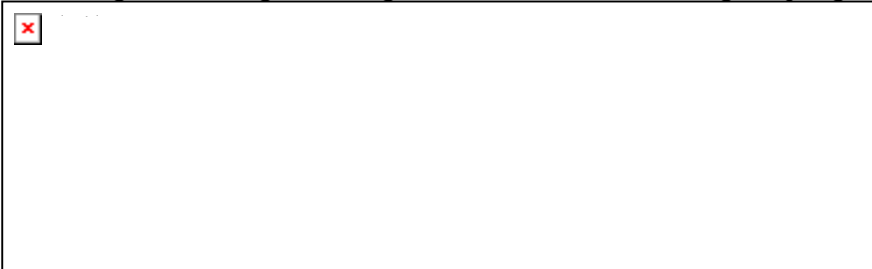
Gemeentesecretaris/algemeen directeur | Gemeente De Wolden

0528-378268 | [REDACTED]

[r.koning@dewolden.nl](mailto:r.koning@dewolden.nl)

[dewolden.nl](http://dewolden.nl)

Aanwezig: maandag, dinsdag, wo-ochtend, donderdag, vrijdag





---

**Van:** [REDACTED] >  
**Verzonden:** maandag 31 januari 2022 13:30  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

Dag [REDACTED]

In deze fase van de ontwikkeling zijn er nog geen gevelbeelden beschikbaar. Daarvoor zal een architect moeten worden ingeschakeld. De stedenbouwkundige die de stedenbouwkundige schets heeft opgesteld kan wel op zoek gaan naar referentiebeelden om zo een beeld te geven van de ontwikkeling. Dit zal dan echter wel blijven bij een impressie.

Wat natuurlijk wel kan is dat we voorafgaand aan het bestemmingsplan gezamenlijk tot een uitstraling van de gewenste woningen kunnen komen waar alle partijen zich in kunnen vinden. Waar we op dit moment vooral benieuwd naar zijn is of de gemeente positief tegenover de in het principeverzoek besloten ontwikkeling staat. In het verzoek is onderzocht of de ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt gewenst en verantwoord is. Na een positief besluit van de gemeente is er denk ik ruimte om dieper in te gaan op de gewenste uitstraling van de bebouwing in de vorm van het opstellen van een stedenbouwkundig plan / landschappelijk inpassingsplan. Dit zou denk ik ook als voorwaarde kunnen worden meegegeven door de gemeente bij het meewerken aan het verzoek, eventueel in combinatie met het uitvoeren van een participatietraject met de omwonenden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - Adviseur Ruimtelijke Ordening

T: [REDACTED]  
E: [REDACTED]  
I: [www.biz.nu](http://www.biz.nu)



**Privacy statement:** In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BIZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondergetekende.

Op do 27 jan. 2022 om 12:10 schreef [REDACTED]

Goedemorgen [REDACTED]

Dank voor je mail.

Los van een erfinrichtingsplan, kun je nog wel de gevelbeelden toevoegen zodat we een beeld hebben vanaf de Ommerweg welke uitstraling de bebouwing heeft.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

Aanwezig: maandag t/m vrijdag



Van: [Redacted]

Verzonden: woensdag 26 januari 2022 12:25

Aan: [Redacted]

Onderwerp: Re: FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

Dag [Redacted]

Bij deze ontvangt u van mij het aangepaste principeverzoek voor de ontwikkeling aan de Ommerweg 14 te Zuidwolde. In de bijlage vindt u het verzoek en het aangepaste schetsvoorstel. Hierbij de opmerking dat het hier gaat om een een stedenbouwkundige opzet; een erfinrichtingsplan is veel gedetailleerder en zal pas worden opgesteld als er duidelijkheid is over planologische medewerking.

Ik heb contact gehad met de initiatiefnemer over uw vraag aangaande het draagvlak in de buurt. Aangezien het voornemen hier echt nog in de intentiefase zit, heeft er nog geen participatietraject plaatsgevonden. Het voornemen is om dit te starten zodra er duidelijkheid is over of de ontwikkeling planologisch gezien als een gewenste ontwikkeling beschouwt.

Wij kijken uit naar uw reactie. Als er nog vragen zijn, mag u me natuurlijk altijd bellen.

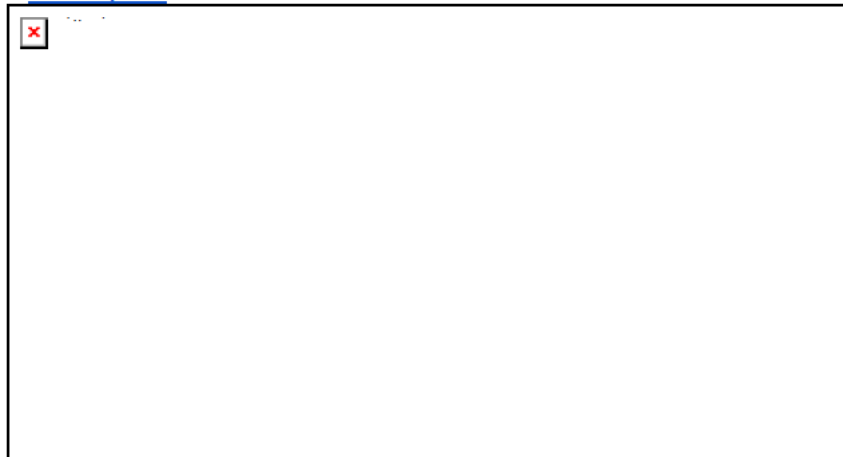
Met vriendelijke groet,

[Redacted]

T: [Redacted]

E: [Redacted]

I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)





**Privacy statement:** In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondergetekende.

Op vr 10 dec. 2021 om 12:51 schreef [REDACTED]

Beste [REDACTED],

Elkaar zojuist telefonisch gesproken. Hierbij de mail met onze vraag- c.q. aandachtspunten.

- Voorkomen moet worden dat er een zogenaamd 'achtererf-constructie' gaat ontstaan met daarbij diverse tuintjes die van allerlei schuttingen en schuurtjes worden voorzien.
- Aandacht voor het parkeren op eigen terrein.
- Is er draagvlak in de buurt / wat is impact voor omwonenden / wat is het contrast van deze bebouwing in relatie tot de omringende bebouwing?
- Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit met daarbij de volgende 2 opties:
  - De 5 starterswoningen ontwerpen in boerderijvorm en in plaats van de 2 onder 1 kapwoning, bergingen in een bijbehorend bouwwerk ontwerpen, behorende bij de boerderijvorm.
  - De 5 starterswoningen ontwerpen in boerderijvorm en de 2 onder 1 kap woning ontwerpen als een bijbehorend bouwwerk op het achtererf behorende bij de boerderij.

