

Van: [redacted]@gmail.com>
Verzonden: donderdag 2 februari 2023 17:28
Aan: [redacted]
CC: [redacted]; Hempen-Prent, Gerrie
Onderwerp: Informatie dag 26 januari j.l. m.b.t. oriëntatie locatie
Bijlagen: enquête voor info middag avond 26 januari.docx; Uitslag enquête 26 januari info dag Veeningen nieuwbouw Bovenboer Schoolweg.xlsx; Bijlage 1 Onderbouwing principeverzoek Schoolweg (2).pdf

Beste allen,

Op donderdagmiddag en avond j.l. 26 januari is een informatiebijeenkomst geweest in het Markehuis te Veeningen. Er was een huis aan huis uitnodiging en een advertentie in de Wolder courant aan voorafgegaan. In dezelfde krant was ook een redactioneel stuk te lezen.

Over de gehele dag zijn er ca 40 belangstellenden in de vergaderzaal geweest. Ter oriëntatie hebben we een drietal grote luchtfoto's als 'praatfoto' klaar liggen.

Er hebben zich diverse gesprekken voorgedaan, het bezoek was gemeleerd van jongeren (starters), gezinnen met 2 of 3 jonge kinderen, 40-50 tigers en een aantal senioren.

Bij de ingang konden belangstellenden een enquêteformulier ontvangen en deze invullen (bijlage).

Er zijn 33 enquêtes ingeleverd, een spreadsheet met reacties stuur ik als bijlage mee.

Over het algemeen was de sfeer positief, het groepje met bezwaarmakers kwamen collectief aan begin van de avond. Ze vroegen naar het plan.. ik heb gezegd dat we (zoals op de uitnodiging staat) enkel een oriëntatie zoeken en behoefte peilen.

Met dhr [redacted] heb ik nog een telefoongesprek gevoerd en hij was 'niet onwillig' bij de opmerking van mijn kant, dat we een eventuele uitbreiding aan de zuidkant kunnen verfraaien en beter opnemen door het aankleden van het plan in voldoende groen.

Met deze mail willen we ook een aantal zaken afstemmen en bespreken op onze komende vergadering a.s.donderdag 9 februari:

* Bij de eerdere intentieovereenkomst hebben we reeds de aanvraag principeverzoek vergezeld laten gaan door een door uitgebracht rapport van BJZ. (bijlage)

Is het voldoende om dit rapport eveneens te gebruiken voor het (eventueel) in hetzelfde gebied te realiseren woningbouw? (ligging meer noordelijker dan 'het Erf')

* Conclusie uitkomst enquête:

- Er is een behoefte aan een uitbreiding van een aantal bouwkavels op een passende schaal. (10 tot 12)
- Kernwoorden ; levensloopbestendig, passend in de omgeving/historie, duurzaam en passend bij levensfase.
- Aanbod/Typologie; een aantal kavels t.b.v. 'eigen' invulling. projectmatige bouw van 2/1 kappers, bungalow (evt geschakeld) met/zonder kap (alleengaand/alleenstaand), starterswoningen.
- Voorwaarde; Nieuwbouwplan met brede groene stroken aankleden, dit verminderd 'het zicht erop'.

* Het gelezen 'contra rapport' van Close Up d.d.5-2021. is (begrijpelijkerwijs) gestoeld op zaken welke destijds bekend waren. Aanvullend hierop kunnen we inmiddels aangeven dat het nationale plan woningbouw 2030 ook De Wolden de opdracht geeft om te bouwen om de aantallen zoals gecommuniceerd ook te halen.

■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■
■■■■■■■■■■@yahoo.com

Aan
College van Burgemeesters en Wethouders
Raadhuisstraat 2
7921GD Zuidwolde

Veeningen, 12 januari 2023

Woningbouw Veeningen zuid

Geachte College,

Op 20 december heeft het college het besluit genomen om een intentieovereenkomst aan te gaan met een initiatiefnemer voor de ontwikkeling van woningbouw op een gedeelte van het perceel gemeente Zuidwolde, sectie Q, nummer 2327 in Veeningen. Als omwonenden worden wij al enkele jaren geconfronteerd met plannen van deze initiatiefnemer. Bouwplannen voor het gehele perceel, bouwplannen ten noorden van het perceel bouwplannen ten zuiden van het perceel en nu (plan nummer 7) op een onbekende plek op het perceel.

Het betreft hier een groot perceel, onduidelijk is waar op het perceel de woningbouw zou moeten plaatsvinden. Maar naar alle waarschijnlijkheid zal dit aangrenzend aan het dorp zijn. Mocht dat het geval zijn dan zijn wij benieuwd naar de motivatie van deze intentieovereenkomst. Bij de presentatie (12 maart 2021) van de intentie overeenkomst van het boerenerf (5 maart 2021) werd aangegeven dat bouwen aan de rand van het dorp niet kon doordat de grens dorp-landschap niet overschreden mocht worden. Tijdens een gesprek op 1 juni 2021 met wethouder Hempen, dhr ■■■■■■ (grondzaken) en mevrouw ■■■■■■ (stedenbouwkundige) is wederom aangegeven dat bouw aan de rand van het dorp geen optie was om dezelfde redenen. Van al deze gesprekken zijn destijds met ieders goedvinden geluidsopnamen gemaakt waarop dit duidelijk te horen is.

De intentieovereenkomst van het boerenerf (5-maart 2021) op het perceel kadastraal bekend onder nummer 2328 is inmiddels verlopen (31-december 2021). Als omwonenden hebben we 21 mei 2021 een brief met een contraexpertise van een RO-adviseur naar het college verzonden. Tot op heden hebben we inhoudelijk hier nog steeds geen reactie op. We betreuren deze gang van zaken en vinden dit niet passend bij een gemeente die zegt transparant met haar inwoners om te willen gaan. Verder wil ik het college erop wijzen dat de wet WOO (wet open overheid) een actieve rol van de overheid verwacht naar de belanghebbenden.

Zoals het rapport ongewenste woningbouw Veeningen-Zuid (21 mei 2021 bureau Close-up) aangeeft is woningbouw op dit perceel niet passend. De huidige Bovenboer is destijds dusdanig ingericht dat een vervolg in westelijke richting mogelijk is. In een beoordeling van een eerder plan is dit zelfs bevestigd door een RO-adviseur van de gemeente.

Wij verzoeken u dan ook een duidelijke toelichting van deze intentieovereenkomst, te handelen volgens de regels van de wet WOO. Gezien de inwerkingtreding van de Wet Open Overheid op 1 mei 2022 geldt er tegenwoordig een actieve openbaarmaking jegens de burger vanuit het bestuursorgaan. Deze verplichting is neergelegd in artikel 3.1 jo. 3.3 WOO Om deze reden verwacht ik dat informatie en documentatie over de woningbouw ten zuiden van Veeningen vervolgens uit eigen beweging vanuit de gemeente openbaar wordt gemaakt. Dit betreft informatie over het beleid, inclusief de voorbereiding, uitvoering, naleving, handhaving en evaluatie.

In de toekomstvisie 2022-2040 (Samen aan Zet) en woonvisie (ook in de nieuwe woonvisie die nog in conceptvorm is) wordt Veeningen aangemerkt als een dorp waarvan alleen woningbouw kan plaatsvinden vanuit de behoefte van het dorp zelf. Wij zijn benieuwd naar het hanteerde onderzoeksplan, en dan voornamelijk de onderzoeksmethode en het kader waarbinnen de respondenten vallen.

Met vriendelijke groet,

Namens de omwonenden van het perceel,

██████████

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 13 februari 2023 16:07
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Bouwplannen Veeningen zuid.

Mijnheer [REDACTED]

In ons overleg van 15 december 2022 is besproken dat we als omwonenden van het perceel tussen Schoolweg 50 en 54 een evaluatie op de inhoud van ons rapport ongewenste woningbouw Veeningen zuid van het bureau Close Up. Tot op heden hebben we nog niets van u mogen ontvangen. Wellicht is het aan de aandacht ontsnapt.

In de intentieovereenkomst wordt in artikel 1.1 gesproken over een onderzoek. Ik zou dan ook graag het onderzoeksplan en de gehanteerde onderzoeksmethode willen ontvangen.

In de huidige intentieovereenkomst met de initiatiefnemer/eigenaar van het perceel staat in artikel 1.2 dat het beslisdocument aan de volgende punten moet voldoen:

1. Stedenbouwkundig
2. Landschappelijk
3. Milieutechnisch
4. Juridisch
5. Financieel
6. Planning
7. Organisatorisch
8. Programmatisch
- 9.

Graag zou ik de beoordelingscriteria van bovengenoemde punten van u willen ontvangen. Vanuit diverse milieufederaties is ons gewezen op de verstoring van de flora en fauna in het Veeningerbos. Hoe staat het daarmee? Wordt hier wel voldoende rekening mee gehouden?

Via het contact met dhr. [REDACTED] (Rentmeester Drentslandschap) blijft het Drentslandschap bij haar standpunt: geen woningbouw tegenover de Veeningerbos. Dhr. [REDACTED] beweerde dat er contact is geweest met het Drentslandschap, dat kan zo zijn maar niet met de personen die hierover een beslissing mogen nemen.

Op de informatiebijeenkomst van 26 januari kon de initiatiefnemer nog geen plan presenteren. Deze bijeenkomst mag dan ook niet gezien worden als de informatiebijeenkomst waartoe de initiatiefnemer is verplicht volgens artikel 1.3 van de intentieovereenkomst. De omschrijving in artikel 1.3: *De initiatiefnemer verplicht zich eveneens te onderzoeken of er in de directe omgeving draagvlak is voor deze herontwikkeling* is ook niet erg smart omschreven. Ook kan de enquête die afgenomen werd op de bijeenkomst van 26 januari niet als valide worden beschouwd. Hiermee heeft de uitkomst dan ook geen enkele (juridische) waarde.

Wij verzoeken de gemeente nogmaals te handelen volgens de regels van de wet WOO. Gezien de inwerkingtreding van de Wet Open Overheid op 1 mei 2022 geldt er tegenwoordig een actieve openbaarmaking jegens de burger vanuit het bestuursorgaan. Deze verplichting is neergelegd in artikel 3.1 jo. 3.3 WOO Om deze reden verwacht ik dat informatie en documentatie over de woningbouw ten zuiden

van Veeningen vervolgens uit eigen beweging vanuit de gemeente openbaar wordt gemaakt. Dit betreft informatie over het beleid, inclusief de voorbereiding, uitvoering, naleving, handhaving en evaluatie. Vanuit dat oogpunt verwacht ik duidelijke uitleg over de procedure die de gemeente gaat volgen vanaf het moment van opstelling intentieovereenkomst tot en met wijziging bestemmingsplan.

Met vriendelijke groet

██████████

██████████

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 12:57
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: woningbouw Veeningen

Beste [REDACTED]

Vorige week bespraken we het plan voor woningbouw in Veeningen. Collega's geven aan dat het goed is om jullie plan voor te leggen aan de 'intaketafel'.

Als er een vergunning of een nieuw bestemmingsplan nodig is dan zal het handig zijn om dit te doen. Een initiatief kan worden ingediend, alle benodigde informatie hierover staat op onze website via de link hierna: <https://www.dewolden.nl/bouwen/conceptaanvraag-indienen>

Daar staan ook contactgegevens bij vermeld.

En m.b.t. de typologie:

[REDACTED] verwijst naar de concept woonvisie waarin de volgende verdeling staat met bijbehorende percentages per categorie:

Prijssegmenten: van de 750-1.000 woningen tot 2030 zijn:

- minimaal 200 sociale huurwoningen (20-25%), waarvan:
→ minimaal 50 sociale huurwoningen in geclusterde woonvormen
- minimaal 200 betaalbare koopwoningen tot €275.000,- (20-25%)
- minimaal 200 middeldure koopwoningen tussen €275.000,- en €405.000,- (NHG-grens) of middenhuurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en €1.000,- (20-25%)
- maximaal 100 dure koopwoningen, alle levensoepbestendig en alleen bij grotere ontwikkellocaties of locaties waar herontwikkeling gewenst is en stedenbouwkundig geen andere invulling mogelijk is (>10 in de grote kernen en >5 in de kleine kernen) (boven €405.000,-) (10-14%)

Het is mogelijk om iets te schuiven tussen de verschillende categorieën, maar het aandeel dure koop is wel een hard maximum. In een plan voor 10-12 woningen dus 1 woning dure koop.

Kun je hier eerst mee verder?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
[REDACTED]

dewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: dinsdag, donderdag



Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 februari 2023 15:33
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Veeningen
Bijlagen: te ontwikkelen perceel.PNG

Heren,

Met de heer en mevrouw [REDACTED] hebben we een intentieovereenkomst gesloten voor woningbouw op het perceel Zuidwolde Q 2327.

Gedachten gaan uit naar het gebied ten zuiden van en grenzend aan het dorp.

Op basis van een inloopbijeenkomst op 26-1-2023 denkt ontwikkelaar aan een plan voor 10 à 12 woningen.

En globaal tussen Schoolweg 52 en het bos.

Daarbij moet volgens [REDACTED] de concept woon(zorg)visie worden gevolgd:

Prijssegmenten: van de 750-1.000 woningen tot 2030 zijn:

- minimaal 200 sociale huurwoningen (20-25%), waarvan:
→ minimaal 50 sociale huurwoningen in geclusterde woonvormen
- minimaal 200 betaalbare koopwoningen tot €275.000,- (20-25%)
- minimaal 200 middeldure koopwoningen tussen €275.000,- en €405.000,- (NHG-grens) of middenhuurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en €1.000,- (20-25%)
- maximaal 100 dure koopwoningen, alle levensoepbestendig en alleen bij grotere ontwikkellocaties of locaties waar herontwikkeling gewenst is en stedenbouwkundig geen andere invulling mogelijk is (>10 in de grote kernen en >5 in de kleine kernen) (boven €405.000,-) (10-14%)

We hebben in gesprekken al eens geopperd dat het wellicht voor draagvlak in Veeningen kan helpen als er in het plan ook ruimte is voor een verbinding met het bos van Drents Landschap ten oosten van de Schoolweg. Weet niet of jullie daarin ook meerwaarde zien.

Mocht je dingen missen, laat het me weten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

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

Aanwezig: dinsdag, donderdag



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 22 februari 2023 19:24
Aan: Hempen-Prent, Gerrie
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Voortgang nieuwbouw Veeningen

Hoi gerrie,

Het was een rare dag vandaag, daarom iets later.

[REDACTED] heeft gisteren telefonisch gesproken met [REDACTED] (adviseur van [REDACTED]) en nogmaals uitgelegd wat de vervolprocedure is. Hij heeft volgende week een afspraak met hun architect en [REDACTED] om het stedenbouwkundig ontwerp en de landschappelijke inpassing door te nemen. Het gaat om 10 tot 12 wooneenheden. Onze collega's geven adviezen mee, maar het ontwerp is hun verantwoordelijkheid. Hij proefde geen wanklank bij [REDACTED].

Belangrijk is dat ze een nieuw principe-verzoek moeten indienen, omdat het een nieuwe locatie is. We hebben ze nogmaals op het hart gedrukt dat dit principe-verzoek moet klinken als een klok en inhoudelijk moet kloppen (ze hebben de contra-expertise). Gezien de kritische omgeving.

Het klopt dat ze kosten moeten maken, maar dit hoort bij deze fase. En ook bij de bestemmingsplanprocedure hebben ze serieuze kosten (anterieure overeenkomst).

De planning is dat ze maart/april gebruiken om de stedenbouwkundig ontwerp en het principe-verzoek compleet te maken. Vervolgens dienen ze hem indienen bij de intaketafel en kunnen we het vervolgens richting college brengen. (juni 2023).

Natuurlijk kan het sneller, maar zorgvuldigheid is een must in mijn ogen.

Mocht je nog vragen hebben, bel of mail gerust.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Fysieke Leefomgeving
Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
[REDACTED]

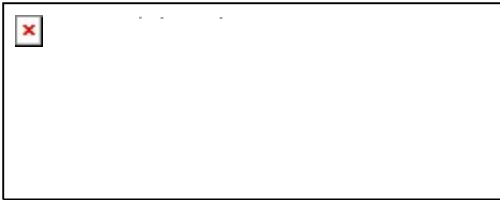
Van: Hempen-Prent, Gerrie <G.Hempen-Prent@dewolden.nl>
Verzonden: dinsdag 21 februari 2023 16:38
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: Re: Voortgang nieuwbouw Veeningen

Als dat ergens op schrift staat dan graag. Vandaag bellen gaat niet lukken dus als ik morgen iets kan krijgen dan is het prima

Met vriendelijke groet,

Gerrie Hempen-Prent
Wethouder | Gemeente De Wolden

[REDACTED]@dewolden.nl



Van: [redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>

Verzonden: Tuesday, February 21, 2023 7:52:02 AM

Aan: Hempen-Prent, Gerrie [redacted] <[\[redacted\]@dewolden.nl](mailto:[redacted]@dewolden.nl)>

Onderwerp: RE: Voortgang nieuwbouw Veeningen

Hoi Gerrie,

Ik zal zorgen dat je dezelfde info krijgt, die Henk met ze heeft gedeeld. Zodoende kan je in ieder geval bellen. Ik wil ook wel bellen met Marcel? Ik vind een gesprek nu geen meerwaarde hebben, maar dat kunnen we na het contact bepalen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur Fysieke Leefomgeving
Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

Van: Hempen-Prent, Gerrie [redacted] <[\[redacted\]@dewolden.nl](mailto:[redacted]@dewolden.nl)>

Verzonden: dinsdag 21 februari 2023 07:19

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>

Onderwerp: Fwd: Voortgang nieuwbouw Veeningen

Zie hier, gisteren alweer gebeld.

