

Notulen SWO - PHO Duurzaam Leven in De Wolden

Datum 21-03-2022

Tijd 9:00 - 10:02

Locatie MS Teams (Video bellen)

Voorzitter Gerrie Hempen

Toelichting

1 Mededelingen

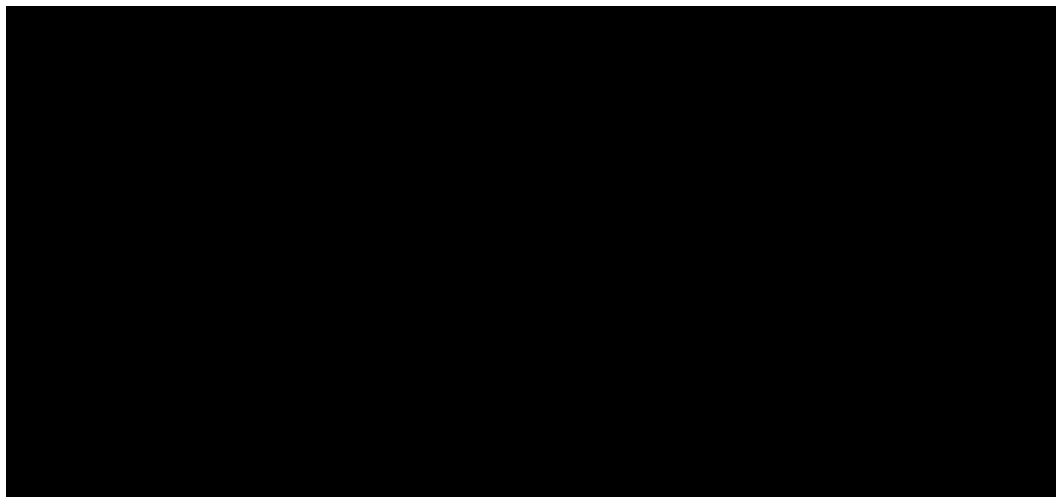
9:00

Notulen:

- Gerrie Hempen is aanwezig tot 09.30 uur
- Gerrie Hempen vraagt naar het onderwerp CLG, schriftelijke ronde mbt Natuurbeheerplan 2023 en NNN kaart 2022. Marjon is met enkele collega's hiermee bezig.

2

9:05



3

9:20

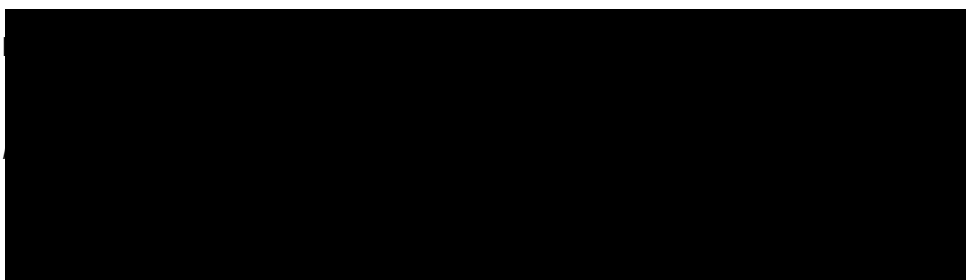
Bouwen compensatiewoningen Koekanger Dwarsdijk Koekange (tussen 10 en 14) (Irene Muller)

Notulen:

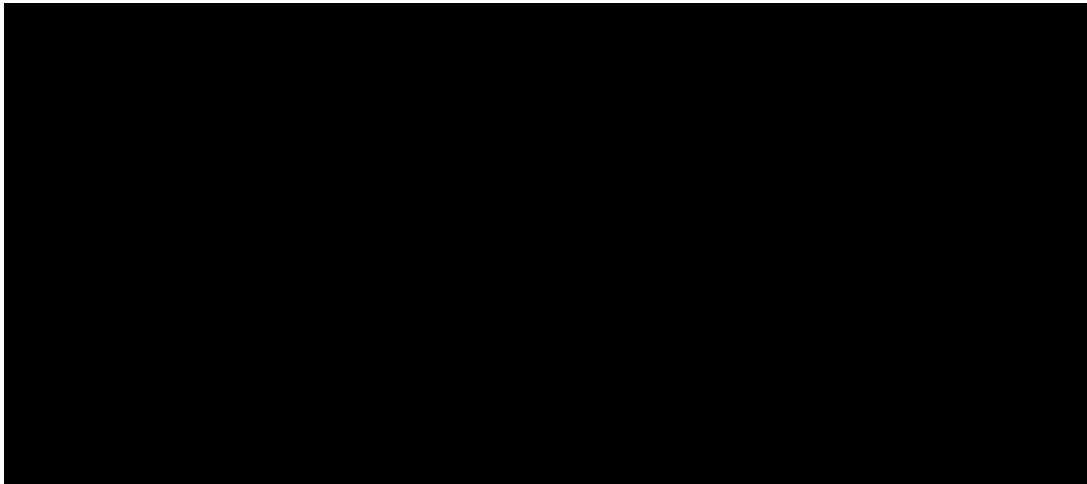
- Een nieuwe mogelijkheid om toch akkoord te gaan met het voorstel is om de watergang achter de woningen te leggen. Dit zorgt ervoor dat de nieuwe woningen nadrukkelijker onderdeel van het cluster worden. Het Waterschap moet dan wel willen meewerken. De Wethouder stemt hiermee in.
- De aanvrager wordt nu gevraagd om dit uit te werken en visueel te maken. Ook moeten ze aangeven hoe zij de participatie met de omgeving gaan oppakken, inclusief eventuele planschade. Ook moet het Waterschap om toestemming worden gevraagd. Vervolgens kan er, op basis van de nieuwe aanvraag, een Collegevoorstel worden opgesteld.

4

9:30



5
9:45



6
9:55

Ingekomen stukken

Notulen:

- Geen ingekomen stukken.

6.a
9:55

B&W Stukken

Notulen:

- Niet besproken.

6.b
9:56

Mededelingen college aan de raad bij eerstvolgende raadsvergadering

Notulen:

- Niet besproken.

6.c
9:57

Agenda Gerrie Hempen, zie bijlage

Notulen:

- Niet besproken.

7.a
9:58

Verslag PHO Duurzaam Leven in De Wolden 14 maart 2022

Notulen:

- Dit onderwerp schuift door naar volgende week.

7.b
9:59

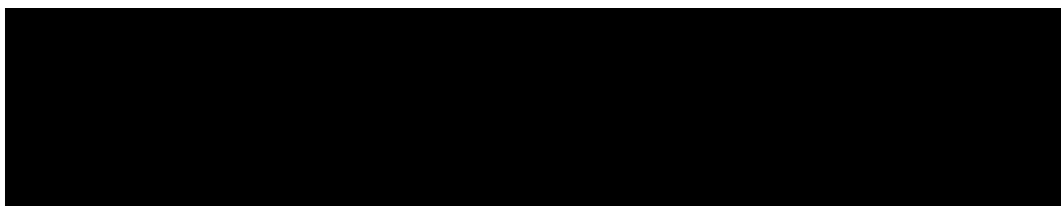
Actiepuntenlijsten

Notulen:

- Niet besproken.

8
10:00

Communicatie



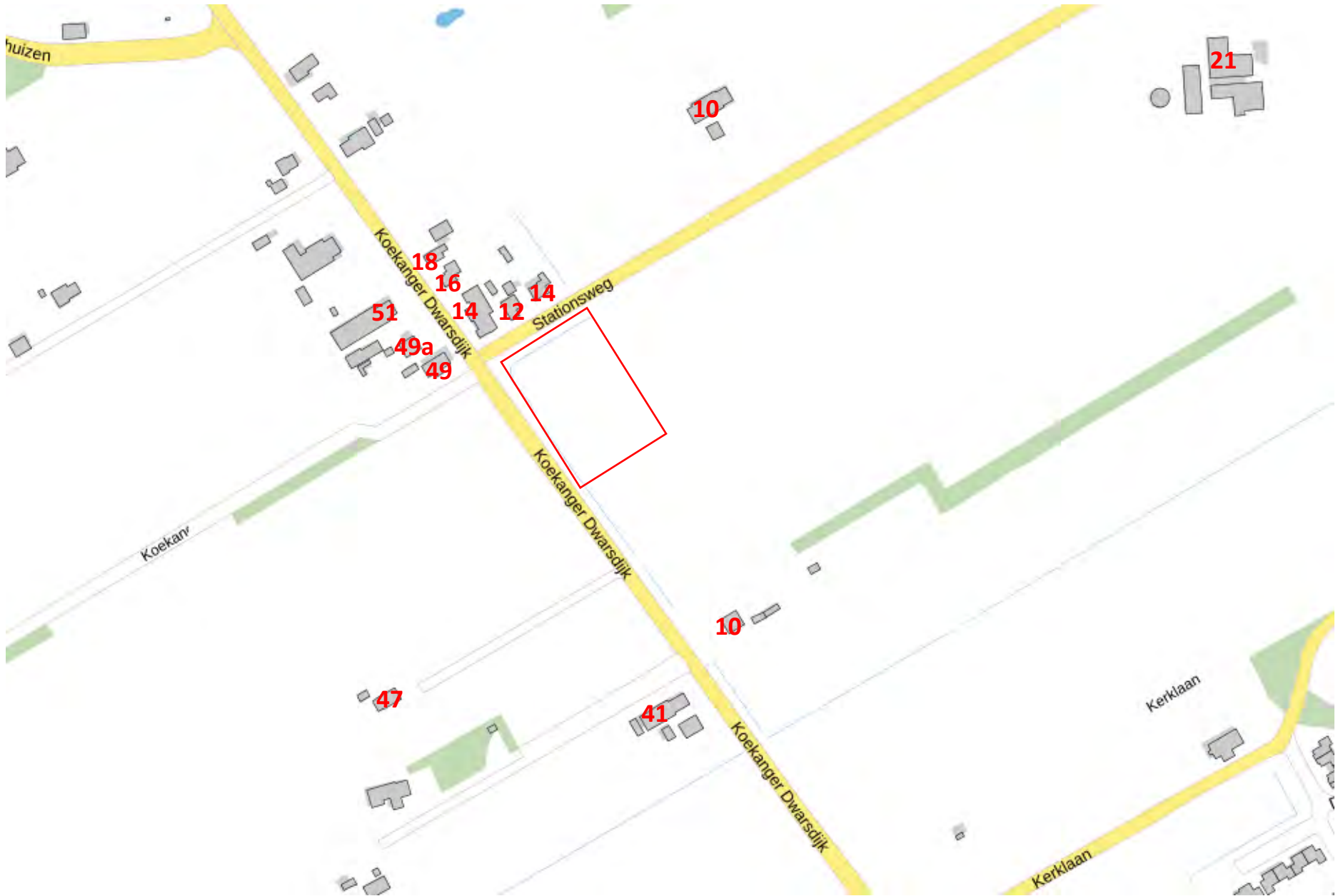
9

Rondvraag

10:01

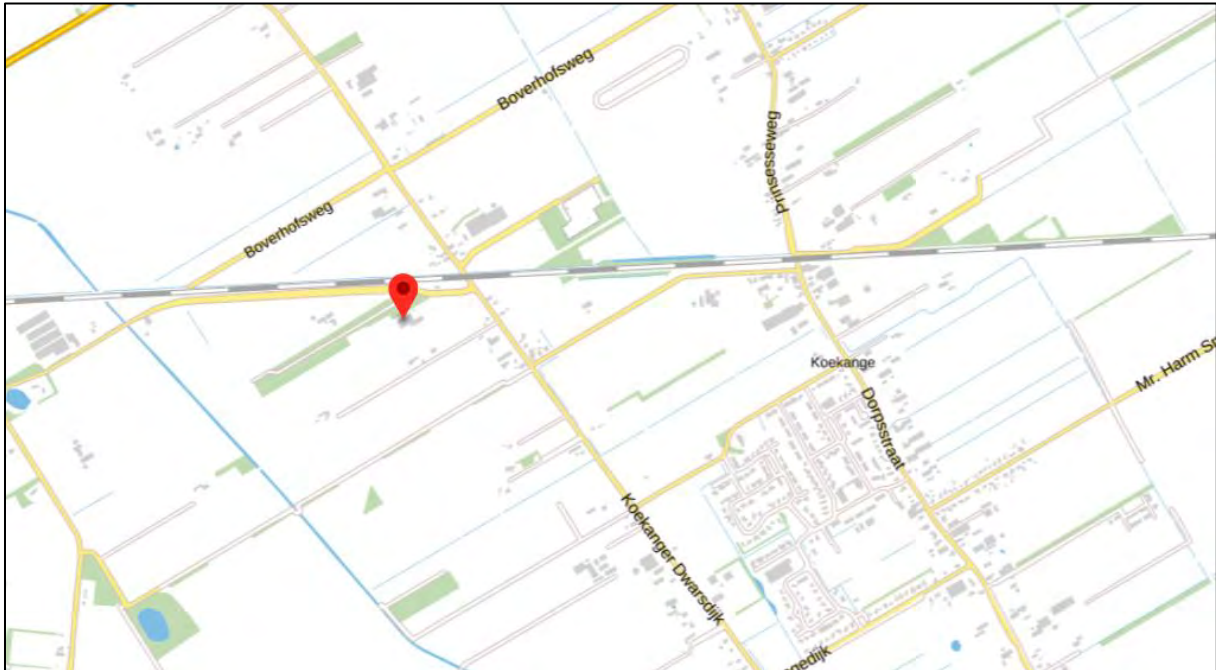
Notulen:

- Niet besproken.

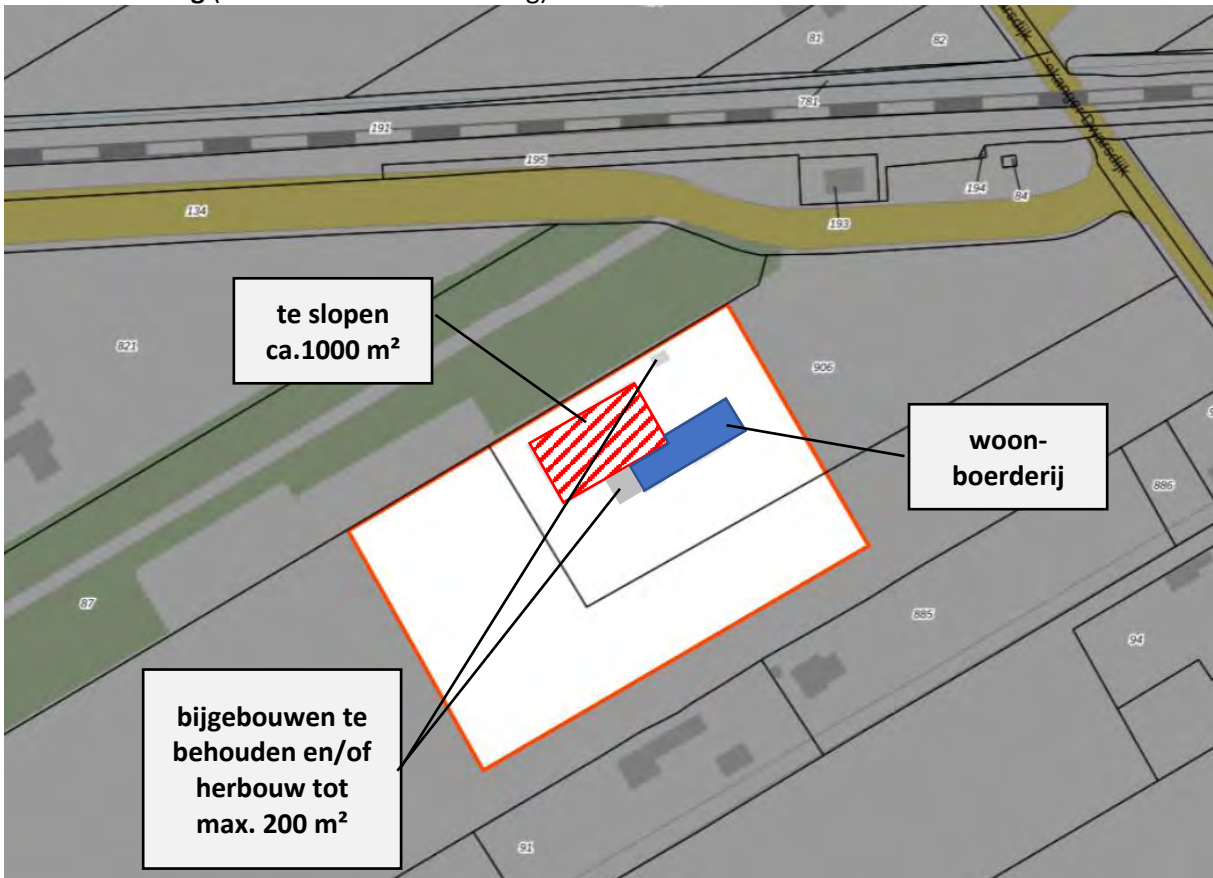


Bijlage: Slooplocatie Broekhuizen 44, Koekange

Overzicht (situatie) tekening (locatie aangeduid met rode marker)



Situatietekening (met bestaande bebouwing)

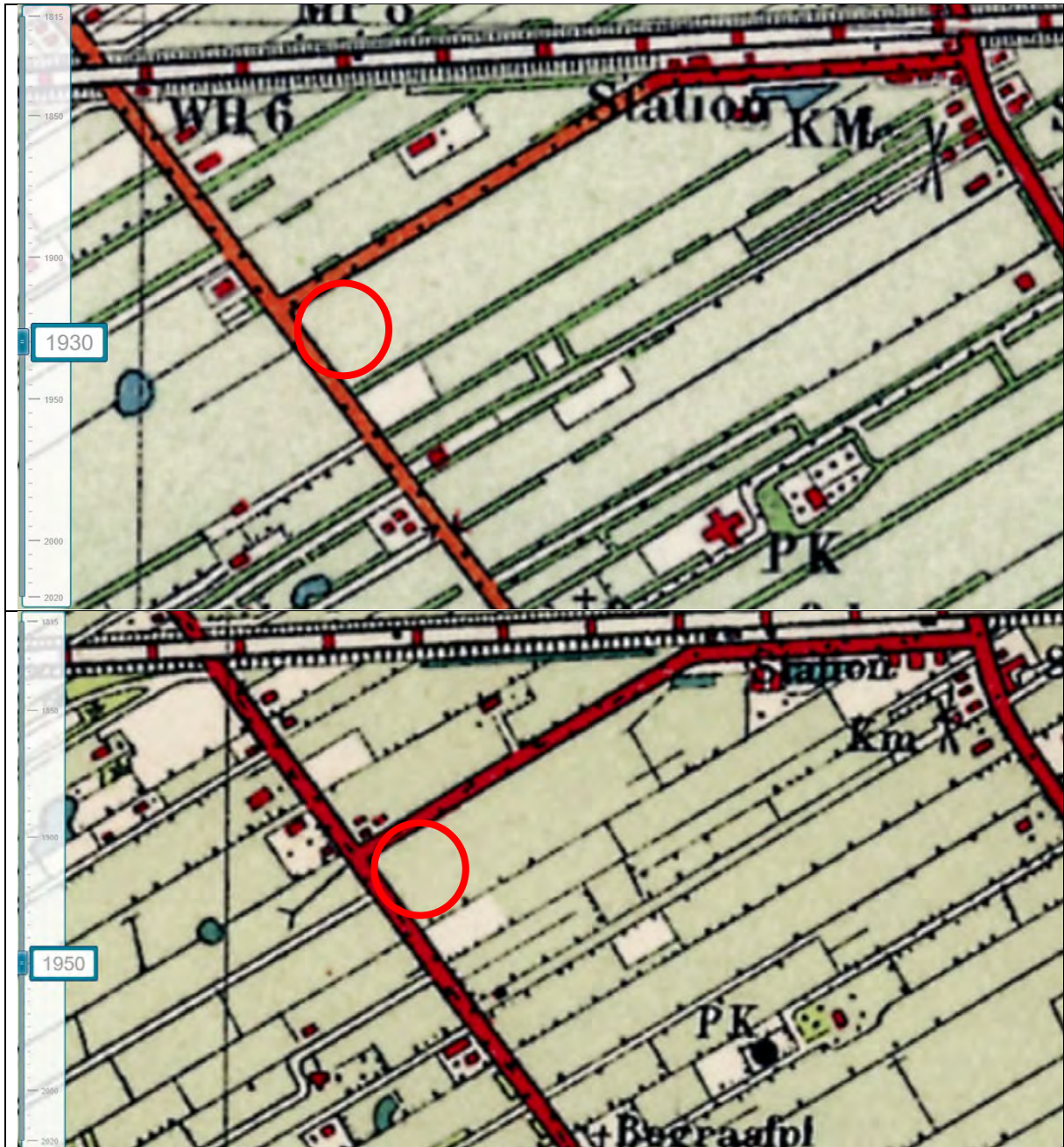


Bijlage: topotijdreis ontwikkeling bebouwing omgeving bouwlocatie


- Kaart 1900: de beoogde bouwlocatie is een solitair bebouwd erf aan de Koekanger Dwarsdijk.
- Kaart 1930: het bebouwde erf is verdwenen, aan de overzijde is een nieuw bebouwd erf ontstaan.
- Kaart 1950: de bebouwing aan de Koekanger Dwarsdijk nabij de kruising met de stationsweg is uitvergroot tot een cluster van drie bebouwde erven.
- Kaart 2000: de bebouwing aan de Koekanger Dwarsdijk nabij de kruising is met wederom enkele erven uitgebreid langs de Stationstraat.
- Luchtfoto 2020: het bebouwingscluster rond de kruising Koekanger Dwarsdijk – Stationsweg is gewijzigd.

De beoogde bouwlocatie is telkend aangeduid met een rode pijl.