Met bovenstaande opties willen we een boerenerf uitstraling creëren, waarbij een boerderij (als hoofdgebouw) aanwezig is met daarbij op het achtererf een bijbehorend bouwwerk in de vorm van bergingen of een 2 onder 1 kap woning.

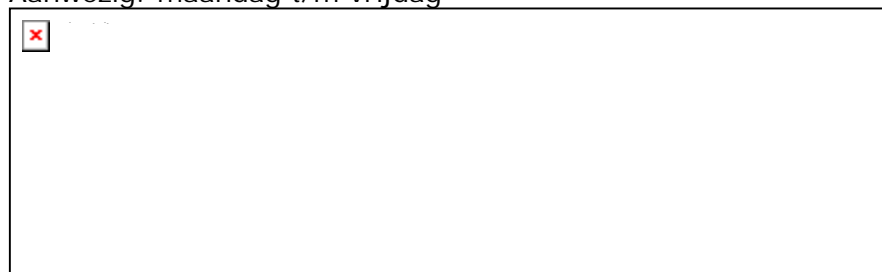
- Erfinrichtingsplan (als 1 boerenerf) waarin de zichtlijnen vanaf de Ommerweg zijn opgenomen incl. de bebouwing en de te ontwerpen tuintjes en parkeren.

Ik ga er vanuit u hiermee, voor dit moment, voldoende te hebben geïnformeerd en dit voldoende handvaten geeft om het concept-plan aan te passen. Eventuele vragen en/of opmerkingen hoor ik graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

Aanwezig: maandag t/m vrijdag



Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 10 december 2021 11:06

Aan: Omgeving <omgeving@dewoldenhoogeveen.nl>

CC: [REDACTED]

Onderwerp: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

Dag meneer/mevrouw,

Ik heb op 22 juli onderstaand bericht ontvangen over een principeverzoek voor de herontwikkeling van het erf aan de Ommerweg 14 te Zuidwolde. Ik heb hier op 19 oktober navraag naar gedaan, maar tot op heden geen reactie gehad. Is er inmiddels al een indicatie te geven wanneer deze aanvraag zal worden behandeld? Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

T: [REDACTED]  
E: [REDACTED]

I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)



**Privacy statement:** In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondergetekende.

----- Forwarded message -----

Van: **Omgeving** <[omgeving@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:omgeving@dewoldenhoogeveen.nl)>  
Date: do 22 jul. 2021 om 16:29  
Subject: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde  
To: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu) <[info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)>

Geachte [REDACTED],

Op 10 juni 2021 hebben wij een conceptaanvraag ontvangen voor het herontwikkelen van het woonerf.

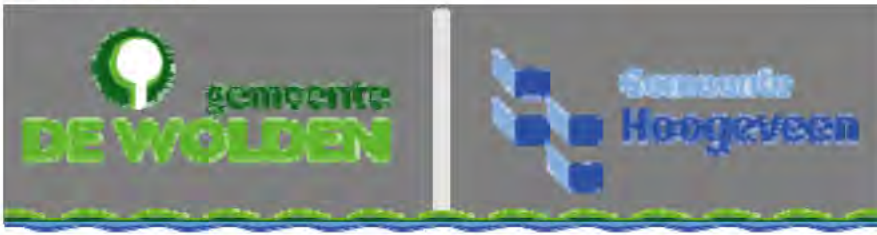
Wij hebben op dit moment geen capaciteit om deze conceptaanvraag te behandelen en daarom hebben wij deze op een wachtlijst geplaatst. Ruimtelijke initiatieven die een groot ruimtelijke component hebben en waar voor de realisatie een uitgebreide procedure of bestemmingsplanprocedure nodig is worden op deze wachtlijst geplaatst. Wij zijn op dit moment op zoek naar extra capaciteit om dit soort verzoeken te behandelen, zodra uw verzoek wordt opgepakt vanaf de wachtlijst zal de behandelaar contact met u opnemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen





\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent en toch dit bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het e-mailbericht te verwijderen.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent en toch dit bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het e-mailbericht te verwijderen.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent en toch dit bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het e-mailbericht te verwijderen.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 9 februari 2022 12:00  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

Hoi [REDACTED]

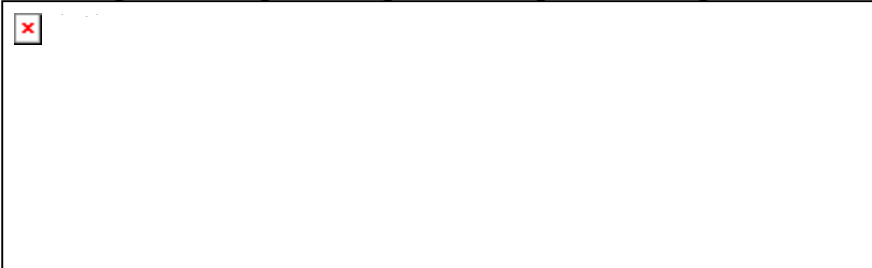
Als ik het zo zie is er nog geen nieuwe informatie ten opzichte van de vorige keer. We staan in principe positief tegenover het plan, mits aan de voorwaarden wordt voldaan. Een en ander is dus wel afhankelijk van een goede uitwerking.

Ik zie nu trouwens pas de degene die aan de achterkant aan het perceel grenst ook de eigenaar is. Dat maakt de draagvlak natuurlijk wel een stukje makkelijker 😊

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Gemeente De Wolden  
[REDACTED]

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 9 februari 2022 09:57  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

Mail 2 van 2

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 17 juni 2022 14:29  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Ommerweg 14 (concept collegevoorstel)

Oké, goed om te weten. Dat zijn dus de burens aan de andere kant

[Outlook voor Android](#) downloaden

---

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** Friday, June 17, 2022 2:14:19 PM  
**To:** [REDACTED]  
**Subject:** RE: Ommerweg 14 (concept collegevoorstel)

Hoi [REDACTED]  
Oke dank, dan zet ik hem door.  
Wat de burens betreft, ik weet niet precies met ze hebben overlegd. Ik weet wel dat ik een paar weken terug gebeld ben door degene die aan de zijde van de te realiseren parkeerplaats woont, die waren (nog) niet enthousiast mbt de invulling, toename bewoners en verkeersbewegingen tov de huidige situatie, (relatieve rust).  
Ze wilden nogmaals in overleg met initiatiefnemers, geen idee of dat is gebeurd, ik heb er niks van weer gehoord.  
Fijn weekend alvast en groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 17 juni 2022 13:31  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Ommerweg 14 (concept collegevoorstel)