Met vriendelijke groet,

Gerrie Hempen-Prent

Wethouder | Gemeente De Wolden

[redacted]
[redacted] <[\[redacted\]@dewolden.nl](mailto:[redacted]@dewolden.nl)>

Van: [redacted] <[\[redacted\]@hotmail.com](mailto:[redacted]@hotmail.com)>

Verzonden: Monday, February 20, 2023 3:54:03 PM

Aan: Hempen-Prent, Gerrie [REDACTED] [@dewolden.nl](mailto:[REDACTED]@dewolden.nl)>

Onderwerp: Voortgang nieuwbouw Veeningen

Geachte wethouder, beste Gerrie,

Het is inmiddels 5 dagen geleden dat we je een mail hebben gestuurd over verloop woningbouw Veeningen.

We waren van mening dat we duidelijk waren wat de intentie van de mail was.

We hebben inmiddels wel begrepen [REDACTED] op de hoogte is van de mail, heeft hierover gereageerd naar [REDACTED]

Maar wij waren ervan uit gegaan dat er ook naar ons toe werd gereageerd, met name van jou kant.

We willen graag een persoonlijk gesprek met jou over de hele situatie.

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 19 april 2023 13:59
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: woningbouw Veeningen

Hoi [REDACTED],

Nee, hij hoeft wat mij betreft de behoefte niet verder te onderbouwen. Ons beleid is op dit punt iets soepeler geworden. In de oude structuurvisie en oude woonvisie stond dat we in Veeningen alleen bouwen voor de behoefte uit het dorp zelf. Daarom vroegen wij de initiatiefnemer te onderbouwen wat de behoefte in het dorp was. In de nieuwe toekomstvisie en nieuwe woonvisie is dit iets minder stellig. We bouwen passend bij de schaal van het dorp. Er zit dus nog wel een grens aan het aantal woningen, maar het aantal waar we het eerder over hadden past daar binnen. Dat hoeft hij verder niet te onderbouwen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmaleider woningbouwversnelling | Gemeente De Wolden

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

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: dinsdag 18 april 2023 15:56
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: woningbouw Veeningen

Hallo [REDACTED],

Zoals je misschien weet hebben we een intentieovereenkomst gesloten met [REDACTED] voor ontwikkeling van woningbouw op zijn perceel grenzend aan de zuidzijde van Veeningen. Er is veel weerstand van omwonenden.

Initiatiefnemer doet zijn best zijn plan zo goed mogelijk te onderbouwen.

Zelf heeft hij via vragenformulieren die zijn uitgereikt bij inloopbijeenkomsten in 2021 en begin dit jaar een beeld gevormd van de woningbehoefte onder Veeningers. Maar dan alleen bij de bezoekers van de bijeenkomst.

Kan / wil de gemeente nog iets extra's doen om nog wat beter in beeld te krijgen waaraan behoefte is, bijvoorbeeld een dorpsbrede enquête?

Ik begreep van [REDACTED] dat dit eerder elders wel is gedaan.

De intentieovereenkomst eindigt 1-7-2023, dus voor die tijd moet er een plan met onderbouwing door initiatiefnemer worden ingediend.

Mocht je andere ideeën hebben, dan verneem ik die graag.

Met vriendelijke groet,

medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

dewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: dinsdag, donderdag



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 26 april 2023 11:06
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Reactie op uw kenmerk Z.384398/D.654570.
Bijlagen: Brief omwonenden College van B&W v9-3.pdf; Brief mevrouw [REDACTED] v3.pdf

Geachte heer [REDACTED]

Op 24 februari ontving ik een brief van mevrouw [REDACTED] kenmerk Z.384398/D.654570. In deze brief werd aangegeven dat ik bij vragen, deze kon richten aan u beide.

Ik heb mevrouw [REDACTED], na lang aarzelen, een brief teruggeschreven en daarin aangegeven dat ik u beide een kopie zou sturen. In deze brief sluit ik af met een aantal vragen, ik zou het erg op prijs stellen dat deze vragen beantwoord worden.

In de bijlage treft u de brief aan welke ik heb verstuurd naar [REDACTED]. Ook vindt u in de bijlage de brief de we als omwonenden, verstuurd hebben naar de gemeenteraad en het College.

Ik zie uw reactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 16 mei 2023 09:10
Aan: [REDACTED]@bjz.nu
Onderwerp: Fwd: Principeverzoek Veeninge, tussen Schoolweg en Bovenweg
Bijlagen: advertentie NDC Wolder Courant 19 mei 2021.pdf; enquete Dorp Veeninge.pdf; Brief tegenstanders woningbouw, vergadering gemeenteraad.pdf; Getekende Intentie overeenkomst Gemeente [REDACTED] 2023.pdf; Schetsplan [REDACTED] 5 23.pdf

Beste [REDACTED],

Zoals telefonisch besproken ter verdere informatie betreffende het nieuwbouwplan Veeninge stuur ik je in de bijlage een aantal zaken toe, die je verder kunnen informeren betreffende de aanzet tot het opstellen van het principeverzoek.

Vanwege de stedenbouwkundige is reeds een (schets) plan opgesteld, deze voeg ik bij.

Zoals gezegd hebben we in de 'eerste ronde' reeds een groot aantal zaken 'opgehoest' ook deze voeg ik er ter info bij.

Mochten er nog onduidelijkheden zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Makelaardij en
Vastgoeddiensten
Oude Meerdijk 62
7854 RW Emmen
[0653543267](tel:0653543267)

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

From: [REDACTED]@bjz.nu>
Date: Wed, May 10, 2023 at 4:45 PM
Subject: Principeverzoek Veeninge, tussen Schoolweg en Bovenweg
To: [REDACTED]@gmail.com>, [REDACTED]@hotmail.com>

Beste [REDACTED] en [REDACTED],

Namens BJZ.nu ga ik aan de slag met het project 'Veeninge, tussen Schoolweg en Bovenboer'. Verdere communicatie omtrent dit project mag dan ook via mij verlopen.

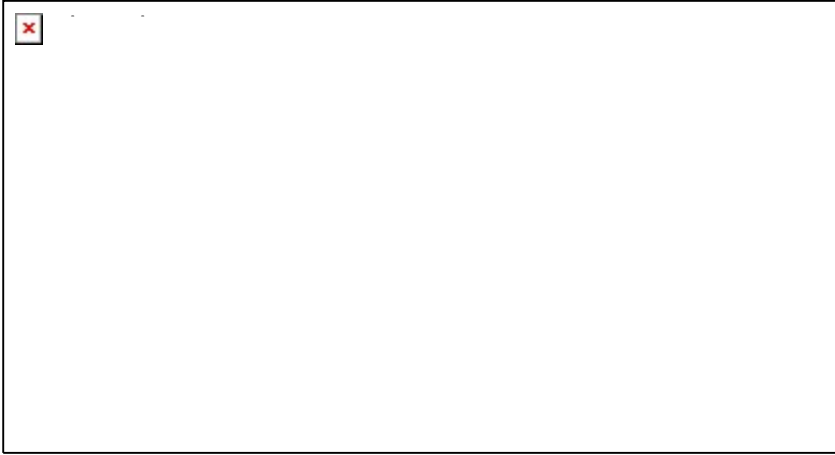
Mijn collega [REDACTED] heeft me wat bijgepraat over de voorgeschiedenis en ik zal eerst het Contra rapport grondig doornemen voor ik begin. Mochten er nog bijzonderheden zijn hoor ik het graag!

Om t.z.t. ervoor te zorgen dat de facturen met de juiste tenaamstelling en naar het juiste adres worden gestuurd, verneem ik zekerheidshalve graag welke NAW-gegevens op de factuur moeten staan en naar welk mailadres de factuur mag worden gestuurd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - Adviseur ruimtelijke ordening

T: [REDACTED]
E: [REDACTED]@bjz.nu
I: www.bjz.nu



[Bezoek onze website](#)

| [Volg ons op LinkedIn](#)

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

Disclaimer: De inhoud van dit bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerden. Gebruik van de inhoud van dit bericht door anderen zonder toestemming van BJZ.nu is onrechtmatig. Mocht dit bericht ten onrechte bij u terechtkomen, dan verzoeken wij u dit direct te melden aan de afzender en het bericht te vernietigen. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemene voorwaarden: Op alle offertes en overeenkomsten tussen u en BJZ.nu B.V. zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Voor de algemene voorwaarden wordt verwezen naar; <https://www.bjz.nu/documents/algemene-voorwaarden.pdf>

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 17 mei 2023 15:56
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Principeverzoek Veeningen, tussen Schoolweg en Bovenweg

Beste [REDACTED]

Afgelopen donderdag heb ik gesproken met [REDACTED], n.a.v. een brief van Zantinge. We hebben besproken door te gaan op de ingeslagen weg.

Ik meen te lezen dat BJZ nog moet starten of net bezig is met het opstellen van stukken. Wil je in het proces rekening houden met de einddatum van de intentieovereenkomst en het gegeven dat besluitvorming nodig is over het principeverzoek?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

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

Aanwezig: dinsdag, donderdag



Van: [REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: dinsdag 16 mei 2023 09:10
Aan: [REDACTED]@bjz.nu
Onderwerp: Fwd: Principeverzoek Veeningen, tussen Schoolweg en Bovenweg

Beste [REDACTED]

Zoals telefonisch besproken ter verdere informatie betreffende het nieuwbouwplan Veeningen stuur ik je in de bijlage een aantal zaken toe, die je verder kunnen informeren betreffende de aanzet tot het opstellen van het principeverzoek.

Vanwege de stedenbouwkundige is reeds een (schets) plan opgesteld, deze voeg ik bij.

Zoals gezegd hebben we in de 'eerste ronde' reeds een groot aantal zaken 'opgehoest' ook deze voeg ik er ter info bij.

Mochten er nog onduidelijkheden zijn, dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Makelaardij en
Vastgoeddiensten
Oude Meerdijk 62

7854 RW Emmen
[REDACTED]

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

From: [REDACTED]@bjz.nu>
Date: Wed, May 10, 2023 at 4:45 PM
Subject: Principeverzoek Veeningen, tussen Schoolweg en Bovenweg
To: [REDACTED]@gmail.com>, [REDACTED]@hotmail.com>

Beste dhr. S [REDACTED] en dhr. [REDACTED],

Namens BJZ.nu ga ik aan de slag met het project 'Veeningen, tussen Schoolweg en Bovenboer'.
Verdere communicatie omtrent dit project mag dan ook via mij verlopen.

Mijn collega [REDACTED] heeft me wat bijgepraat over de voorgeschiedenis en ik zal eerst het Contra rapport grondig doornemen voor ik begin. Mochten er nog bijzonderheden zijn hoor ik het graag!

Om t.z.t. ervoor te zorgen dat de facturen met de juiste tenaamstelling en naar het juiste adres worden gestuurd, verneem ik zekerheidshalve graag welke NAW-gegevens op de factuur moeten staan en naar welk mailadres de factuur mag worden gestuurd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - Adviseur ruimtelijke ordening

T: [REDACTED]
E: [REDACTED]@bjz.nu
I: www.bjz.nu



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

[Bezoek onze website](#)

| [Volg ons op LinkedIn](#)

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

Disclaimer: De inhoud van dit bericht is uitsluitend bestemd voor geadresseerden. Gebruik van de inhoud van dit bericht door anderen zonder toestemming van BJZ.nu is onrechtmatig. Mocht dit bericht ten onrechte bij u terecht komen, dan verzoeken wij u dit direct te melden aan de afzender en het bericht te vernietigen. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend.

Algemene voorwaarden: Op alle offertes en overeenkomsten tussen u en BJZ.nu B.V. zijn onze algemene voorwaarden van toepassing. Voor de algemene voorwaarden wordt verwezen naar: <https://www.bjz.nu/documents/algemene-voorwaarden.pdf>

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 23 mei 2023 10:13
Aan: Hempen-Prent, Gerrie
Onderwerp: FW: Informatieverstrekking - Z.392975 Woningbouw Veeningen zuid, sectie Q nummer 2327 [Informatieverstrekking - Behandelen]
Bijlagen: Brief mw [REDACTED] 392975 694183.pdf; Brief omwonenden College van BW v9-3-2023.pdf

Beste Gerrie,

Een poos geleden ontvingen we een brief van mw [REDACTED], namens omwonenden van mogelijke woningbouw Veeningen.

Die brief hebben we in klein comité beantwoordt, maar ik heb toen verzuimd de brief te laten versturen. Dat is nu hersteld.

Ter info inkomende en uitgaande brief.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

Verzonden: dinsdag 23 mei 2023 10:03

Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

CC: [REDACTED]n@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: RE: Informatieverstrekking - Z.392975 Woningbouw Veeningen zuid, sectie Q nummer 2327 [Informatieverstrekking - Behandelen]

Goedemorgen [REDACTED],

De brief voor mw [REDACTED] is getekend en ligt bij de post ter verzending.
Zou je deze ter kennisgeving door willen sturen Naar Gerrie Hempen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker administratie & secretariaat | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

[REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: maandag t/m vrijdag



Van: [redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>

Verzonden: dinsdag 23 mei 2023 08:29

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>

Onderwerp: RE: Informatieverstrekking - Z.392975 Woningbouw Veeningen zuid, sectie Q nummer 2327
[Informatieverstrekking - Behandelen]

Hallo [redacted]

Zou je dan de brief uit mijn vorige mail willen versturen?
B.v.d.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>

Verzonden: vrijdag 19 mei 2023 09:10

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>

CC: [redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>

Onderwerp: RE: Informatieverstrekking - Z.392975 Woningbouw Veeningen zuid, sectie Q nummer 2327
[Informatieverstrekking - Behandelen]

Goedemorgen allen,

Deze zaak staat in decos op naam van [redacted], in de rol ingenieursbureau.
Hierin staat alleen de inkomende brief maar geen uitgaande brief.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
medewerker administratie & secretariaat | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

[redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>

Aanwezig: maandag t/m vrijdag



Van: [redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>

Verzonden: woensdag 17 mei 2023 15:48

Aan: [redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>

CC: [redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: RE: Informatieverstrekking - Z.392975 Woningbouw Veeningen zuid, sectie Q nummer 2327
[Informatieverstrekking - Behandelen]

Hallo [redacted]

Ik was in de veronderstelling dat deze concept brief al was verstuurd aan mevrouw van [redacted] als reactie op haar brief aan college en raad (pdf bijlage). Een andere omwonende, [redacted], deelde mij dat de omwonenden nog wachten op antwoord.

Ik heb [redacted] geprobeerd te bereiken, maar dat is nog niet gelukt.
Hij zou mogelijk deze antwoordbrief aan de raad hebben gestuurd.
Waarschijnlijk is ook dat niet gebeurd.

Voor nu denk ik dat ik geen brief heb aangeleverd en raad en omwonenden nog wachten op antwoord.

Wil je eerst nagaan of de brief misschien toch is verstuurd, zo niet bijgevoegde tekst als brief versturen en [redacted] de brief mailen?

Bij voorbaat dank.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: dinsdag, donderdag



Van: [redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>

Verzonden: donderdag 23 maart 2023 15:39

Aan: [redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: Informatieverstrekking - Z.392975 Woningbouw Veeningen zuid, sectie Q nummer 2327
[Informatieverstrekking - Behandelen]

Hallo [redacted]

Zie bijlagen, de zaak staat in rol Ingenieursbureau op jou naam

Groet [redacted]

Omschrijving zaak: Woningbouw Veeningen zuid, sectie Q nummer 2327

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 7 juni 2023 10:54
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Veening
Bijlagen: Schetsplan [REDACTED] 5 23.pdf

Dag [REDACTED],
Voor Veeningen heb ik een schets van de architect ontvangen. Hij vraagt mij om een reactie maar het lijkt me goed dat we een integrale reactie geven. Dus ook volkshuisvesting hierbij betrekken.

Groeten,
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 7 juni 2023 10:30
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
CC: [REDACTED]@gmail.com>
Onderwerp: Veening

Geachte heer [REDACTED], Beste [REDACTED],

Bijgaand de verkavelingsstudie voor de locatie aan de zuidzijde van Veeningen als eerder besproken.
In deze opzet heb ik er voor gekozen de Bovenboer aan de zuidzijde "af te maken" en om te zetten om de hoek in de verkavelingsrichting van de bestaande wijk, zodanig dat de zichtlijn vanuit het dorp vrij blijft.
Graag je reactie,

Met vriendelijke groet,
[REDACTED],architect

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 12 juni 2023 10:35
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Veeningen

Hoi [REDACTED]

Het aantal woningen is wel passend, maar het type absoluut niet. Het programma moet aansluiten op de woonvisie, zoals eerder gemaald.