Milieuadvies RUD Integraal advies		
Datum advies	28 november 2022	
Bevoegd gezag	Gemeente De Wolden	
Zaaknummer BG	Z.284329	
Zaaknummer RUD	Z2022-013243	
Datum binnenkomst RUD	14-10-2022	
Type advieszaak	<input type="checkbox"/> Advies vooroverleg <input checked="" type="checkbox"/> Integraal advies <input type="checkbox"/> Advies toezicht <input type="checkbox"/> Overig advies	
Advies bedoeld voor	<input checked="" type="checkbox"/> Alleen voor intern gebruik (opdrachtgever & RUD) <input type="checkbox"/> Advies mag extern worden gedeeld (aanvrager/klager)	
Onderwerp	Realisatie van twee woningen aan de Koekanger Dwarsdijk	

Aanleiding:

Realisatie van twee woningen als compensatie voor sloop agrarische bebouwing onder de ruimte voor ruimte regeling.

Conclusie:**1. Bodem**

In het kader van de bestemmingswijziging en de bouwaanvraag moet er bodemonderzoek uitgevoerd worden. Deze onderzoeken kunnen wellicht gecombineerd uitgevoerd worden. Het onderzoek moet uitgevoerd worden conform NEN5740 en/of de NEN 5707/5897 (asbest in bodem/puin) en dient te worden verricht door een daartoe erkent bureau.

In het kader van de ruimte voor ruimte regeling zullen ter compensatie voor de nieuw te bouwen woningen elders gebouwen worden gesloopt. Dit advies geeft geen uitspraken over de locaties waar gebouwen gesloopt zullen worden.

2. Externe veiligheid

Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor dit ruimtelijk plan.

3. Geluid

Voor het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van woningen op deze locatie.

4. Luchtkwaliteit

Voor het aspect luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor het realiseren van twee woningen op deze locatie.

5. Geur

De aspecten geur en luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor plan.

Beoordeling / Advies:

1. Bodem

Historische informatie Koekanger Dwarsdijk te Koekange

De locatie was mogelijk bebouwd totdat het in de jaren '30 is ontwikkeld tot landbouwperceel. Momenteel is het nog steeds in gebruik als weiland. Voor zover bekend zijn er geen bodembedreigende activiteiten of bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de locatie.

Advies voor het bestemmingsplan

Indien de bestemming gewijzigd moet worden zal men hier in verband met de financiële haalbaarheid van het plan op in moeten gaan in relatie tot de bodem. Mocht blijken dat er een geval van bodemverontreiniging op de locatie aanwezig is die de bestemming in de weg staat en die moet worden gesaneerd, dan moeten hiervoor de financiële middelen beschikbaar zijn. Aangezien de locatie een gevoeliger bestemming krijgt (wonen) moet er in het kader van de bestemmingsplanwijziging een milieuhygiënisch bodemonderzoek volgens NEN 5740 en eventueel de NEN 5707/5897 (asbest in bodem/puin) uitgevoerd worden.

Advies voor de omgevingsvergunning, activiteit Bouwen

In het kader van de Wabo-bouwaanvraag is voor nieuw te bouwen verblijfsruimten (Woonruimten, werkplaatsen, kantoorruimtes, etc.) een bodemonderzoek noodzakelijk. In artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht is bepaald dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemonderzoek moet worden toegevoegd. Conform artikel 2.1.5 van de Bouwverordening betreft dit een recent (niet ouder dan 5 jaar) milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740 en eventueel de NEN 5707/5897 (asbest in bodem/puin). Het onderzoek dient te worden verricht ter plaatse van de verblijfsruimten en dient uitgevoerd te worden door een daartoe erkend bureau.

Conclusie

In het kader van de bestemmingswijziging en de bouwaanvraag moet er bodemonderzoek uitgevoerd worden. Deze onderzoeken kunnen wellicht gecombineerd uitgevoerd worden. Het onderzoek moet uitgevoerd worden conform NEN5740 en/of de NEN 5707/5897 (asbest in bodem/puin) en dient te worden verricht door een daartoe erkent bureau.

In het kader van de ruimte voor ruimte regeling zullen ter compensatie voor de nieuw te bouwen woningen elders gebouwen worden gesloopt. Dit advies geeft geen uitspraken over de locaties waar gebouwen gesloopt zullen worden.

Algemeen

Indien bij eventuele graafwerkzaamheden ter plaatse van de bouwlocatie afwijkingen worden geconstateerd of het vermoeden van een bodemverontreiniging bestaat, dient contact te worden opgenomen met de gemeente De Wolden. Indien sprake is vrijkomende grond van de bouwlocatie en deze kan niet op de eigen locatie worden verwerkt kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart. Indien dit niet mogelijk is dan dient in dat geval de hergebruiksmogelijkheid, ten behoeve van toepassing elders, vastgesteld te worden.

Vanaf 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht waarbij alle toepassingen van grond en baggerspecie voorafgaand aan de toepassing moeten worden gemeld (hierop zijn enkele uitzonderingen) via het landelijk meldpunt.

Melden

Alle toepassingen van grond en baggerspecie (dus ook schone) dienen gemeld te worden, met uitzondering van:

- Schone grond < 50 m³
- particulieren (werk zonder aannemer)
- landbouwbedrijf, mits binnen bij bedrijf behorende perceel en vergelijkbaar gewas
- verspreiden van baggerspecie op aangrenzend perceel

Deze dienen minimaal 5 werkdagen voor toepassing gemeld te worden bij het landelijke meldpunt:

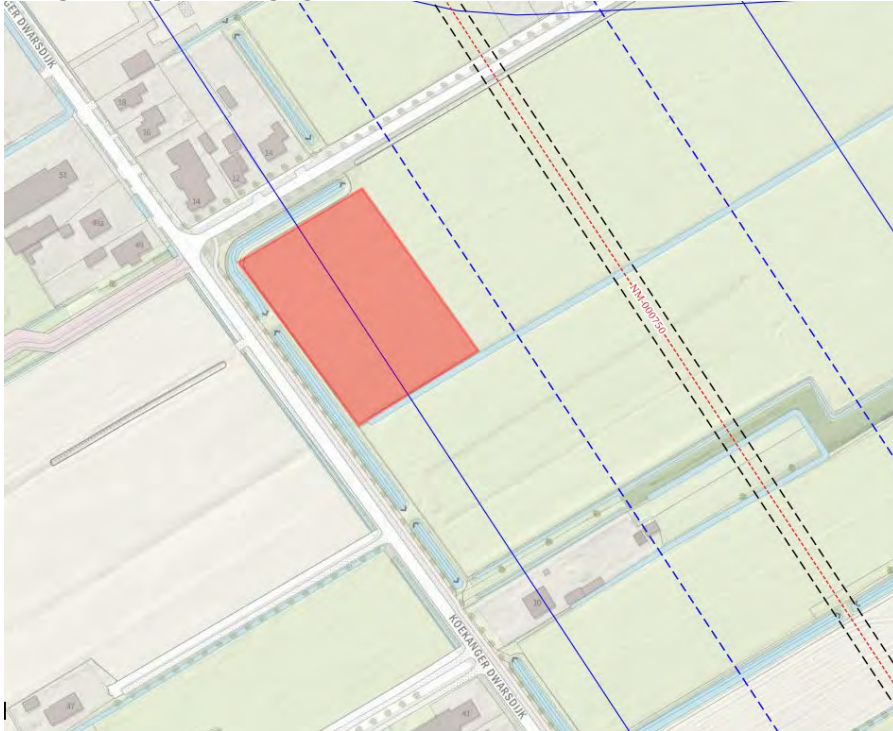
www.meldpuntbodemkwaliteit.nl

2. Externe veiligheid

Het plangebied voor twee nieuwbouwwoningen aan de Koekanger Dwarsdijk in Koekange ligt voor een deel binnen het invloedsgebied van een hoge druk aardgastransportleiding van de NAM.

De planlocatie ligt op circa 75 meter vanaf de in noordoostelijk gelegen hoge druk aardgastransportleiding met kenmerk NM-00750 (rode stippellijn figuur 1). De aardgastransportleiding heeft een maximale werkdruk van 95 bar en een diameter van 152 mm. Echter, is deze aardgastransportleiding al meer dan een jaar buiten gebruik en hoeft er niet getoetst te worden aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Dit is geconstateerd na opvraag van de leidinggevens bij de NAM.

Wel is er in dit advies gekeken of het plangebied niet over de belemmeringenstrook van de hoge druk aardgastransportleiding ligt.



Figuur 1: Uitsnede EV-signaleringskaart met plangebied

Belemmeringenstrook

Hoge druk aardgastransportleidingen met een maximale werkdruk van 60 bar of meer hebben een belemmeringenstrook van 5 meter (zwarte stippellijn figuur 1). De locatie van de nieuwbouwwoningen ligt buiten de belemmeringenstrook van de buisleidingen en vormt hierdoor geen belemmering.

Wanneer de hoge druk aardgastransportleiding wel weer in gebruik wordt genomen door de NAM zal het bestemmingsplan opnieuw getoetst moeten worden.

Overige risicobronnen

In de nabije omgeving van de planlocatie zijn verder geen andere risicovolle objecten- en transportaders aanwezig waarvan hun invloedsgebied over het plangebied zou kunnen vallen.

3. Geluid

Industrielawaai

In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn overwegend woonbestemmingen gelegen. Voor de bedrijfsbestemmingen in de omgeving geldt dat de bestaande woningen op kortere afstand van de bedrijfsbestemmingen zijn gelegen dan de nieuwe woningen. Hiermee zijn de rechten van deze bedrijven voldoende gewaarborgd en zijn er geen belemmeringen te verwachten.

Railverkeerslawai

De onderzoekslocatie is op circa 240 meter afstand van de spoorweg Hoogeveen – Meppel gelegen. Uit een indicatieve berekening blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 55 dB niet wordt overschreden. Met betrekking tot het railverkeerslawai zijn er derhalve geen belemmeringen voor het realiseren van de nieuwe woningen.

Wegverkeerslawaa

De onderzoekslocatie ligt binnen de invloedssfeer van de Koekanger Dwarsdijk en de Stationsweg buiten de bebouwde kom van Koekange. Ter plaatse geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur. Gezien de verwachte lage verkeersintensiteit over deze wegen en de redelijke afstand van de nieuwe woningen tot deze wegen, is de verwachting dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan. Derhalve is een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaa niet nodig.

4. Luchtkwaliteit

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM

(luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor wat betreft woningbouw wordt hier onder verstaan, een locatie met één uitvalsweg waar maximaal 1.500 woningen worden gepland of een locatie met twee uitvalswegen waar maximaal 3.000 woningen worden gepland.

De omvang van het plan om twee woningen te bouwen valt onder de categorie woningbouwlocaties die niet-in-betekenende-mate bijdragen.

Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet op de voorgenomen locatie voldaan worden aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden. Op de beoogde locatie voldoet deze ruimschoots aan de luchtkwaliteitsgrenswaarden:

- jaargemiddeldeconcentratie stikstofdioxide (NO₂) < 10 µg/m³ (norm: 40 µg/m³);
- jaargemiddeldeconcentratie fijn stof (PM₁₀) < 14 µg/m³ (norm: 40 µg/m³);
- jaargemiddeldeconcentratie zeer fijn stof (PM_{2,5}) < 8 µg/m³ (norm: 25 µg/m³).

(Zie hiervoor de kaart Grootchalige Concentraties Nederland op <https://geodata.rivm.nl/gcn/>).

Conclusie

Uit oogpunt van luchtkwaliteit is er geen belemmering voor het realiseren van twee woningen aan de Koekanger Dwarsdijk te Koekange.

5. Geur

Agrarische bestemmingen

De volgende agrarische bestemmingen liggen in de directe omgeving van het plangebied:

- Koekanger Dwarsdijk 51 (agrarisch);
- Koekanger Dwarsdijk 25 (agrarisch intensief)
- Broekhuizen 44 (agrarisch aanverwante bedrijven)

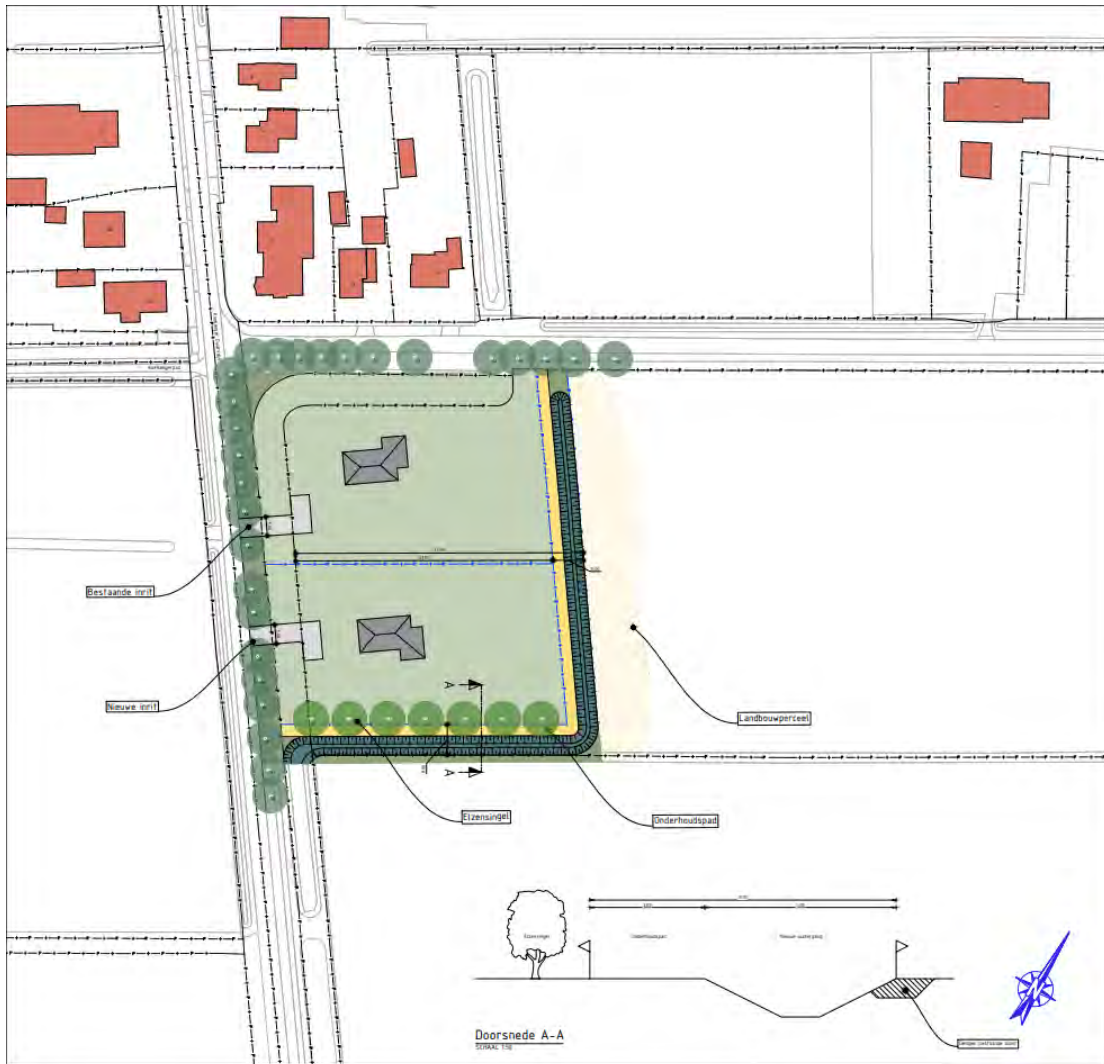
In de Brochure bedrijven en milieuzonering (hierna: Brochure) zijn richtafstanden opgenomen voor onder andere het aspect geur. Uit vaste jurisprudentie blijkt echter dat voor dit aspect de omgekeerde werking van de Wet geurhinder en veehouderij (hierna: Wgv) mag worden toegepast. Hieronder wordt per locatie ingegaan op beide regelingen.

Wgv:

Omdat de beoogde ruimte voor ruimtewoningen niet op een kavel worden gebouwd waarop voorheen een veehouderij was gevestigd, is de uitzondering van artikel 14 van de Wgv niet van toepassing. Dit betekent dat niet alleen aan een vaste afstandsnorm getoetst wordt, maar ook gekeken moet worden naar de berekende geurbelasting indien er in de omgeving dieren worden gehouden waarvoor geurfactoren zijn vastgesteld.

Koekanger Dwarsdijk 51:

Dit perceel ligt op circa 60 meter van de rand van het plangebied en heeft een (grondgebonden) agrarische bestemming. In het LOS is aangegeven dat het gaat om het houden van rundvee echter op de site van de kamer van koophandel is fokken en houden van schapen aangegeven. Wat de feitelijke / vergunde situatie is, is bij de RUD niet bekend. Er zijn geen archiefstukken bij de zaak gevoegd.



Gedeelte van de plantekening. (niet op schaal)

Dossier: 2017-13

scan: 14-119
actie:

Omgevingsrecht Zuidema
t.a.v. [REDACTED]
Stapelerveldweg 4
7957 NE DE WIJK

6

VERZONDEN 04 JAN 2019

DATUM 3 januari 2019
ONDERWERP Principebesluit herontwikkeling perceel Dokter Larijweg 87 te Ruinerwold
ONS KENMERK 000026290, WABO_VO-2018-0290

Geachte mevrouw [REDACTED],

Op 20 maart 2018 hebben wij uw conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ontvangen voor het herontwikkelen van het perceel Dokter Larijweg 87 te Ruinerwold (in eigendom van de familie [REDACTED]). Op dit perceel is een groot aantal vierkante meters voormalig agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Dit bestaat uit 4 grote varkensschuren en een grote betonnen mestsilos.

Omdat er in het verleden al vergevorderde plannen waren voor de herbestemming van dit perceel zijn de schuren reeds wegbestemd en heeft de rest van het kavel een woonbestemming gekregen. Echter is er van de herbestemming niets gekomen en staan de schuren nog steeds op het perceel. De voorste schuur wordt op dit moment gebruikt ten behoeve van het bedrijf "In Out Hout". Hier worden houten meubelen, keukens en grafkisten gemaakt. Verder is er nog een atelier aanwezig waar workshops worden gegeven en een keuken waar oliebollen worden gebakken en catering wordt verzorgd. Deze activiteiten zijn nooit aangevraagd of vergund. In één van de andere schuren worden paarden gehouden en is er een woning gerealiseerd ten behoeve van de zoon van de heer en mevrouw [REDACTED], deze is niet vergund en ook niet toegestaan.

De familie [REDACTED] heeft een plan ingediend om het gehele perceel te herinrichten en te herbestemmen. De wens is om de bedrijvigheid in de voorste schuur te behouden, de drie achterste schuren te slopen en hiervoor elders een Ruimte voor Ruimte woning te bouwen. De betonnen silo te verbouwen tot 8 (recreatie)appartementen, een coachingsruimte en paardenstalling. De appartementen zullen verhuurd worden ten behoeve van de zakelijke en recreatieve markt. Tevens is de wens een kapschuur bij de silo te bouwen en behoeve van opslag. De illegale woning op het achtererf zal in gebruik genomen worden als receptie en kantoor voor de recreatieve/zakelijke functie.

Via deze brief informeren wij u over het principebesluit van burgemeester en wethouders en de te nemen vervolgstappen.

Principe-uitspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel Dokter Larijweg 87 te Ruinerwold onder de volgende voorwaarden:

Postadres

Postbus 20
7920 AA Zuidwolde

Bezoekadres

Raadhuisstraat 2
7921 GD Zuidwolde

Telefoon

14 0528

E-mail

gemeente@dewolden.nl

Internet

dewolden.nl

- Er wordt een planschade-afwentelingsovereenkomst gesloten;
- Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten;
- Er wordt elders (conform uitgangspunten) een compensatiewoning gebouwd op basis van de drie te slopen schuren;
- Er worden maximaal **5** appartementen gerealiseerd in de silo;
- De bestaande goothoogte van de silo blijft behouden;
- Het dak op de silo wordt kegelvormig en heeft een hellingshoek van maximaal 30°;
- Er wordt geen kapschuur bij gebouwd;
- De illegale woning wordt getransformeerd naar kantoor/receptie;
- Parkeren op eigen terrein conform CROW;
- Het erf wordt als geheel ingepast conform LOK;
- Het hoofdgebouw van Dokter Larijweg 87 wordt bestemd als bedrijfswoning;
- Er wordt een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de verkeersstromen over de inrit.

Planologische situatie en toelichting principe-uitspraak

Dokter Larijweg 87 is gelegen in de beheersverordening "Buitengebied De Wolden" en heeft de bestemming "Wonen". De schuren en de silo zijn gelegen in agrarisch gebied zonder bouwblok/bouwmogelijkheden.

Ruimte voor Ruimte regeling

De schuren staan al geruime tijd leeg en er zijn al meerdere plannen geweest om deze in te zetten ten behoeve van ruimte voor ruimte. Gezien de oppervlakte van de schuren geven deze bij afbraak recht op het bouwen van 2 compensatiewoningen. Voorwaarde hiervoor is dat ook mestplaten en silo's worden afgebroken, zonder dat zij meetellen in de oppervlakte te slopen bebouwing.

Eerdere plannen (bij de vorige eigenaar) betroffen terugbouwen op het achtererfgebied. Deze plannen zijn nooit uitgevoerd, de familie Westenbrink vindt deze ontwikkeling ook niet wenselijk. Daarom is ook intensief gezocht naar twee alternatieve locaties in het buitengebied om deze compensatiewoningen te realiseren. Dit is tot op heden niet gelukt.