Hoi [REDACTED]  
Wat mij betreft ook akkoord.  
Je schrijft dat de buurt geïnformeerd is. Dat wist ik nog niet. Weet jij in welke mate de buurt op de hoogte is van de plannen?  
Ik heb volgende week een gesprek met Gerrie bij de burens op Turflaan 2 omdat ze vragen hebben over het plan.  
Groet, [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 16 juni 2022 10:49  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Ommerweg 14 (concept collegevoorstel)

Bedankt [REDACTED] voor je terugkoppeling. Fijne vakantie gewenst!  
@[REDACTED] heb jij nog opmerkingen/aanvullingen oid?  
Zo niet dan zet ik hem door.  
Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 16 juni 2022 10:25  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Ommerweg 14 (concept collegevoorstel)

Goedemorgen [REDACTED]  
Volgens mij een prima voorstel! Ik heb dan ook geen op- of aanmerkingen.  
Met vriendelijke groet,  
[REDACTED]



Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 14 juni 2022 15:43

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Ommerweg 14 (concept collegevoorstel)

Hoi beide,

Bijgaand concept collegevoorstel.

Graag ontvang ik aanvullingen oid, indien akkoord hoor ik het ook graag zodat ik hem via Ibabs op agenda collegevergadering kan zetten.

Bvd!

Gr. [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: dinsdag 14 juni 2022 13:46

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Ommerweg 14

Top!

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 13 juni 2022 16:33

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Ommerweg 14

Hoi [redacted]

Ik zal een collegebesluit voorbereiden, ik laat hem jou en [redacted] eerst nog wel even lezen, voordat ik hem via Ibabs aanbiedt.

Gr. [redacted]

Van: [redacted]

Verzonden: maandag 13 juni 2022 10:31

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Ommerweg 14

Goedemorgen [redacted]

Ik heb wethouder Hempen hierover gesproken. Zou wil graag dat het college hier toch (vooraf de planvorming) een besluit over neemt. Gerrie gaf ook aan dat het wenselijk was om dit in te plannen voor de collegevergadering van volgende week dinsdag. Ik heb aangegeven dat volgende week niet haalbaar is.

Zou jij op basis van het principeverzoek de nodige acties willen inplannen om tot een collegebesluit te komen?

Graag wordt ik daar ook van op de hoogte gehouden.

Met vriendelijke groet,

[redacted] | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



Van: [redacted]

Verzonden: donderdag 9 juni 2022 16:16

Aan: [redacted]

Onderwerp: Ommerweg 14

Hoi [REDACTED]

Nee, is niet in college geweest.

Heeft naar mijn idee te maken met dat dit verzoek een enorm lange weg heeft afgelegd via BBT, TOP en stedenbouw/Ro en het specifieke advies er bij ingeschoten is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

Aanwezig: maandag t/m vrijdag





BJZ.NU  
t.a.v. [REDACTED]  
Dokter van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

DATUM 13 april 2022  
ONDERWERP Conceptaanvraag  
ONS KENMERK Z.277818

Beste [REDACTED],

Op 10 juni 2021 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het herontwikkelen van het woonerf op het perceel Ommerweg 14 Zuidwolde.

Onlangs zijn hier diverse gesprekken over gevoerd samen met onder andere de stedenbouwkundigen.

In deze brief leest u hiervan de uitkomsten en informeren wij u over de te volgen procedure.

#### **Planologische situatie**

Het perceel ligt in beheersverordening 'Zuidwolde' en heeft aanduiding 'bestaand' (wonen) met de aanvullende aanduidingen 'Karakteristiek' en 'Archeologie 1 en 3'.

Het voorgestelde plan voldoet niet aan de beheersverordening. Om mee te kunnen werken is een bestemmingsplanprocedure nodig.

#### Bestemmingsplanprocedure de Wolden en Hoogeveen

Om een bestemmingsplanprocedure op te starten gaat de gemeente uit van een vast systematiek. In de bijlage is de werkwijze te vinden.

Als het stedenbouwkundig bureau het bestemmingsplan klaar heeft kan deze bij ons aangeleverd worden voor het doorlopen van de planologische procedure. Dit betekent dat er eerst vooroverleg plaatsvindt met de wettelijke overlegpartijen (o.a. provincie). Dit wordt gevolgd door de ter inzage legging van het ontwerpplan gedurende 6 weken met daarbij de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen.

Hierna zal de gemeenteraad ter vaststelling over het plan moeten besluiten. Ook dit besluit zal 6 weken ter inzage moeten liggen met de mogelijkheid om beroep aan te tekenen. Gebeurt dit niet dan is na die 6 weken het plan in werking en kunt u indien nodig een passende bouwaanvraag indienen.

Wij wijzen u er wel op dat mogelijke zienswijzen en/of beroepschriften het voor ons noodzakelijk zouden kunnen maken onze principebereidheid tot medewerking in te trekken, aanvullende eisen te stellen en/of wijzigingen van uw plannen te verlangen.



PAGINA 2 VAN 4  
Z.277818

Voor het starten van de procedure kunt u contact opnemen met het team Ruimtelijke Ontwikkeling.

### **Anterieure overeenkomst**

Om uw plan mogelijk te maken, moeten het bestemmingsplan en (vaak ook) het openbaar gebied (o.a. straten, riool, verlichting) op uw bouwproject worden aangepast. Het sluiten van een anterieure overeenkomst met de gemeente is in dat geval verplicht. In een anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd over bijvoorbeeld de kosten voor het wijzigen van een bestemmingsplan en de kosten die gemaakt moeten worden om het bouwproject in te passen in de bestaande situatie. In de overeenkomst staan afspraken over wat de gemeente doet en welke kosten door u betaald moeten worden. Ook planschade-afwenteling maakt onderdeel uit van deze overeenkomst. In het geval een belanghebbende van mening is dat hij of zij schade ondervindt van uw plan, heeft deze namelijk het recht om een tegemoetkoming in planschade te vragen. Door het sluiten van deze overeenkomst vragen wij u eventuele financiële gevolgen (toewijzing van planschadeclaims) van de te voeren ruimtelijke procedure te dragen.

Wanneer u contact opgenomen hebt, omdat uw wenst te starten met het opstellen van de bestemmingsplanprocedure, wordt deze overeenkomst opgesteld door de afdeling Grondzaken van de gemeente

### **Welstand**

Het bouwplan is niet voorgelegd aan de welstandscommissie omdat voor dit perceel geen welstandscriteria van toepassing zijn.