Ik zou ook terughoudend zijn in de verdere beoordeling; waarschijnlijk moet het ontwerp toch over de kop als er een totaal ander programma moet komen. Meer betaalbare woningen zorgen namelijk voor verdichting van het plan, waardoor het er anders uit komt te zien. Bovendien heeft dit gevolgen voor de financiële haalbaarheid. De ontsluiting aan de zuidzijde is dan bijvoorbeeld een hele dure oplossing die waarschijnlijk niet haalbaar is.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Programmалеider woningbouwversnelling | Gemeente De Wolden

[REDACTED]
dewoldenhoogeveen.nl
dewolden.nl

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: donderdag 8 juni 2023 12:11
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: RE: Veeningen

Hallo [REDACTED],

We hebben een schetsplan ontvangen voor Veeningen, vooral bedoeld voor de landschappelijke kant, maar het lijkt me goed dat jij ook meekijkt naar aantal / typologie.
m.b.t. dure koop past dit niet in jouw visie.
Wil je me laten weten wat je ervan vindt?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>
Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 12:10
Aan: [redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>
Onderwerp: RE: Veeningen

Hoi [redacted]

Goed om te horen dat ze zo voortvarend te werk gaan. In de concept woonvisie staat de volgende verdeling:

Prijssegmenten: van de 750-1.000 woningen tot 2030 zijn:

- minimaal 200 sociale huurwoningen (20-25%), waarvan:
 - minimaal 50 sociale huurwoningen in geclusterde woonvormen
- minimaal 200 betaalbare koopwoningen tot €275.000,- (20-25%)
- minimaal 200 middeldure koopwoningen tussen €275.000,- en €405.000,- (NHG-grens) of middenhuurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en €1.000,- (20-25%)
- maximaal 100 dure koopwoningen, alle levensoepbestendig en alleen bij grotere ontwikkellocaties of locaties waar herontwikkeling gewenst is en stedenbouwkundig geen andere invulling mogelijk is (>10 in de grote kernen en >5 in de kleine kernen) (boven €405.000,-) (10-14%)

Het is mogelijk om iets te schuiven tussen de verschillende categorieën, maar het aandeel dure koop is wel een hard maximum. In dit geval dus 1 woning dure koop.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Beleidsadviseur Wonen en Ruimtelijke Ontwikkeling | Gemeente De Wolden

[redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>
dewolden.nl

Aanwezig: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag



Van: [redacted] <[\[redacted\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl)>
Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 11:45

Aan: [redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: Veeningen

Hallo [redacted],

We hebben (opnieuw) een intentieovereenkomst gesloten voor woningbouw in Veeningen.

Nu voor uitbreiding van Veeningen globaal in zuidelijke richting.

Ik heb jouw naam genoemd in een gesprek met de ontwikkelaar.

Gelet op de voortvarendheid waarmee ze de zaak aanpakken ben je misschien al benaderd door [redacted].

Zo niet dan verneem ik graag hoe jij de verdeling van woningtypen ziet.

Ontwikkelaar denkt op basis van een inloopbijeenkomst dat behoefte bestaat aan zo'n 10 à 12 woningen.

Ik heb al een 'winstwaarschuwing' afgegeven; niet alleen vrijstaand of 2¹ kap, (vooral) ook sociaal.

Kun je aangeven hoe jij dit ziet?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

[redacted] ewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: dinsdag, donderdag



[REDACTED]

Van: [REDACTED]@hotmail.com>
Verzonden: vrijdag 23 juni 2023 22:23
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Verslag gesprek Drentslandschap 26 mei 2023

Hallo [REDACTED]

Zoals afgesproken, hierbij het verslag van het gesprek met Drentslandschap en de mail die wij hebben ontvangen van hun n.a.v. het verslag.

Verslag gesprek 26/5/23

Op vrijdag 26 mei 2023 is er een gesprek geweest over de nieuwbouwplannen Schoolweg Veeningen, aan de overkant van de nieuwbouwplannen zit een bosperceel. Volgens een brief die namens de tegenstanders naar de gemeente is gestuurd heeft [REDACTED] (in zijn functie als rentmeester van Het Drentse Landschap-HDL) gezegd dat er geen woningbouw mag tegenover het bos van Veeningen. Wij hebben jullie deze brief laten lezen en uit het gesprek met jullie is ons duidelijk geworden dat de situatie wat genuanceerder ligt. Van belang is dat in geval van plannen deze geen negatief effect hebben op het Veeningerbos. Bovendien was er de vraag vanuit HDL wat de rol van de gemeente is inzake de planvorming en waarom zij niet het voortouw nemen mbt. de planuitwerking en communicatie. Via die lijn is Het Drentse landschap tot nu toe nog niet betrokken. Het Drentse Landschap wil graag van de plannen op de hoogte worden gehouden, dit om te voorkomen dat de nieuwbouw negatieve impact zou kunnen hebben voor het bos van Veeningen.

Wij hebben beloofd dat we Het Drentse Landschap op de hoogte houden en rekening zouden houden met hun mening. Wij staan daar ook voor open, ook namens de gemeente.

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]@drentslandschap.nl>
Verzonden: woensdag 21 juni 2023 14:26
Aan: [REDACTED]@hotmail.com>
CC: [REDACTED]@drentslandschap.nl>
Onderwerp: RE: Verslag gesprek 26 mei 2023

Beste [REDACTED]

Bijgaand stuur ik het verslagje retour, met in rood enkele tekstuele aanpassingen/aanvullingen. Ik heb de laatste zin weggelaten, wij zullen desgevraagd wel (opbouwend) plannen beoordelen, samenwerken is in onze ogen een te vergaande sap in de zin dat de plannen geen initiatief van Het Drentse Landschap zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verslag gesprek 26/5/23

Op vrijdag 26 mei 2023 is er een gesprek geweest over de nieuwbouwplannen Schoolweg Veeningen, aan de overkant van de nieuwbouwplannen zit een bosperceel. Volgens een brief die namens de

tegenstanders naar de gemeente is gestuurd heeft dhr. Buruma (in zijn functie als rentmeester van **Het Drentse Landschap-HDL**) gezegd dat er geen woningbouw mag tegenover het bos van Veeningen. Wij hebben jullie deze brief laten lezen en uit het gesprek met jullie is ons duidelijk geworden dat **de situatie wat genuanceerder ligt. Van belang is dat in geval van plannen deze geen negatief effect hebben op het Veeningerbos. Bovendien was er de vraag vanuit HDL wat de rol van de gemeente is inzake de planvorming en waarom zij niet het voortouw nemen mbt. de planuitwerking en communicatie. Via die lijn is Het Drentse landschap tot nu toe nog niet betrokken.** Het Drentse Landschap wil graag van de plannen op de hoogte worden gehouden, dit om te voorkomen dat de nieuwbouw **negatieve** impact zou kunnen hebben voor het bos van Veeningen.

Wij hebben beloofd dat we Het Drentse Landschap op de hoogte houden en rekening zouden houden met hun mening. Wij staan daar ook voor open, ook namens de gemeente.

Hoofd team Natuur & Landschap
Mijn werkdagen zijn: maandag t/m vrijdag

Het Drentse Landschap



Postbus 83 9400 AB Assen | Kloosterstraat 5 | 9401 KD | Assen | ☎ +31 (0)592 [redacted] | 🌐 www.drentslandschap.nl
📧 [redacted]@drentslandschap.nl

De informatie in dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is niet toegestaan. Indien u dit bericht ten onrechte ontvangt, wordt u verzocht de inhoud niet te gebruiken, maar de afzender hiervan in kennis te stellen en het daarna te verwijderen.

Van: [redacted]@hotmail.com>

Verzonden: dinsdag 13 juni 2023 22:48

Aan: [redacted]@drentslandschap.nl>; [redacted]@drentslandschap.nl>

Onderwerp: Verslag gesprek 26 mei 2023

Beste [redacted],

Wij sturen jullie deze mail met hierin het verslag van het gesprek van 26 mei 2023. Zouden jullie dit willen doorlezen en hierop willen reageren?

Verslag gesprek 26/5/23

Op vrijdag 26 mei 2023 is er een gesprek geweest over de nieuwbouwplannen Schoolweg Veeningen, aan de overkant van de nieuwbouwplannen zit een bos perceel. Volgens een brief die namens de tegenstanders naar de gemeente is gestuurd heeft dhr. Buruma (in zijn functie als rentmeester van Drentslandschap) gezegd dat er geen woningbouw mag tegenover het bos van Veeningen. Wij hebben jullie deze brief laten lezen en uit het gesprek met jullie is ons duidelijk geworden dat dit niet zo is. Wel wil Drentslandschap graag van de plannen op de hoogte worden gehouden, dit om te voorkomen dat de nieuwbouw te veel impact zou kunnen hebben voor het bos van Veeningen. Wij hebben beloofd dat we

Drentslanschap op de hoogte zouden houden en rekening zouden houden met hun mening. Wij staan daar ook voor open, ook namens de gemeente. Tevens zien we dit ook als een positief iets om het samen te realiseren, zowel de woningbouw als de aankleding van de woningbouw.

Daarnaast gaven jullie tijdens het gesprek ook aan dat jullie je afvroegen waarom de gemeente hierin niet het voortouw nam bij de nieuwbouwplannen Schoolweg Veeningen.

Dit bovenstaande is volgens ons wat er besproken is. Zouden jullie hier een reactie/akkoord op willen geven? Mocht er nog iets aangepast of aan toe gevoegd moeten worden, dan horen wij dit graag. Het verslag van het gesprek en jullie reactie hierop wordt meegenomen in de gesprekken met de gemeente de Wolden over de nieuwbouwplannen.

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]

Van: [REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: vrijdag 23 juni 2023 16:47
Aan: Initiatieven
CC: [REDACTED]
Onderwerp: aanvraag tot principeverzoek wijziging bestemmingsplan t.b.v. nieuwbouw
Veeningen zuid
Bijlagen: Getekende Intentie overeenkomst Gemeente [REDACTED].pdf; principeverzoek
Schoolweg, Veeningen (23-6-2023).pdf

Geachte dame, heer,

Namens dhr. en mw. [REDACTED] welke een intentieovereenkomst (bijlage) met de gemeente De Wolden zijn aangegaan het volgende;

In de bijlage treft u aan de aanvraag om te komen tot een woningbouw locatie Veeningen-Zuid. (Schoolweg-Bovenboer)

Zoals bekend is er al veel werk verricht en zijn er naast het document van adviesbureau ruimtelijke ordening BJZ nog diverse documenten welke nu of in de nabije toekomst een rol kunnen spelen.

Van de gehouden dorpsbijeenkomsten (2021 en 2023) zijn verslagen en er is tot 2 keer toe een enquête gehouden. Ook heeft plaatselijk belang Veeningen een onderzoek bij haar inwoners gehouden. Uitkomsten zijn beschikbaar.

Een groot deel van de betrokken inwoners zijn voor een toevoeging van woningen c.q. het realiseren van bouwkavels. Een beperkt aantal tegen.

Ook met deze mensen hebben we diverse gesprekken gevoerd.

Het in het document van BJZ opgenomen 'verdeling van typologieën en prijssegmenten', kunnen verder in lijn gebracht worden van de (nog vast te stellen woon/zorg visie).

Hoe dan ook, het ligt nu bij u 'op tafel'.

Mocht deze aanvraag niet voldoende gedocumenteerd zijn, dan hoor ik dat graag.

Namens de initiatiefnemers, voor deze;

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Vastgoeddiensten
[REDACTED]

Verzonden vanuit [Mail](#) voor Windows

[REDACTED]

Van: [REDACTED] >
Verzonden: vrijdag 23 juni 2023 19:23
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Mail ter info.

Geachte heer [REDACTED]

Onlangs vond ik een mail van [REDACTED] (gedateerd 15 juni 2023) in mijn spambox van mijn Yahoo account
on *Thursday, June 15, 2023 at 09:29:55 AM GMT+2* [REDACTED]@gmail.com> wrote:

Geachte heer [REDACTED], beste [REDACTED]

In aansluiting op onze eerdere contacten betreffende mogelijke nieuwbouw Schoolweg Veeningen, het volgende.

Zoals u weet is er een intentieovereenkomst tussen dhr en Mw [REDACTED] en de gemeente De Wolden.

In dit kader, wil ik graag een (fysiek) gesprek met u hebben over de mogelijke invulling van dit eventuele plan.

Wilt u zo vriendelijk zijn om mij hierover te bellen?

n.b. ik zal dit gesprek (eventueel) alleen met u aangaan.

Het schijnt dat [REDACTED] met mij in contact wou treden over een mogelijke invulling. Het vreemde is dat ik de enige omwonende ben die hij benadert heeft. Ook het Drents Landschap (toch de partij met het grootste perceel aangrenzend aan dat van de initiatiefnemers) is niet door de initiatiefnemers benadert k weet verder niet wat hij hier mee voor heeft. Het vreemde is dat [REDACTED] mij in december nog belde.

Onderstaand bericht (verzonden 23 juni) is mijn antwoord op zijn mail. Ik mail u dit omdat in het verleden dhr. [REDACTED] verslagleging naar de gemeente anders formuleerde dan was afgesproken met de aanwezigen van de gesprekken op 14-04-2-21en 22-04-2021

Geachte heer [REDACTED]

Bij toeval ontdekte ik uw mail in mijn spambox van mijn Yahoo account.

U wilt graag met mij in gesprek over een mogelijke invulling van een eventueel bouwplan op het perceel bekend als sectie Q nummer 2327 in Veeningen.

In de intentieovereenkomst (getekend op 22-12-2022) staat aan welke voorwaarden de initiatiefnemers moeten voldoen. Ik zie niet in waarom u uitgerekend met mij in gesprek wil. Ik ben niet de persoon die over een mogelijke invulling gaat wat betreft woningbouw. Ik ben maar één van de omwonenden, die met name het proces kritisch volgt, en kan niet namens iedereen spreken.

Op 8 maart hebben we als omwonenden van het perceel een brief naar het College van Burgemeester en wethouders en de Gemeenteraad gestuurd. Hierin hebben we aangegeven dat er vanuit de directe omgeving geen draagvlak is voor welk plan dan ook. Sterker nog tot op heden is het ook onbekend wat het plan überhaupt is. Daarnaast hebben we een aantal vragen opgenomen in de brief waarop de gemeente het antwoord tot op heden nog schuldig is gebleven. In dat kader kan ik niet namens de omwonenden met u in gesprek gaan over een eventuele

invulling. De brief met u delen op dit moment zou ook niet gepast zijn tegenover mijn buurtgenoten. Immers de ondertekenaars hebben hun handtekening gezet voor een brief naar de gemeente.

Wederom hebben we een contra expertise laten uitvoeren door een onafhankelijke RO-adviseur. Ondanks dat dit nog niet met alle omwonenden is besproken geeft het aan dat woningbouw tegenover de Veeningerbos in strijd is met de Structuurvisie, en woonvisie van de gemeente De Wolden evenals met de Provinciaal omgevingsverordening en omgevingsvisie van de provincie Drenthe. Dit wordt ondersteund door de eigenaar van het bos Het Drents landschap (rentmeester [REDACTED]) met daarbij ook diverse milieufederaties.

Ik hoop u met deze mail voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verder ben ik nog benieuwd naar de antwoorden op de vragen welke we 8 juni hebben besproken.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 7 juli 2023 11:49
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Gemeentebreed stikstofonderzoek De Wolden (intern gebruik)
Bijlagen: Gemeentebreed stikstofonderzoek De Wolden.pdf

[REDACTED]

Onderstaande mail staat al een tijd bij mij open. Het stikstofonderzoek is voor De Wolden door het college onlangs vastgesteld. Hierin is een afwegingskader opgenomen wanneer wel of geen berekening moet worden opgevraagd. Het onderzoek is bedoeld voor intern gebruik.

Als uit de tabel blijkt dat voor het aantal te realiseren woningen wel een berekening nodig is moet dit worden aangeleverd bij de bestemmingsplanprocedure/wijziging omgevingsplan. De berekening kan invloed hebben op de haalbaarheid van een plan.

Voor Veeningen geldt dat een berekening nodig is bij meer dan 20 woningen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Omgevingsadviseur Milieu | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

[REDACTED] dewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: dinsdag 2 mei 2023 10:54
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: RE: Veeningen

Hallo [REDACTED]

Is er al een afwegingskader stikstof?

Ik neem aan dat stikstof pas bij de vergunningen in beeld komt?
Wat kan ik de initiatiefnemer meegeven over stikstof (onderzoek) mbt zijn plan?

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: donderdag 6 april 2023 15:32

Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: RE: Veeningen

Hallo [REDACTED]

Ik zie dat ik hier nog niet op had gereageerd.

Ik ben bezig met een gemeentebreed stikstofonderzoek. Als alles volgens planning verloopt wordt dit 18 april door het college vastgesteld. Het betreft een interne afwegingskader om te bepalen in welke gevallen er een stikstofonderzoek wordt gevraagd en in welke gevallen niet. Het is op zich niet de bedoeling om dit met externen te delen.

Wil je mij voor Veeningen 55b een kaartje sturen welke gronden je in beeld hebt voor woningbouw? Dan kan ik dat meesturen naar de RUD.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Omgevingsadviseur Milieu | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: maandag, dinsdag, donderdag en vrijdag



Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

Verzonden: donderdag 16 maart 2023 14:57

Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: Veeningen

Hallo [REDACTED]

Als ik goed ben geïnformeerd is er een voorbeeldberekening in Aerius voor woningbouw in Veeningen. Klopt dat en heb je die beschikbaar voor de ontwikkelaar?

Kun je RUD een analyse laten maken van de hindercirkel rond de boerderij van [REDACTED] aan de Veeningen 55B, 7924 PH Veeningen. Het gaat ons nu vooral om de landschappelijke onderbouwing voor het nieuwe bouwplan en of bouwen aan de westkant van Veeningen wel / niet kan.

Heb je nog vragen dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: dinsdag, donderdag



PRESENTATIE NIEUWBOUWPLAN SCHOOLWEG VEENINGEN

Er is een initiatief betreffende een nieuw te ontwikkelen «ERF» aan de Schoolweg te Veeningen. Dit plan bestaat uit het realiseren van 6 tot 8 woningen.

GRAAG WILLEN WE DIT PLAN MET U BESPREKEN.

Naast het dorpshuis van Veeningen hebben we daartoe een gesprekslocatie ingericht, waar we maximaal 2 personen, corona veilig kunnen ontvangen.

MELD U aan via :

We spreken dan een tijd met u af op vrijdagmiddag 28 mei a.s. Kunt u niet komen, vraag dan via het genoemde mailadres het bouwplan «ERF SCHOOLWEG VEENINGEN» aan.