Omdat het wenselijk is dat de schuren (deels) verdwijnen, is na overleg met de provincie teruggekoppeld naar de familie Westenbrink dat het in dit specifieke geval denkbaar is om de VAB regeling te combineren met de RvR regeling. Overlegd is om de twee voorste schuren in te zetten ten behoeve van (de reeds bestaande) VAB en de twee achterste schuren plus de overige agrarische bouwwerken als silo's en betonplaten te verwijderen ten behoeve van een compensatiewoning elders.

Echter, het ingediende plan voldoet niet aan de voorwaarden die wij gesteld en overlegd hebben met de provincie. Er worden in plaats van twee schuren, drie schuren gesloopt. Maar de silo, die helemaal achterop het perceel staat blijft behouden en wordt verbouwd tot een gebouw.

Doordat de silo behouden blijft achterop het erf, blijft er bebouwing behouden verspreid over het gehele perceel. De ruimte die vrij komt door het slopen van de schuren wordt opgevuld door parkeerplaatsen en een paardenbak. Hierdoor wordt het totale erf niet kleiner, waardoor de ruimtelijke kwaliteit niet maximaal toeneemt.

Recreatie

De silo is een uniek object gelegen op een zeer geschikte locatie voor recreatie. Ruinerwold en met name de Dokter Larijweg zijn een toeristische trekpleister waar meerdere unieke overnachtingsmogelijkheden zijn gevestigd. De toevoeging van een getransformeerde agrarische silo tot appartementen zal hier een mooie toevoeging aan zijn. In de omgeving zijn weinig vergelijkbare opzichzelfstaande accommodaties die door de zakelijke markt gehuurd kunnen worden ten behoeve van cursussen/coaching waarbij op locatie ook enkel door die groep overnacht kan worden.

Echter, we vinden de aanpassing van het plan, waardoor er niet voldaan wordt aan de RvR regeling, de aanpassing van de silo (waardoor deze dominantier wordt en zijn agrarische uitstraling verliest) en het bouwen van een kapschuur voor opslag niet te motiveren. Ook het aantal appartementen achten wij te groot ten opzichte van de kwaliteitsslag die gemaakt dient te worden. Daarom stellen wij als voorwaarde dat er maximaal 5 appartementen mogen worden gerealiseerd in de silo en er geen kapschuur bijgebouwd mag worden ten behoeve van opslag.

Landschappelijke inpassing

Er is in dit plan gekozen om de silo met bijbehorende kapschuur los te koppelen van het bebouwingslint door de landschappelijke inpassing op te knippen. De bebouwing in het lint wordt ingepast en de silo met kapschuur worden ingepast, waardoor er een optisch erfje ontstaat rondom de silo. Echter door de paardenbak en de parkeerplaatsen tussen de schuur en de silo blijft het feitelijk wel één erf. Het is dan wenselijker om het erf als geheel in te passen, waardoor ook de paardenbak en de parkeerplaatsen worden ingepast. Dit is dan ook opgenomen als voorwaarde.

VAB

De VAB regeling schrijft voor dat voormalig agrarische bedrijfsbebouwing ingezet kan worden ten behoeve van andere niet agrarische bedrijvigheid. In dit geval is er reeds een bedrijf aanwezig dat houten meubels, keukens en grafkisten maakt. Tevens worden er cursussen gegeven en wordt er een klein cateringbedrijfje uitgevoerd. Dit alles in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Milieu

VAB

Het plan voorziet in het reguleren dan wel nieuw te vestigen van een ambachtelijke meubelmakerij met aanvullende creatieve workshops.

Op grond van de handleiding bedrijven en milieuzonering van de VNG zijn 'timmerwerkfabrieken, vervaardigen van overige artikelen van hout, p.o. < 200 m² aangeduid met milieucategorie 3.1 met hinder richtafstand 50 meter (bouwblok-bouwblok). In deze situatie grenzen de bestemmingsvlakken aan elkaar. Echter is de maatgevende woning Dr. Larijweg 88 gelegen op 72,5 meter van de werkplaats, hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Recreatie

Op grond van de handleiding bedrijven en milieuzonering van de VNG zijn 'kampeerterreinen, vakantiecentra ed. (zonder keuken)' aangeduid met milieucategorie 3.1 met hinder richtafstand 50 meter. De voorgenomen logiesverblijven in de stal zijn gelegen op een afstand van 100 meter van de aanliggende bestemmingsvlakken wonen. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstand.

Paarden

Op dit moment worden er enkel hobbymatig paarden gehouden op het perceel Dokter Larijweg 87. Na herontwikkeling kunnen er ook bedrijfsmatig (recreatie/coaching) paarden aanwezig zijn op het perceel. In dat geval is de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing, hier wordt een richtafstand van 50 meter voorgeschreven (net als VNG), hiervan kan niet worden afgeweken. Bedrijfsmatige gehouden paarden moeten op een afstand van minimaal 50 meter van de bouwblokken van omliggende woningen komen te liggen.

Externe veiligheid

De professionele risicokaart is geraadpleegd en er is gekeken of er in de omgeving van het plangebied risicobronnen aanwezig zijn, waarvan veiligheidszone of het invloedsgebied binnen het plangebied valt. Geconstateerd is dat dit niet het geval is. Externe veiligheid levert geen belemmering op voor dit plan.

Bodem

Verwacht wordt dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde functie en de financiële haalbaarheid van de voorgestelde plannen. Er wordt geadviseerd om een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 met een vooronderzoek conform 5725 uit te laten voeren ter plaatse van dat deel van het perceel dat zal worden herbestemd. Doel van het bodemonderzoek is om de bovenstaande verwachting wbt de bodemkwaliteit te kunnen verifiëren. Asbest in bodem is tevens een aandachtspunt bij een verkennend bodemonderzoek in het kader van een bestemmingswijziging. Indien er sprake is van zogenaamde asbestverdachte druppelwaterzones (onverharde bodem waarop een asbestdak zonder goot afwatert) wordt geadviseerd een verkennend asbest onderzoek uit te laten voeren voorafgaande aan de sloop van de bestaande varkenstallen. Het verkennend bodemonderzoek wordt idealiter uitgevoerd na afloop van de sloopwerkzaamheden.

Geluid

Door de herontwikkeling van het perceel zal er een andere verkeersstroom gegenereerd worden over de bestaande inrit van het perceel Dokter Larijweg 87. De inrit is gelegen op ca. 2,5 meter van de perceelsgrens met de woning Dokter Larijweg 86/86a, echter is de afstand tot de woningen ca. 12 meter. Op dit moment is er geen inzicht in de toekomstige verkeersstromen, zodra deze bekend zijn zal er een akoestisch onderzoek gedaan moeten worden om aan te kunnen tonen dat er een goed woon en leefklimaat kan worden gewaarborgd voor de woning Dokter Larijweg 86/86a.

Parkeren

Op dit moment is er voor de huidige functies voldoende parkeergelegenheid aanwezig. Bij een uitbreiding van de functies is deze parkeergelegenheid niet meer voldoende. Door het slopen van de schuren komt er voldoende ruimte beschikbaar voor het aanleggen van parkeerplaatsen ten behoeve van de nieuwe functies. Dit aantal is afhankelijk van de voorspelde bezoekersaantallen, maar minimaal conform CROW.

Archeologie

Het plangebied is gelegen in een gebied aangegeven als gebied met een lage verwachting. Archeologisch onderzoek is nodig bij ingrepen groter dan 3 hectare en dieper dan 30 centimeter. De voorgenomen ingrepen zijn kleiner, dus onderzoek is niet noodzakelijk.

Bestemmingsplanprocedure

Onze intentie is meewerken door het perceel te voorzien van een passende bestemming of aanduiding. De ruimtelijke procedure hiervoor is een bestemmingsplanprocedure. Het team Ruimtelijke Ontwikkeling zal deze taak op zich nemen. Indien u akkoord bent met de door ons voorgestelde handelswijze vragen wij u contact op te nemen met de heer Ramon ter Stege of mevrouw Jenny Nijzing van het cluster Ruimtelijke Ontwikkeling, bereikbaar via het telefoonnummer 140528.

Korte beschrijving procedure

Om de procedure voor een bestemmingsplan te kunnen starten verzoeken wij u een stedenbouwkundig adviesbureau een bestemmingsplan conform art. 3.1 lid 1 Wro hiervoor te laten maken. Dit bestemmingsplan zal moeten voldoen aan de onderstaande eisen:

- Aanlevering conform bijlage 1, Aanleveringsvoorwaarden 2012.
- Uitgifte plannummer en vaststelling plangrens via gemeente (dhr. Harm Cannegieter, tel.nr. 140528).
- De verplichte onderzoeken inzake water, flora/fauna, archeologie en andere voor deze procedure geldende onderzoeken moeten verwerkt zijn.

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 een passende bouwaanvraag indienen. De leges voor deze specifieke procedure bedragen 2.315,44 (2018).

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.

Planschade-afwentelingsovereenkomst en sloopovereenkomst

Bij de principebeoordeling van uw plan houden wij zorgvuldig rekening met de belangen en rechten van omwonenden en omliggende bedrijven. Toch bestaat de kans dat belanghebbenden gegronde bezwaren hebben tegen uw plan. Als een belanghebbende van mening is dat hij of zij schade ondervindt kan diegene schade claimen. Daarom willen we graag een planschade-afwentelingsovereenkomst met de eigenaar/initiatiefnemer sluiten. Door het sluiten van deze overeenkomst wordt geregeld dat eventuele financiële gevolgen (planschadeclaims) van de te voeren ruimtelijke procedure door de initiatiefnemer worden gecompenseerd aan de gemeente. Meer informatie over planschade kunt u vinden op onze website www.dewolden.nl.

De sloopovereenkomst legt vast dat en hoeveel gesloopt wordt, voordat begonnen wordt met bouwen.

De overeenkomsten hebben we in tweevoud bijgesloten. Wilt u deze ondertekend retourneren? U krijgt vervolgens een door ons getekend exemplaar teruggestuurd.

Activiteitenbesluit

Omdat de activiteiten veranderen moet er een melding in het kader van het Activiteitenbesluit gedaan worden. Dit kan via de activiteitenbesluit internetmodule www.aimonline.nl. De melding moet vier weken voor aanvang van de activiteiten worden ingediend.

Leges

Voor het principebesluit van het college gelden leges ter hoogte van €303,80. U ontvangt hiervoor een factuur.

Nadere informatie

Mocht u naar aanleiding van deze brief nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] medewerker ruimtelijke ordening principeverzoeken van de gemeentewinkel. U kunt haar telefonisch bereiken op telefoonnummer 140528.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van De Wolden,

[REDACTED]

[REDACTED]
Medewerker Ruimtelijke Ordening Principe Verzoeken
Gemeente De Wolden

OVEREENKOMST

De ondergetekenden,

De gemeente De Wolden, te deze ingevolge het bepaalde in artikel 171 Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar burgemeester, de heer R.T. De Groot, hierna te noemen "de gemeente"

en

Dokter Larijweg 87, Ruinerwold

hierna te noemen de verzoeker;

dat de verzoeker voornemens is om een groot deel van de bestaande bedrijfsbebouwing af te breken op het perceel Dokter Larijweg 87, Ruinerwold kadastraal bekend Ruinerwold, sectie M, nummer 1297 en 275;

dat hierdoor een herontwikkeling op het betreffende perceel kan plaatsvinden, waarbij de bedrijfsgebouwen voor een groot deel worden afgebroken;

dat ter compensatie één nieuwe woning op een andere locatie kan worden gerealiseerd;

dat één bedrijfsgebouw blijft staan ten behoeve van het reeds gevestigde bedrijf Inouthout;

dat de bestaande mestsilo eveneens blijft staan en wordt omgebouwd tot maximaal 5 recreatieappartementen;

dat daarbij de vraag aan de orde is of de gemeente het verzoek wenst te honoreren;

dat het betreffende perceel is gelegen in de beheersverordening Buitengebied De Wolden;

dat door herontwikkeling van het perceel Dokter Larijweg 87 een ruimtelijke kwaliteitsslag gemaakt kan worden;

dat er medewerking kan worden verleend middels een procedure ex artikel 3.1 Wro (bestemmingsplanprocedure);

dat hiertegen geen planologische en milieutechnische bezwaren bestaan, mits het perceel Dokter Larijweg 87 kadastraal bekend Ruinerwold, sectie M nummer 1297 en 275 een passende bestemming verkrijgt;

dat het college van burgemeester en wethouders hebben overwogen uitsluitend medewerking te verlenen aan de genoemde plannen van de verzoeker indien zekerheid wordt verkregen over de sloop van de ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing met een grootte van ± 1686 m²;

dat het college van burgemeester en wethouders, voor zover dat in haar vermogen ligt en belangen van derden niet op een onevenredige wijze worden geschaad, en onder het nadrukkelijke voorbehoud dat mogelijke bezwaren van derden tegen het betreffende (bouw)plan bij de definitieve besluitvorming betrokken zullen worden. alle aspecten zullen meewegen om ter zake mogelijk planologisch mee te werken;

verklaren het volgende te zijn overeengekomen:

De verzoeker verklaart volledig eigenaar te zijn van de (voormalige) bedrijfsgebouwen staande op het perceel Dokter Larijweg 87, zoals deze op de bij deze overeenkomst behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekening zijn aangegeven.

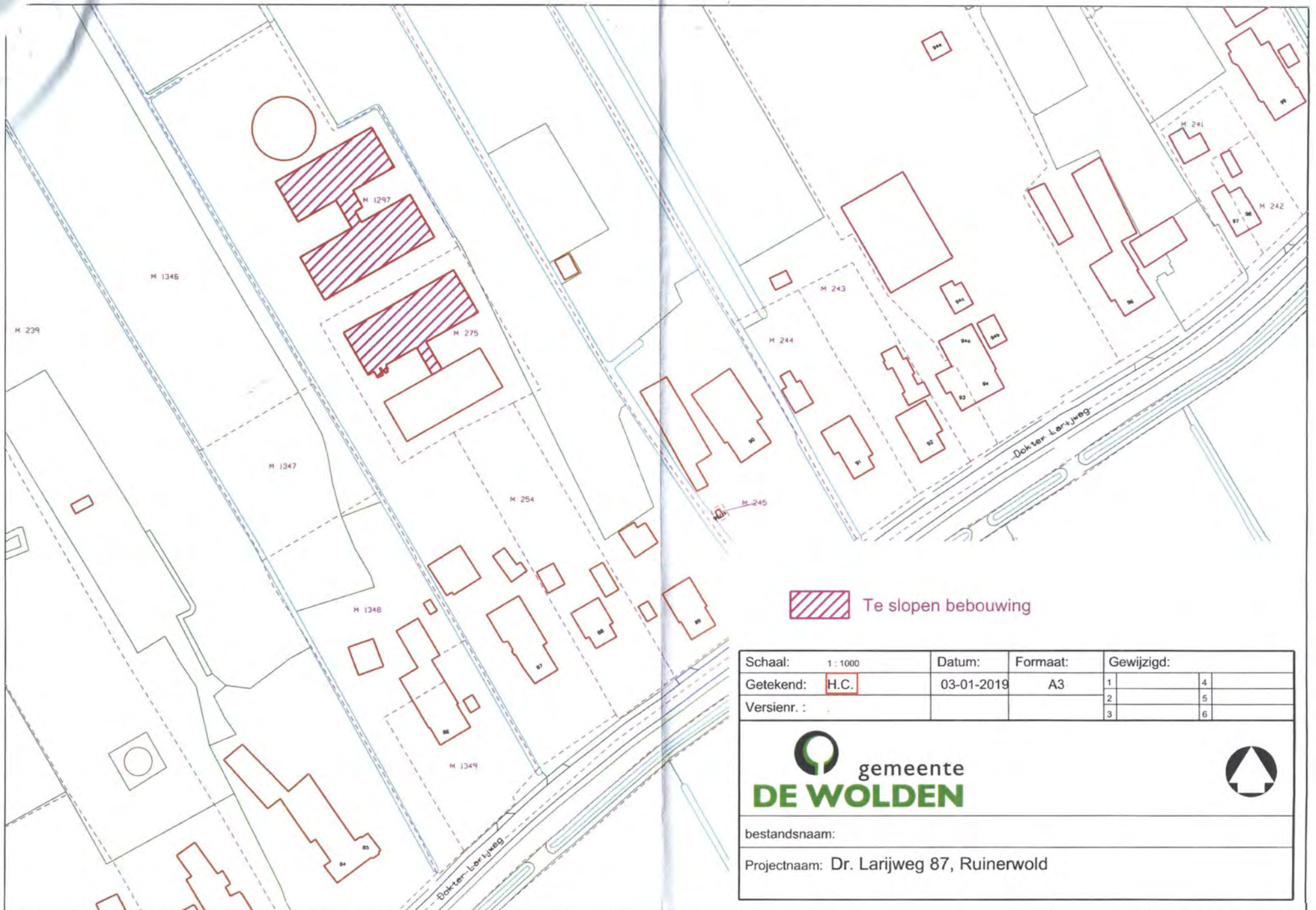
1. De verzoeker verplicht zich de volledige afbraak en verwijdering te hebben gerealiseerd van ± 1686 m² oppervlakte aan bedrijfsgebouwen voordat een begin wordt gemaakt met de bouw van de hiervoor bedoelde nieuwe woning. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de nalatige een onmiddellijk opeisbare boete van € 250.000,- ten behoeve van de gemeente zonder dat een rechterlijke tussenkomst is vereist, zulks onverminderd de bevoegdheid om van gemeentewege nakoming te vorderen.
2. De verzoeker en elke opvolgende of mede rechtverkrijgende dragen er zorg voor dat de onder punt 1 weergegeven verplichting en boete tevens geldt voor elke opvolgende of mede rechtverkrijgende, zowel onder algemene als bijzondere titel, zakelijk gerechtigde of gebruiker van de betreffende bedrijfsgebouwen of de ondergrond daarvan.
3. De verzoeker, alsmede eventuele opvolgende rechtsverkrijgende(n) zijn verplicht om bij wijze van kettingbeding bij elke vervreemding van (een gedeelte) van (de ondergrond behorende bij) de bedrijfsgebouwen de bepalingen onder de punten 1 t/m 6 van deze overeenkomst op te nemen in de alsdan met die opvolgende rechtverkrijgende(n) te sluiten overeenkomst.
4. Indien de vervreemdende partij het bepaalde in de punten 1 en 3 niet nakomt, verbeurt hij ten behoeve van de gemeente een onmiddellijk opeisbare boete van € 250.000,-.
5. Deze overeenkomst komt van rechtswege te vervallen, zodra aan de verplichting bedoeld onder punt 1 is voldaan.

Waarvan deze overeenkomst is opgemaakt en door partijen ondertekend,

Zuidwolde, - - 2019
Gemeente de Wolden,

Ruinerwold, - - 2019

Burgemeester Roger De Groot



 Te slopen bebouwing

Schaal:	1: 1000	Datum:	03-01-2019	Formaat:	A3	Gewijzigd:	
Getekend:	H.C.					1	4
Versienr. :						2	5
						3	6

 gemeente
DE WOLDEN



bestandsnaam:

Projectnaam: Dr. Larijweg 87, Ruinerwold



Omgevingsrecht Zuidema
t.a.v. de heer/mevrouw
Stapelerveldweg 4
7957 NE DE WIJK

VERZONDEN 23 DEC 2021 AS

DATUM 21 december 2021
ONDERWERP Conceptaanvraag
ONS KENMERK Z.284329 d.516437

Geachte heer/mevrouw,

Op 8 juli 2021 hebben wij uw conceptaanvraag ontvangen voor het verplaatsen van slooprechten voor twee woningen middels de ruimte regeling en twee woningen terug te bouwen op het perceel op de hoek van de Koekanger Dwarsdijk en de Stationsweg te Koekange. Hierover kunnen wij u als volgt informeren.

Beoordeling conceptaanvraag

De conceptaanvraag is getoetst aan het bestemmingsplan en het beleid voor het toevoegen van woningen in het buitengebied.

Voor het ingediende bouwplan kunt u niet rekenen op een vergunning. Hieronder leggen wij uit waarom dit zo is en welke alternatieven er zijn.

Beheersverordening

De locatie is gelegen binnen de beheersverordening 'Buitengebied' die is vastgesteld op 28 februari 2019 en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Het verplaatsen van de slooprechten ten behoeve van het toevoegen van twee woningen middels de ruimte voor ruimte regeling voldoet niet aan de beheersverordening 'Buitengebied'.

Afwijken van de beheersverordening

We hebben beoordeeld of we medewerking kunnen verlenen aan uw aanvraag met een bestemmingsplanwijziging. Onze conclusie is dat medewerking niet mogelijk is. De reden hiervan is dat het toevoegen van twee woningen niet past op de door u aangewezen locatie. Wel is het mogelijk om de te slopen vierkante meters voormalige agrarische bebouwing aan Broekhuizen 44 elders in te zetten. Dit wordt hieronder toegelicht.

Ruimte voor Ruimte

We hebben uw aanvraag ook beoordeeld aan de voorwaarden voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling. Onze conclusie is dat het voldoet aan de eisen hiervan. De vierkante meters van de Dokter Larijweg 87 kunnen toegepast worden en dit is aangetoond in de bijgevoegde brief. De vierkante meters van Broekhuizen 44 kunnen ook toegepast worden, dit wordt toegelicht onder het kopje 'RUD'.

Postadres
Postbus 20
7920 AA Zuidwolde

Bezoekadres
Raadhuisstraat 2
7921 GD Zuidwolde

Telefoon
14 0528

E-mail
gemeente@dewolden.nl

Internet
dewolden.nl

RUD

Een voorwaarde voor het toepassen van de Ruimte voor Ruimte regeling is dat de nieuw te bouwen woning gerealiseerd moet worden op het perceel waar de agrarische bebouwing gesloopt wordt. Het is alleen mogelijk om hiervan af te wijken wanneer het toevoegen van een woning hier niet mogelijk is, bijvoorbeeld vanwege milieukundige belemmeringen. Het terugbouwen van een woning op de locatie Broekhuizen 44 is daarom voorgelegd aan de Regionale Uitvoeringsdienst (RUD). Het toevoegen van een woning aan Broekhuizen 44 wordt als ongewenst gezien, omdat het te dicht is gelegen aan de spoorlijn Groningen-Zwolle. Daardoor wordt het dus mogelijk om een woning toe te voegen op een andere locatie, mits deze goed landschappelijk ingepast kan worden.