### **Aandachtspunten**

#### **- Stedenbouw**

Het plan is ~~op dit~~ besproken en wij geven de volgende aandachtspunten mee:

- De referentiebeelden (afb. 3.2 uit principeverzoek) geven een eerste indruk maar sluiten qua architectuur onvoldoende aan bij de bebouwing op een Drents boerenerf. In het vervolgtraject blijven wij graag actief betrokken bij de uitwerking van de architectuur.
- Realiseer een lichte hoekverdraaiing van hoofd- en evt. bijgebouw t.o.v. de Ommerweg. Dit sluit aan bij de bebouwingsstructuur binnen de bebouwde kom langs de Ommerweg en aansluitend de Hoofdstraat.
- De fysieke verbinding met Tripkloppen 23 uitvoeren in begroeide verharding (bijv. grasstenen). Deze verbinding kan tevens ingezet worden als parkeerplaats.
- Zoek naar een minder geometrische inrichting van het erf (nu nogal stedelijk)
- Erfscheidingen - zichtbaar vanaf de openbare weg - worden gerealiseerd met hagen of begroeide schermen.

PAGINA 3 VAN 4  
Z.277818

- Overig
  - o Bodem- en asbestonderzoek
  - o Archeologisch onderzoek
  - o Rioleringsplan

### **Programma Aanpak Stikstof (PAS)**

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State (29 mei 2019) is het niet meer op voorhand uit te sluiten dat uw project of werkzaamheden geen invloed hebben op de dichtbij gelegen Natura 2000-gebieden. Sinds kort is het mogelijk om middels Aerius Calculator 2019 (<https://calculator.aerius.nl>) een berekening uit te voeren om de stikstofdepositie te bepalen. De uitkomst van deze berekening is bepalend of uw vergunning kan worden verleend en bij mogelijke daaropvolgende juridische procedures standhoudt.

Wij adviseren u een berekening te maken.

### **Hoe nu verder?**

Op basis van de beoordeling van deze conceptaanvraag kunt u een bestemmingsplanprocedure opstarten. Als deze procedure is afgerond dan kan de officiële aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend worden. Daarbij dient u rekening te houden met de bovenstaande resultaten van de beoordeling. U heeft in ieder geval een omgevingsvergunning nodig voor de volgende activiteit(-en):

- Bouwen;
- Kappen (indien van toepassing);
- Een slopmelding via het omgevingsloket indien sprake is van asbesthoudend afval en / of meer dan 10 m<sup>3</sup> afval.

Verder is een rioolaansluitvergunning nodig.

### **Digitaal indienen**

U kunt een omgevingsvergunning aanvragen via het omgevingsloket op [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). Dien de aanvraag volledig in via het omgevingsloket.

### **Algemene Verordening Gegevensbescherming**

In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) verzoeken wij u geen persoonsgegevens op de bijbehorende stukken (zoals tekeningen, ruimtelijke onderbouwing en berekeningen) te vermelden. Persoonsgegevens zijn gegevens over of herleidbaar naar een persoon, zoals bijvoorbeeld namen, adressen en handtekeningen.

PAGINA 4 VAN 4  
Z.277818

### **Kennisgeving belanghebbenden**

Wij adviseren u om vooraf aan het starten van de ruimtelijke procedure uw plannen te bespreken met omwonenden en belanghebbenden.

### **Leges**

Op grond van de Legesverordening 2021 worden leges in rekening gebracht voor het behandelen van een conceptaanvraag. Volgens artikel 2.2.1.4 bent u ons een bedrag verschuldigd van € 318,20.

In de nog te ontvangen factuur leest u hoe het bedrag is berekend. Bent u het daar niet mee eens dan kunt u bezwaar maken. In de factuur staat hoe u dat doet.

De leges voor een eventuele vervolgpcedure zijn vastgelegd in de legesverordening van de gemeente. De legesverordening is beschikbaar op [www.overheid.nl](http://www.overheid.nl).

### **Voorbehoud**

Behandeling van deze conceptaanvraag is enkel ten behoeve van het geven van informatie. Aan deze brief kunnen geen rechten worden ontleend. Dit kan pas bij een beslissing op een aanvraag om omgevingsvergunning. De conceptaanvraag is getoetst aan de nu geldende wet- en regelgeving en de huidige beleidsregels. Deze voorschriften kunnen wijzigen. De wet- en regelgeving zoals deze geldt op het moment van indienen van een aanvraag is bepalend.

### **Vragen**

Wij hopen u met deze brief voldoende te hebben geïnformeerd. Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met [REDACTED]. Wij verzoeken u bij correspondentie altijd ons kenmerk van deze zaak te vermelden.

---

Met vriendelijke groet,  
Namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 19 mei 2022 10:29  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Principeverzoek Ommerweg 14  
**Bijlagen:** Concept afrondingsbrief 19-4-22 Ommerweg 14.rtf

Nu met bijlage

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 19 mei 2022 10:29  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Principeverzoek Ommerweg 14

Hoi [REDACTED]

Bijgevoegd mijn aanvulling geel gearceerd.  
Wil jij het nog even checken en de brief versturen?

Groet, [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 16 mei 2022 11:29  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Principeverzoek Ommerweg 14

Hoi [REDACTED]  
Zie mail en bijlage. Heb je de brief al aan kunnen vullen zodat deze verstuurd kan worden? Dank kan ik vervolgens de zaak gaan sluiten.

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 19 april 2022 11:28  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Principeverzoek Ommerweg 14

Hoi [REDACTED]

Bijgaand de afrondingsbrief in concept. Onder kopje 'Aandachtspunten' heb ik stedenbouw genoemd waar je de aandachts- c.q. uitgangspunten kunt beschrijven.  
Voel je overigens vrij als je nog anderen toevoegingen en of opmerkingen wil plaatsen.

Bvd!