Eveneens verzoeken we belangstellenden de digitale enquête :

www.surveio.com/survey/d/17N8Q2Y011S9L4F6D

Zet deze link in uw/je browser en geef in een paar minuten je mening.
DANK ALVAST.

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 21 februari 2023 15:33
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Veeningen
Bijlagen: te ontwikkelen perceel.PNG

Heren,

Met de heer en mevrouw [REDACTED] hebben we een intentieovereenkomst gesloten voor woningbouw op het perceel Zuidwolde Q 2327.

Gedachten gaan uit naar het gebied ten zuiden van en grenzend aan het dorp.

Op basis van een inloopbijeenkomst op 26-1-2023 denkt ontwikkelaar aan een plan voor 10 à 12 woningen.

En globaal tussen Schoolweg 52 en het bos.

Daarbij moet volgens [REDACTED] de concept woon(zorg)visie worden gevolgd:

Prijssegmenten: van de 750-1.000 woningen tot 2030 zijn:

- minimaal 200 sociale huurwoningen (20-25%), waarvan:
→ minimaal 50 sociale huurwoningen in geclusterde woonvormen
- minimaal 200 betaalbare koopwoningen tot €275.000,- (20-25%)
- minimaal 200 middeldure koopwoningen tussen €275.000,- en €405.000,- (NHG-grens) of middenhuurwoningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens en €1.000,- (20-25%)
- maximaal 100 dure koopwoningen, alle levensoepbestendig en alleen bij grotere ontwikkellocaties of locaties waar herontwikkeling gewenst is en stedenbouwkundig geen andere invulling mogelijk is (>10 in de grote kernen en >5 in de kleine kernen) (boven €405.000,-) (10-14%)

We hebben in gesprekken al eens geopperd dat het wellicht voor draagvlak in Veeningen kan helpen als er in het plan ook ruimte is voor een verbinding met het bos van Drents Landschap ten oosten van de Schoolweg. Weet niet of jullie daarin ook meerwaarde zien.

Mocht je dingen missen, laat het me weten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

[REDACTED]
dewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: dinsdag, donderdag



Memo

Aan : Medewerkers Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
Van : Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Datum : 26 mei 2023
Onderwerp : Gemeentebreed Stikstofonderzoek gemeente De Wolden

Inleiding

Gemeente De Wolden wil graag inzicht in de potentiële significante stikstofeffecten op Natura 2000-gebieden, die woningbouwprojecten hebben in de bouw- en gebruiksfase. Om die reden is een gemeentebreed stikstofonderzoek uitgevoerd. Doel hiervan is dat enerzijds onze gemeentes vroegtijdig kunnen signaleren of het onderwerp stikstof bij woningbouw een aandachtspunt kan vormen en anderzijds dat van initiatiefnemers niet in alle gevallen verlangd hoeft te worden dat een stikstofonderzoek wordt aangeleverd.

Een directe aanleiding voor het in beeld brengen van de bouwfase is het vervallen van de zogenaamde partiële vrijstelling uit de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Deze vrijstelling is niet meer bruikbaar sinds de uitspraak d.d. 2 november 2022 van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State in de zaak Porthos.

In dit rapport wordt per kern in onze gemeentes bepaald of door de bouwfase van nieuwe woningen mogelijk significante gevolgen kunnen optreden voor Natura 2000-gebieden. Omdat de bouwfase maatgevend is voor woningen, is uitsluitend de bouwfase betrokken in dit onderzoek. Indien de bouwfase immers niet leidt tot depositie (0,00 mol N/ha/jaar), zal ook de gebruiksfase ook geen significante gevolgen hebben.

Wettelijk kader

Stikstofoxiden (NO_x) komen vooral vrij bij verbranding van fossiele brandstoffen, bijvoorbeeld door het verkeer of stookinstallaties. Ammoniak (NH₃) komt grotendeels uit de landbouw en met name uit mest. Met de Wet natuurbescherming (Wnb) worden soorten en habitattypen van Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van NO_x en NH₃ een probleem met de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen van habitattypen en leefgebieden.

De Wet natuurbescherming is een wet die de bescherming van natuurgebieden, soorten en bos regelt. De wet is vanaf 1 januari 2017 van kracht. Met de invoering van deze wet zijn drie wetten vervallen, te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. In de Wet natuurbescherming staat dat bij plannen en projecten bepaald moet worden of sprake is van significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden. Een plan dat geen significante gevolgen kan hebben voor Natura 2000-gebieden behoeft niet passend beoordeeld te worden.

Indien een project geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het project een significant gevolg kan hebben. Hierbij wordt de stikstofdepositie inzichtelijk gemaakt met het rekenprogramma AERIUS Calculator en betreft de toetsingswaarde dus 0,00 mol N/ha/jaar (toename) op de hexagonen van de stikstofgevoelige habitats in de Natura 2000-gebieden.

Uitgangspunten

In dit onderzoek worden enkele aannames gedaan. Het gaat om algemene aannames en aannames om de bouwfase zo goed als mogelijk te simuleren.

Algemene aannames en uitgangspunten:

- Deze rapportage is bedoeld voor intern gebruik;
- Deze rapportage sluit niet uit dat er bij eventueel bezwaar of beroep tegen een besluit alsnog een berekening door initiatiefnemer moet worden aangeleverd;
- Er is gerekend met Aerius 2021.2 (januari 2023). Het rapport dient na elke nieuwe Aerius-release geactualiseerd te worden;
- Het onderzoek gaat alleen in op de stikstofeffecten en niet op eventuele overige effecten op Natura 2000-gebieden of NNN. Het gaat hierbij om effecten die op korte afstand van Natura 2000-gebied kunnen optreden, zoals geluidseffecten, lichteffecten, wateronttrekking etc;
- Dit onderzoek is uitsluitend bedoeld voor grondgebonden woningbouw tot 30 woningen. Voor appartementen, andere functies of een combinatie van woningbouw en andere functies is dit onderzoek niet toereikend. Ook voor projecten groter dan 30 woningen, wordt een stikstofonderzoek noodzakelijk geacht;
- Het onderzoek is te gebruiken voor de kernen. Daarnaast is in het onderzoek ontwikkelingen van 1 woning meegenomen in het buitengebied. Hiervoor geldt dat binnen 1,5 kilometer van Natura 2000-gebied wordt geadviseerd een Aerius-berekening uit te voeren naar de effecten;
- Het onderzoek is te gebruiken voor plannen (bestemmingsplannen) en projecten (omgevingsvergunningen). In het vervolg wordt over projecten gesproken;
- Het onderzoek houdt geen rekening met filevorming van verkeer;
- Er is geen rekening gehouden met een referentiesituatie waarmee (intern) gesaldeer kan worden. Het onderzoek kan evengoed gebruikt worden in gevallen waarin wel intern gesaldeer kan worden, omdat dit onderzoek dan als worst-case scenario kan worden beschouwd;
- Een algemeen criterium voor verkeersaantrekkende werking is dat het verkeer meegenomen moet worden tot daar waar het verkeer is opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afvoerende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. In de regel wordt het verkeer meegenomen tot het zich verdund heeft tot enkele procenten van het reeds aanwezige verkeer;
- Het rekenjaar betreft 2023. Projecten die later worden gerealiseerd kunnen wel gebruik maken van dit onderzoek, omdat emissiefactoren van wegverkeer over latere jaren gemiddeld lager liggen.

Specifieke aannames voor de bouwfase:

- Uitgangspunt is dat de woningen in het project worden gebouwd binnen een periode van 12 aaneengesloten maanden. Over het algemeen zal dit bij projecten tot 30 woningen het geval zijn.
- Voor de bouwfase is een scenario uitgewerkt met mobiele werktuigen, die gangbaar zijn in de bouwwereld. Het gaat om mobiele werktuigen van stageklasse IIIB en IV. Dit zijn werktuigen met respectievelijk bouwjaren 2011-2013 en 2014 – 2018, die normaal gesproken beschikbaar moeten zijn in de markt. Daarbij zijn de werktuigen met een economische en technische langere levensduur, zoals bouwkransen en heistellingen, doorgerekend met stageklasse IIIB. De overige werktuigen zijn doorgerekend als stageklasse IV. Overigens kan in de bouwfase veel minder emissie worden uitgestoten door bijvoorbeeld in te zetten op elektrisch materieel of materieel met AdBlue verbruik. Omdat dit

onderzoek een realistisch of worst-case scenario wil nabootsen, is gekozen voor standaard mobiele werktuigen.

- Het onderzoek is uitgevoerd voor alle kernen van gemeente De Wolden. Per kern is een fictieve locatie gekozen die het dichtst bij Natura 2000-gebied is gelegen. Daarmee wordt deze locatie maatgevend beschouwd voor de gehele kern. De ligging van de onderzoekslocatie is hypothetisch en er is zodoende geen rekening gehouden met provinciale regels of bestemmingsplanregels. De keuze voor de locaties zegt dus niets over de potentiële uitbreidingslocaties en beoogde woningaantallen van een kern. Voor de rijroute is uitgegaan van de kortste route naar een provinciale N-weg of snelweg. Per locatie is bekeken waar het aannemelijk is dat de rijlijn opgaat in het heersende verkeersbeeld (tussen het overige verkeer) en is gekozen voor een voldoende lange rijlijn, zodat deze doorgaans representatief zal zijn voor andere locaties in de kern;
- Voor het aantal verkeersbewegingen is uitgegaan van 500 lichte verkeersbewegingen (bestelbus, personenauto) en 50 zware vrachtwagenbewegingen per woning per jaar;
- Per woning zijn voor de inzet van mobiele werktuigen de volgende uitgangspunten gedaan:

Werktuig	Draaiuren per woning	Vermogen	Stageklasse	Brandstofverbruik Per woning
Heistelling	5	75-560 kW	IIIB	150l
Bouwkraan	10	75-560 kW	IIIB	250l
Graafmachine	12	75-760 kW	IV	125l
Betonstorter	4	75-560 kW	IV	75l
Trilplaat	4	<56 kW	IV	20l
Onvoorzien	5	75-560 kW	IV	100l
Per woning	40		IIIB	400l
			IV < 56 kW	20l
			IV 75-560 kW	300l

Tabel 1: Ingevoerde actieve draaiuren van mobiele werktuigen, gemiddeld per woning

Resultaten

In tabel 2 is een overzicht opgenomen van de kernen in gemeente De Wolden en de te verwachten depositie per woningbouwontwikkeling. Hierbij zijn de grootte van de woningbouwontwikkelingen onderverdeeld in een aantal bandbreedtes. Onder de kleine aanpassingen wordt bijvoorbeeld verstaan de realisatie van een aanbouw of dakkapel. Ook een volledig interne functiewijziging kan hierop betrekking hebben, omdat een dergelijke wijziging met name met elektrisch materieel plaatsvindt.

Kern	Kleine aanpassingen en woning	T/m 2 woninge n	T/m 5 woninge n	T/m 10 woninge n	T/m 15 woninge n	T/m 20 woninge n	T/m 30 woninge n
Alteveer	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NU	NU
Ansen	NU	NU	NU	NU	NU	NU	NU
De Wijk	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NU
Drogteropslagen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Echten	0,00	0,00	0,00	0,00	NU	NU	NU
Eursinge	NU	NU	NU	NU	NU	NU	NU

Kerkenveld	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NU	NU
Koekange	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NU	NU
Linde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ruinen	0,00	NU	NU	NU	NU	NU	NU	NU
Ruinerwold	0,00	0,00	0,00	NU	NU	NU	NU	NU
Veeningen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NU
Zuidwolde	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	NU
Buitengebied DWD	Zie tabel 3							

Tabel 2: Overzicht maximale stikstofdepositie in mol/ha/jaar op omliggende Natura 2000-gebieden per kern, uitgaande van standaard mobiele werktuigen.

0,00	Significante effecten op voorhand uit te sluiten. Geen nader stikstofonderzoek noodzakelijk, tenzij beroep & bezwaar wordt verwacht.
NU (Niet uitsluiten)	Significante effecten op voorhand niet uit te sluiten. Initiatiefnemer dient een Aeries-berekening/stikstofonderzoek aan te leveren.

Daar waar in bovenstaande tabellen een groene waarde van 0,00 staat, betreft het resultaat van de indicatieve berekening 0,00 mol N/ha/jaar. Dit betekent dat zonder nader onderzoek de verwachting kan worden afgegeven dat het initiatief geen significante gevolgen heeft voor de instandhoudingsdoeleinden van omliggende Natura 2000-gebieden. Voor de activiteit:

- hoeft geen vergunning Wnb te worden aangevraagd;
- is geen passende beoordeling noodzakelijk;
- en is een stikstofonderzoek in principe geen meerwaarde. Volstaan kan worden met een verwijzing naar deze kernenstudie/voortoets.

Wanneer sprake is van de oranje tekst "NU", dan zijn significante effecten op voorhand niet uit te sluiten. Er dient daarom een nadere Aeries-berekening uitgevoerd te worden, waarbij ook rekening wordt gehouden met een specificatie van het bouwmaterieel en verkeersaantrekkende werking. De conclusie kan dan evengoed zijn dat er geen vergunning Wnb noodzakelijk is, maar dat moet blijken uit het nadere onderzoek.

Buitengebied

Projecten in het buitengebied zijn moeilijk in dit onderzoek te betrekken omdat de locatie van deze projecten te wijd verspreid is om een goede modelberekening te maken. Voor projecten van 1 woning in het buitengebied is daarom een afstandsmaat opgenomen. In tabel 3 is dit overzicht gegeven.

1 woning in het buitengebied van:	Afstand tot Natura 2000-gebied	
	< 1.500 m	≥ 1.500 m
De Wolden	NU	0,00

Tabel 3: Overzicht afstand bij realisatie van 1 woning in het buitengebied, uitgaande van standaard mobiele werktuigen.

0,00	Significante effecten op voorhand uit te sluiten. Geen nader stikstofonderzoek noodzakelijk, tenzij beroep & bezwaar wordt verwacht.
NU (Niet uitsluiten)	Significante effecten op voorhand niet uit te sluiten. Initiatiefnemer dient een Aeries-berekening/stikstofonderzoek aan te leveren.

Indien de nieuwe woning in het buitengebied op minder dan 1.500 meter wordt gebouwd van Natura 2000-gebied, dan zijn significante effecten niet zonder meer uit te sluiten. Wanneer deze afstand 1.500 meter of meer bedraagt dan zijn significante effecten uit te sluiten. In Aerius is een meetlat aanwezig (rechterzijde) om deze afstand te bepalen. Bij meer dan 1 woning kan deze afstandsmaat niet worden gebruikt. Aanbevolen wordt om dan een Aerius-berekening te verlangen of om een inschatting te maken aan de hand van tabel 2 (bijvoorbeeld aan de hand van de dichtstbijzijnde kernen). De afstand tot het dichtstbijzijnde kan worden bepaald op de website www.aerius.nl.

Conclusie

Met dit onderzoek heeft de gemeente De Wolden een indicatief instrument in handen waarmee vroegtijdig bepaald kan worden in hoeverre voor woningbouw significante effecten zijn uit te sluiten en of aanvragers om een stikstofonderzoek dienen te worden gevraagd. Dit onderzoek gaat uit van realistische dan wel worst-case uitgangspunten. Daarom mag aangenomen worden dat significante effecten op Natura 2000-gebied zijn uit te sluiten op het moment dat een waarde van 0,00 (mol N /ha/jaar) in tabel 2 of 3 wordt afgelezen. Gebruikers van dit onderzoeken dienen wel de uitgangspunten in dit onderzoek in acht te nemen. Bij eventuele juridische (bezwaar)procedures is het verstandig om alsnog een Aerius-berekening voor het project te verlangen.

Gemeente de Wolden
Raadhuisstraat 2
7921 GD Zuidwolde
afd Fysieke leefomgeving
t.a.v. ██████████

Betref: brief kenmerk Z.384398/ D.654570

Veeningen 16 april 2023

Geachte mevrouw ██████████

Ik heb uw brief met kenmerk Z.384398/ D.654570 van 16 februari ontvangen. Ook al kan ik mij niet geheel vinden in uw bevindingen, het leek mij eerst beter om niet te reageren. Tenslotte wil ik niet als "lastige" inwoner bekend staan en een reactie zal wellicht lijken alsof ik met opgeheven vinger mijn gelijk wil halen. Het tegendeel is echter het geval, ik ben voorstander om juist met elkaar in gesprek te blijven. Volgens mij leidt dat tot meer begrip en komt dat transparant handelen ten goede. Juist dat transparant handelen is een stokpaardje van de gemeente de Wolden, echter wanneer de mening anders is dan gewenst dan is het erg moeilijk om de juiste mensen te vinden binnen de gemeente. Tot deze conclusie komt ook de ombudsman gezien het jaarrapport van 2021.

Echter bij het lezen van de stukken die ik toegestuurd kreeg vanuit mijn Woo-verzoek van 8 januari jl. was ik verbaasd hoe de gemeente gehandeld heeft in dit dossier. De verbazing sloeg om in teltelling en verontwaardiging. Dit doet mij alsnog besluiten u te antwoorden op uw brief. U gaf aan dat voor vragen ik contact op kan nemen met de heren ██████████ en ██████████, echter u ondertekende de brief dus ik richt deze brief aan u en zal een kopie naar beide heren sturen.