Stedenbouwkundige beoordeling locatie

De door u aangevraagde locatie voor het toevoegen van twee woningen, op de hoek van de Stationsweg en de Koekanger Dwarsdijk is getoetst aan het Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK). De conclusie is dat het toevoegen van twee woningen op deze locatie niet gewenst is. De reden hiervoor is dat de locatie is aangemerkt als 'open gebied'. Deze locatie sluit niet aan op een bestaand cluster of een bestaand lint. Ook vormt de sloot, die eigendom is van het waterschap, een belemmering en komen hierdoor de woningen te ver naar achteren in het open gebied.

Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Gelet op het voorgaande kunt u bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet rekenen op een positieve uitkomst.

Digitaal indienen

U kunt een omgevingsvergunning aanvragen via het omgevingsloket op www.omgevingsloket.nl. Dien de aanvraag volledig in via het omgevingsloket. Een volledige aanvraag wordt meteen in behandeling genomen. Een niet- complete aanvraag heeft als gevolg een langere doorlooptijd.

Wat kan wel?

Bij indiening van dit plan kunt u niet rekenen op een vergunning. Graag geven wij aan welke mogelijkheden er zijn binnen het beleid om een aangepast plan mogelijk te maken.

Mogelijke terugbouwlocaties voor woningen middels de Ruimte voor Ruimte regeling zijn locaties die aansluiten op een bestaand cluster of binnen een bestaand lint. We adviseren hiervoor het LOK te raadplegen. Wanneer er een nieuwe locatie is die jullie door de gemeente willen laten toetsen, kunnen jullie een nieuwe conceptaanvraag indienen via www.omgevingsloket.nl.

Wij zijn bereid om deze voorschriften toe te lichten in een gesprek. Hiervoor kunt u contact opnemen met de coördinator van deze zaak.

Procedure

Wanneer er een geschikte locatie is aangedragen, zal waarschijnlijk sprake zijn van een omgevingsplan procedure. Voor het toepassen van deze procedure moeten verschillende onderzoeken worden gedaan, evenals een goede landschappelijke inpassing.

Aandachtspunten

Voor het indienen van de aanvraag zijn de volgende punten van belang:

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

Leges

Op grond van de Legesverordening 2021 worden leges in rekening gebracht voor het behandelen van een conceptaanvraag. Volgens artikel 2.2.2.4. bent u 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.

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

Heeft u nog vragen over deze brief? Dan kunt u contact opnemen met Koen de Grootte. Wij verzoeken u bij correspondentie altijd ons kenmerk van deze zaak te vermelden.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders,



Medewerker Ruimtelijke Initiatieven

Kopie

Een kopie van deze brief is per e-mail verzonden aan de gemachtigde.

Formulierversie
2020.01

Aanvraaggegevens

Algemeen

Let op: vul het formulier alstublieft volledig in.

Aanvraagnummer	6223721
Aanvraagnaam	rvr Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg, Koekange
Uw referentiecode	2021-52

Ingediend op	-
Soort procedure	Onbekend

Projectomschrijving	Verplaatsen van (sloop)rechten voor twee Ruimte-voor-Ruimte woonerven aan de oost zijde van de bebouwingscluster rond de kruising Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg te Koekange.
Gefaseerd	Nee

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Aanvragergegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Nawoord en ondertekening

Aanvrager bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	74457829
Vestigingsnummer	000008036470
(Statutaire) naam	Bouwbedrijf Muller B.V.
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	<input checked="" type="checkbox"/> Man <input type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	■
Voorvoegsels	-
Achternaam	■
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	■
Huisnummer	■
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	■
Woonplaats	■

4 Correspondentieadres

Postcode	■
Huisnummer	■
Huisletter	■
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	■
Woonplaats	■

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	■
Faxnummer	-

E-mailadres

info@bouwbedrijfmuller.nl

Gemachtigde bedrijf

1 Bedrijf

KvK-nummer	53804791
Vestigingsnummer	000023656174
(Statutaire) naam	Omgevingsrecht Zuidema
Handelsnaam	-

2 Contactpersoon

Geslacht	<input type="checkbox"/> Man <input checked="" type="checkbox"/> Vrouw
Voorletters	█.
Voorvoegsels	-
Achternaam	██████
Functie	-

3 Vestigingsadres bedrijf

Postcode	7957NE
Huisnummer	4
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Stapelerveldweg
Woonplaats	de Wijk

4 Correspondentieadres


Postcode	7957NE
Huisnummer	4
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Stapelerveldweg
Woonplaats	de Wijk

5 Contactgegevens

Telefoonnummer	0522-740004
Faxnummer	-

E-mailadres

info@omgevingsrechtzuidema.nl



Locatie

1 Kadastraal perceelnummer

Burgerlijke gemeente	De Wolden
Kadastrale gemeente	De Wijk
Kadastrale sectie	I
Kadastraal perceelnummer	255
Bouwplannaam	-
Bouwnummer	-
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee

2 Eigendomssituatie

Eigendomssituatie van het perceel	<input type="checkbox"/> U bent eigenaar van het perceel <input type="checkbox"/> U bent erfpachter van het perceel <input type="checkbox"/> U bent huurder van het perceel <input checked="" type="checkbox"/> Anders
Uw belang bij deze aanvraag	optie op koop.

3 Toelichting

Eventuele toelichting op locatie	zie begeleidende memo
----------------------------------	-----------------------

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- Bestemmingsplan
- Beheersverordening
- Exploitatieplan
- Regels op grond van de provinciale verordening
- Regels op grond van een AMvB
- Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

zie bijlage

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

zie bijlage

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

zie bijlage

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

zie bijlage

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- Ja
- Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- Ja
- Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- Ja
- Nee



Toelichting Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?
- Vul hieronder in hoelang het beoogde gebruik duurt.



Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
_Bijlage_Slooplocatie_Broekhuizen_44_.pdf	2021 07 B jlage Slooplocatie Broekhuizen 44.pdf	Gegevens Handelen in str jd met regels ruimtelijke ordening		Concept
eling_bebouwing_omgeving_bouwlocatie_.pdf	2021 07 B jlage tijdreis ontwikkeling bebouwing omgeving bouwlocatie.pdf	Gegevens Handelen in str jd met regels ruimtelijke ordening		Concept
21_07_Memo_rvr_Koekangerdwarsdijk_ZM_.pdf	2021 07 Memo rvr Koekangerdwarsdijk ZM.pdf	Gegevens Handelen in str jd met regels ruimtelijke ordening		Concept
Principebesluit slooploc dr. Lar jweg	2019 01 03 Principebesluit slooplocatie Dr Lar jweg 87 Ruinerwold.pdf	Gegevens Handelen in str jd met regels ruimtelijke ordening		Concept

Nawoord en ondertekening

*Alleen te beantwoorden
als de bijlagen nog niet
compleet zijn*

*Alleen te beantwoorden
als de bijlagen nog niet
compleet zijn*

Zijn de bijlagen bij deze aanvraag
compleet

- Ja
 Nee

De volgende bijlagen dien ik later
in

De volgende bijlagen dien ik niet in

Vul uw eventuele persoonlijke
opmerkingen over uw aanvraag
hier in.

Als blijkt dat voor één van de
onderdelen geen vergunning
verleend kan worden, wilt u dan
voor de overige onderdelen wel
een vergunning ontvangen?

- Ja
 Nee

Geeft u toestemming om persoons-
en adresgegevens van de
aanvrager/melder en, indien van
toepassing, de gemachtigde
openbaar te maken?

- Ja
 Nee

Geeft u toestemming om de
geschatte projectkosten / kosten
van de werkzaamheden openbaar
te maken?

- Ja
 Nee

Hierbij verklaar ik dat ik de aanvraag/melding naar waarheid heb ingevuld en dat ik weet dat er kosten verbonden kunnen zijn aan het indienen van een aanvraag.

*Niet verplicht in te vullen
indien u gemachtigde
bent*

Handtekening aanvrager

Datum

Handtekening

Handtekening gemachtigde

Datum

Handtekening

Terugsturen van de aanvraag

U kunt de aanvraag of melding inclusief bijbehorende bescheiden per post versturen naar onderstaand adres van het bevoegd gezag. Het e-mailadres of contactformulier is alleen bedoeld voor het stellen van vragen en niet voor het indienen van een aanvraag of aanvullende gegevens.

Bevoegd gezag omgevingsvergunning

Naam:	Gemeente De Wolden
Bezoekadres:	Raadhuisstraat 2 7921 GD Zuidwolde (Dr.)
Postadres:	Postbus 20 7920 AA Zuidwolde (Dr.)
Telefoonnummer:	14 0528
E-mailadres:	administratiewabo@dewoldenhoogeveen.nl
Website:	www.dewolden.nl
Contactpersoon:	Gemeentewinkel
Bereikbaar op:	werkdagen

Agendapunt voor Programmahoudersoverleg Duurzaam

ONDERWERP	Bouwen compensatiewoningen Koekanger Dwarsdijk Koekange (tussen 10 en 14)
DATUM	21-02-2022
BESTUURDER	Gerrie Hempen
WIE LICHT HET TOE?	██
TIJDSDUUR	10 minuten
TOELICHTING	<p>In juli 2021 hebben wij een verzoek ontvangen voor het bouwen van twee woningen aan de Koekanger Dwarsdijk (tussen 10-14) te Koekange. Bouwbedrijf Muller heeft de mogelijkheid om twee compensatiewoningen van de ruimte-voor-ruimte regeling te verplaatsen binnen de gemeente. Het gaat om vierkantemeters van de Dr. Larijweg 87 te Ruinerwold en Broekhuizen 44 te Koekange. Compensatiewoningen kunnen worden teruggebouwd op plekken die kunnen worden aangemerkt als bebouwingscluster, lint of aansluitend aan een kern. De beoogde bouwlocatie is afgewezen omdat het open gebied betreft waar het niet wenselijk is om bebouwing toe te voegen. Daarnaast ligt er een watergang van het waterschap waardoor de woningen die aansluitend bij het cluster aan de overkant kunnen worden gebouwd. Op 4 mei heeft er een gesprek plaatsgevonden met ██████████ ██████████ (Bouwbedrijf Muller) en ██████████ (Omgevingsrecht Zuidema) met wethouders Gerrie Hempen en Egbert van Dijk. Hierbij is aangegeven dat het verzoek nog een keer intern zal worden besproken.</p>

Verzoek planologische medewerking Ruimte-voor-Ruimte (2 kavels) hoek Koekanger Dwarsdijk – Stationsweg te Koekange

Opsteller: ██████████, Omgevingsrecht Zuidema

Datum: 7 juli 2021

Status: concept01

Aanleiding

Initiatiefnemer wenst in het kader van Ruimte-voor-Ruimte twee bouwkavels te realiseren op de kruising Koekanger Dwarsdijk – Stationsweg te Koekange. Ter compensatie zal voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt op twee locaties in Koekange en Ruinerwold.

Voor slooplocatie 1 is reeds medewerking uitgesproken. Voor slooplocatie 2 wordt met dit verzoek medewerking gevraagd deze rechten te verplaatsen. Aansluitend daarop wordt verzocht de voornoemde rechten van beide slooplocaties te laten landen op de beoogde bouwlocatie op de hoek Koekanger Dwarsdijk – Stationsweg te Koekange.

Deze toelichting van de ontwikkeling is onderdeel van de conceptaanvraag (planologische) medewerking.

Huidige situatie

Zoals aangegeven betreft het een Ruimte-voor-Ruimte bouwlocatie en twee slooplocaties. Hieronder een beschrijving van de bestaande situatie betreffende deze drie locaties.

Slooplocatie 1

De eerste slooplocatie betreft Dr. Larijweg 87 te Ruinerwold. Deze locatie omvat het woonerf Dr. Larijweg 87 en de daarachter gelegen gronden met bebouwing van twee voormalige varkenshouderijen. Op deze gronden is een herontwikkeling voorzien. Ten behoeve van deze herontwikkeling is onlangs een bestemmingsplan vastgesteld.

In het kader van voornoemde herontwikkeling worden ter plaatse drie voormalige stallen met een gezamenlijk oppervlak van ca. 1780 m² gesloopt. De slooprechten zijn reeds beoordeeld en daarop is medewerking uitgesproken betreft het verplaatsen van deze rechten. Deze medewerking is bij brief van 3 januari 2019, met kenmerk 000026290, WABO_VO-2018-0290, bevestigd.

In een overeenkomst tussen de gemeente en de eigenaren van de gronden aan de Dr. Larijweg 87 is overeengekomen dat vanaf het moment van sloop van de betreffende stallen, deze rechten binnen 5 jaar elders ingezet kunnen worden op grond van de Ruimte-voor-Ruimte regeling.

Voor alle volledigheid is de voornoemde brief principe-uitspraak met bijbehorende conceptovereenkomst slooprechten en tekening als bijlage bij de conceptaanvraag gevoegd.

Slooplocatie 2

De tweede locatie is plaatselijk bekend als Broekhuizen 44 te Koekange. In de bijlage een overzichtstekening met de ligging van het perceel.

Op het perceel is een (woon)boerderij, veestal en (aangebouwde) overkapping gelegen. Tevens is ter plaatse een vrijstaande garage gesitueerd. In de bijlage een situatietekening met deze bebouwing aangeduid. Daarbij is de globale oppervlakte van de veestal, overkapping en garage aangegeven.

De gronden om de (woon)boerderij zijn vrij traditioneel ingericht met een voorerf en een werkerf. Ten zuiden van de woonboerderij is een rijbak afgeschermd door een haag gelegen. De westelijke gronden zijn ingericht als landbouwgrond.

Dit (bebouwde) perceel is gelegen binnen de grenzen van de beheersverordening Buitengebied (vastgesteld 2019-02-28) en is voorzien van enkelbestemming 'Agrarisch - Aanverwante bedrijven' en een 'Bouwvlak'. Daarbij is voorzien in de aanduiding 'karakteristiek'.

Op basis waarvan voorzien is in de aanduiding 'karakteristiek' hebben wij niet kunnen achterhalen. Het adres is niet vermeld op de lijst karakteristieke panden behorende bij het beleid cultuurhistorie danwel de recentelijk geactualiseerde lijst karakteristieke panden en objecten (welstandsvrij gebied) vastgesteld 7 juli 2021. Gezien de bestaande bebouwing zal deze aanduiding (zeker) geen betrekking hebben op de te slopen veestal.

Bouwlocatie

De bouwlocatie is voorzien tussen Koekanger Dwarsdijk 14 en 10 te Koekange. Het betreft een perceel weidegrond. De beoogde woningbouwkavels zijn voorzien aan de zijde van de Koekanger Dwarsdijk in lijn met de bebouwing rond de kruising Koekanger Dwarsdijk en Stationsweg. Het perceel is aan de noord- en westzijde (wegzijde) afgescheiden met een waterloop en doormiddel van een uitweg ontsloten op de Koekanger Dwarsdijk.

Beleid

Beleid Ruimte-voor-Ruimte

De ruimte-voor-ruimte regeling heeft als doel de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied te verbeteren. De afbraak van landschap ontsierende agrarische bedrijfsgebouwen wordt door middel van deze regeling gecompenseerd met een woning. Op deze manier wordt de kwaliteit van het landschap verbeterd.

Provinciale omgevingsverordening Drenthe

Op grond van artikel 2.16 (Ruimte-voor-ruimte regeling) mag een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het Bestaand Stedelijk Gebied, voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is. Daarbij zijn de volgende (rand)voorwaarden van toepassing:

- toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
- de randvoorwaarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m² en tenminste 2.000 m² voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
- een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvoorwaarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
- in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m² of tot 2.000 m²;
- randvoorwaarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
- de randvoorwaarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebieden.

Artikel 2.17 (Woningbouw) geeft vervolgens aan dat een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouw mogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied waaronder binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling als deze incidentele nieuwbouw aan de volgende voorwaarden voldoet:

- de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
- er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan en;
- het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

Overwegingen

Met dit plan wordt op twee percelen agrarische bedrijfsbebouwing van voor 2 juni 2010, met een gezamenlijk oppervlak van meer dan 2000 m² gesloopt. De bouwlocatie is niet gelegen in een gebied aangewezen tot Natuurnetwerk Nederland en/of beekdal en bergingsgebied.

De bouwlocatie sluit aan op een cluster van bebouwing ter hoogte van de kruising Koekanger Dwarsdijk en Stationsweg. Dit cluster van bebouwing omvat woonpercelen met in totaal tien woningen en een agrarisch (bedrijfs)perceel met een bedrijfswoning.

Gemeentelijk beleid

De gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling voor De Wolden is gebaseerd op de voornoemde provinciale regeling. Om in aanmerking te komen voor de ruimte-voor-ruimte regeling zijn de volgende voorwaarden vastgelegd in de beheersverordening buitengebied:

- Minimaal 750 m² aan voormalig agrarische bedrijfsgebouwen moet gesloopt worden (met een afwijkingspercentage van 5%) voor één compensatiewoning; illegale bebouwing, mestbassins, mestplaten tellen niet mee.
- Afbraak van 2000 m² (met een afwijkingspercentage van 3%) of meer wordt gecompenseerd met een tweede woning; dit is tevens het maximum.
- Samenwerking tussen percelen is mogelijk als op het perceel onvoldoende m² aanwezig is (zie kop saldering).
- Het agrarische bedrijf moet ter plekke zijn of worden beëindigd. Omgevingsvergunningen moeten worden ingetrokken.
- Bij (voldoende) ontwikkelingsmogelijkheden wordt de regeling niet toegepast.
- Compensatiewoningen worden teruggebouwd op het oorspronkelijke bouwblok tenzij:
 - het perceel is gelegen in het Natuur Netwerk Nederland (NNN), danwel aangeduid is als es;
 - de bouw van de compensatiewoning belemmeringen oplevert voor bedrijven die in de omgeving zijn gesitueerd.
- Een alternatieve locatie (als bouw op oorspronkelijk bouwblok niet mogelijk is vanwege milieuregelgeving, ligging gebied, ruimtegebrek e.d.) voor een compensatiewoning is aansluitend bij een kern of bij andere bestaande bebouwingslinten/clusters.

De gemeentelijke woonvisie is gedateerd en inmiddels achterhaald door het Deltaplan voor het Noorden (Bouwstenen voor het deltaplan, 2021), waarin de vier noordelijke provincies onder andere willen bijdragen aan de opgave om tot 2035 één miljoen extra woningen te bouwen in heel Nederland. Ook de woonagenda Drenthe (juni 2020) die toekomstbestendig wonen promoot geeft een recenter beeld van het huidige woningklimaat. Het meest recente Woonplan van gemeente de Wolden loopt van 2017 tot 2022.

De huidige woningmarkt is oververhit en het toevoegen van een woning is zeker passend in deze tijd. Deze ontwikkeling is vraaggestuurd en passend binnen de huidige woningmarkt.

Het landschappelijk ontwikkelingskader van gemeente de Wolden biedt vanuit het landschap richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen. Het LOK is een uitvloeisel van de gemeentelijke structuurvisie.

De slooplocaties en de bouwlocatie zijn volgens het LOK gelegen binnen Laagveenontginningen. In deze gebieden is de bebouwing ontstaan vanuit een verdichting bij kruising van wegen, op de zandrug en later langs 2e of 3e ontginningsas of als nieuwe erven langs nieuwe wegen in achterland.

Toets Ruimte-voor-Ruimte beleid

Hieronder gaan we voor slooplocatie 2 en de bouwlocatie in op het beleid en de daaraan verbonden (rand)voorwaarden. Zoals aangegeven is betreft slooplocatie 1 dit reeds getoetst en deze laten we daarom buiten beschouwing en gaan enkel in op de beoogde bouwlocatie.

Slooplocatie2

Het perceel heeft onvoldoende ontwikkelingsmogelijkheden mede gezien de huidige en komende wetgeving betreffende natuurbescherming en dierhuisvesting. De daarvoor vereiste investeringen staan daarmee niet meer in verhouding tot mogelijkheden voor (door)ontwikkeling.

De inrichting van het perceel zal, met uitzondering van de beoogde sloop, met deze ontwikkeling behouden blijven. Daarbij wenst de eigenaar aanbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot een gezamenlijk oppervlak van max. 200 m² te behouden en/of te (her)bouwen.

Ter plaatse wordt daarmee netto meer dan de sloopnorm ad 750 m² gesloopt. In beginsel is het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Aanverwante bedrijven' voldoende groot om te voorzien in een nieuw erf ten behoeve van een compensatiewoning met bijbehorende bouwwerken.

Volgens het Landschappelijk ontwikkelingskader De Wolden (hierna LOK) is het perceel gelegen binnen het laagveenontginningen gebied. Dit gebied kenmerkt zich met opstreckende verkaveling vanaf de ontginningsas met (elzen)singels op de perceelsgrenzen. Door de aanleg van de spoorlijn is deze structuur deels teniet gedaan. De opstreckende verkaveling vanaf de ontginningsas is nog wel duidelijk zichtbaar.

In dit landschap is de bebouwing op zandrug en later langs 2e of 3e ontginningsas gesitueerd waarbij nieuwe erven langs nieuwe wegen in het achterland werden gesitueerd. Deze structuur is ten zuiden van dit perceel duidelijk te herkennen waar de (woon)boerderijen Koekanger Dwarsdijk 55, 57-59 en 61 achter elkaar zijn gesitueerd.