Gr. [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 5 april 2022 17:17  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Principeverzoek Ommerweg 14

Hoi [REDACTED]

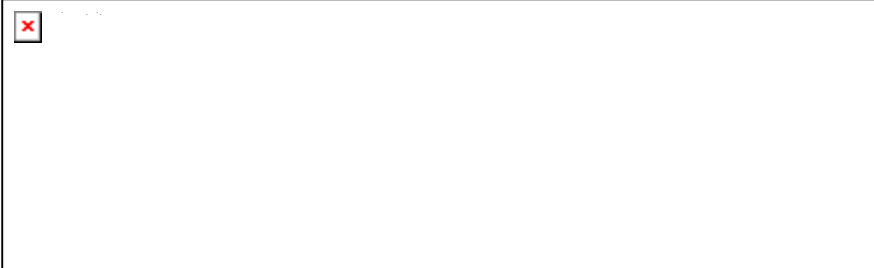
Op basis van het overleg van vanmiddag en bijgevoegde stukken kunnen we wat mij betreft een positieve reactie geven op het principeverzoek.  
Ik plan even een overleg in om de verdere gang van zaken af te stemmen.

Met vriendelijke groet,



| Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

Aanwezig: dinsdag, donderdag en vrijdag



---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** maandag 4 april 2022 17:39  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** Ommerweg 14 Zuidwolde  
**Bijlagen:** schets Ommerweg Zuidwolde 25 maart 2022.pdf; concept herontwikkeling Ommerweg Zuidwolde 1 april 2022.pdf

Dag [redacted],

Zoals afgesproken ontvangen jullie hierbij de uitgewerkte schets en het boekje met uitgewerkte 3D animatie en referentiebeelden voor de herontwikkeling van Ommerweg 14 Zuidwolde.  
Ter bespreking morgen om 13.00 uur. Tot dan !

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stedenbouwkundig ontwerp – advies – projectmanagement

[redacted]

---

**Van:** [redacted]  
**Verzonden:** maandag 14 maart 2022 10:31  
**Aan:** [redacted]  
**CC:** [redacted]  
**Onderwerp:** Re: Ommerweg 14 Zuidwolde

Dag [redacted]

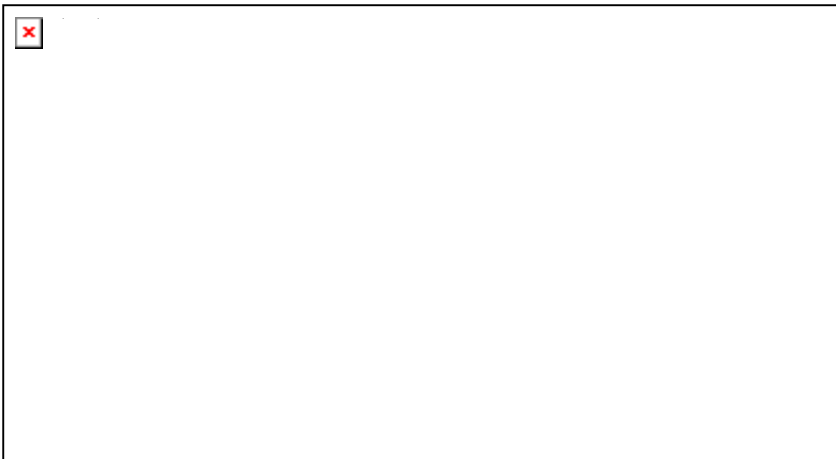
Wij zien graag een uitnodiging tegemoet voor dinsdag 22 maart tussen 10:30 en 12:30. Ik heb initiatiefnemer [redacted] en de stedenbouwkundige [redacted] in de cc meegenomen. Ik heb zelf een voorkeur voor een fysiek overleg aangezien de schets en referentiebeelden voor de gewenste ontwikkeling hier centraal staan. Ik hoor graag hoe de anderen hier tegenaan kijken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

T: [redacted]  
E: [redacted]  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)





**Privacy statement:** In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondergetekende.

Op vr 11 mrt. 2022 om 14:26 schreef [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Zoals zojuist telefonisch besproken, hierbij een aantal tijdsblokken waarbinnen mijn collega [REDACTED] en ik met jullie in gesprek kunnen over Ommerweg 14.

Dinsdag 22 maart 10.30-12.30 uur en 15.00-16.00 uur

Donderdag 24 maart 9.00-11.00 uur en 15.00-17.00 uur

Dinsdag 29 maart 13.00-16.00 uur

Donderdag 31 maart 11.30 - 12.30 uur en 16.00-17.00 uur.

Aandachtspunten ter voorbereiding op deze afspraak:

- Massastudie nieuwbouw t.o.v. omliggende bebouwing en afstand tot de Ommerweg (impact straatbeeld)
- Referentiebeelden boerderij (met forse kap) en schuurwoning
- 'Garages zijn onderdeel van het volume en zitten onder de kap'. Betreft dit de schuurwoningen en gaat het om een garage of berging?
- Waar parkeren op eigen terrein?
- Zijn de bergingen bij de starterswoningen (deels) te integreren in het hoofdgebouw?
- Erfinrichting vrij stedelijk van opzet, karakter boerenerf versterken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Aanwezig: dinsdag, donderdag en vrijdag



\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent en toch dit bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het e-mailbericht te verwijderen.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 11 maart 2022 15:08  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

Beste [REDACTED]

Het is wel een beetje minimaal maar ik kan hier wel in meegaan. 10 parkeerplaatsen aanleggen en 2 op eigen grond bij de halfvrijstaande woningen is akkoord

Groeten [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 11 maart 2022 12:17  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

[REDACTED]

Is het handig dat [REDACTED] ook even naar het principeverzoek kijkt? Daar staat namelijk al een berekening in (pag. 16).

Groet, [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 11 maart 2022 11:59  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

Goedemorgen [REDACTED]  
Er is een initiatief ingediend om Ommerweg 14 Zuidwolde te herontwikkelen volgens bijgaande situering. In het witte kader op de schets staan de stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd waaronder ook het parkeren.

[REDACTED] is bezig met de beoordeling van de stedenbouwkundige opzet.  
Wil jij je advies geven over het voorstel mbt parkeren irt het aantal te bouwen woningen?

Bvd!