In uw brief geeft u aan dat de gemeente wel heeft gereageerd op het rapport van het bureau Close-Up wat met begeleidend schrijven door de omwonenden op 21 mei 2021 is aangeboden bij de gemeente. De heer ██████████ heeft inderdaad gereageerd na een tweede verzoek om een reactie op het rapport. Op 20 juli 2021 schreef de heer ██████████ dat er geen zienswijze ingediend kon worden en dat het rapport ter kennisgeving in ontvangst was genomen. Ik heb in een telefonisch contact met de heer ██████████ aangegeven dat wij als omwonenden geen zienswijze hadden ingediend. De heer ██████████ gaf toe dat de zienswijze kwam van de jurist van de familie ██████████, bewoners S ██████████. We kwamen overeen dat alsnog de bevindingen over het rapport kenbaar gemaakt zouden worden. Na de vakantieperiode was de heer ██████████ niet meer werkzaam bij de gemeente. De heren ██████████ en ██████████ hebben op 15 december 2022 toegezegd inhoudelijk op het rapport te reageren. Dan is een verwijzing naar een brief van 27 juli 2021 wel een erg "lauwe" reactie.

Vanuit de documenten van het Woo-verzoek blijkt wel degelijk dat de gemeente naar het rapport heeft gekeken. Op 2 juni is er mailverkeer tussen een ambtenaar van grondzaken en de wethouder. Citaat: naar mijn beeld. De contra expertise van de omwonenden snijdt hout. De mail kwam voort uit het advies van het RUD over de milieuzonering van ██████████ t.a.v. het boerenerf. Op 21-04 heeft de gemeente hiervoor een verzoek gedaan naar aanleiding van een eigen beperkt onderzoek. Het bevreemd mij dat de gemeente niet zelf deze expertise in huis heeft. Deze informatie is via de website van VNG voor iedereen toegankelijk. Ook komt in mail verkeer aan de orde dat het locatiepaspoort nooit zo opgesteld had mogen worden. In een eerder schrijven heb ik aangegeven

dat het locatiepaspoort onzorgvuldig is opgesteld. Een gemeente die niet eens onderzoek doet naar de omgeving had nooit een locatiepaspoort af mogen geven. Deze nalatigheid van de gemeente heeft ons als omwonenden veel stress en onnodige onkosten opgeleverd. Ik stel dan ook voor dat we de gemaakte onkosten door de gemeente vergoed krijgen.

De meeste verbazing voor mij is wel dat ik na lang aandringen op 10 maart 2022 een bericht ontving van de heer ██████. Aangezien de intentieovereenkomst op 31-12-2021 was verlopen had ik op 3-2-2022 een mail gestuurd met het verzoek om een gesprek met de wethouder over de status. Na een tweede mail op 8 maart 2022 kwam er 10 maart 2022 een excuus mail met de mededeling dat een gesprek niet noodzakelijk was. Er was immers geen plan ingediend volgens de heer ██████ (blijkt echter dat via het bureau BJZ op 30-11-2021 wel degelijk een plan is ingediend) en er geen procedure werd opgestart. Op de achtergrond is de gemeente wel bezig met het plan waarvan de intentieovereenkomst allang is verstreken. Zo wordt er 21 april advies gevraagd over de milieuzonering. Op 4 mei is er nog mail verkeer met ██████ die nog in de veronderstelling is dat het plan (boerenerf) doorgaat en nogmaals alle stukken in de bijlage meestuurt. Pas op 9 november 2022, bijna 11 maanden na het verlopen van de intentieovereenkomst, komt er dan een brief waarin wordt aangegeven dat de intentieovereenkomst is beëindigd. Wie wordt hier nou op het verkeerde been gezet? De inwoners van gemeente de Wolden of de initiatiefnemers?

In uw brief geeft u aan dat er veelvuldig gesprekken zijn gevoerd met de medewerkers van de gemeente en de omwonenden van het perceel. Ik moet hier wel bij vermelden dat deze gesprekken niet eenvoudig tot stand komen. De gesprekken komen meestal tot stand na een bezoek aan de ombudsman of door lang aandringen onzerzijds. Dat terwijl we in het eerste gesprek met de gemeente en plaatselijk belang Veeningen op 28 mei 2020 overeen zijn gekomen dat alle partijen elkaar op de hoogte zouden houden. De heer ██████ heeft deze passage als opmerking laten opnemen in het concept verslag. Het definitieve verslag (gespreksverslag 28-05-2020) is bij de gemeente bekend.

De nieuwe intentieovereenkomst die op 20-12-2022 is vastgesteld is wel erg breed omschreven. Er wordt niet vermeld wat wel is besproken met initiatiefnemers. Op 7-11-22 wordt aangegeven dat er aan de zijtak van de Schoolweg langs de Bovenboer ruimte is voor 8-10 woningen. Dit is een eerder afgewezen plan opnieuw inbrengen. In juni 2020 hebben we als omwonenden vier suggesties gezien op deze locatie. Bij de presentatie van het locatiepaspoort wat als bijlage was meegestuurd bij de intentieovereenkomst van 5 maart 2021 en vastgesteld is door het college (handtekening van de burgemeester staat er immers onder) was woningbouw onbespreekbaar langs de zijtak van de



Schoolweg. De zijtak was een belangrijke grens tussen dorp en landschap. Zie de figuur(bron locatiepaspoort)

Het mag duidelijk zijn dat het een reële vraag is om uitleg van de gemeente dat dit nu schijnbaar niet meer het geval is. Criteria van 2021 gelden niet meer? Er is een nieuwe omgevingsvisie en een nieuwe woonvisie. Deze nieuwe documenten laten woningbouw op deze locatie nog minder toe dan de oude documenten. Bij de nieuwe omgevingsvisie is één van de drie speerpunten het landschap als drager. De mening van het Drents Landschap (ook een omwonende in de directe omgeving) is duidelijk evenals de diverse milieufederaties. Woningbouw tegenover de Veeningerbos is onbespreekbaar voor hun. Het vreemde is dat er met deze instanties helemaal geen contact is geweest terwijl in het verslag van 28 mei 2020 is aangegeven dat de ██████████ contact zou opnemen met het Drents landschap.

De initiatiefnemers doen weinig tot geen moeite om in contact te komen met de directe omgeving. Zo is er in juni 2020 op verzoek van de omwonenden een overleg geweest. Om het draagvlak te peilen voor de intentieovereenkomst van 5 maart 2021, heeft de initiatiefnemer de bewoners van ██████████ uitgenodigd (14-04-2021) en is op bezoek geweest bij de bewoners van ██████████ (22-04-2021). Op eigen initiatief zijn enkele andere omwonenden aangeschoven. De verslagen die door de heer ██████████ zijn opgestuurd naar de gemeente zijn niet de verslagen die na ieders goedkeuring zijn opgesteld (dit blijkt uit een Wob verzoek van 2021) De enquêtes die de initiatiefnemers opzetten zijn van een bedenkelijk niveau en uitkomst gestuurd. Het mag duidelijk zijn dat dit geen onderzoek is, data uit dergelijke enquêtes hebben geen enkele waarde, zijn niet transparant en zeker niet valide. Het is dan ook vreemd dat de initiatiefnemers geen gehoor geven aan een betere enquête met stappenplan wat de BOKD voorstelde op 28 september 2022. Deze vorm, mits goed uitgevoerd zou een veel beter beeld geven. De initiatiefnemers doen voorkomen dat er veel draagvlak is voor hun plannen binnen Veeningen. Het tegendeel is hier aan de orde. Ook het plaatselijk belang heeft zich niet voor niets teruggetrokken/neutral opgesteld. Het merendeel van de leden vindt het geen goede keuze om te bouwen tegenover het Veeningerbos. Het mag duidelijk zijn dat ik en ook mijn mede buurtgenoten weinig vertrouwen hebben in de handelswijze van deze initiatiefnemers.

De bijeenkomst van 26 januari jongstleden bevestigde dit nogmaals. Er lag geen plan, maar een luchtfoto van Googlemaps waarop de aanwezigen mochten inkleuren waar volgens hun de woningbouw kon plaatsvinden. Op de vraag van mij, moet er niet aan bepaalde beleidskaders worden voldaan werd minachtend geantwoord dat ik gast was en mij van commentaar moest onthouden. Het leidde tot kolderieke situaties. Bewoners van de Bovenboer kregen te horen dat er een bosperceel tussen hun en de nieuwbouw zou plaatsvinden. Bewoners van ██████████ kregen te horen dat er tussen nr. 50 en 54 gebouwd ging worden met woningen aan de doorgaande weg (Schoolweg) richting Fort zodat men er achterlangs kon kijken (??). Bewoners aan de zuidkant van het perceel werd ook een bosperceel beloofd tussen landschap en nieuwbouw. Kortom er lag geen plan de avond was alleen bedoeld om "zieltjes" te winnen. Deze vorm van informatie mag dan ook niet gezien worden als onderzoek naar draagvlak zoals in artikel 1.3 te lezen valt in de intentieovereenkomst.

In de documenten van het Woo-verzoek van 8 januari, komt iedere keer naar voren dat er geen alternatieven zijn in Veeningen. Verder komt naar voren dat de initiatiefnemers een vorm van exclusiviteit hebben. Met andere woorden zolang men met deze plannen, die geen draagvlak hebben, bezig zijn kunnen er geen andere plannen in ontwikkeling komen. Een initiatiefnemer die al vanaf 2018 bezig is heeft in mijn ogen voldoende kansen gehad om een realistisch plan te maken.

Alternatieven voor woningbouw zijn er wel zeker. Zo heeft de eigenaar van [REDACTED] plannen voor een herbestemming voor het pand met aansluitend woningbouw. Dit betreft een plan wat op de medewerking kan rekenen vanuit de bevolking van Veeningen. Het Plaatselijk Belang wil hier graag haar medewerking aan geven en kan rekenen op goedkeuring van haar leden. Ook past een ontwikkeling van [REDACTED] in de huidige woonvisie en Omgevingsvisie van de gemeente (o.a. inbreiding voorrang op uitbreiding, woonzorgcombinatie, levensloopbestendig, etc.) .

Een ander alternatief zou zijn dat de gemeente het plan, dat al in 1993 is goedgekeurd en mede tot stand is gekomen door het Plaatselijk Belang destijds, in Veeningen west tot ontwikkeling brengt. De eigenaren van die grond zijn bereid de grond te verkopen tegen een markt conforme prijs, het liefst aan de gemeente. De gemeente geeft aan geen risico te willen lopen, echter mocht de woningbouwbehoefte zoals blijkt uit de enquêtes van de heer Wiersma en familie Steffens, dan zou de gemeente geen enkel risico lopen. De stedenbouwkundige ontwikkeling wat betreft nieuwbouw ligt in Veeningen west. De infrastructuur van de huidige Bovenboer is zodanig ingericht dat de uitbreiding in westelijke richting de meest logische is. Een uitbreiding van het dorp in Westelijke richting past ook beter in de Omgevingsvisie van de provincie en in de provinciale omgevingsverordening . Veeningen zou dan haar Esdorp vorm behouden en de aantasting van het landschap (één van de speerpunten van de huidige omgevingsvisie) zou beperkt blijven. Kortom voldoende alternatieven voor woningbouw.

In uw brief geeft u aan dat de gemeente voldoet aan de nieuwe wet open overheid. U geeft aan dat de bekendmaking van de collegebesluiten zoals de intentieovereenkomst daar een voorbeeld van is. Ik vind een toelichting van anderhalve regel op de website wel erg summier en getuigt niet echt van een open overheid. Gezien de inwerkingtreding van de Wet Open Overheid op 1 mei 2022 geldt er tegenwoordig een actieve openbaarmaking jegens de burger vanuit het bestuursorgaan. Deze verplichting is neergelegd in artikel 3.1 jo. 3.3 Woo. Om deze reden verwacht ik dat informatie en documentatie over de woningbouw ten zuiden van Veeningen vervolgens uit eigen beweging vanuit de gemeente openbaar wordt gemaakt. Dit betreft informatie over het beleid, inclusief de voorbereiding, uitvoering, naleving, handhaving en evaluatie. Kortom als inwoner van de Wolden mag ik meer verwachten dan een vermelding van een kadaster nummer met een oppervlakte van 17,87 ha waarop een deel daarvan onderzoek wordt gedaan naar woningbouw. Als inwoner van gemeente de Wolden mag ik verwachten dat het ambtelijke apparaat een dienstverlenende functie heeft naar haar burgers. In de brief van 8 maart van de omwonenden aan de gemeente vragen we de gemeente om aan het algemeen belang van haar burgers te denken en niet aan de economische belangen van een projectontwikkelaar. (bijlage 1 brief omwonenden)

Als ik de criteria lees vanuit de huidige woonvisie, bijlage 3 van de woonvisie geeft een checklist weer, dan is het onduidelijk als er wel aan de criteria wordt voldaan. In ieder geval wordt aan veel criteria niet voldaan. Opmerkelijk is dat een gemeente die veel tijd en energie stopt in het opstellen van een omgevingsvisie en woonvisie niet handelt zoals deze rapporten aangeven. Dit reikt naar minachting van de burger en organisaties die aan deze rapporten veelal belangeloos hebben meegewerkt.

Middels deze brief zou ik graag antwoorden willen op de vragen die ik heb gesteld. Dat zijn heel reële vragen en als burger heb ik recht op een antwoord zoals we dat in het eerste contact overeen zijn gekomen.

In de intentieovereenkomst wordt in artikel 1.1 gesproken over een onderzoek. Ik zou dan ook graag het onderzoeksplan en de gehanteerde onderzoeksmethode willen ontvangen.

In de intentieovereenkomst staat dat de initiatiefnemers samen met de gemeente het gaan onderzoeken als woningbouw op dit perceel mogelijk is. Wat is de rol van de gemeente hierin? Zijn afspraken uit het verleden niet meer geldig?

In de huidige intentieovereenkomst met de initiatiefnemer/eigenaar van het perceel staat in artikel 1.2 dat het beslisdocument aan de volgende punten moet voldoen:

- Stedenbouwkundig
- Landschappelijk
- Milieutechnisch
- Juridisch
- Financieel
- Planning
- Organisatorisch
- Programmatisch

Graag zou ik de beoordelingscriteria van bovengenoemde punten van u willen ontvangen.

Uiteraard ook een motivatie waarom er nu wel aan de zijtak van de Schoolweg gebouwd mag worden maar dat juist in 2021 een criteria was om daar juist niet te bouwen.

Hoe kan het dat wanneer ik vraag (3-2-2022 en nogmaals op 8-3-2022) naar de status van de intentieovereenkomst van 5 maart 2021 te horen krijg dat er geen plan in procedure wordt gebracht en dat de zaak gesloten is. Toch vinden er op de achtergrond processen plaats om het plan nog verder te onderzoeken ver na de einddatum. Ik zou graag willen horen hoe dit mogelijk is

Het mag duidelijk zijn dat ik erg teleurgesteld ben in de houding van de gemeente. Ik vertrouw erop dat deze brief discreet wordt behandeld en ik geef geen toestemming dat deze brief aan derden (met uitzondering van de medewerkers en bestuurders van de gemeente) wordt verstrekt.

Uiteraard ben ik bereid deze brief verder toe te lichten.

Met vriendelijke groet,

██████████
██████████
██████████████████
██████████████████


Bijlage 1: brief omwonenden 8 maart




DATUM 23 mei 2023
ONDERWERP Woningbouw Veeningen Zuid
ONS KENMERK Z.392975/D.694183

Geachte 

Namens de omwonenden van een perceel in Veeningen, waarvoor wij met de eigenaar in december 2022 een intentieovereenkomst zijn aangegaan, heeft u de gemeente op 8 maart 2023 een brief gestuurd. In die brief beschrijft u uw zorgen over de bouwplannen op dit perceel. In deze brief geven wij onze reactie.

Een brief van ongeveer gelijke inhoud en strekking hebben wij op 13 januari 2023 ontvangen van de heer . Hij schrijft die brief namens de omwonenden. Er staat niet bij wie de omwonenden zijn. Wij kunnen daarom niet controleren of de omwonenden van uw brief dezelfde zijn als die uit de brief van de heer .

Uit uw brief ontstaat bij ons de indruk dat u niet bekend bent met onze antwoordbrief. Wij verzoeken u daarom met de heer  contact op te nemen over ons antwoord op zijn brief van 13 januari.

Voor de goede orde merken wij op dat tegen een intentieovereenkomst geen zienswijzen open staan of bezwaar of beroep kan worden ingesteld. Wij zullen daarom niet ingaan op uw verzoek om de intentieovereenkomst te ontbinden.

U schrijft dat de eigenaar van de gronden in Veeningen-West bereid zou zijn om zijn grond tegen een marktconforme prijs te verkopen. Het is aan die eigenaar om zijn grond al dan niet te koop aan te bieden. Als gemeente kopen wij deze grond in ieder geval niet aan. In de kleinere dorpen voeren wij een passief grondbeleid. Dat wil zeggen dat wij ontwikkelingen aan de markt overlaten.

Tenslotte schetsen wij u het proces voor woningbouw in Veeningen.

Wij hebben een intentieovereenkomst gesloten, die deze zomer eindigt. Als de initiatiefnemer een voldoende uitgewerkt plan indient, vragen wij het college om medewerking aan de planologische procedure en sluiten wij een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer.

Postadres

Postbus 20
7920 AA Zuidwolde

Bezoekadres

Raadhuisstraat 2
7921 GD Zuidwolde

Telefoon

14 0528

E-mail

gemeente@dewolden.nl

Internet

dewolden.nl

De initiatiefnemer zal de stukken voor de planologische procedure moeten aanleveren en de omgeving van het plangebied betrekken bij zijn plan. Daarna leggen wij een ontwerp van de planologische procedure voor eenieder ter inzage. Desgewenst kunt u daartegen een zienswijze indienen en desgewenst beroep en hoger beroep instellen.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Vragen

Heeft u nog vragen over deze brief? Dan kunt u contact opnemen met Henk Wiltink. Wilt u bij correspondentie altijd het kenmerk van deze brief vermelden?