Op basis van deze landschapsstructuur zou een nieuw woonerf in het verlengde van de bestaande (woon)boerderij Broekhuizen 44 passend gesitueerd kunnen worden in het landschap. Conform het Ruimte-voor-Ruimte beleid is daarvoor binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Aanverwante bedrijven' ruimte op de gronden welke nu in gebruik en ingericht zijn als landbouwgrond. Echter stuit deze locatie op een belemmering vanwege de geluidshinder vanaf de spoorweg.

Het perceel Broekhuizen 44 is op ca. 90 meter van het noordelijk gelegen tweebaans spoortraject Meppel - Ommen (Groningen) gelegen. Daarmee is bestemmingsvlak Agrarisch - Aanverwante bedrijven' gelegen binnen de geluidszone zoals bepaald in de wet geluidshinder. Blijkens de geluidskaat spoorwegen (etmaal) zoals gepubliceerd op PDOK is het bestemmingsvlak in dezen deels gelegen in de zone 59,5 tot/met 54,5 dB en de zone 54,5 tot/met 49,5 dB. Waarbij opgemerkt moet worden dat overgang van voornoemde zone, of te wel de 54,5 grens gelegen is ter hoogte van de bestaande woning. Vanwege de afscherming van het geluid door de bestaande bebouwing is volgens de voornoemde geluidskaat sprake van een lagere geluidsbelasting ten zuiden van de bestaande (woon)boerderij. Door de sloop van de veestal zal deze ruimte met lagere geluidsbelasting fors afnemen danwel volledig komen te vervallen.

Op basis van voornoemde is vast te stellen dat na sloop van de veestal de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op een gevel (art. 82 Wgh) van een nieuwe compensatiewoning ruim wordt overschreden. Tevens is het aannemelijk dat met de bouw van een nieuwe compensatiewoning op deze locatie, passend in het landschap, de hoogst toelaatbare geluidsbelasting voor woningen (art. 83 Wgh) van 53 dB wordt behaald.

Gezien voornoemde acht initiatiefnemer het onwenselijk om een compensatiewoning op deze locatie te bouwen.

Bouwlocatie

Zoals aangegeven is de landingslocatie voor de bouwkavels voor de twee compensatiewoningen voorzien tussen Koekanger Dwarsdijk 14 en 10 te Koekange aansluitend op het bebouwingscluster rond de kruising Koekanger Dwarsdijk – Stationsweg te Koekange.

De beoogde woningbouwkavels zijn voorzien aan de zijde van de Koekanger Dwarsdijk in lijn met de bebouwing rond de kruising Koekanger Dwarsdijk en Stationsweg. Daarmee liggen blijkens de geluidskaat spoorwegen (etmaal) zoals gepubliceerd op PDOK de woningen in de zone van 49,5 dB en lager.

Op oude kaarten (rond 1900) was deze locatie bebouwd. Rond 1930 is de bebouwing niet meer vermeld op de oude kaarten. Daarentegen is er rond 1930 een nieuw erf schuin tegenover de bouwlocatie aan de andere zijde van de kruising zichtbaar. In de navolgende jaren is de bebouwing aan de noord- en oostzijde van de kruising uitgebreid met nieuwe erven. Vanaf 1965 is op de kaarten te zien dat de bebouwing aan de noordzijde aan de stationsweg wordt uitgebreid met nieuwe erven. Op deze wijze is een clustering aan bebouwing resp. erven ontstaan rond de kruising. Aangezien er tot 1930 op de bouwlocatie bebouwing aanwezig was zijn de beoogde erven voor de twee compensatiewoningen een logische stap.

Na uitspraak over medewerking zal de (landschappelijke) erfinrichting van de erven worden ontworpen.

Samenvattend:

Er kan voldoende m² ontsierende bedrijfsbebouwing worden gesloopt voor twee compensatiewoningen met bijbehorende bouwwerken. De beoogde bouwlocatie sluit aan op het bebouwingscluster ontstaan rond de kruising Koekanger Dwarsdijk – Stationsweg te Koekange. Op deze locatie was voorheen de eerste bebouwing rond deze kruising.

Verzoek

Namens Bouwbedrijf Muller verzoeken wij uw college om medewerking uit te spreken om de bouwrechten van de slooplocatie Dr. Larijweg 87 en Broekhuizen 44 te laten landen op het perceel aan de oostzijde van de bebouwingscluster rond de kruising Koekanger Dwarsdijk – Stationsstraat te Koekange.

Na uitspraak over de medewerking in dezen zal de planuitvoering, waaronder de erfinrichting van de bouwlocatie, nader worden uitgewerkt. Indien er sprake is van specifieke (rand)voorwaarden verzoeken wij u deze met de in dezen verzochte uitspraak kenbaar te maken.

Bijlagen: Principebesluit slooplocatie Dr. Larijweg 87 Ruinerwold;
Situatietekening slooplocatie Broekhuizen 44, Koekange;
Topotijdreis ontwikkeling bebouwing omgeving bouwlocatie

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 21 maart 2022 14:05
Aan: info@omgevingsrechtzuidema.nl
Onderwerp: Initiatief Koekanger Dwarsdijk / Stationsweg

11

Goedemiddag [REDACTED]

Vanochtend hebben we het initiatief voor het terugbouwen van twee woningen middels de RvR regeling besproken in het programmahoudersoverleg. In het overleg is besloten dat we deze locatie geschikt vinden voor het toevoegen van woningen. Echter zijn een aantal punten hier wel van belang. Het gaat om:

- De sloot/watergang moet worden verlegd om de woningen heen, zodat de woningen meer gesitueerd worden bij het cluster. Hiervoor zal een akkoord moeten worden gegeven door het waterschap.
- De woningen moeten worden gesitueerd aan de Koekanger Dwarsdijk
- Afstemming met de buurt/omwonenden is van belang. Daarnaast zal rekening gehouden moeten worden met planschade.
- We zullen het plan nog moeten beoordelen op de uitstraling van de woningen en de landschappelijke inpassing.

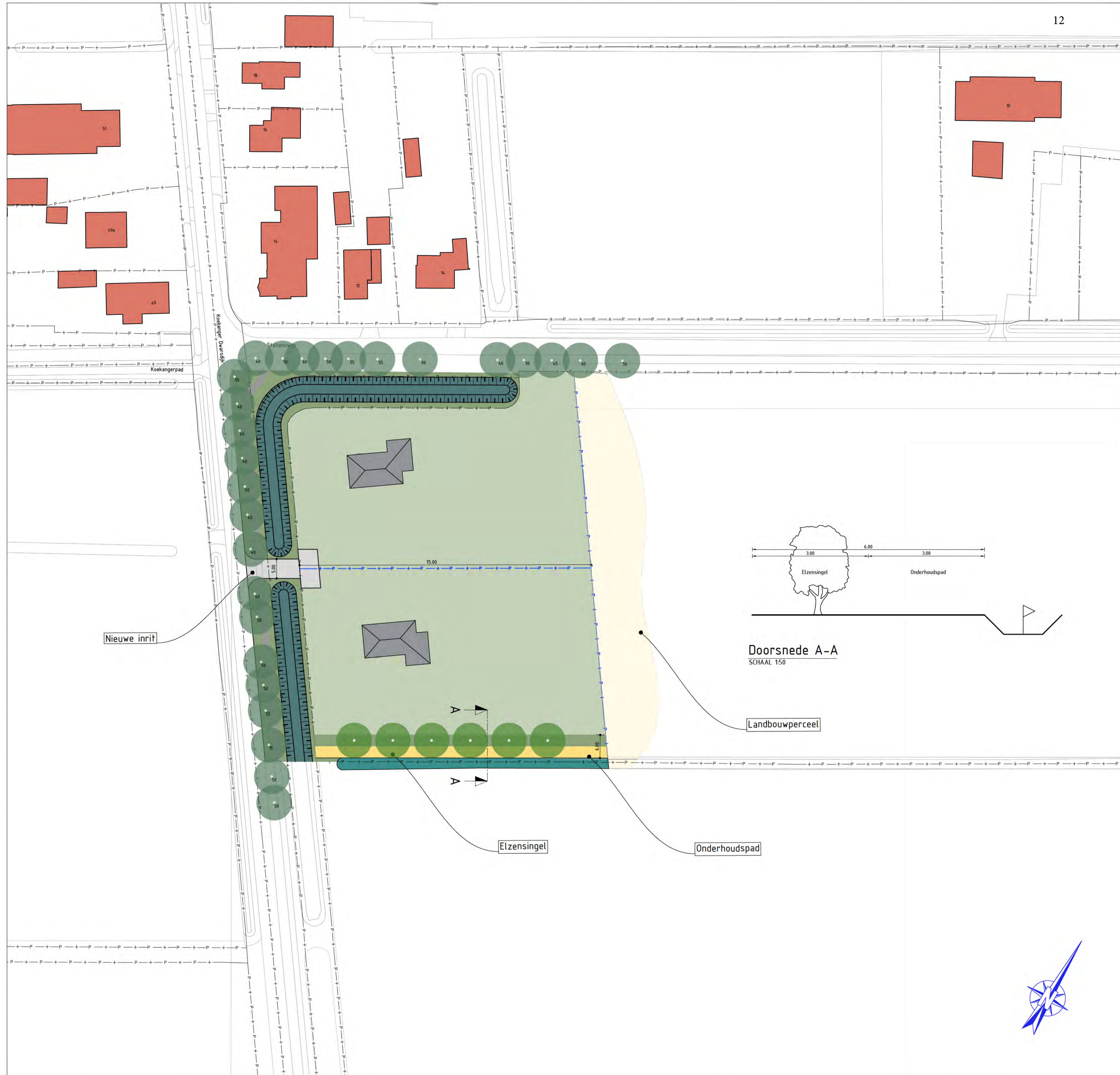
Om het plan door ons te laten beoordelen kan er een conceptaanvraag worden ingediend via www.omgevingsloket.nl. Graag zien we dan de tekeningen/visualisatie en landschappelijke inpassing meegestuurd. Dit zal dan met Stedenbouw worden afgestemd. Als er verder nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED] | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
14-0528

[REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)
[REDACTED]





Legenda		
Geometrie	Omschrijving	Status
	Perceelsgrens	Bestaand
	Perceelsgrens	Toekomstig
Omschrijving		
	Onderhoudspad	Toekomstig
	Groen	Toekomstig
	Uit te geven kavels	Toekomstig
	Inrit	Toekomstig
	Els	Toekomstig
	Boom	Bestaand

Liezen civiel www.liezenciviel.nl

Contactgegevens: Tel. 06-23344905, Email: [redacted]
 Bezoekadres: Oevers 16, 8331 VC Steenwijk
 Postadres: Buitenhuizenweg 3, 7961 LX Ruinerwold
 Rabobank: NL77RABO0308113015
 KvK: 64095746
 BTW: NL002166107673

OPDRACHTGEVER: [redacted]
 PROJECTOMSCHRIJVING: Koekange Nieuwbouwplan Koekanger Dwarsdijk Optie 1
 ONDERDEEL: Landschappelijke inpassing
 ONTWERPFASE: Schetsontwerp

TEKENINGNR.	TEK-P005-22-A01	CODE	OP	BLADNUMMER	01
TEKENAAR	[redacted]	PARAAF		AANTAL BLADEN	01
PROJECTLEIDER	[redacted]	FORMAAT	A1	VERSIE	0.2
STATUS	Concept	SCHAAL	1500	DATUM	15-06-2022



Legenda

Geometrie	Omschrijving	Status
	Perceelsgrens	Bestaand
	Perceelsgrens	Toekomstig

	Omschrijving	Status
	Onderhoudspad	Toekomstig
	Groen	Toekomstig
	Uit te geven kavels	Toekomstig
	Inrit	Toekomstig
	Els	Toekomstig
	Boom	Bestaand

www.liezenciviel.nl

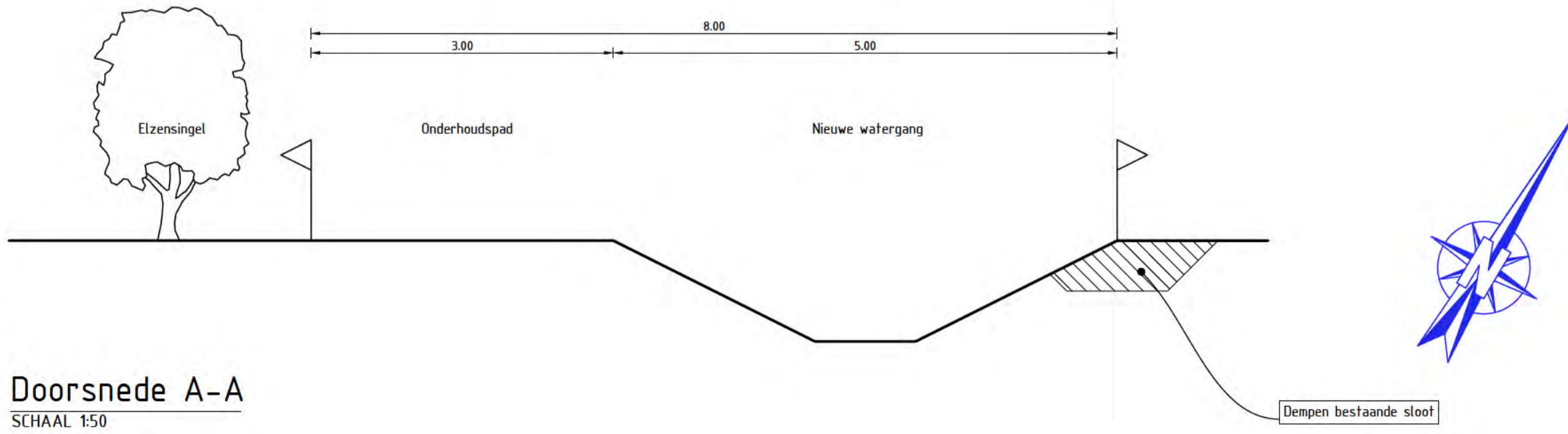
Bezoekadres: **[REDACTED]** Dovers 16, 8331 VC Steenwijk
Postadres: **[REDACTED]** Buitenholzerweg 3, 7961 LX Ruinerwold
Reboobank: **[REDACTED]** NL77RAB0306113015
KvK: **[REDACTED]** 64095746
BTW: **[REDACTED]** NL002166107B73

OPDRACHTGEVER
Zuidema Omgevingsrecht
[REDACTED]

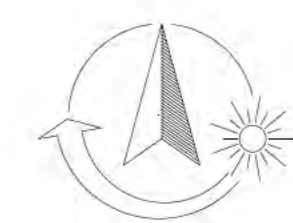
PROJECTOMSCHRIJVING
 Koekange
 Nieuwbouwplan Koekanger Dwarsdijk
 Optie 2

ONDERDEEL
 Landschappelijke inpassing
ONTWERPFASE
 Schetsontwerp

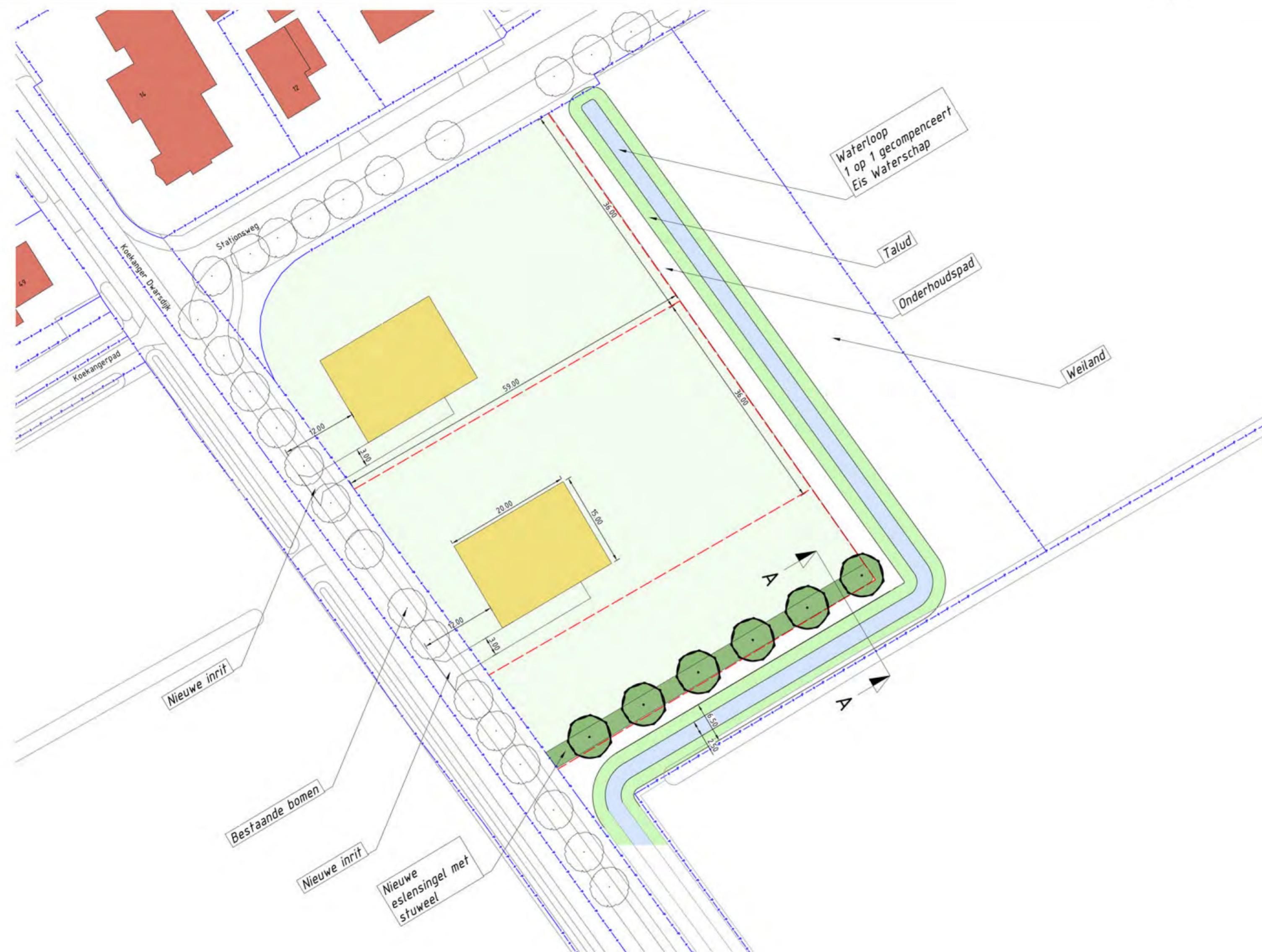
TEKENINGNR.	TEK-P005-22-A01	CODE	OP	BLADNUMMER	01
TEKENAAR	[REDACTED]	PARA AF		AANTAL BLADEN	01
PROJECTLEIDER	[REDACTED]	FORMAAT	A1	VERSIE	0.2
STATUS	Concept	SCHAAL	1:500	DATUM	15-06-2022



Doorsnede A-A
SCHAAL 1:50



	Opdrachtgever: Omgevingsrecht Zuidema		
	Project : Nieuwbouwplan Koekanger Dwarsdijk		
Projectadres : Koekanger Dwarsdijk			
Fase : 1			
Onderdeel : Bestaande situatie			
Klantnummer : 01	Datum : 15-02-2023	Contactpersoon : ██████████	
VB-projectnummer : NVT	Schaal : 1:500	Ontwerper : ██████████	
UIT-projectnummer : NVT	Formaat : A2	Tekenaar :	
Tekeningnummer : 2023_01_FAS_BES_01	Blad : 1 van 1	Gecontroleerd :	



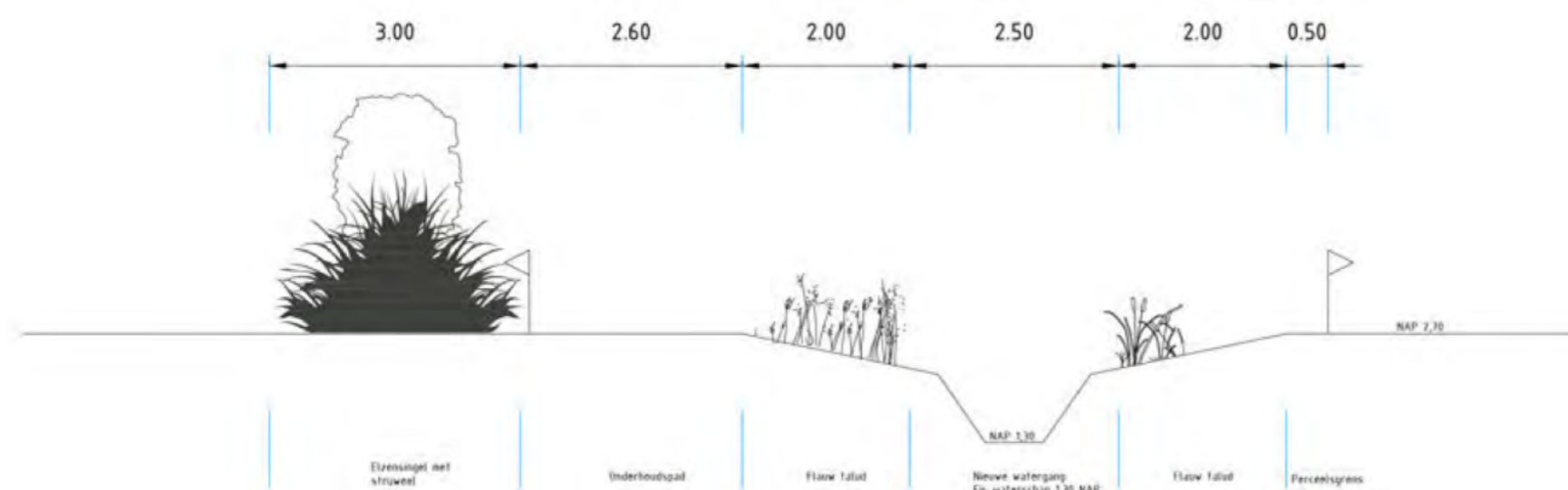
LEGENDA

Algemeen

- perceelgrens
- grens woonerf
- NAP 2,70 NAP hoogte in terrein
- bouwvlak

Natuur

- elzensingel met struweel
- watergang met flauw talud 1 op 1 gecompenseerd, eis Waterschap
- woonerf