Gr. [REDACTED]



**AFSPRAKENLIJST (CONCEPT)**SOORT OVERLEG **TOP De Wolden**DATUM & TIJD **Dinsdag 2 november 2021, 10.30-11.00 uur**WAAR **Teams**

AANWEZIG

[REDACTED] (verslag)

AFWEZIG

[REDACTED]

LEGENDA **Nieuwe initiatief** Initiatief voor het eerst geagendeerd voor het TOP**Lopende initiatief**

- Nieuwe informatie wordt weergegeven in zwart

- Informatie uit een eerder overleg wordt weergegeven in grijs

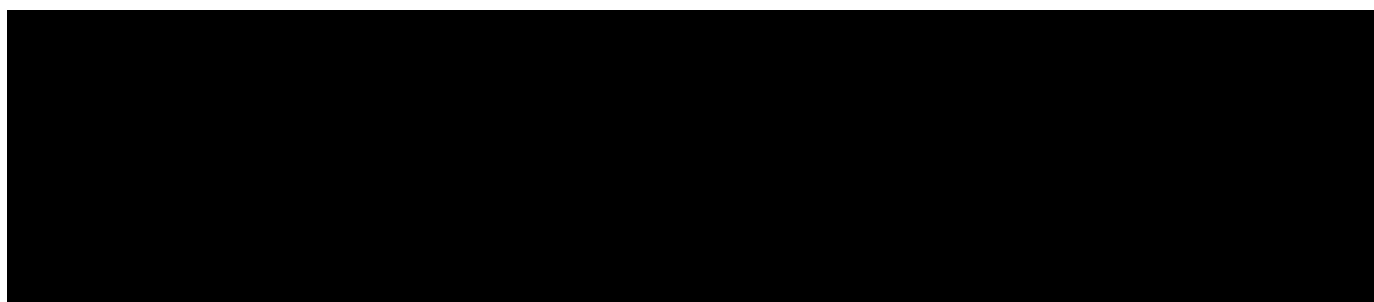
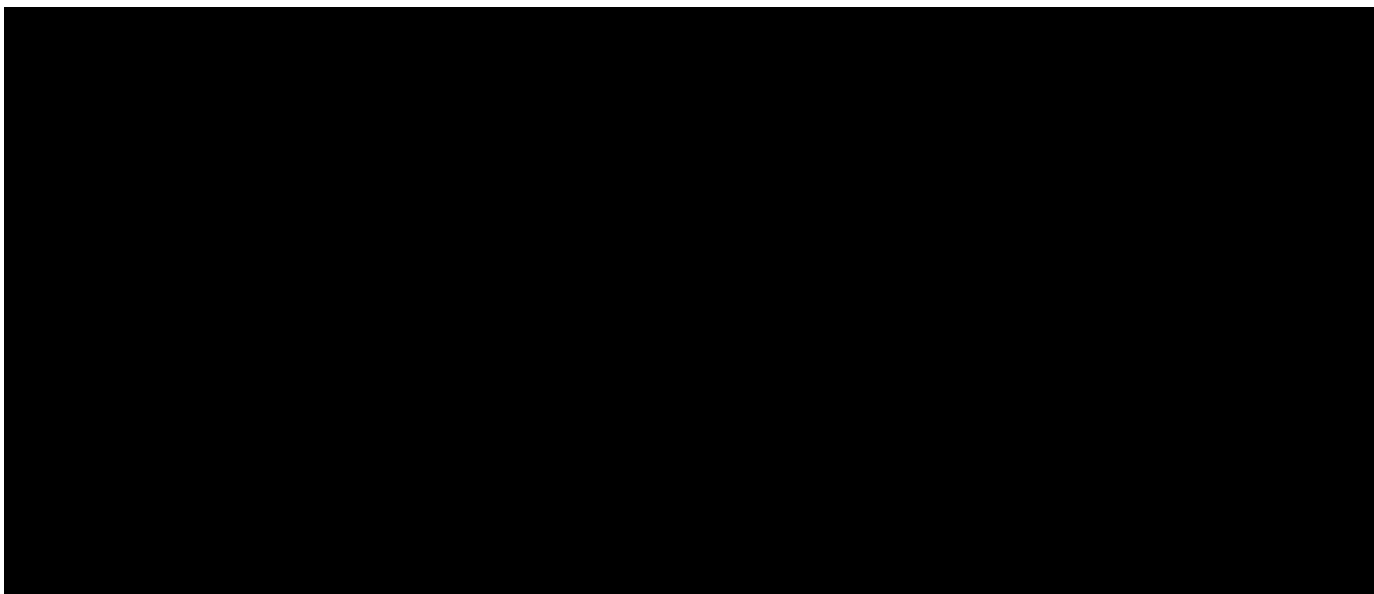
**Afgerond initiatief**

Afgerond voor TOP, wordt na vaststelling afsprakenlijst gearchiveerd

**INITIATIEVEN - NIEUW**

<b>D21-009</b>  <b><u>nieuw</u></b>	locatie <b>Zuidwolde Ommerweg 14</b>		initiatief <b>sloop boerderij en bouw starterswoningen en een 2<sup>1</sup>-kapwoning</b>	
	initiatiefnemer <b>BJZ namens [REDACTED]</b>		aanvullende informatie	
	intaker	[REDACTED]	datum intake	01-11-2021
<b>stand van zaken</b>				
<p>01-11-2021: initiatiefnemer wil bestaande bebouwing (boerderij en schuren) op dit perceel slopen en woonerf met starterswoningen en een 2<sup>1</sup>-kapwoning toevoegen.</p> <p>02-11-2021: Het TOP is verdeeld over het initiatief om op dit perceel 5 starterswoningen en (op het achtererf) een 2<sup>1</sup>-kap woning toe te voegen.</p> <p>Aandachtspunten zijn:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Draagvlak van de buurt / impact voor omwonenden / contrast met omringende bebouwing</li> <li>- Ruimtelijke kwaliteit (stedenbouwkundige inpassing, dichtheid c.q. belasting van het perceel, goede inpassing van de tuinen en bergingen)</li> <li>- Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein</li> <li>- Wenselijkheid van wonen op het achtererf (starterswoningen in boerderijvorm en eventueel op het achtererf in schuurvorm?)</li> </ul> <p><u>Afspraak</u>: initiatief opnieuw agenderen voor het volgende TOP en overwegingen dan opnieuw bespreken voor advisering.</p>				
<b>actie</b>			<b>door</b>	<b>datum</b>
Overwegingen opnieuw bespreken in TOP van 22 november			<b>Allen</b>	<b>22-11-21</b>

**INITIATIEVEN - LOPEND**



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 9 november 2021 17:18  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: concept afsprakenlijst TOP DW 2 november  
**Bijlagen:** afsprakenlijst TOP DWD 02-11-2021 (concept).pdf

Hoi [REDACTED]

Excuus, vergeten terug te koppelen.  
Was veel discussie over. Moet nog op herhaling.

Groet [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 3 november 2021 11:19  
**Aan:** [REDACTED]

**Onderwerp:** concept afsprakenlijst TOP DW 2 november

Goedemorgen allen,

Hierbij de concept afsprakenlijst van het TOP De Wolden van gisterochtend.