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



manager Fysieke Leefomgeving

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]@hotmail.com
Tel.nr.: [REDACTED]

Aan
College van Burgemeesters en Wethouders en de gemeenteraad van de gemeente De Wolden
Raadhuisstraat 2
7921GD Zuidwolde

Veeningen, 8 maart 2023

Woningbouw Veeningen zuid

Geachte College/gemeenteraad,

Op 22 december heeft het college het besluit genomen om wederom een intentieovereenkomst aan te gaan met initiatiefnemer voor de ontwikkeling van woningbouw op een gedeelte van het perceel gemeente Zuidwolde, sectie Q, nummer 2327 in Veeningen.

Als omwonenden worden wij al enkele jaren (vanaf 2018) geconfronteerd met plannen van deze initiatiefnemer. Bouwplannen voor het gehele perceel, enkele bouwplannen ten noorden van het perceel en in maart 2021 een intentieovereenkomst met een locatie paspoort (zogenaamd boerenerf) ten zuiden van het perceel. Uit de diverse gesprekken met de gemeente en de grondeigenaar met enkele omwonenden hebben we in het verleden onze zorg uitgesproken over de ontwikkelingen op dit perceel. Met name de nieuwe intentieovereenkomst waarin is opgenomen dat de initiatiefnemer een gedeelte van het perceel sectie Q nr. 2327 (volgens de kadastrale kaart 17, 87 ha groot) wenst te ontwikkelen voor woningbouw, waarbij vooralsnog wordt gedacht aan een gedeelte aansluitend aan de kern van Veeningen. Deze intentieovereenkomst is een, naar onze mening een eerder afgewezen plan opnieuw invoeren.

Initiatiefnemers schermen met het huidige woningtekort. Echter de gemeente de Wolden neemt hierin zelf geen initiatief. De initiatiefnemers hebben aangegeven dat dit voor hun een economisch motief heeft, het is dan ook maar de vraag hoe dit aanbod gerelateerde plan, gaat bijdragen aan de eventuele behoefte. Ook bij het behoefteonderzoek wat de initiatiefnemer tot op heden heeft gedaan zetten wij onze vraagtekens. Het betreft hier geen onafhankelijk onderzoek en een duidelijk onderzoeksplan is niet merkbaar aanwezig. Een dergelijk onderzoek, niet transparant en onbetrouwbaar mag men dan ook als niet valide beschouwen.

Zoals uit het rapport Contra-Expertise ongewenste woningbouw van het bureau Close-Up (bijlage 2), samengesteld naar aanleiding van de intentieovereenkomst van 5 maart 2021, is aangegeven ligt de stedenbouwkundige ontwikkeling in Veeningen-West achter de huidige Bovenboer (hoofdstuk 4 van het rapport). Op 24 november 1993 is dit door de gemeenteraad destijds vastgesteld, met daaraan

voorafgaand een overleg met het plaatselijk belang van Veeningen. De eigenaar van deze grond is bereid de grond tegen een marktconforme prijs te verkopen. Daarnaast is nog maar te bezien in hoeverre de herontwikkeling past binnen de beleidskaders van provincie en gemeente (Structuurvisie, Omgevingsvisie provincie en POV). In eerdere gespreken met de gemeente werd aangegeven dat de gemeente niet meerdere initiatieven tegelijkertijd ondersteunt. Door steeds met dezelfde initiatiefnemers met soortgelijke plannen te werken belemmert dit andere initiatieven die er op dit moment spelen.

Na de informatiebijeenkomst van de initiatiefnemer van 26 januari 2023, zijn de direct omwonenden (zie bijlage 1) dan wel met uitzicht op het perceel, op 23 februari 2023 bijeengekomen. Op de informatiebijeenkomst van 26 januari 2023 werd geen plan gepresenteerd. In de intentieovereenkomst is in artikel 1.3 opgenomen dat de initiatiefnemer verplicht is een onderzoek te doen of er in de directe omgeving draagvlak is voor deze herontwikkeling. De bijeenkomst van 26 januari mag men dan ook niet zien als onderzoek naar draagvlak in de directe omgeving.

De initiatiefnemers hebben de afgelopen jaren weinig tot geen moeite gedaan om in contact te komen met de directe omgeving. Er is éénmaal op verzoek van de enkele omwonenden gesproken met de ██████████, projectbegeleider van de initiatiefnemers (juni 2020). Tijdens de looptijd van de intentieovereenkomst van 5 maart 2021 (het zogenaamde boerenerf) heeft de initiatiefnemer contact gehad met de bewoners van Schoolweg 54 (14 april 2021) en met de bewoners van Bovenboer 34 (22 april 2021). Bij deze overleggen zijn op eigen initiatief buurtbewoners aangeschoven. De gezamenlijk opgemaakte gespreksverslagen zijn niet de verslagen die de initiatiefnemer naar de gemeente heeft gestuurd. Uit de destijds gedane Wob-verzoeken kwamen de verslagen voor die dhr. Wiersma had opgesteld. Gezien bovenstaande mag duidelijk zijn dat er vanuit de directe omgeving geen vertrouwen is in de onderzoeken en handelswijze van de initiatiefnemers.

Daarnaast draagt ook de nieuwe intentieovereenkomst geen ondersteuning van het Drents Landschap eigenaar van het Veeningerbos ten oosten van het betreffende perceel. Navraag bij de rentmeester dhr. Buruma werd duidelijk dat het Drentslandschap blijft bij haar standpunt, geen woningbouw tegenover de Veeningerbos. Ook deze direct omwonende van het perceel is nog niet eerder benaderd door de initiatiefnemers. Vanuit het Drentslandschap is ook de verbinding ontstaan met de diverse milieuorganisaties. Deze organisaties hebben ook hun vraagtekens bij de haalbaarheid van het inpassen van woningbouw in het bestaande landschap. In de huidige structuurvisie van de gemeente de Wolden (Samen aan zet) wordt zelfs aangegeven dat het landschap één van de drie speerpunten is.

Waarom zou de gemeente bereid zijn medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, wanneer de gemeente door middel van onder andere het contra expertise rapport, al bekend is met het feit dat het perceel zich landschappelijk gezien niet leent voor het ontwikkelen van woningbouw? In die context willen wij u specifiek wijzen op de intentieovereenkomst d.d 5 maart 2021. De motivatie van het voorgestelde boerenerf had toentertijd te maken met de grens die afgebakend diende te worden tussen dorp en landschap. Hoe kan het dat deze belangrijke scheidslijn volgens de gemeente vandaag de dag niet meer bestaat? De motivatie van het vorige plan, de zogeheten scheidslijn, is in deze overeenkomst omgedraaid tot het ontwikkelen van woningbouw aansluitend aan de kern van Veeningen. Deze werkwijze wekt onzekerheid en wantrouwen bij de omwonenden.

Veeningen is een dorp waarbij het zogenaamde "Naoberschap" erg leeft in de gemeenschap. Het is kenmerkend voor de leefbaarheid in een dorp als Veeningen. Door de onzekerheid en het steeds maar wisselen van mogelijke plannen op het perceel komt de "Naoberschap" onder druk te staan en kan dat tweespalt veroorzaken in het dorp.

Via deze weg willen wij als omwonenden de gemeente verzoeken tot ontbinding van deze overeenkomst. Deze intentieovereenkomst dient enkel een economisch belang van de initiatiefnemer en kent geen enkel verband met het opkomen van het algemene belang van uw burgers in uw gemeente. Het mag duidelijk zijn dat de er geen draagvlak is uit de directe omgeving.

Uiteraard zijn wij als omwonenden bereid deze brief toe te lichten aan de verantwoordelijke afdelingen binnen de gemeente de Wolden

Met vriendelijke groet,

Namens de omwonenden van het perceel,

████████████████████

Bijlagen:

bijlage 1: handtekeninglijst omwonenden

Bijlage 2: Contra-expertise ongewenste woningbouw (behorende bij intentieovereenkomst 5 maart 2021)

Wonen en Zorg

1. Is het aanbod van zorg in Veeningen voldoende?

- Ja
- Nee
- Geen mening

2. Welke zorg mist u in Veeningen?

3. Woont u in een eigen woning of in een huurwoning?

- Eigen woning
- Huurwoning

4. Hoe waardeert u de buurt (straat en directe omgeving)?

- Slecht
- Matig
- Goed
- Zeer goed

5. Om bij de analyse te kunnen onderkennen of er verschillen zijn tussen delen van Veeningen, verzoeken wij u de volledige postcode in te vullen.

6. Bent u op zoek naar een andere woning?

- Ja, voor 1 persoon
- Ja, voor meerdere personen
- Nee (Ga naar vraag 9)

7. Naar welk woningtype bent u op zoek?

Indien meerdere antwoorden mogelijk zijn, de 1e voorkeur aangeven.

- Starterswoning - huur
- Starterswoning - koop
- Kavel om zelf te bouwen
- Woning voor meerdere gezinnen of zelfstandige inwoning
- Huurwoning
- Koopwoning
- Woning met bedrijf
- Woning voor ouderen

8. Waarom bent u op zoek naar een andere woning?

- Voor werk
- Zelfstandig wonen
- Goedkoper wonen
- Kleiner wonen
- Groter wonen
- Medische reden
- Toenemende behoefte aan comfort
- Toenemende behoefte aan zorg
- Wil weg uit Veeningen
- Meerdere redenen

9. Op welke termijn zoekt u een andere woning?

- Binnen één jaar
- Binnen drie jaar
- Meer dan 3 jaar

10. Is er volgens u behoefte aan nieuwbouw in Veeningen?

- Ja
- Nee

11. Aan welk soort woningen is er behoefte in Veeningen?
Meerdere antwoorden zijn mogelijk.

- Starterswoningen - huur
- Starterswoningen - koop
- Woningen voor ouderen
- Woningen met bedrijfsmogelijkheid
- Woningen voor meerdere gezinnen of zelfstandige inwoning
- Huurwoningen
- Koopwoningen
- Kavels om zelf te bouwen

12. Wilt u op latere leeftijd zo lang mogelijk in Veeningen blijven wonen?

- Ja
- Nee
- Weet ik nog niet

13. Wat zou de reden kunnen zijn dat u op latere leeftijd wilt verhuizen?

Ontmoeting en omgaan met elkaar

1. Bent u betrokken bij clubs of bij verenigingen?
(Meerdere antwoorden zijn mogelijk.)

- Ja, als lid
- Ja, als donateur
- Ja, als vrijwilliger
- Nee

8. Waarom bent u op zoek naar een andere woning?

- Voor werk
- Zelfstandig wonen
- Goedkoper wonen
- Kleiner wonen
- Groter wonen
- Medische reden
- Toenemende behoefte aan comfort
- Toenemende behoefte aan zorg
- Wil weg uit Veeningen
- Meerdere redenen

9. Op welke termijn zoekt u een andere woning?

- Binnen één jaar
- Binnen drie jaar
- Meer dan 3 jaar

10. Is er volgens u behoefte aan nieuwbouw in Veeningen?

- Ja
- Nee

11. Aan welk soort woningen is er behoefte in Veeningen?
Meerdere antwoorden zijn mogelijk.

- Starterswoningen - huur
- Starterswoningen - koop
- Woningen voor ouderen
- Woningen met bedrijfsmogelijkheid
- Woningen voor meerdere gezinnen of zelfstandige inwoning
- Huurwoningen
- Koopwoningen
- Kavels om zelf te bouwen

12. Wilt u op latere leeftijd zo lang mogelijk in Veeningen blijven wonen?

- Ja
- Nee
- Weet ik nog niet

13. Wat zou de reden kunnen zijn dat u op latere leeftijd wilt verhuizen?

Ontmoeting en omgaan met elkaar

1. Bent u betrokken bij clubs of bij verenigingen?
(Meerdere antwoorden zijn mogelijk.)

- Ja, als lid
- Ja, als donateur
- Ja, als vrijwilliger
- Nee

Bent u voor het uitbereiden met nieuwbouw in Veeningen

Ja	16
Nee	6
Hangt er van af	10
Geen mening	1

Als u overweegt om naar een nieuwbouw woning te gaan verhuizen, wat is dan daarvan de reden

Eigen woning is te groot	7
Eigen woning is te klein	4
Wil in Veeningen wonen	9
Kom hier vandaan/wil terug	3
Zelf (laten) bouwen	6
Geen mening	13

Als er een mogelijkheid tot nieuwbouw in het genoemde zoekgebied zou worden gerealiseerd, wat heeft dan uw voorkeur

Kavel uitgifte	14
Projectmatige bouw	7
Geen mening	13

Welk type woning zou uw nieuwbouw woning worden

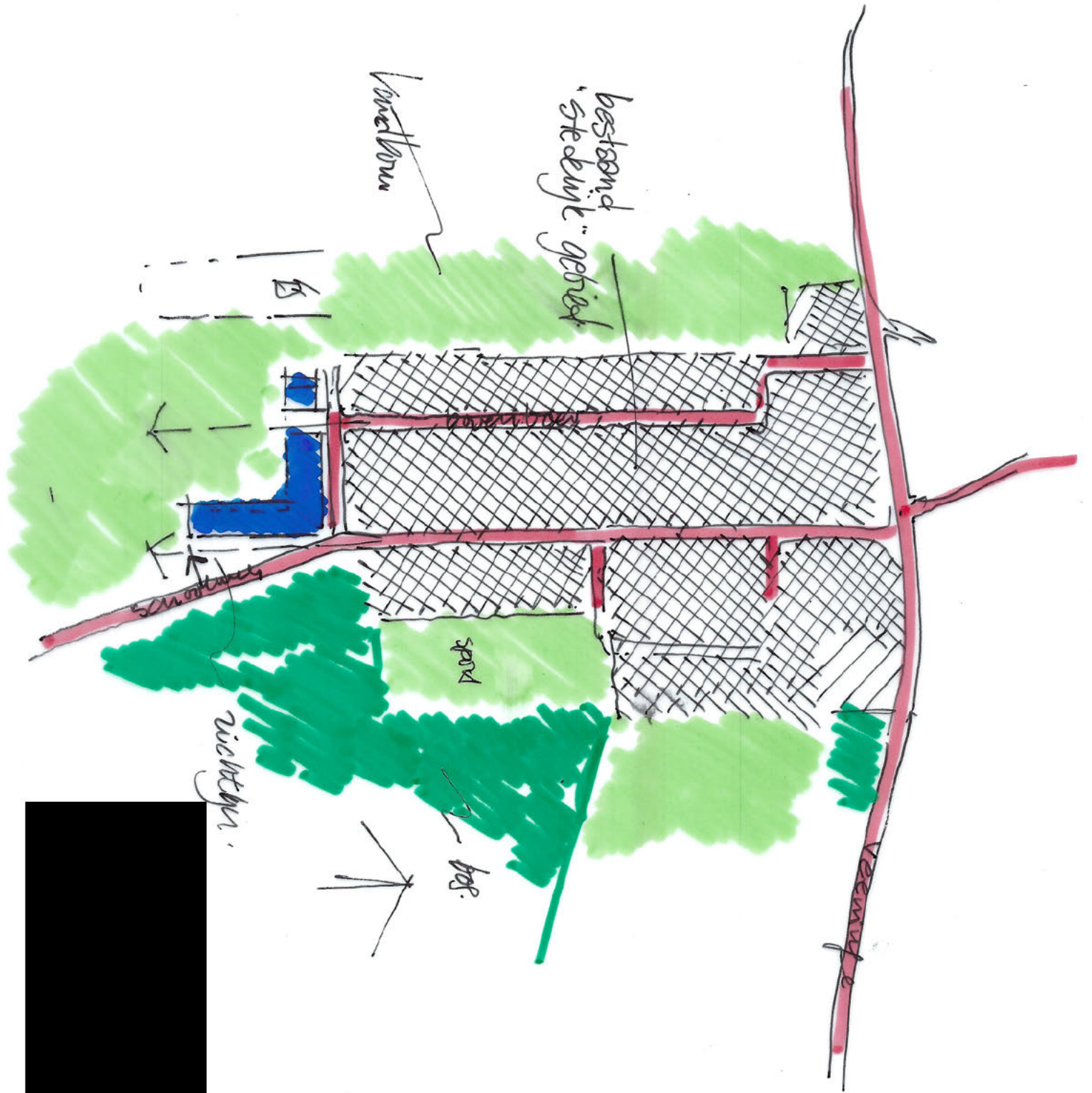
Rijwoning	5
2/1 Kap	10
Vrijstaand	14
Bungalow (1 of 2 laags)	5
Praktijkruimte aan huis	1
Overige	8
Geen mening	9

Hoe groot moet de kavel minimaal zijn

350 m2	9
350 - 500 m2	12
500 - 800 m2	4
> 800 m2	1
Geen mening	12

Respondenten hebben bij sommige vragen meerdere antwoorden aangekruist

Geen mening = niets ingevuld of aangegeven n.v.t.



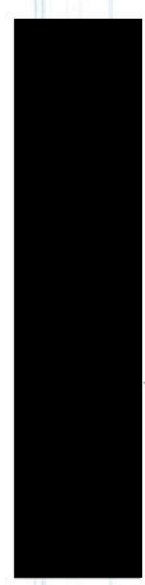


- A - sot. muur 4 st.
- B - "gordkoper" koop 4st
- C - gemiddelde koop 4st.
- D - dure koop 3st.

ONSLUITING/INFRA

VEENINGEN
LOCATIESTUDIE

Schaal 1:1000 / 10-5-23





- A - 50t. muur 4 st.
- B - „gredkope“ koop 4st
- C - gemiddelde koop 4st.
- D - dure koop 3st.