Opdrachtgever: Omgevingsrecht Zuidema
Project: Nieuwbouwplan Koekanger Dwarsdijk
Projectadres: Koekanger Dwarsdijk
Fase: 1
Onderdeel: Terreinindeling

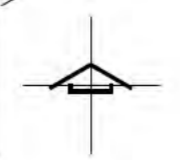
Klantnummer : 01	Datum : 27-02-2023	Contactpersoon :
VB-projectnummer : NVT	Schaal : 1:500	Ontwerper :
UIT-projectnummer : NVT	Formaat : A2	Tekenaar :
Tekeningnummer : 2023_01_FAS_TER_01	Blad : 1 van 1	Gecontroleerd :



IMPRESSIE



Kad. bekend gemeente : De Wijk
 Sectie : I
 No : 954
 Adres bouwplaats : onbekend
 7958 ST, Koekange

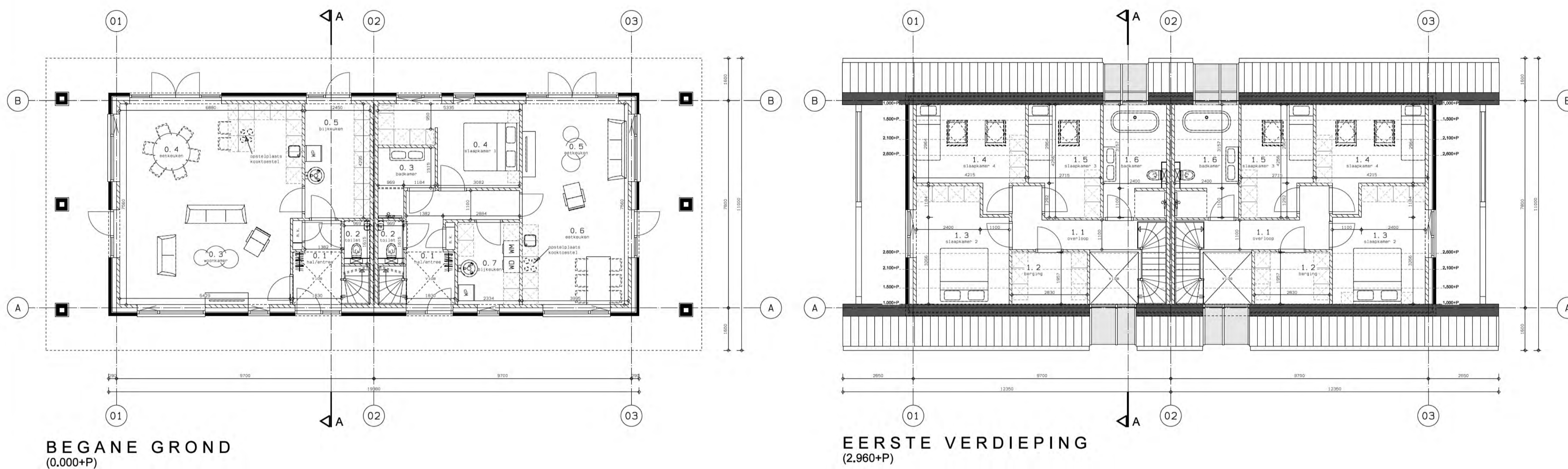
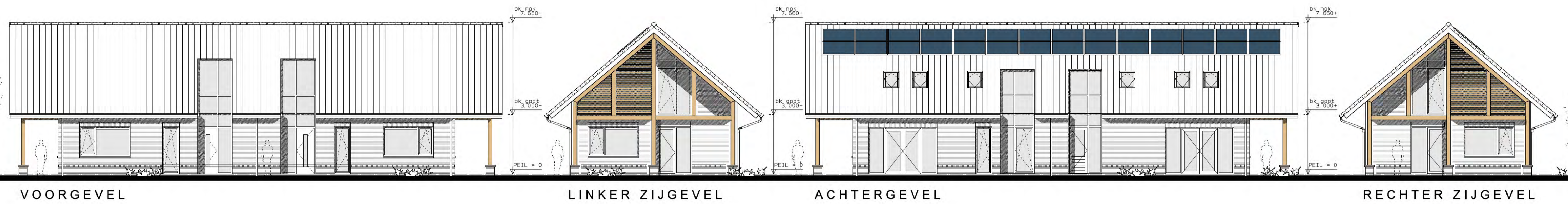


B&V BOUWMEESTERS

ontwerp | bouwkundig tekenwerk | vergunningen | 3d visualisaties

fase: VOORLOPIG ONTWERP		Dolderweg 27B 8331 LL Steenwijk	
status: DEFINITIEF		Website: www.benvbouwmeesters.nl E-mail: info@benvbouwmeesters.nl	
opdr.: BOUWBEDRIJF MULLER			blad:
werk: NIEUWBOUW 2X 2^1-KAP SCHUURWONINGEN KOEKANGER DWARSDIJK PERCEEL I954 TE KOEKANGE			VO-001
onderwerp: SITUATIE TEKENING			werknnummer:
datum: 23-10-2023	schaal: 1: 500		09423
gewijzigd: a:	b:	c:	d:
Printdatum: 23-10-2023 15:38			

Maten en hoogten in het werk te controleren cq aanpassen aan bestaand!



IMPRESSIES



B&V BOUWMEESTERS

ontwerp | bouwkundig tekenwerk | vergunningen | 3d visualisatie

fase: VOORLOPIG ONTWERP	Dolderweg 27B 8331 LL Steenwijk
status: DEFINITIEF	tel: 0572 451111 E-mail: info@benvbouwmeesters.nl
opdr.: BOUWBEDRIJF MULLER	blad: VO-10
werk: NIEUWBOUW 2X 2*1-KAP SCHUURWONINGEN KOEKANGER DWARSDIJK PERCEEL 1954 TE KOEKANGE	werknnummer: 09423
onderwerp: VERZAMELBLAD PLATTEGRONDEN, GEVELS, DOORSNEDE EN IMPRESSIES [BOUWERK - WOONHUIS]	
datum: 23-10-2023	schaal: 1: 100
gewijzigd: a: b: c: d: e:	Printdatum: 23-10-2023 15:38
Maten en hoogten in het werk te controleren cq aanpassen aan besta	



IMPRESSIES

Aanvulling verzoek planologische medewerking Ruimte-voor-Ruimte (2 kavels) hoek Koekanger Dwarsdijk – Stationsweg te Koekange

Opsteller: ██████████ Omgevingsrecht Zuidema

Datum: 7 november 2023

Uw Kenmerk: Z.284329

Aanleiding

Initiatiefnemer wenst in het kader van Ruimte-voor-Ruimte twee bouwkavels te realiseren op de kruising Koekanger Dwarsdijk – Stationsweg te Koekange. Ter compensatie zal voormalige agrarische bebouwing worden gesloopt op twee locaties in Koekange en Ruinerwold.

Voor slooplocatie 1 is reeds medewerking uitgesproken. Voor slooplocatie 2 wordt met dit verzoek medewerking gevraagd deze rechten te verplaatsen. Aansluitend daarop wordt verzocht de voornoemde rechten van beide slooplocaties te laten landen op de beoogde bouwlocatie op de hoek Koekanger Dwarsdijk – Stationsweg te Koekange.

Er is in 2021 een concept aanvraag ingediend. Deze is afgewezen bij brief van 21 december 2021. Echter na afstemming met de behandelend wethouder is nogmaals naar het plan gekeken en is aangegeven dat onder voorwaarden alsnog medewerking kan worden verleend en is het verzoek weer opgepakt.

Op basis daarvan is in 2022 een schetsplan voor de beoogde terreinindeling ingediend. Daarbij zijn de gestelde gemeentelijke voorwaarden in acht genomen. Na overleg en aanpassingen is deze van gemeentewege voorgelegd aan de provincie. Deze kwam echter met nieuwe voorwaarden op basis waarvan men mee zou willen werken. De gemeentelijk gestelde voorwaarden en de provinciale voorwaarden waren deels sterk in contrast met elkaar.

Vervolgens is bij mail van 21 mei 2023 op basis van het voornoemde de voorwaarden voor de landschappelijke inpassing van dit project geactualiseerd. De voorwaarden zijn nu als volgt:

- De sloot dient wel achterlangs gelegd te worden overeenkomstig met de eerdere opmerkingen, hiermee blijven de nieuwe woningen onderdeel van het bebouwingscluster;
- De provincie wil graag dat de langgerekte kavels worden benadrukt en wil daarom een langere singel terugzien in het plan (zie bijgevoegde afbeelding). De beplanting tussen de twee percelen hoeft geen singel te zijn, maar kan met lagere beplanting gerealiseerd worden. Dit afscheiding dient wel groen te zijn!
- Voor de achterkantsituatie mogen er geen schuttingen komen. Privacy dient dan opgelost te worden met losse beplanting;
- Wat betreft bijgebouwen zijn bij elkaar passende bijgebouwen wenselijk. Landelijke uitstraling is hierbij passend. Uiteraard ook aansluiten bij de stijl van de woningen. Kwaliteit is het uitgangspunt;
- Bij de uitwerking mogen de woningen ook wel alvast meegenomen worden. Wellicht een massaopbouw met sfeerimpressie. Dan kunnen we straks mooi het als geheel voorleggen.

Het bijgevoegde schetsplan met de beoogde terreininrichting en bebouwing is op basis van voornoemde voorwaarden opgemaakt.

Ruimte voor Ruimte

Voor informatie over de slooplocaties, waarom deze rechten voor twee compensatie woningen elders omvatten en informatie over de landingslocatie hoek Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg te Koekange staat beschreven in de memo van 7 juli 2021 welke bij de concept aanvraag is gevoegd.

Uitwerking gestelde voorwaarden

Terreinindeling

Het plan omvat zoals voorheen twee hoofdgebouwen met bijgebouwen. Elk hoofdgebouw omvat twee woningen. De woningen zijn toegankelijk vanaf een middennerf waar tevens twee gedeelde bijgebouwen zijn voorzien. Op deze wijze van positioneren is sprake van een clustering van de beoogde bebouwing en kan het erf rond om de woningen vrij blijven van vrijstaande bijgebouwen.

Door middel van groen zal op ieder woonerf verscholen zitplaatsen worden voorzien en de privacy geborgd worden geborgd, zonder de behoefte aan dichte erfafscheidingen. De zitplaatsen en/of de buitenste erven zullen slecht ruimte bieden voor overkappingen, pergola's en ander tuinmeubilair. In de nadere uitwerking zal deze wijze van inrichting nader worden verbeeld.

Het middenerf zal via een gezamenlijke uitweg ontsloten worden aan de Koekanger Dwarsdijk. De bomen aan de Koekanger Dwarsdijk kunnen behouden blijven.

De watergang wordt verlegd om de woonerven. Langs de zuidwestzijde van de beoogde woonerven wordt ter plaatse van de huidige watergang wadi's aangelegd om te voorzien in de gewenste waterberging.

Langs de zuidoostelijke perceelsgrens wordt een Elsensingel aangelegd. Deze wordt deels doorgetrokken in noordoostelijke richting. Daarmee wordt de langgerekte kavelstructuur, welke ter plaatse is verdwenen, deels teruggebracht.

Het middenerf tussen de twee hoofdgebouwen zal tevens een groene as vormen. Deze kan vanwege de te verleggen watergang en het blijvende agrarische grond gebruik van de noordoostelijk gelegen gronden niet worde doorgetrokken.

Bebouwing

De beoogde twee hoofdgebouwen en vrijstaande bijgebouwen zijn vormgegeven worden met een natuurlijk materiaal gebruik en bijpassende kleurstelling. Daarmee zal het geheel een landelijke uitstraling verkrijgen. Zoals aangegeven omvatten de hoofdgebouwen ieders twee woningen. De bijgebouwen zullen per twee woningen of te wel per hoofdgebouw gedeeld worden. Zoals aangegeven is gewenst om op de buitenste erven per woning overkapping of ander bouwwerk mogelijk te maken ter hoogte van een zitplek.

Planologisch

De bijgevoegde ontwerpen voldoen niet aan de reguliere bouwregels zoals deze van toepassing zijn onder een reguliere woonbestemming in het buitengebied van De Wolden. Tevens wordt niet geheel voldaan aan de afwijkingsregel voor het splitsen van een hoofdgebouw.

- oppervlakte van een hoofdgebouw bedraagt meer dan 200 m²;
- de inhoud per woning is minder dan de gestelde 450 m³.
- de op de buitenste erven gewenste overkapping of ander bouwwerk ter hoogte van een zitplek, zullen voor de naar de Stationsweg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd. Met de bouwregels voor overkappingen met een oppervlakte van 30 m² kan worden volstaan.

Participatie

Er is reeds eerder gesproken over participatie. Nadat er duidelijkheid is betreffende de medewerking voor het schetsplan zal daarmee de direct omwonenden worden geïnformeerd door initiatiefnemer.

Het vermoeden bestaat dat de omwonenden (noordoost zijde) de bebouwing bij voorkeur meer zuidelijk gesitueerd ziet. Wij verzoeken dit reeds mee te nemen in de overwegingen.

Verzoek

Namens Bouwbedrijf Muller verzoeken wij uw college om medewerking uit te spreken om de bouwrechten van de slooplocatie Dr. Larijweg 87 en Broekhuizen 44 te laten landen op het perceel aan de oostzijde van de bebouwingscluster rond de kruising Koekanger Dwarsdijk – Stationsstraat te Koekange.

Daarbij het verzoek om medewerking uit te spreken voor bijgevoegd schetsplan met de beoogde terreinindelingen en bebouwing. En daarbij uit te spreken over de maatwerk afwijking ten opzichte van de standaard regels.

Graag zien wij de provincie reeds betrokken bij dit vooroverleg. Het waterschap hebben wij reeds rechtstreeks benaderd en heeft uitgesproken medewerking te kunnen verlenen en gronden te willen uitruilen.

Bijlagen

Deze toelichting is gebaseerd op de ontwerpen van 23 oktober 2023 met nummers 09423_VO-001 en 09423_VO-100.

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 19 juli 2022 15:37
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Koekanger Dwarsdijk - Stationstraat Koekange / Z.284329
Bijlagen: 2022 06 15 TEK-PO05-22-A01 - Optie 1.pdf; 2022 06 15 TEK-PO05-22-A01 - Optie 2.pdf; 2022 03 21 mail de grote medewerking ondervoorwaarden.pdf

Ter bespreking voor donderdag.

Van: [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.n [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl>
Verzonden: maandag 4 juli 2022 19:38
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: Koekanger Dwarsdijk - Stationstraat Koekange / Z.284329

Goedemiddag [REDACTED]

Hopelijk een goede vakantie gehad. Wij gaan nog even door en zijn de bouwvak (week 30 t/m 32) gesloten

Ik begreep dat jij deze zaak overgenomen hebt uit de werkvoorraad van [REDACTED].

In eerste instantie is het verzoek afgewezen. Destijds met een onduidelijke uitleg en daarom is overleg gevraagd met de wethouder. Naar aanleiding van dat overleg is er nogmaals naar gekeken en heeft [REDACTED] bij mail van 21 maart 2022 de Ja Mits aangegeven. Er zijn vier voorwaarden gesteld. Voor de volledigheid de bijlage de betreffende mail.

Met de voorwaarden betreffende het verleggen van de waterloop zijn wij aan de slag gegaan en hebben afstemming gehad met het waterschap. Men heeft aangegeven dat verleggen mogelijk is. Ook gaf het waterschap aan dat de huidige A-watgang afgewaardeerd kan worden tot een B-watgang. Het afwaarderen geldt overigens ook voor een te verleggen watgang.

Voordat we verder gaan met een uitwerking op detail hebben we graag afstemming over de gemeentelijke voorwaarden. Daarom deze mail aan jou.

Liezen Civiel heeft twee tekeningen gemaakt n.a.v. de reactie van het waterschap. Daarbij hebben we meteen een voorzet gedaan aangaande de landschappelijke inpassing. Hieronder een aantal hoofdpunten die betrekking hebben op de twee tekeningen.

Tekening optie 1:

- Huidige watgang handhaven
- Inrit (dam) opschuiven in het midden voor beide percelen
- Watgang/greppel aan De Wijk zijde handhaven
- Helft greppel, onderhoudspad en Elzensingel maakt onderdeel uit van het perceel
- Geen grondruil met WDOD, alleen verleggen dam

Tekening optie 2:

- Huidige dam handhaven voor bereikbaarheid bovenste perceel
- Extra inrit langs Koekanger Dwarsdijk voor onderste perceel
- Watgang dempen met drain en omleggen, greppel eventueel met duiker hierop aansluiten
- Greppel dempen, ook helft perceel van onderste landbouwperceel;
- Elzensingel op perceel

- Grondruil met waterschap

Graag heb ik afstemming over danwel verneem ik jouw reactie m.b.t. de twee opties.

Bij vragen en/of opmerkingen verneem ik graag van je.

Met vriendelijke groet,



Ruimtelijk Adviseur

Omgevingsrecht Zuidema B.V.

Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!

Kantoor: 0522 - 74 00 04

website: www.omgevingsrechtzuidema.nl

Volg ons via: [LinkedIn](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 31 mei 2023 16:01
Aan: [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl
Onderwerp: Landschappelijke inpassing ruimte-voor-ruimte initiatief Stationsweg/Koekanger Dwarsdijk
Bijlagen: Lange singel.png

Dag [REDACTED]

Hierbij de besproken punten voor de landschappelijke inpassing:

- De sloot dient wel achterlangs gelegd te worden overeenkomstig met de eerdere opmerkingen, hiermee blijven de nieuwe woningen onderdeel van het bebouwingscluster;
- De provincie wil graag dat de langgerekte kavels worden benadrukt en wil daarom een langere singel terugzien in het plan (zie bijgevoegde afbeelding). De beplanting tussen de twee percelen hoeft geen singel te zijn, maar kan met lagere beplanting gerealiseerd worden. Dit afscheiding dient wel groen te zijn!
- Voor de achterkantsituatie mogen er geen schuttingen komen. Privacy dient dan opgelost te worden met losse beplanting;
- Wat betreft bijgebouwen zijn bij elkaar passende bijgebouwen wenselijk. Landelijke uitstraling is hierbij passend. Uiteraard ook aansluiten bij de stijl van de woningen. Kwaliteit is het uitgangspunt;
- Bij de uitwerking mogen de woningen ook wel alvast meegenomen worden. Wellicht een massaopbouw met sfeerimpressie. Dan kunnen we straks mooi het als geheel voorleggen.