Groet,  
[REDACTED]

Met vriendelijke groeten,  
[REDACTED]

Postbus 20 000, 7900 PA HOOGEVEEN | Raadhuisplein 24, Hoogeveen

T 14 0528 | [REDACTED] F (0528) 291 325 | E [REDACTED]

Ik werk op maandag, dinsdag en woensdag



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 oktober 2021 14:29  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Principe verzoek herontwikkeling Ommerweg 14 Zuidwolde

Hoi [REDACTED]

Ommerweg 14 te Zuidwolde staat niet op lijst karakteristieke panden in welstandsvrijgebied zoals vastgesteld door de raad op 8 juli 2021.

Ik wil wel meegeven dat er even goed moet worden gekeken naar de archeologische beleidskaart voor deze locatie. Volgens mij ligt een deel van het perceel namelijk in een bufferzone rond een AMK-terrein. Hier zijn geen vrijstellingsgrenzen voor archeologisch onderzoek. Een ander deel betreft een hoge archeologische verwachting. Ik lees in het principeverzoek dat ze ook van plan zijn het onderzoek uit te laten voeren. Ik zou aanraden dat zo vroeg mogelijk in het proces te doen, omdat in de directe omgeving behoudenswaardige en vastgestelde vindplaatsen zijn. Dan weten ze ook zo snel mogelijk waar ze aan toe zijn.

Groet, [REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 oktober 2021 11:44  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Principe verzoek herontwikkeling Ommerweg 14 Zuidwolde

Goeiemorgen,  
Wij hebben in juni principe verzoek ontvangen voor herontwikkelen Ommerweg 14 te Zuidwolde  
Op het perceel staat nu een vervallen woonboerderij met enkele bijgebouwen. De boerderij had/heeft een karakteristieke status.  
Het voornemen is om de bestaande bebouwing te slopen en daarna het realiseren van 5 starterswoningen en 2 half vrijstaande woningen.  
De woningen worden ondergebracht in een boerderijvorm passend bij bebouwingsbeeld van de Ommerweg.  
Bestemmingsplan zou hiervoor gewijzigd moeten worden. Vandaar dat het plan al een tijdje ligt omdat hij op de zgn 'wachtlijst' stond.

Een paar vragen aan jullie.

- @ [REDACTED] is deze woonontwikkeling gewenst?
- @ [REDACTED] is de karakteristieke aanduiding eraf zodat er gesloopt kan worden?
- @ [REDACTED] is dit stedenbouwkundig akkoord?

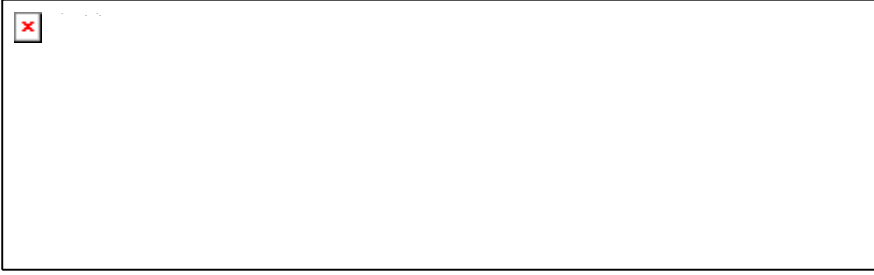
Ik hoor graag.

Bvd!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen  
[REDACTED]

Aanwezig: maandag t/m vrijdag



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 26 oktober 2021 12:48  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Principe verzoek herontwikkeling Ommerweg 14 Zuidwolde

Hoi [REDACTED]

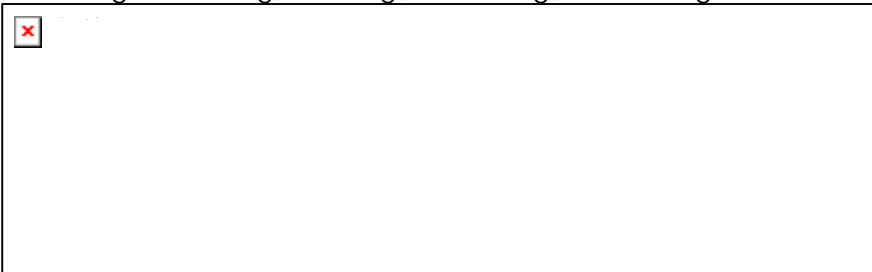
Wat mij betreft een mooi plan dat goed aansluit bij de woonbehoefte!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | Gemeente De Wolden  
[REDACTED]

[dewolden.nl](http://dewolden.nl)

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag





---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 26 januari 2022 12:25  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: FW: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde  
**Bijlagen:** Principeverzoek Ommerweg 14, Zuidwolde (20-12-2021).pdf; schets Ommerweg Zuidwolde 17 dec 2021.pdf

Dag [REDACTED]

Bij deze ontvangt u van mij het aangepaste principeverzoek voor de ontwikkeling aan de Ommerweg 14 te Zuidwolde. In de bijlage vindt u het verzoek en het aangepaste schetsvoorstel. Hierbij de opmerking dat het hier gaat om een een stedenbouwkundige opzet; een erfinrichtingsplan is veel gedetailleerder en zal pas worden opgesteld als er duidelijkheid is over planologische medewerking.

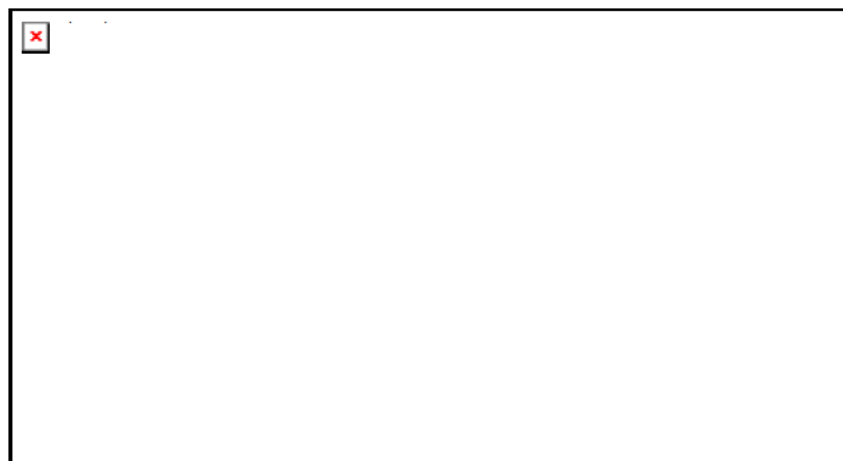
Ik heb contact gehad met de initiatiefnemer over uw vraag aangaande het draagvlak in de buurt. Aangezien het voornemen hier echt nog in de intentiefase zit, heeft er nog geen participatietraject plaatsgevonden. Het voornemen is om dit te starten zodra er duidelijkheid is over of de ontwikkeling planologisch gezien als een gewenste ontwikkeling beschouwt.