VEENINGEN
LOCATIESTUDIE



Schaal 1: 1000 / 10-5-23

GRONSTRUKTUR.



Veeningen 26 januari 2023

Geachte belangstellende/bezoeker,

Eerder is er reeds een initiatief geweest om een 'ERF' op de locatie zuidelijk van de Bovenboer en westelijk van de Schoolweg te realiseren.

Omdat dit niet een voldragen plan is geworden komen initiatiefnemers [REDACTED], met een open vraag aan u om een indicatie te geven waar nieuwbouw in het gebied Zuid van de Bovenboer en West van de Schoolweg plaats zou kunnen vinden. (zie plattegronden in de zaal)

Er is dus geen plan, er is wel een indicatie, maar we willen graag horen wat u vindt, wilt u daartoe een kleine enquête invullen?

Bent u voor het uitbreiden met nieuwbouw in Veeningen Ja Nee Hangt er van af

Evt. toelichting.....

Als u overweegt om naar een nieuwbouw woning te gaan verhuizen, wat is dan daarvan de reden: (meerdere antwoorden mogelijk) eigen woning te groot te klein

wil van het gas af. wil in Veeningen wonen. kom hiervandaan/wil terug. zelf (laten) bouwen

Als er een mogelijkheid tot nieuwbouw in het genoemde zoekgebied zou worden gerealiseerd,

Wat heeft dan uw voorkeur : kavel uitgifte Projectmatige bouw

Welk type woning zou uw nieuwbouw woning worden; rijwoning 2/1 kap vrijstaand

bungalow(1 of 2 laags) praktijkruimte aan huis overige.....

Hoe groot moet de kavel minimaal zijn; < 350m² 350-500m² 500-800m² > 800m²

Wilt u nog wat aan de initiatiefnemers 'kwijt'/ heeft u behoefte aan een toelichting of wilt u in contact komen met de initiatiefnemers, noteer dat dan hier aub:

.....

Bedankt voor de genomen moeite, het formulier graag in de doos bij de uitgang deponeren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] [REDACTED].

Principeverzoek Schoolweg, Veeningen

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

PRINCIPEVERZOEK

SCHOOLWEG, VEENINGEN

Datum:

Juni 2023

Versie:

Definitief



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	3
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	4
2.1	RUIMTELIJKE SITUATIE.....	4
2.2	PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	5
HOOFDSTUK 3	HET INITIATIEF	6
HOOFDSTUK 4	RELEVANT BELEID	7
4.1	PROVINCIAAL BELEID	7
4.2	GEMEENTELIJK BELEID.....	10
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	14
HOOFDSTUK 6	CONCLUSIE - VERZOEK	20

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Namens [REDACTED] (hierna: initiatiefnemers) richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Dit verzoek heeft betrekking op een onbebouwd agrarisch perceel aan de Schoolweg, ten zuiden van de kern Veeningen, in het buitengebied van de gemeente De Wolden. plangebied is onderdeel van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente De Wolden, sectie Q, perceelnummer 2327.

Initiatiefnemers zijn voornemens om het perceel te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie, één en ander met bijbehorende infrastructurele-, groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen. Concreet gaat het om de bouw van 15 woningen, waarmee in een deel van de lokale woningbehoefte van Veeningen kan worden voorzien.

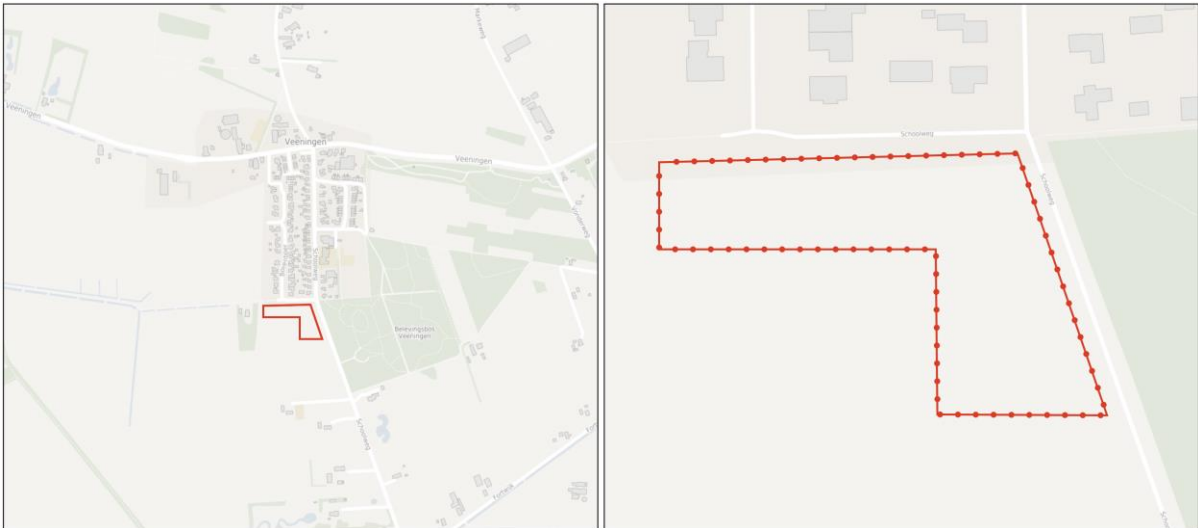
Het realiseren van woningen op de betreffende gronden is op basis van de geldende beheersverordening 'Buitengebied' niet toegestaan vanwege de geldende agrarische bestemming, zonder bouwmogelijkheden voor woningen. In deze onderbouwing wordt nader ingegaan op de passendheid van de ontwikkeling op de locatie, binnen de beleidskaders en de milieu- en omgevingsaspecten.

Hierna wordt in hoofdstuk 2 wordt op de huidige situatie ingegaan. De gewenste situatie wordt vervolgens in hoofdstuk 3 toegelicht. In hoofdstuk 4 zal het relevante beleid behandeld worden, waarna in hoofdstuk 5 verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan bod komen. Hoofdstuk 6 betreft een resume van het concrete verzoek.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke situatie

Het projectgebied ligt direct ten zuiden van de kern Veeningen, in de gemeente De Wolden. Aan de westzijde grenst het projectgebied aan een enkel woonperceel. Ten oosten, aan de overzijde van de Schoolweg, is een bosschage gelegen. Agrarische cultuurgronden zijn direct ten zuiden gelegen. De ligging van het projectgebied is indicatief weergegeven met een rode contour in afbeelding 1.1, links ten opzichte van de kern Veeningen en rechts ten opzichte van de directe omgeving.



Afbeelding 2.1 Ligging van het projectgebied (Bron: Atlas leefomgeving)

De locatie is onbebouwd en ingericht als agrarische cultuurgrond (ten behoeve van akkerbouw). In afbeelding 2.2 en 2.3 zijn respectievelijk een luchtfoto en een straatbeeld opgenomen van de huidige situatie.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto van de bestaande situatie (Bron: PDOK.nl)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf de Schoolweg van de bestaande situatie (Bron: Google Streetview, 2022)

2.2 Planologische situatie

2.2.1 Planologisch regime

Het projectgebied ligt binnen de grenzen van de beheersverordening “Buitengebied”, vastgesteld op 28 februari 2019 door de gemeenteraad van De Wolden.

Op basis van de geldende beheersverordening heeft het projectgebied de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is het projectgebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf'.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede voor het behoud en herstel van de archeologische waarden.

2.2.2 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in overeenstemming met de bestemmingsregels, omdat de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het beoogde woningbouwplan ontbreken. In de volgende hoofdstukken wordt de gewenste ontwikkeling nader toegelicht en getoetst aan het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten.

HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF

Zoals in de inleiding reeds benoemd, hebben initiatiefnemers plannen om de locatie aan de Schoolstraat te ontwikkelen naar een kleinschalig woongebied. Een zuidelijke uitbreiding van de kern Veeningen is een logische keuze, zo hoeven geen woningen gebouwd te worden dicht op de agrarische bedrijven rondom het noordwesten van de kern, hiermee wordt geuroverlast voorkomen. Ook ziet het Drentse Landschap, beheerder van het bos in het oosten, dankzij de toevoeging van groen als passend. Met de realisatie van woningen wordt ingespeeld op de woningbehoefte van Veeningen (zie ook paragraaf 4.2).

Het kleinschalige woongebied zal de uitstraling van een kleinschalig hofje krijgen en moet ruimte bieden voor maximaal 15 woningen. De woningen bestaan uit drie vrijstaande woningen in boerderijvorm en twaalf twee-onder-een kap woningen waaronder vier sociale huur woningen. De woningen zullen zorgen voor een geleidelijke overgang van de kern naar het buitengebied. In afbeelding 3.1 is een impressie weergegeven van de gewenste situatie. Aansluitend wordt de gewenste situatie nader toegelicht.



Afbeelding 3.1 Indicatieve inrichting van het projectgebied

Toelichting op inrichting projectgebied

In de getekende plattegrond is de verdeling in typologie en prijzen niet definitief vastgelegd. De (komende) woonvisie dirigeert een andere verdeling waarbij 2 woningen van 'dure' koop verschuiven naar betaalbare koop en/of goedkope koop. De definitieve verdeling in typologie/prijsklassen zal in afstemming met de gemeente De Wolden plaatsvinden.

De woonpercelen worden allen ontsloten op de Schoolweg, de 6 meest zuidelijk gelegen worden middels een gezamenlijke oprit ontsloten op het doorgaande gedeelte van de Schoolweg. De overige woningen worden via eigen inrit ontsloten op een doodlopende zijtak van de Schoolweg. Middels een voetpad in het verlengde van de Bovenboer kan de gezamenlijke inrit van de zuidelijk gelegen woningen bereikt worden.

Langs het doorgaande stuk van de Schoolweg zal een openbare groenstrook worden ingericht, hiervoor blijven de bestaande bomen behouden en worden extra bomen aangeplant. Langs het doodlopende stuk Schoolweg en het beoogde fietspad zal extra groen worden aangeplant. Stedenbouwkundig zal qua omvang en indeling worden aangesloten op de bestaande woningen in Veeningen.

HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

4.1 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van landelijke rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste betreffen de omgevingsvisie Drenthe, de bijbehorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe en de Regionale Woondeal van Zuidwest Drenthe.

4.1.1 Omgevingsvisie Drenthe 2022

4.1.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijke-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie kent een duidelijke relatie met bestaande programma's en plannen. Dat geldt op landsdelig niveau (de Regionale Agenda's, het Regionaal Specifiek Pakket (RSP) en uitwerkingen van het collegeprogramma van gedeputeerde staten (GS) (bijvoorbeeld programma Klimaat en Energie). Deze programma's en plannen zijn medebepalend geweest bij het tot stand komen van de Omgevingsvisie en worden benut bij de uitvoering ervan. Bestaande bestuurlijke afspraken zijn gerespecteerd. De Omgevingsvisie Drenthe is voor Drenthe een centraal visiedocument. Provinciale Staten hebben op 3 oktober 2018 ingestemd met de Omgevingsvisie Drenthe 2018. In 2022 is deze visie geactualiseerd, welke is vastgesteld op 28 september 2022. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe in de periode tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. In de Omgevingsvisie zijn meerdere maatschappelijke opgaven die een ingrijpende ruimtelijke impact hebben:

- De gevolgen van klimaatverandering;
- De energietransitie; · Het behoud van biodiversiteit;
- De verduurzaming van de landbouw;
- Voldoende woningen;
- Het versterken van een uitnodigend en aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- Gezonde en bereikbare steden;
- Een duurzaam economisch groeipotentieel.

De belangrijkste opdracht tot 2030 is het vinden van een antwoord op de vraag hoe de provincie met hiermee moet omgaan. Daarnaast heeft de Provincie Drenthe diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau. De hierna opgenomen onderwerpen zijn in het kader van provinciaal beleid van belang.

4.1.1.2 Kernkwaliteit landschap

Voor het projectgebied specifiek geldt het landschapstype 'Esdorpenlandschap' en is sprake van een 'Wegpanorama', zo is ook weergegeven in afbeelding 4.1.

Esdorpenlandschap

Het esdorpenlandschapstype bevat enkele terugkerende onderdelen: het dorp, de es, het beekdal en de velden/bossen/heide.

Het esdorpenlandschap is een agrarisch cultuurlandschap ten voeten uit. Elk onderdeel van het landschap komt voort uit het agrarisch gebruik en is gerelateerd aan het functioneren van de lokale agrarische dorpsgemeenschap, met de boermarken als het oorspronkelijke gezag. De esdorpen vormen vanouds de ontginningsbasis van het landschap. Ze liggen veelal op landschappelijke overgangen van nat (beekdal) naar droog (es/heide/bos).

Rond de dorpen liggen de landschapsonderdelen die vanouds in het landbouwsysteem elk hun eigen functie hadden. Direct aan de rand van het dorp lagen de 'goorns': kleinschalige, verkavelde gebieden met hagen en singels, waar onder andere groenten voor menselijke consumptie werden verbouwd. Op de hoger gelegen gronden ontwikkelden zich door de eeuwen heen de essen, omzoomd door bosjes, strubben of soms een ringwal. In het lagergelegen beekdal lagen de graslanden, tot aan het begin van de vorige eeuw onverdeeld, de

zogenaamde madelanden. Later zijn de beekdalen sterk verkaveld en hebben ze door de aanleg van houtwallen een kleinschalig, besloten karakter gekregen. Buiten de gecultiveerde wereld lag de grote 'woestenberg': het veld, de heide. Dit is een vaak enorm grote ruimte die gebruikt werd om de schapen te weiden. Door ontginning en bebossing (tot ver in onze eeuw) zijn de meeste van deze heidevelden verdwenen.

Wegpanorama

Naast de landschapstypen wordt specifiek beleid over enkele zichtbare overgangen in het landschap gehanteerd, specifiek voor het projectgebied is dit te weten een 'wegpanorama'.

Er wordt waarde gehecht aan een zorgvuldige presentatie van Drenthe aan de hoofdinfrastructuur, hier wil met de karakteristieken van de landschapstypen en het contrast tussen stad en land, gezien vanaf de infrastructuur, zichtbaar houden. Het gaat daarbij nadrukkelijk niet om gefixeerde fotomomenten die luttele seconden een blik op het landschap werpen. De essentie van het begrip wegpanorama's zit in het beleefbaar houden van de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd gebied én, daar waar langs wegen ontwikkeld wordt, dit met kwaliteit gepaard gaat. De infrastructuur is tenslotte de oprijlaan naar het Drentse recreatief toeristische product. Voor de eenduidigheid wordt geen onderscheid gemaakt tussen snelweg- en wegpanorama's en enkel het begrip wegpanorama gehanteerd. Deze komen voor langs de doorgaande Rijk- en provinciale wegen. Hieronder vallen de A28, de A32, de A37, de N33, de N34, de N48, de N371, de N381 en de N391.



Afbeelding 4.1 Kernkwaliteiten landschapskaart Omgevingsvisie Drenthe (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

4.1.1.3 Toetsing initiatief aan de Omgevingsvisie Drenthe 2022

Het projectgebied is gelegen binnen het Esdorpenlandschap. Voorliggend initiatief ziet toe op een geringe uitbreiding van dit esdorp aan de zuidzijde. Door het projectgebied landschappelijk in te passen kunnen de kwaliteiten hiervan versterkt worden. In de huidige situatie is de overgang van de kern Veeningen naar het buitengebied vrijwel abrupt. Door toevoeging van hagen en bomen krijgt het plangebied het aanzien vanaf de Schoolweg een kleinschaliger karakter. Ook is bouwen langs de bosschage kenmerkend voor het landschap.

Ten aanzien van de aanduiding wegpanorama wordt opgemerkt dat het hier de wegpanorama van de A28 betreft, deze is gelegen op 1,5 kilometer van het projectgebied. Hoewel vanaf deze weg het projectgebied niet gezien wordt gaat de ontwikkeling uiteraard gepaard met kwaliteit. De afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd gebied komt eveneens niet in het geding. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Drenthe.

4.1.2 Omgevingsverordening Drenthe

4.1.2.1 Algemeen

De provinciale omgevingsverordening is een instrument om het omgevingsbeleid uit de provinciale omgevingsvisie uit te kunnen voeren. In de verordening staan de regels die bij deze plannen en ideeën gelden. Gemeenten en waterschappen moeten aan de regels uit deze verordening voldoen bij het opstellen van hun ruimtelijke plannen.

4.1.2.2 Relevant artikel

Artikel 2.17 Woningbouw

- 1) Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied. De gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de woningvoorraad:
 - a) draagt bij aan balans tussen vraag en aanbod in de gehele Drentse woningvoorraad op de lange termijn en is hiertoe afgestemd binnen de woningmarktregio's;
 - b) benoemt tenminste de kwaliteit, kwantiteit, doelgroepen, duurzaamheid en kernenstructuur.
 - c) schetst de opgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - d) geeft aan op welke wijze balans op lange termijn wordt gerealiseerd;
 - e) geeft een lange termijn beeld.
- 2) Een ruimtelijk plan kan voorzien in incidentele bouwmogelijkheden buiten het bestaand stedelijk gebied in de gevallen:
 - a) bedrijfswoningen, een tweede woning bij een agrarisch bedrijf, het splitsen van boerderijen in twee of meer woningen, en nieuwbouw die past binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling;
 - b) incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:
 - i) de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;
 - ii) er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
 - iii) er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;
 - iv) het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.
- 3) In uitzonderlijke gevallen kan een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits
 - a) deze kleinschalig zijn;
 - b) deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
 - c) het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
 - d) het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

4.1.2.3 Toetsing aan Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

In voorliggend geval wordt aangesloten bij het bestaand stedelijk gebied waardoor getoetst moet worden aan lid 1 van Artikel 2.17. Woningbouw is dan ook mogelijk op de locatie van het projectgebied mits er aan de voorwaarden wordt voldaan. In de overige paragrafen van dit hoofdstuk wordt de behoefte aan woningen aangetoond. Ook wordt opgemerkt dat de woningen landschappelijk worden ingepast wat gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met de regels uit de Omgevingsverordening.