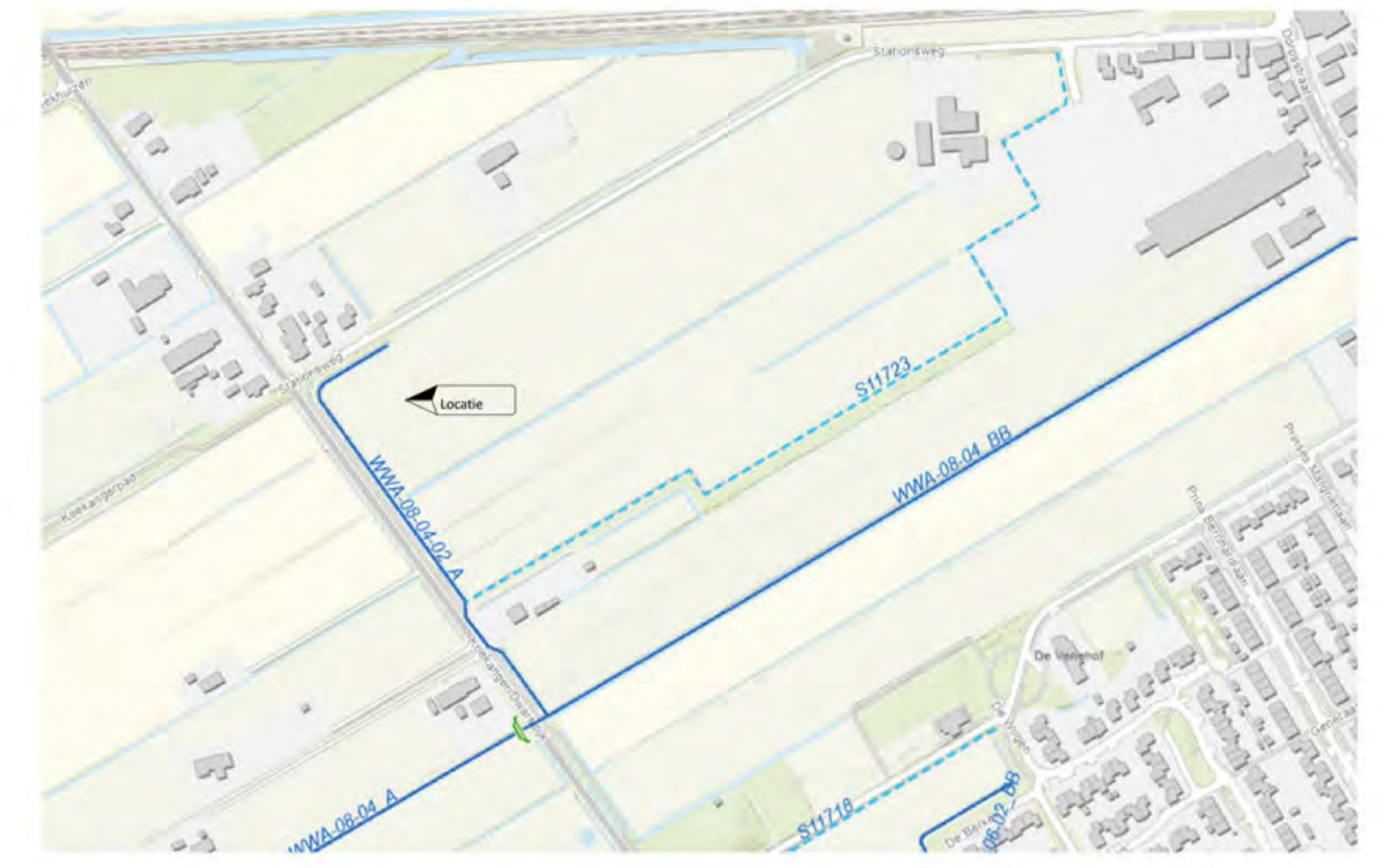
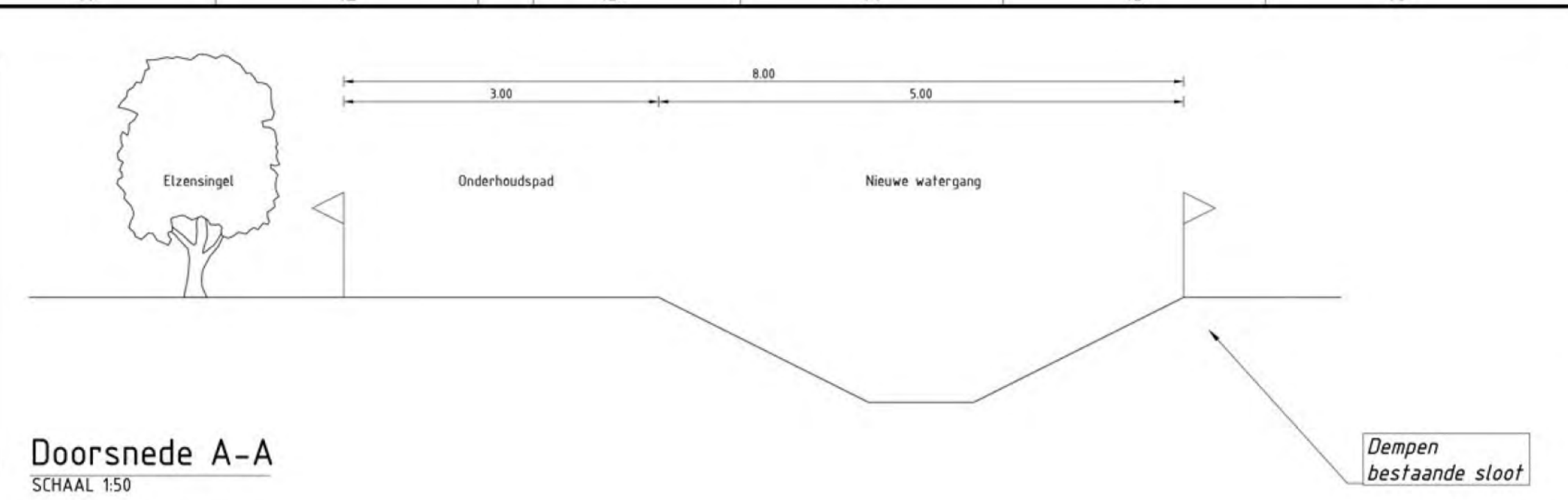
Succes met de uitwerking!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Ruimtelijke Initiatieven & Ruimtelijke Ordening | SWO De Wolden Hoogeveen

[REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl





Legenda		
	Perceelsgrens	Bestaand
	Perceelsgrens	Toekomstig
	Onderhoudspad	Toekomstig
	Groen	Toekomstig
	Uit te geven kavels	Toekomstig
	Inrit	Toekomstig
	Els	Toekomstig
	Boom	Bestaand

Liezen civiel www.liezencivil.nl

Contactgegevens: Bezoekadres: Oevers 16, 8331 VC Steenwijk Postadres: Buitenhuizenweg 3, 7961 LX Ruinerwold Rabobank: NL77RABO0306113015 Kvk: 64095746 BTW: NL002166107873

OPDRACHTGEVER
Zuidema Omgevingsrecht
Stapelerveldweg 4 | 7957 NE | De Wijk
PROJECTOMSCHRIJVING
Koekeanger
Nieuwbouwplan Koekeanger Dwarsdijk

ONDERDEEL
Landschappelijke inpassing
ONTWERPFASE
Schetsontwerp

TEKENINGNR.	TEK-AD12-22-A01	CODE	OP	BLADNUMMER	01
TEKENAAR		PARAAF		AANTAL BLADEN	01
PROJECTLEIDER		FORMAAT	A1	VERSIE	0.2
STATUS	Concept	SCHAAL	1500	DATUM	07-11-2022



Onderwerp: Overleg rvr-initiatief Koekange landschappelijke inpassing
Locatie: Microsoft Teams-vergadering

Begin: do 25-5-2023 15:00
Einde: do 25-5-2023 16:00

Terugkeerpatroon: (geen)

Vergaderingsstatus: Organisator van vergadering

Organisator: [Redacted]
Verplichte deelnemers: [Redacted]
Optionele deelnemers: [Redacted]

Microsoft Teams-vergadering

Neem deel vanaf uw computer, mobiele app of apparaat voor vergaderruimte
[Klik hier om deel te nemen aan de vergadering](#)

Vergadering-id: 347 016 286 998

Wachtwoordcode: huB2Zo

[Teams downloaden](#) | [Deelnemen op het web](#)

[Meer informatie](#) | [Opties voor vergadering](#)

Van: [redacted]@omgevingsrechtzuidema.nl
Verzonden: maandag 1 mei 2023 18:03
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg Koekange / Z.284329

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Voltooid

Goedendag [redacted],

Is er nog nieuws in dezen?
Heb je de provincie reeds kunnen spreken?

Ik hoor graag van je.

Groet [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]

Omgevingsrecht Zuidema B.V.
Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!

Kantoor: 0522 - 74 00 04
website: www.omgevingsrechtzuidema.nl

Volg ons via: [LinkedIn](#) en [Facebook](#)

Op 05-04-2023 08:10 CEST schreef [redacted]@omgevingsrechtzuidema.nl:

Goedemorgen [redacted]

Heb je de terrein tekening kunnen bespreken?

Ik verneem graag of deze instemming heeft.

Groet [redacted]

Op 27-02-2023 13:55 CET schreef [redacted]
[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>:

Goedemiddag [redacted]

Bedankt voor de stukken. Ik zal ze weer intern bespreken. Dit kan wel even duren omdat de betreffende collega om privéredenen niet/minder aan het werk is. Zodra ik antwoord heb neem ik weer contact met jou op.

Met vriendelijke groet,

██████████
Medewerker Ruimtelijke Initiatieven & Ruimtelijke Ordening | SWO De Wolden Hoogeveen

██████████
██████████ [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:██████████@dewoldenhoogeveen.nl)



Van: ██████████@omgevingsrechtzuidema.nl ██████████@omgevingsrechtzuidema.nl
Verzonden: maandag 27 februari 2023 13:18
Aan: ██████████@dewoldenhoogeveen.nl
CC: ██████████<info@bouwbedrijfmuller.nl>
Onderwerp: RE: Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg Koekange / Z.284329

Goedemiddag ██████████,

Bijgevoegd de nader uitgewerkte inrichtingstekening. Tevens een tekening van de bestaande toestand.

De maatgeving op de bestaande toestand heeft te maken met het overleg met het waterschap betreffende de aankoop hun gronden ter hoogte van de te dempen watergang. Met de huidige indeling is er vanuit gegaan dat deze gronden worden aangekocht.

Graag vernemen wij of deze tekening ambtelijke instemming heeft.

Groet [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

Omgevingsrecht Zuidema B.V.
Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!

Kantoor: 0522 - 74 00 04
website: www.omgevingsrechtzuidema.nl

Volg ons via: [LinkedIn](#) en [Facebook](#)

Op 14-02-2023 15:43 CET schreef
[REDACTED] [@omgevingsrechtzuidema.nl](#):

Goedemiddag [REDACTED]

Er wordt gewerkt aan te tekeningen. Daarbij hebben wij op de zijlijn afstemming met het waterschap over de plannen.

Zodra de tekening aangepast is doen ik je deze toekomen. Deze zend ik dan gelijktijdig aan het waterschap voor akkoord.

Na akkoord op de inrichtingstekening zal [REDACTED] daarmee de omgeving informeren.

En kunnen we het bestemmingsplan opstellen. Daarmee meteen een vraag. De invoeringsdatum omgevingswet is weer opgeschoven geeft dat ruimte om in dezen nog een bestemmingsplan procedure op te starten? Ik hoor het graag.

Groet [REDACTED]

Op 25-01-2023 12:08 CET schreef [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>:

Dag [REDACTED]

Hierbij de opmerkingen op de tekening:

- De watergang dient achterlangs geplaatst te worden in het verlengde van de watergang ten westen van Stationsweg nr 14. De oude sloot aan de straatkant moet dan gedempt. Zo wordt de nieuwe bebouwing meer onderdeel van het bestaande bebouwingscluster. Ook kunnen dan de nieuwe woningen (nog) dichterbij bij het bestaande cluster gesitueerd worden, zodat zij hier meer een onderdeel van worden.
- De achterkanten van de woningen (oostkant) moeten goed landschappelijk ingepast worden: hoe wordt hier omgegaan met het zicht op de achterkant van de woningen. Wordt dit met begroeiing of bijvoorbeeld een talud wegenomen en hoe wordt dit vormgegeven?

Wat participatie betreft zijn wij akkoord met de te betrekken adressen. Wanneer de tekening is aangepast en akkoord is met onze

landschapper zal ik deze ook voorleggen aan de provincie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED] | SWO De Wolden
Hoogeveen
[REDACTED]

Van: [REDACTED] [@omgevingsrechtzuidema.nl](mailto:[REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl)
[REDACTED] [@omgevingsrechtzuidema.nl](mailto:[REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl)>
Verzonden: dinsdag 17 januari 2023 12:24
Aan: [REDACTED]
[REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)>
Onderwerp: RE: Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg
Koekange / Z.284329

Hoi [REDACTED]

Bijgevoegd de aangepaste terreintekening voor de twee woning bouwkavels op de hoek Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg te Koekange.

Wordt hiermee aan de voorwaarden zoals aangegeven in jouw mail van 17 oktober 2022 voldaan? Ik hoor het graag.

Ondertussen ben ik nog in overleg met het waterschap betreffende dit plan en de aan te leggen en te dempen watergang.

Ook is participatie nog een actie punt. Dat willen inzetten als deze tekening ambtelijk akkoord is.

De opzet is dat Henk met de terreintekening de buurt ingaat (huis-aan-huis). Ik stel voor de adressen zoals vermeld op de bijgevoegd plattegrond langs te gaan. Als je aan/opmerkingen hebt verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature]

Omgevingsrecht Zuidema B.V.
Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!

Kantoor: 0522 - 74 00 04
website: www.omgevingsrechtzuidema.nl

Volg ons via: [LinkedIn](#) en [Facebook](#)

Op 06-10-2022 11:24 CEST schreef

[Redacted name] [@dewoldenhoogeveen.nl](#)

>:

Dag [Redacted name],

Ik heb weer even met [Redacted name] gezeten over dit initiatief. We komen tot de volgende punten:

- De kavels zijn te groot opgezet en moeten

smaller en minder diep.
Er moet aangesloten worden bij de maat en schaal van de omgeving;

- De sloot moet achter de huizen langs. Hierbij moet aangesloten worden bij de watergang naast Stationsweg 14 (zie afbeelding);
- De woningen moeten aansluiten en onderdeel worden van het bestaande cluster. Dat zijn ze nu niet. Ze moeten daarom ook dichterbij de wegen geplaatst worden.
- De inpassing van de achtererven en de zuidrand moet beter worden uitgewerkt.

Mochten er vragen zijn, dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted] | SWO De Wolden
Hoogeveen

[Redacted]

[Redacted] [@dewoldenhoogeveen](mailto:[Redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)
[n.nl](http://[Redacted].nl)



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 20 september
2022 11:39
Aan:
[REDACTED] [@omgevingsrechtzuidema.nl](mailto:[REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl)
Onderwerp: RE: Koekanger
Dwarsdijk - Stationstraat Koekange
/ Z.284329

Dag [REDACTED]

Excuses, ik ben mijn notulen van het overleg met onze landschapper kwijt. Ik ga deze week weer even met hem zitten over het plan.

Wat betreft je vraag of voor deze locatie nog een bestemmingsplan opgesteld kan worden: Gezien het tijdsbestek tot aan 2023 is het niet haalbaar om een bestemmingsplan te laten opstellen en vervolgens in ontwerp te brengen voor de invoering van de omgevingswet in 2023.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] | SWO De Wolden
Hoogeveen

[REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogveen
n.nl



Van:
[REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl
[REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl

>

Verzonden: maandag 4 juli 2022
19:38

Aan: [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogveen.nl

>

Onderwerp: Koekanger Dwarsdijk -
Stationstraat Koekange / Z.284329

Goedemiddag [REDACTED]

Hopelijk een goede vakantie gehad.
Wij gaan nog even door en zijn de
bouwwak (week 30 t/m 32) gesloten

Ik begreep dat jij deze zaak
overgenomen hebt uit de
werkvoorraad van [REDACTED]

In eerste instantie is het verzoek
afgewezen. Destijds met een
onduidelijke uitleg en daarom is
overleg gevraagd met de
wethouder. Naar aanleiding van dat
overleg is er nogmaals naar
gekeken en heeft [REDACTED] bij mail van

21 maart 2022 de Ja Mits aangegeven. Er zijn vier voorwaarden gesteld. Voor de volledigheid de bijlage de betreffende mail.

Met de voorwaarden betreffende het verleggen van de waterloop zijn wij aan de slag gegaan en hebben afstemming gehad met het waterschap. Men heeft aangegeven dat verleggen mogelijk is. Ook gaf het waterschap aan dat de huidige A-watergang afgewaardeerd kan worden tot een B-watergang. Het afwaarderen geldt overigens ook voor een te verleggen watergang.

Voordat we verder gaan met een uitwerking op detail hebben we graag afstemming over de gemeentelijke voorwaarden. Daarom deze mail aan jou.

Liezen Civiel heeft twee tekeningen gemaakt n.a.v. de reactie van het waterschap. Daarbij hebben we meteen een voorzet gedaan aangaande de landschappelijke inpassing. Hieronder een aantal hoofdpunten die betrekking hebben op de twee tekeningen.

Tekening optie 1:

- Huidige watergang handhaven
- Inrit (dam) opschuiven in het midden voor beide percelen
- Watergang/greppel aan De Wijk zijde handhaven
- Helft greppel, onderhoudspad en Elzensingel maakt onderdeel uit van het perceel

- Geen grondruil met WDOD, alleen verleggen dam

Tekening optie 2:

- Huidige dam handhaven voor bereikbaarheid bovenste perceel
- Extra inrit langs Koekanger Dwarsdijk voor onderste perceel
- Watergang dempen met drain en omleggen, greppel eventueel met duiker hierop aansluiten
- Greppel dempen, ook helpt perceel van onderste landbouwperceel;
- Elzensingel op perceel
- Grondruil met waterschap

Graag heb ik afstemming over danwel verneem ik jouw reactie m.b.t. de twee opties.

Bij vragen en/of opmerkingen verneem ik graag van je.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsrecht Zuidema B.V.
Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!

Kantoor: 0522 - 74 00 04

website:

www.omgevingsrechtzuidema.nl

Volg ons via: [LinkedIn](#) en [Facebook](#)

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 25 januari 2023 12:09
Aan: [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl
Onderwerp: RE: Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg Koekange / Z.284329

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vervalt op: woensdag 22 februari 2023 10:00
Vlagstatus: Met vlag

Dag [REDACTED]

Hierbij de opmerkingen op de tekening:

- De watergang dient achterlangs geplaatst te worden in het verlengde van de watergang ten westen van Stationsweg nr 14. De oude sloot aan de straatkant moet dan gedempt. Zo wordt de nieuwe bebouwing meer onderdeel van het bestaande bebouwingscluster. Ook kunnen dan de nieuwe woningen (nog) dichterbij bij het bestaande cluster gesitueerd worden, zodat zij hier meer een onderdeel van worden.
- De achterkanten van de woningen (oostkant) moeten goed landschappelijk ingepast worden: hoe wordt hier omgegaan met het zicht op de achterkant van de woningen. Wordt dit met begroeiing of bijvoorbeeld een talud wegenomen en hoe wordt dit vormgegeven?

Wat participatie betreft zijn wij akkoord met de te betrekken adressen. Wanneer de tekening is aangepast en akkoord is met onze landschapper zal ik deze ook voorleggen aan de provincie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | SWO De Wolden Hoogeveen

Van: [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl>
Verzonden: dinsdag 17 januari 2023 12:24
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: RE: Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg Koekange / Z.284329

Hoi [REDACTED]

Bijgevoegd de aangepaste terreintekening voor de twee woning bouwkavels op de hoek Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg te Koekange.

Wordt hiermee aan de voorwaarden zoals aangegeven in jouw mail van 17 oktober 2022 voldaan? Ik hoor het graag.

Ondertussen ben ik nog in overleg met het waterschap betreffende dit plan en de aan te leggen en te dempen watergang.

Ook is participatie nog een actie punt. Dat willen inzetten als deze tekening ambtelijk akkoord is.

De opzet is dat [REDACTED] met de terreintekening de buurt ingaat (huis-aan-huis). Ik stel voor de adressen zoals vermeld op de bijgevoegd plattegrond langs te gaan. Als je aan/opmerkingen hebt verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Omgevingsrecht Zuidema B.V.
Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!

Kantoor: 0522 - 74 00 04
website: www.omgevingsrechtzuidema.nl

Volg ons via: [LinkedIn](#) en [Facebook](#)

Op 06-10-2022 11:24 CEST schreef [REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](#)>:

Dag [REDACTED]

Ik heb weer even met [REDACTED] gezeten over dit initiatief. We komen tot de volgende punten:

- De kavels zijn te groot opgezet en moeten smaller en minder diep. Er moet aangesloten worden bij de maat en schaal van de omgeving;
- De sloot moet achter de huizen langs. Hierbij moet aangesloten worden bij de watergang naast Stationsweg 14 (zie afbeelding);
- De woningen moeten aansluiten en onderdeel worden van het bestaande cluster. Dat zijn ze nu niet. Ze moeten daarom ook dichterbij de wegen geplaatst worden.
- De inpassing van de achtererven en de zuidrand moet beter worden uitgewerkt.

Mochten er vragen zijn, dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | SWO De Wolden
Hoogeveen

[REDACTED]

[REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](#)

Van: [REDACTED]

Verzonden: dinsdag 20 september 2022 11:39

Aan [REDACTED] [@omgevingsrechtzuidema.nl](mailto:[REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl)

Onderwerp: RE: Koekanger Dwarsdijk - Stationstraat Koekange / Z.284329

Dag [REDACTED]

Excuses, ik ben mijn notulen van het overleg met onze landschapper kwijt. Ik ga deze week weer even met hem zitten over het plan.

Wat betreft je vraag of voor deze locatie nog een bestemmingsplan opgesteld kan worden: Gezien het tijdsbestek tot aan 2023 is het niet haalbaar om een bestemmingsplan te laten opstellen en vervolgens in ontwerp te brengen voor de invoering van de omgevingswet in 2023.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | SWO De Wolden
Hoogeveen

[REDACTED]

[REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)

Van: [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl>
Verzonden: maandag 4 juli 2022 19:38
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: Koekanger Dwarsdijk - Stationstraat Koekange / Z.284329

Goedemiddag [REDACTED]

Hopelijk een goede vakantie gehad. Wij gaan nog even door en zijn de bouwvak (week 30 t/m 32) gesloten

Ik begreep dat jij deze zaak overgenomen hebt uit de werkvoorraad van [REDACTED]

In eerste instantie is het verzoek afgewezen. Destijds met een onduidelijke uitleg en daarom is overleg gevraagd met de wethouder. Naar aanleiding van dat overleg is er nogmaals naar gekeken en heeft [REDACTED] bij mail van 21 maart 2022 de Ja Mits aangegeven. Er zijn vier voorwaarden gesteld. Voor de volledigheid de bijlage de betreffende mail.

Met de voorwaarden betreffende het verleggen van de waterloop zijn wij aan de slag gegaan en hebben afstemming gehad met het waterschap. Men heeft aangegeven dat verleggen mogelijk is. Ook gaf het waterschap aan dat de huidige A-watgang afgewaardeerd kan worden tot een B-watgang. Het afwaardenen geldt overigens ook voor een te verleggen watgang.

Voordat we verder gaan met een uitwerking op detail hebben we graag afstemming over de gemeentelijke voorwaarden. Daarom deze mail aan jou.

Liezen Civiel heeft twee tekeningen gemaakt n.a.v. de reactie van het waterschap. Daarbij hebben we meteen een voorzet gedaan aangaande de landschappelijke inpassing. Hieronder een aantal hoofdpunten die betrekking hebben op de twee tekeningen.

Tekening optie 1:

- Huidige watergang handhaven
- Inrit (dam) opschuiven in het midden voor beide percelen
- Watergang/greppel aan De Wijk zijde handhaven
- Helft greppel, onderhoudspad en Elzensingel maakt onderdeel uit van het perceel
- Geen grondruil met WDOD, alleen verleggen dam

Tekening optie 2:

- Huidige dam handhaven voor bereikbaarheid bovenste perceel
- Extra inrit langs Koekanger Dwarsdijk voor onderste perceel
- Watergang dempen met drain en omleggen, greppel eventueel met duiker hierop aansluiten
- Greppel dempen, ook helft perceel van onderste landbouwperceel;
- Elzensingel op perceel
- Grondruil met waterschap

Graag heb ik afstemming over danwel verneem ik jouw reactie m.b.t. de twee opties.