Wij kijken uit naar uw reactie. Als er nog vragen zijn, mag u me natuurlijk altijd bellen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - Adviseur Ruimtelijke Ordening

T: [REDACTED]  
E: [REDACTED]  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)



**Privacy statement:** In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondergetekende.

Op vr 10 dec. 2021 om 12:51 schreef [REDACTED]

Beste [REDACTED],

Elkaar zojuist telefonisch gesproken. Hierbij de mail met onze vraag- c.q. aandachtspunten.

- Voorkomen moet worden dat er een zogenaamd 'achtererf-constructie' gaat ontstaan met daarbij diverse tuintjes die van allerlei schuttingen en schuurtjes worden voorzien.
- Aandacht voor het parkeren op eigen terrein.
- Is er draagvlak in de buurt / wat is impact voor omwonenden / wat is het contrast van deze bebouwing in relatie tot de omringende bebouwing?
- Aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit met daarbij de volgende 2 opties:
  - De 5 starterswoningen ontwerpen in boerderijvorm en in plaats van de 2 onder 1 kapwoning, bergingen in een bijbehorend bouwwerk ontwerpen, behorende bij de boerderijvorm.
  - De 5 starterswoningen ontwerpen in boerderijvorm en de 2 onder 1 kap woning ontwerpen als een bijbehorend bouwwerk op het achtererf behorende bij de boerderij.

Met bovenstaande opties willen we een boerenerf uitstraling creëren, waarbij een boerderij (als hoofdgebouw) aanwezig is met daarbij op het achtererf een bijbehorend bouwwerk in de vorm van bergingen of een 2 onder 1 kap woning.

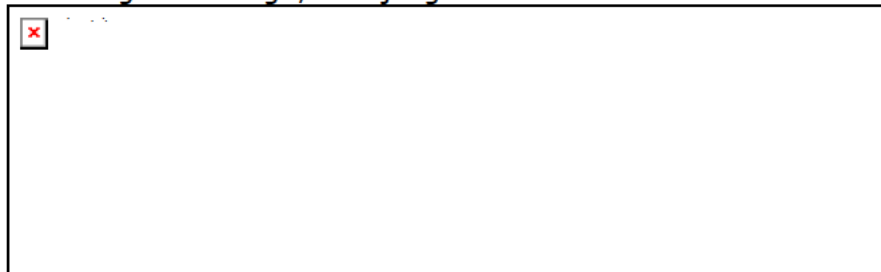
- Erfinrichtingsplan (als 1 boerenerf) waarin de zichtlijnen vanaf de Ommerweg zijn opgenomen incl. de bebouwing en de te ontwerpen tuintjes en parkeren.

Ik ga er vanuit u hiermee, voor dit moment, voldoende te hebben geïnformeerd en dit voldoende handvaten geeft om het concept-plan aan te passen. Eventuele vragen en/of opmerkingen hoor ik graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted] | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

Aanwezig: maandag t/m vrijdag



Van: [Redacted]

Verzonden: vrijdag 10 december 2021 11:06

Aan: Omgeving <[omgeving@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:omgeving@dewoldenhoogeveen.nl)>

CC: [Redacted]

Onderwerp: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde

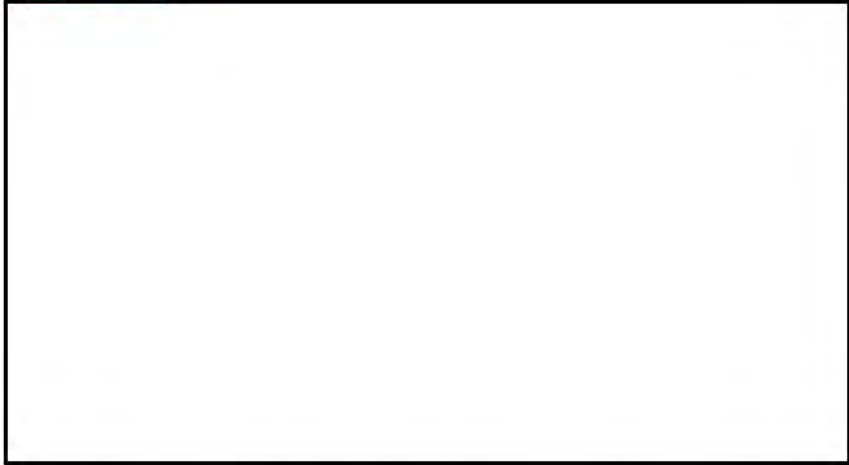
Dag meneer/mevrouw,

Ik heb op 22 juli onderstaand bericht ontvangen over een principeverzoek voor de herontwikkeling van het erf aan de Ommerweg 14 te Zuidwolde. Ik heb hier op 19 oktober navraag naar gedaan, maar tot op heden geen reactie gehad. Is er inmiddels al een indicatie te geven wanneer deze aanvraag zal worden behandeld? Ik hoor het graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

E: [redacted]  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)



**Privacy statement:** In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondergetekende.

----- Forwarded message -----

Van: **Omgeving** <[omgeving@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:omgeving@dewoldenhoogeveen.nl)>  
Date: do 22 jul. 2021 om 16:29  
Subject: Z.277818 - Conceptaanvraag Ommerweg 14 te Zuidwolde  
To: [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu) <[info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)>

Geachte [redacted],

Op 10 juni 2021 hebben wij een conceptaanvraag ontvangen voor het herontwikkelen van het woonerf.

Wij hebben op dit moment geen capaciteit om deze conceptaanvraag te behandelen en daarom hebben wij deze op een wachtlijst geplaatst. Ruimtelijke initiatieven die een groot ruimtelijke component hebben en waar voor de realisatie een uitgebreide procedure of bestemmingsplanprocedure nodig is worden op deze wachtlijst geplaatst. Wij zijn op dit moment op zoek naar extra capaciteit om dit soort verzoeken te behandelen, zodra uw verzoek wordt opgepakt vanaf de wachtlijst zal de behandelaar contact met u opnemen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]  
[redacted]

Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen  
Telefoon: 14-0528



\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent en toch dit bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het e-mailbericht te verwijderen.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als u niet de geadresseerde bent en toch dit bericht heeft ontvangen, verzoeken wij u vriendelijk contact met de afzender op te nemen en het e-mailbericht te verwijderen.

\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*