Bij vragen en/of opmerkingen verneem ik graag van je.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsrecht Zuidema B.V.

Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!

Kantoor: 0522 - 74 00 04

website: www.omgevingsrechtzuidema.nl

Volg ons via: [LinkedIn](#) en [Facebook](#)

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.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 7 maart 2023 15:07
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: RVR-initiatief Koekanger Dwarsdijk/Stationsweg te Koekange

Top, bedankt!

Van: [REDACTED]@drenthe.nl>
Verzonden: dinsdag 7 maart 2023 15:06
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: RE: RVR-initiatief Koekanger Dwarsdijk/Stationsweg te Koekange

Hoi [REDACTED]

Ik heb de vraag uitgezet. Zodra ik meer weet hoor je van mij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

provincie Drenthe

[REDACTED]

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen
+31 592 365555 | post@drenthe.nl
www.provincie.drenthe.nl

Volg ons op    

Dit bericht en de bijgevoegde bestanden zijn vertrouwelijk en alleen bestemd voor de geadresseerde(n).
Indien u dit bericht niet in goede staat ontvangt, waarschuw dan de afzender.



Van: [REDACTED] ijlsma@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: dinsdag 7 maart 2023 11:30
Aan: [REDACTED]@drenthe.nl>
Onderwerp: RVR-initiatief Koekanger Dwarsdijk/Stationsweg te Koekange

Hallo [REDACTED]

Graag zou ik het volgende initiatief aan de Provincie Drenthe voor willen leggen:

- Bouw van 2 compensatiewoningen aan de Koekanger Dwarsdijk/Stationsstraat te Koekange

Het betreft nog een conceptaanvraag en er ligt nog geen conceptbestemmingsplan. De sloopmeter komen van twee bedrijven uit de buurt, namelijk de Dr. Larijweg 87 te Ruinerwold en Broekhuizen 44 te Koekange. Beide locaties zijn niet geschikt voor een extra woning op het erf vanwege milieuzoneringen. Als gemeente hebben wij eerder al aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief. Echter was dit nog niet voorgelegd aan de provincie. Vandaar deze mail. Als voorwaarden hebben wij opgenomen dat het landschappelijk ingepast dient te worden. Deze inpassing heb ik bijgevoegd bij de mail. De vraag aan jullie als provincie is daarom of jullie akkoord kunnen gaan met deze locatie voor de compensatiewoningen en of deze woningen zo gedegen landschappelijk ingepast zijn naar de kernwaarden van de provincie?

Mochten er vragen over zijn dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[Redacted] | SWO De Wolden Hoozeveen
[Redacted]
[Redacted] [@dewoldenhoozeveen.nl](mailto:[Redacted]@dewoldenhoozeveen.nl)



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.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 25 januari 2023 12:09
Aan: [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl
Onderwerp: RE: Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg Koekange / Z.284329

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vervalt op: woensdag 22 februari 2023 10:00
Vlagstatus: Met vlag

Dag [REDACTED]

Hierbij de opmerkingen op de tekening:

- De watergang dient achterlangs geplaatst te worden in het verlengde van de watergang ten westen van Stationsweg nr 14. De oude sloot aan de straatkant moet dan gedempt. Zo wordt de nieuwe bebouwing meer onderdeel van het bestaande bebouwingscluster. Ook kunnen dan de nieuwe woningen (nog) dichterbij bij het bestaande cluster gesitueerd worden, zodat zij hier meer een onderdeel van worden.
- De achterkanten van de woningen (oostkant) moeten goed landschappelijk ingepast worden: hoe wordt hier omgegaan met het zicht op de achterkant van de woningen. Wordt dit met begroeiing of bijvoorbeeld een talud wegenomen en hoe wordt dit vormgegeven?

Wat participatie betreft zijn wij akkoord met de te betrekken adressen. Wanneer de tekening is aangepast en akkoord is met onze landschapper zal ik deze ook voorleggen aan de provincie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] | SWO De Wolden Hoogeveen

Van: [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl>
Verzonden: dinsdag 17 januari 2023 12:24
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: RE: Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg Koekange / Z.284329

Hoi [REDACTED]

Bijgevoegd de aangepaste terreintekening voor de twee woning bouwkavels op de hoek Koekanger Dwarsdijk - Stationsweg te Koekange.

Wordt hiermee aan de voorwaarden zoals aangegeven in jouw mail van 17 oktober 2022 voldaan? Ik hoor het graag.

Ondertussen ben ik nog in overleg met het waterschap betreffende dit plan en de aan te leggen en te dempen watergang.

Ook is participatie nog een actie punt. Dat willen inzetten als deze tekening ambtelijk akkoord is.

De opzet is dat [REDACTED] met de terreintekening de buurt ingaat (huis-aan-huis). Ik stel voor de adressen zoals vermeld op de bijgevoegd plattegrond langs te gaan. Als je aan/opmerkingen hebt verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Omgevingsrecht Zuidema B.V.
Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!

Kantoor: 0522 - 74 00 04
website: www.omgevingsrechtzuidema.nl

Volg ons via: [LinkedIn](#) en [Facebook](#)

Op 06-10-2022 11:24 CEST schreef [REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](#)>:

Dag [REDACTED]

Ik heb weer even met [REDACTED] gezeten over dit initiatief. We komen tot de volgende punten:

- De kavels zijn te groot opgezet en moeten smaller en minder diep. Er moet aangesloten worden bij de maat en schaal van de omgeving;
- De sloot moet achter de huizen langs. Hierbij moet aangesloten worden bij de watergang naast Stationsweg 14 (zie afbeelding);
- De woningen moeten aansluiten en onderdeel worden van het bestaande cluster. Dat zijn ze nu niet. Ze moeten daarom ook dichterbij de wegen geplaatst worden.
- De inpassing van de achtererven en de zuidrand moet beter worden uitgewerkt.

Mochten er vragen zijn, dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | SWO De Wolden
Hoogeveen

[REDACTED]

[REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](#)



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 20 september 2022 11:39
Aan: [REDACTED] [@omgevingsrechtzuidema.nl](mailto:[REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl)
Onderwerp: RE: Koekanger Dwarsdijk - Stationstraat Koekange / Z.284329

Dag [REDACTED]

Excuses, ik ben mijn notulen van het overleg met onze landschapper kwijt. Ik ga deze week weer even met hem zitten over het plan.

Wat betreft je vraag of voor deze locatie nog een bestemmingsplan opgesteld kan worden: Gezien het tijdsbestek tot aan 2023 is het niet haalbaar om een bestemmingsplan te laten opstellen en vervolgens in ontwerp te brengen voor de invoering van de omgevingswet in 2023.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED] | SWO De Wolden
Hoogeveen

[REDACTED]

[REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)



Van: [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl>

Verzonden: maandag 4 juli 2022 19:38

Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogveen.nl>

Onderwerp: Koekanger Dwarsdijk - Stationstraat Koekange / Z.284329

Goedemiddag [REDACTED]

Hopelijk een goede vakantie gehad. Wij gaan nog even door en zijn de bouwvak (week 30 t/m 32) gesloten

Ik begreep dat jij deze zaak overgenomen hebt uit de werkvoorraad van Koen.

In eerste instantie is het verzoek afgewezen. Destijds met een onduidelijke uitleg en daarom is overleg gevraagd met de wethouder. Naar aanleiding van dat overleg is er nogmaals naar gekeken en heeft [REDACTED] bij mail van 21 maart 2022 de Ja Mits aangegeven. Er zijn vier voorwaarden gesteld. Voor de volledigheid de bijlage de betreffende mail.

Met de voorwaarden betreffende het verleggen van de waterloop zijn wij aan de slag gegaan en hebben afstemming gehad met het waterschap. Men heeft aangegeven dat verleggen mogelijk is. Ook gaf het waterschap aan dat de huidige A-watergang afgewaardeerd kan worden tot een B-watergang. Het afwaarderen geldt overigens ook voor een te verleggen watergang.

Voordat we verder gaan met een uitwerking op detail hebben we graag afstemming over de gemeentelijke voorwaarden. Daarom deze mail aan jou.

Liezen Civiel heeft twee tekeningen gemaakt n.a.v. de reactie van het waterschap. Daarbij hebben we meteen een voorzet gedaan aangaande de landschappelijke inpassing. Hieronder een aantal hoofdpunten die betrekking hebben op de twee tekeningen.

Tekening optie 1:

- Huidige watergang handhaven
- Inrit (dam) opschuiven in het midden voor beide percelen
- Watergang/greppel aan De Wijk zijde handhaven
- Helft greppel, onderhoudspad en Elzensingel maakt onderdeel uit van het perceel
- Geen grondruil met WDOD, alleen verleggen dam

Tekening optie 2:

- Huidige dam handhaven voor bereikbaarheid bovenste perceel
- Extra inrit langs Koekanger Dwarsdijk voor onderste perceel
- Watergang dempen met drain en omleggen, greppel eventueel met duiker hierop aansluiten
- Greppel dempen, ook helft perceel van onderste landbouwperceel;
- Elzensingel op perceel
- Grondruil met waterschap

Graag heb ik afstemming over danwel verneem ik jouw reactie m.b.t. de twee opties.

Bij vragen en/of opmerkingen verneem ik graag van je.

Met vriendelijke groet,



Omgevingsrecht Zuidema B.V.

Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!

Kantoor: 0522 - 74 00 04

website: www.omgevingsrechtzuidema.nl

Volg ons via: [LinkedIn](#) en [Facebook](#)

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.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl
Verzonden: dinsdag 7 november 2023 15:34
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]@benvbouwmeesters.nl
Onderwerp: RE: Landschappelijke inpassing ruimte-voor-ruimte initiatief Stationsweg/Koekanger Dwarsdijk

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hallo [REDACTED]

Via een wettransferlink hierbij het aangepaste schetsontwerp in dezen: [REDACTED]

Ik heb een toelichtend verhaal erbij gevoegd met daarin op hoofdlijnen het plan.
Daarin ook een vergelijk van dit schetsplan ten opzichte van de reguliere bouwregels wonen in het buitengebied.
Daar voldoet dit plan niet geheel aan en daarmee het verzoek om maatwerk.

Kun je hiermee het schetsplan verder behandelen?

Zoals aangegeven en ook eerder besproken moet de buurt nog geïnformeerd worden.
Als dit schetsplan ambtelijk akkoord is zou [REDACTED] de buurt al kunnen informeren.
Dus ik hoor graag of dit schetsplan op hoofdlijnen akkoord is.

Bij vragen en/of opmerkingen of als afstemming gewenst is verneem ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Omgevingsrecht Zuidema B.V.

Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!

telefoon: 0522 74 00 04
website: www.omgevingsrechtzuidema.nl

Volg ons via: [LinkedIn](#) en [Facebook](#)

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl
Verzonden: woensdag 31 mei 2023 16:01
Aan: [REDACTED]@omgevingsrechtzuidema.nl
Onderwerp: Landschappelijke inpassing ruimte-voor-ruimte initiatief Stationsweg/Koekanger Dwarsdijk

Dag [REDACTED]

Hierbij de besproken punten voor de landschappelijke inpassing:

- De sloot dient wel achterlangs gelegd te worden overeenkomstig met de eerdere opmerkingen, hiermee blijven de nieuwe woningen onderdeel van het bebouwingscluster;
- De provincie wil graag dat de langgerekte kavels worden benadrukt en wil daarom een langere singel terugzien in het plan (zie bijgevoegde afbeelding). De beplanting tussen de twee percelen hoeft geen singel te zijn, maar kan met lagere beplanting gerealiseerd worden. Dit afscheiding dient wel groen te zijn!
- Voor de achterkantsituatie mogen er geen schuttingen komen. Privacy dient dan opgelost te worden met losse beplanting;
- Wat betreft bijgebouwen zijn bij elkaar passende bijgebouwen wenselijk. Landelijke uitstraling is hierbij passend. Uiteraard ook aansluiten bij de stijl van de woningen. Kwaliteit is het uitgangspunt;
- Bij de uitwerking mogen de woningen ook wel alvast meegenomen worden. Wellicht een massaopbouw met sfeerimpressie. Dan kunnen we straks mooi het als geheel voorleggen.

Succes met de uitwerking!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Medewerker Ruimtelijke Initiatieven & Ruimtelijke Ordening | SWO De Wolden Hoogeveen

[REDACTED]

[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl



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: dinsdag 7 maart 2023 11:30
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RVR-initiatief Koekanger Dwarsdijk/Stationsweg te Koekange
Bijlagen: 2023 02 15 situatie bestaand Koekanger Dwarsdijk-02.pdf; 2023 02 27 situatie nieuw Koekanger Dwarsdijk-02.pdf

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vervalt op: dinsdag 4 april 2023 10:00
Vlagstatus: Met vlag

Hallo [REDACTED]

Graag zou ik het volgende initiatief aan de Provincie Drenthe voor willen leggen:

- Bouw van 2 compensatiewoningen aan de Koekanger Dwarsdijk/Stationsstraat te Koekange

Het betreft nog een conceptaanvraag en er ligt nog geen conceptbestemmingsplan. De sloopmeter komen van twee bedrijven uit de buurt, namelijk de Dr. Larijweg 87 te Ruinerwold en Broekhuizen 44 te Koekange. Beide locaties zijn niet geschikt voor een extra woning op het erf vanwege milieuzoneringen. Als gemeente hebben wij eerder al aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit initiatief. Echter was dit nog niet voorgelegd aan de provincie. Vandaar deze mail. Als voorwaarden hebben wij opgenomen dat het landschappelijk ingepast dient te worden. Deze inpassing heb ik bijgevoegd bij de mail. De vraag aan jullie als provincie is daarom of jullie akkoord kunnen gaan met deze locatie voor de compensatiewoningen en of deze woningen zo gedegen landschappelijk ingepast zijn naar de kernwaarden van de provincie?

Mochten er vragen over zijn dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED] | SWO De Wolden Hoogeveen
[REDACTED]
[REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)



Van: [REDACTED]omgevingsrechtzuidema.nl
Verzonden: dinsdag 19 december 2023 10:03
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Landschappelijke inpassing ruimte-voor-ruimte initiatief Stationsweg/Koekanger Dwarsdijk

Opvolgingsvlag: Opvolgen
Vlagstatus: Met vlag

Hallo [REDACTED],

Mbt de wegverkeerslawaaicontouren ontvang ik graag de verkeersgegevens (bij voorkeur de weekdagintensiteit) Koekanger Dwarsweg en Stationsstraat.
Dan kan ik de contour laten berekenen. Of kan de rud de contouren aanleveren.

Ik ontvang graag de verkeersgegevens.

Verder verneem ik graag of de uitstraling kleur/materieel gebruik en hoofdvorm op hoofdlijnen (m.u.v. overstek) akkoord zijn.
Als er aan/opmerkingen zijn vernemen wij het graag om mee te kunnen nemen in het aangepaste ontwerp.

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]omgevingsrechtzuidema.nl
Verzonden: maandag 11 december 2023 11:49
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
CC: [REDACTED] <info@bouwbedrijfmuller.nl>; [REDACTED]@benvbouwmeesters.nl
Onderwerp: RE: Landschappelijke inpassing ruimte-voor-ruimte initiatief Stationsweg/Koekanger Dwarsdijk

Hallo [REDACTED],

Ik heb [REDACTED] gevraagd m.b.t. de vermeende voorbereidende werkzaamheden. [REDACTED] heeft enkel een lint gespannen om de gronden af te zetten. En heeft een reclamebord geplaatst.

Er is geen sprake van voorbereidende bouwwerkzaamheden.

Zoals besproken zal na afronden van dit vooroverleg contact opgenomen worden met de omgeving.

We gaan met de aan/opmerkingen aan de slag. Dat de massa te groot is komt door het overstek. Dat is aan te passen.

Rest ons nog wel een vraag m.b.t. de gebouwen.

Is de uitstraling kleur/materieel gebruik en hoofdvorm op hoofdlijnen (m.u.v. overstek) akkoord?
Als er aan/opmerkingen zijn vernemen wij het graag om mee te kunnen nemen in het aangepaste ontwerp.

Ik verneem graag van je.

Met vriendelijke groet,

██████████
Omgevingsrecht Zuidema B.V.

Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!

telefoon: ██████████

website: www.omgevingsrechtzuidema.nl

Volg ons via: [LinkedIn](#) en [Facebook](#)

Van: ██████████ [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:info@dewoldenhoogeveen.nl)>

Verzonden: maandag 11 december 2023 10:34

Aan: ██████████ [@omgevingsrechtzuidema.nl](mailto:info@omgevingsrechtzuidema.nl)

CC: ██████████ <info@bouwbedrijfmuller.nl>; ██████████ [@benvbouwmeesters.nl](mailto:info@benvbouwmeesters.nl)

Onderwerp: RE: Landschappelijke inpassing ruimte-voor-ruimte initiatief Stationsweg/Koekanger Dwarsdijk

Dag ██████████ en betrokkenen,

Ik heb het plan wederom besproken. We merken op dat het afwijkt van de eerdere opzet. Hierbij de opmerkingen:

- De massa is veel te groot voor het buitengebied. Er dient vastgehouden te worden aan de reguliere maten voor woningen in het buitengebied van De Wolden; conform de beheersverordening Buitengebied;
- De wadi's dienen niet voor de woningen geplaatst te worden, maar moeten worden verplaatst naar de zij- of achterkant;
- Zoals eerder benoemd dienen de woningen dichter naar de wegen te worden geplaatst, tot zover wegverkeerslawaaicountouren dit toestaan.

Daarbij willen wij graag melden dat er veel onrust is in de buurt over de plannen en is er bij ons gemeld dat er voorbereidende werkzaamheden voor het bouwen aan de gang zijn op deze locatie. Daarom willen wij benadrukken dat u er goed aan zou doen om de buurt mee te nemen in uw plannen en geen voorbereidende werkzaamheden te treffen voordat u een akkoord heeft vanuit ons als gemeente. Uiteraard mogen daarbij bouwwerkzaamheden pas plaatsvinden wanneer er hiervoor een vergunning is verleend.

Ik vertrouw u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

██████████
Medewerker Ruimtelijke Initiatieven & Ruimtelijke Ordening | SWO De Wolden Hoogeveen

██████████
██████████@dewoldenhoogeveen.nl



Van: ██████████@omgevingsrechtzuidema.nl <██████████@omgevingsrechtzuidema.nl>

Verzonden: dinsdag 7 november 2023 15:34

Aan: ██████████@dewoldenhoogeveen.nl>

CC: ██████████<info@bouwbedrijfmuller.nl>; ██████████@benvbouwmeesters.nl

Onderwerp: RE: Landschappelijke inpassing ruimte-voor-ruimte initiatief Stationsweg/Koekanger Dwarsdijk

Hallo ██████████

Via een wetransferlink hierbij het aangepaste schetsontwerp in dezen: <https://we.tl/t-9CSYI9WAc2>

Ik heb een toelichtend verhaal erbij gevoegd met daarin op hoofdlijnen het plan. Daarin ook een vergelijk van dit schetsplan ten opzichte van de reguliere bouwregels wonen in het buitengebied. Daar voldoet dit plan niet geheel aan en daarmee het verzoek om maatwerk.

Kun je hiermee het schetsplan verder behandelen?

Zoals aangegeven en ook eerder besproken moet de buurt nog geïnformeerd worden. Als dit schetsplan ambtelijk akkoord is zou Henk de buurt al kunnen informeren. Dus ik hoor graag of dit schetsplan op hoofdlijnen akkoord is.

Bij vragen en/of opmerkingen of als afstemming gewenst is verneem ik het graag.

Met vriendelijke groet,

██████████
Omgevingsrecht Zuidema B.V.

Al uw bouw en ruimtelijke plannen goed geregeld!

telefoon: ██████████

website: www.omgevingsrechtzuidema.nl

Volg ons via: [LinkedIn](#) en [Facebook](#)

Van: [redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>

Verzonden: woensdag 31 mei 2023 16:01

Aan: [redacted]@omgevingsrechtzuidema.nl

Onderwerp: Landschappelijke inpassing ruimte-voor-ruimte initiatief Stationsweg/Koekanger Dwarsdijk

Dag [redacted],

Hierbij de besproken punten voor de landschappelijke inpassing:

- De sloot dient wel achterlangs gelegd te worden overeenkomstig met de eerdere opmerkingen, hiermee blijven de nieuwe woningen onderdeel van het bebouwingscluster;
- De provincie wil graag dat de langgerekte kavels worden benadrukt en wil daarom een langere singel terugzien in het plan (zie bijgevoegde afbeelding). De beplanting tussen de twee percelen hoeft geen singel te zijn, maar kan met lagere beplanting gerealiseerd worden. Dit afscheiding dient wel groen te zijn!
- Voor de achterkantsituatie mogen er geen schuttingen komen. Privacy dient dan opgelost te worden met losse beplanting;
- Wat betreft bijgebouwen zijn bij elkaar passende bijgebouwen wenselijk. Landelijke uitstraling is hierbij passend. Uiteraard ook aansluiten bij de stijl van de woningen. Kwaliteit is het uitgangspunt;
- Bij de uitwerking mogen de woningen ook wel alvast meegenomen worden. Wellicht een massaopbouw met sfeerimpressie. Dan kunnen we straks mooi het als geheel voorleggen.

Succes met de uitwerking!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Medewerker Ruimtelijke Initiatieven & Ruimtelijke Ordening | SWO De Wolden Hoogeveen

[redacted]

[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl



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.