4.1.3 Regionale Woondeal Zuidwest Drenthe

4.1.3.1 Algemeen

In maart 2022 heeft het Rijk de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld. Dit om het woningtekort terug te dringen en een gezond evenwicht te herstellen. Met dit programma wordt landelijk ingezet op 900.000 woningen tot en met 2030. Met gemeenten, provincies en Rijk worden afspraken gemaakt omtrent ieders bijdrage aan het behalen van die doelstellingen. Ten aanzien van ten minste een netto uitbreiding met 13.000 van deze woningen wordt beoogd bij te dragen aan de realisatie in de provincie Drenthe. De gemeenten in Zuidwest Drenthe spreken af de bouw van minimaal 5033 woningen te versnellen.

4.1.3.2 Gemeente De Wolden

Jaartal	Aantallen uit woonvisie (bandbreedte)	Bruto nieuwbouw (te realiseren woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (aantal woningen)	Aantal woningen in harde plancapaciteit	Betaalbaarheid[1]			
					Aantal sociale huurwoningen in plannen	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen	Aantal woningen door woningcorporaties
2022	750 - 1000 ¹ (83-111 per jaar)	116	91	91	7	36	7	13
2023		123	123	80	43	10	11	16
2024		140	140	79	17	1	82	17
2025		334	334	23	91	46	69	91
2026		322	322	14	91	45	62	91
2027		323	323	14	91	45	62	91
2028		0	0	0	0	0	0	0
2029		0	0	0	0	0	0	0
2030		0	0	0	0	0	0	0
Totaal		750 tot 1000	1.358	1.334	303	338	183	294

4.1.3.3 Planspecifiek

Geconcludeerd wordt dat om de dringende woningnood op te lossen de woningbouwopgave versneld moet worden. Zo moeten alle provincies en gemeentes hieraan bijdragen, zodoende is ook in de gemeente De Wolden de ruimte om extra woningen te realiseren. Voorliggend initiatief draagt hier aan bij. Ook is rekening gehouden met de betaalbaarheid van de te realiseren woningen. Zo zijn vier woningen aan te merken als sociale huur en vallen vier woningen onder het goedkope koop segment. Woningbouw binnen het projectgebied is passend binnen de Regionale Woondeal Zuidwest Drenthe.

4.2 Gemeentelijk beleid

4.2.1 Structuurvisie De Wolden

4.2.1.1 Algemeen

In maart 2011 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 2010-2030 vastgesteld. Deze visie vormt het toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen met 2030 als zichtjaar. De structuurvisie heeft niet als doelstelling de ontwikkelingslocaties op perceelsniveau op de kaart weer te geven, maar geeft de ontwikkelingsmogelijkheden per landschapstype weer.

De visie richt zich op het creëren van ontwikkelingsmogelijkheden, waarbij het versterken van de ruimtelijke kwaliteit de randvoorwaarde is. Ruimtelijke kwaliteit in De Wolden wordt bepaald en versterkt door de

dynamiek van het landschap. In dit geval is met name de visie op ‘wonen’ van belang. Ten aanzien van de visie zijn de onderdelen ‘vraaggerelateerd bouwen in kleine kernen en buitengebied’ en ‘landschappelijk bouwen’ van toepassing op het voorliggende initiatief. Hierna wordt op beide onderdelen ingegaan.

Vraaggerelateerd bouwen in kleine kernen en buitengebied

In de kleine kernen wordt zoveel mogelijk gereageerd op een vraag naar woningen, maar de gemeente neemt niet meer zelf het initiatief om tot uitbreidingslocaties bij kleine kernen te komen. De gemeente anticipeert hiermee in belangrijke mate op de verwachte krimp. De gemeente heeft hier geen risicodragende rol, maar een faciliterende rol en blijft de regie voeren als het gaat om kwaliteit en kwantiteit. De kleine kernen worden dus niet op ‘slot’ gezet.

Bij zowel aanbodgerelateerd als vraaggerelateerde woningbouw worden de dorpsvisies in de afweging betrokken. Ook wordt ingezet op het behouden en versterken van de kwaliteit van bestaande en nieuwe woningen waarbij er aandacht is voor duurzaam bouwen. Herstructurering van de bestaande wijken krijgt de komende jaren prioriteit.

Landschappelijk bouwen bij de kleine dorpen en in het buitengebied

Met de introductie van het concept ‘landschappelijk bouwen’ voor de kleine kernen en het buitengebied anticipeert de gemeente in belangrijke mate op de verwachte krimp. Op deze manier kan de gemeente De Wolden toch gevarieerd woningaanbod blijven aanbieden. Niet alleen in de kerndorpen, maar ook in de kleine kernen en in het buitengebied. Landschappelijk bouwen in of bij een dorp houdt in dat nieuwbouw plaatsvindt passend in de stijl en de opzet van het landschap en het dorp.

Ten aanzien van het esdorp Veeningen bestaat bij lokale vraag naar woningen de mogelijkheid voor nieuwbouw. Voor Veeningen kan het uitbreidingsconcept als esdorp worden toegepast.

Voor de uitbreidingslocaties geldt:

- De essen vrij blijven van bebouwing, om de kenmerkende openheid te behouden. Geschikt zijn bijvoorbeeld de randen van de es. Hierbij zijn de esrand met boomwallen en eikenhakhoutbosjes structuurbepalende elementen.
- De kenmerkende open, losse structuur van de dorpen blijft behouden. Dit betekent het behoud van de open ruimten in het dorp en het behoud van de smalle wegenstructuur.

4.2.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie De Wolden

De bouw van maximaal 15 woningen past binnen het flexibele woonbeleid, waar vraaggerelateerd gebouwd kan worden bij kleine kernen. Ook is bij de uitwerking van de plannen aandacht voor het landschappelijk bouwen. Ook wordt opgemerkt dat hoewel er in de structuurvisie rekening gehouden is met een verwachte krimp, echter is de omgevingsvisie inmiddels al meer dan 10 jaar oud en zien we in de huidige woningmarkt dat hier geenszins sprake van is. Geconcludeerd wordt dat het initiatief voldoet aan de doelstellingen en criteria van het voorgenoemde gemeentelijk beleid.

4.2.2 Woonplan 2017-2022

4.2.2.1 Algemeen

Op 6 juli 2017 heeft de gemeenteraad het Woonplan 2017-2022: ‘Een leven lang wonen’ vastgesteld. Het woonplan is een sturingsinstrument voor woningbouw ontwikkelingen. In het woonplan worden onder andere aantallen en doelgroepen (per kern) benoemd. Bij het opstellen van dit Woonplan is een aantal beleidsdocumenten relevant. De belangrijkste zijn de Structuurvisie 2010 - 2030, de regionale woonvisie en het collegeprogramma 2014 - 2018.

Het woonplan voorziet in een woningbouwprogramma van in totaal 440 woningen tot en met 2022. In het plan staat dat alle doelgroepen worden voorzien, zowel inwoners die nu al in de gemeente wonen als nieuwe inwoners en starters, alleenstaanden, (jonge) gezinnen, senioren en zorgbehoevenden.

In de visie wordt gestreefd naar een woningbouwprogramma met zowel goedkopere als duurdere huur- en koopwoningen. In alle dorpen is er ruimte om te bouwen en net als in het vorige woonplan houdt de gemeente vast aan een risicodragende rol in de kerndorpen en een faciliterende rol in kleine kernen.

Daarnaast zijn per kern uitgangspunten geformuleerd. Voor Veeningen geldt dat gebouwd kan worden voor concrete vraag uit het dorp, in kleine clusters. Er dient daarbij hoofdzakelijk gebouwd te worden voor de eigen behoefte.

4.2.2.2 Actualisatie Woonplan

Het huidige woonplan “Een leven lang wonen” is in 2017 vastgesteld. In dit woonplan is het volkshuisvestelijke beleid concreet geformuleerd (gericht op de uitvoering) voor de periode 2017-2022. Daarnaast geeft het woonplan een doorkijk voor de periode tot 2025. De periode waarvoor het concrete beleid was geformuleerd is dus verstreken. Bovendien zijn er verschillende ontwikkelingen die het noodzakelijk maken het woonbeleid te actualiseren. Voor de actualisatie van het woonbeleid is allereerst inzicht nodig in de ontwikkelingen van de woningmarkt. In 2021 is daarom een regionaal woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte. Het woningmarktonderzoek is daarmee een eerste stap richting het nieuwe woonbeleid.

In het woningmarktonderzoek is de verwachte groei tot 2030 opgenomen. Hierin is de verwachte groei van de woningbehoefte voor de gemeente De Wolden ingeschat op 550 woningen.

Wanneer wordt ingezoomd op de kwalitatieve woonbehoefte wordt opgemerkt dat in De Wolden met name de middengroepen (koopstarters en jonge stellen) en ouderen het meest in de knel zitten op de woningmarkt. Er is een ruim aanbod aan duurdere, grote koopwoningen. Het aanbod betaalbare koopwoningen tot €225.000 is daarentegen onvoldoende aanwezig. Hierdoor stagneert de doorstroming tussen de huur- en koopsector en komen starters moeilijk aan een koopwoning. De bestaande (luxere)woningen komen de komende jaren bovengemiddeld vrij door ouderen die de woning verlaten. De vrijkomende woningen bieden een extra kans voor vestigers van buiten de gemeente.

4.2.2.2 Toetsing van het initiatief aan de ‘Lokale woonagenda 2018-2022’

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal 15 grondgebonden woningen in een landschappelijk in te passen woonbuurt bij Veeningen. Er is sprake van een concrete behoefte naar woonruimte in Veeningen, zoals ook blijkt uit een afgenomen enquête (zie bijlage 2) onder inwoners van Veeningen. Met voorliggend initiatief wordt hier invulling aan gegeven door een divers woningbouwprogramma van zowel rij-/hoekwoningen, twee-onder-een kapwoningen als vrijstaande woningen welke de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Geconcludeerd wordt dat het initiatief aansluit bij het gemeentelijke woonplan.

4.2.3 Landschappelijk Ontwikkelingskader (LOK)

4.2.3.1 Algemeen

De gemeenteraad heeft op 29 november 2012 het LOK vastgesteld. Het LOK is een instrument waarbij de samenhang tussen de verschillende landschappen, stedenbouwkundige aspecten, uitbreidingsplannen en functieveranderingen op elkaar worden afgestemd. Daarnaast bevat het LOK randvoorwaarden waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

4.2.3.2 Jonge Veldontginning

Het projectgebied is gelegen binnen het gebied aangeduid als ‘jonge veldontginningen’. De jonge veldontginningen zijn de gronden in de gemeente die als laatste in cultuur zijn gebracht. Door hun natuurlijke omstandigheden, vooral de arme en droge bodem, waren deze gronden in eerste instantie niet geschikt als landbouwgrond. De oude heidegronden zijn vaak in één keer ontgonnen. Dat gebeurde op een planmatige manier via lange lijnen in een regelmatige verkaveling. Boerderijen worden verspreid over het gebied gebouwd.

De jonge veldontginningen kenmerken zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig. Hoogteverschillen komen niet voor.

Ook nu kenmerken de jonge veldontginningen zich door hun rationele opzet, de duidelijke lijnen in het landschap en de grote regelmatige verkaveling. Doordat veel wegen zijn beplant, wordt de van oudsher

aanwezige openheid verbroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig. Hoogteverschillen komen niet voor.

De heideontginningen zijn een relatief jong landschap. Door de rationele verkaveling en ontginning is een duurzame robuuste landschappelijke structuur ontstaan. De gemeente zet in op een verdere versterking van deze structuur. Een heldere opzet, duidelijke hiërarchie en stevige (erf)beplantingen geven nieuwe ontwikkelingen landschappelijke meerwaarde. De nog aanwezige heiderestanten en zandwegen wil de gemeente als waardevolle relictten behouden.

4.3.3.3 Dorpsranden

Van oudsher bestaat er een duidelijke relatie tussen dorp en landschap, in het LOK wordt hier dan ook expliciet aandacht aan besteed. Dorpsranden zijn dan ook nogal eens aan ontwikkelingen onderhevig. Hoewel het dorp Veeningen niet expliciet benoemd is in het LOK, wordt beschreven dat voor zowel bij esdorpen als lintdorpen een geleidelijke overgang van dorp naar het buitengebied van belang is. Het silhouet van het dorp wordt gedomineerd door ofwel een afwisseling van beplanting en bebouwing, of beplanting met achterliggende bebouwing. Het landschap wordt beleefd in de dorpsranden door doorzichten naar buiten en door bebouwing af te wisselen met beplanting in de dorpsrand. De overgangen naar het landschap in meer planmatige dorpsuitbreidingen worden begeleid door groen.

4.2.3.4 Toetsing van het initiatief aan het Landschappelijk Ontwikkelingskader

Met het voorliggend initiatief wordt rekening gehouden met de kenmerken van het jonge veldontginningslandschap. Het woningbouwplan gaat uit van de uitbreiding van de kern Veeningen. De woningen worden op een passende wijze ingepast door onder meer het aanleggen van stevige (erf)beplantingen. Zodoende wordt ook gezorgd voor een geleide overgang aan de rand van het dorp naar het landschap, waarvan in de huidige situatie geenszins sprake is.

Hier wordt geconcludeerd dat het woningbouwplan op een passende wijze wordt ingepast in het bestaande landschap.

4.2.4 Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt op voorhand geen belemmering voor het voorgenomen initiatief. Ook wordt opgemerkt dat op moment van schrijven van dit principe verzoek aan een nieuwe woon(zorg)visie wordt gewerkt. Hoewel formeel hier nog niet aan getoetst kan worden is voorliggend initiatief wel passend binnen de uitgangspunten van de conceptversie daarvan.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moeten diverse milieu- en omgevingsaspecten worden beschouwd. De volgende thema's kunnen van belang zijn: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geur, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en water. Tevens moeten de thema's verkeer & parkeren worden meegenomen.

Hierna wordt op deze thema's nader ingegaan.

Geluid

Woningen worden op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) aangemerkt als een geluidsgevoelig object. Doordat er nieuwe geluidsgevoelige objecten wordt toegevoegd, is het van belang om te bepalen of er ter plaatse van de nieuwe woningen mogelijk sprake is van geluidhinder vanwege wegverkeerslawaai, railverkeerslawaai en/of industrielawaai. Hierna wordt nader op deze aspecten ingegaan.

Toetsing aan het thema geluid

Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het projectgebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied). In voorliggend geval is het projectgebied gelegen langs de Schoolweg, waarvoor op basis van de Wgh een geluidszone geldt van 250 meter. Het projectgebied valt daarmee binnen de wettelijke geluidszone.

Bij een positief principebesluit zal een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd ten behoeve van de geluidsbelasting als gevolg van de Schoolweg.

Railverkeerslawaai

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaai niet van belang aangezien het projectgebied niet binnen de wettelijke geluidszone van een spoorlijn ligt. De dichtstbijzijnde spoorlijn ligt op ruim 4 kilometer ten noorden van het projectgebied.

Industrielawaai

In de omgeving van het projectgebied is geen gezoneerd bedrijventerrein aanwezig en vindt eveneens geen zware bedrijvigheid plaats. Het uitvoeren van een onderzoek industrielawaai is in voorliggend geval niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van de in de omgeving aanwezige individuele bedrijven/voorzieningen op de voorgenomen ontwikkeling, wordt verwezen naar de paragraaf milieuzonering.

Bodem

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of het vaststellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Toetsing aan het thema bodem

Bij een positief principebesluit wordt een bodemonderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd. Op voorhand worden hier geen problemen verwacht.

Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. 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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Daarnaast is ook het 'Besluit gevoelige bestemmingen' van toepassing voor gevoelige bestemmingen op een locatie binnen 300 meter vanaf de rand van rijkswegen of binnen 50 meter vanaf de rand van provinciale wegen. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

Toetsing aan het thema luchtkwaliteit

Binnen het projectgebied worden woonfuncties gerealiseerd. Gelet de aard en schaal van de ontwikkeling is deze zeker aan te merken als een project welke "niet in betekenende mate bijdraagt" aan luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb) die op 1 januari 2011 in werking is getreden. Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Toetsing aan het thema externe veiligheid

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het projectgebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het projectgebied en omgeving weergegeven. De ligging van het projectgebied is met de rode contour globaal weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede risicokaart (Bron: Atlas Leefomgeving)

Uit de inventarisatie blijkt dat op circa 430 meter ten zuiden van het projectgebied een hoogspanningsleiding (220 kV) aanwezig is. Voor deze hoogspanningsleiding geldt een indicatieve magneetveldzone van 2 x 65 meter. De gewenste woningen worden daarmee op voldoende afstand van de hoogspanningsleiding gerealiseerd.

Verder blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Milieuzonering

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

Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Toetsing aan het thema milieuzonering

Aan de hand van voorgenomde regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Externe werking

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

De gewenste woonfunctie betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving. Van onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden, als gevolg van het voornemen, is dan ook geen sprake.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling hinder ondervindt van de bestaande functies in de omgeving. Woningen worden in dit kader aangemerkt als milieugevoelige functies.

In de directe nabijheid van het projectgebied bevindt zich één milieubelastende functie, namelijk de bedrijfsbestemming aan de Schoolweg 54 ten zuiden van het projectgebied. Op basis van de geldende beheersverordening zijn te plaatse bedrijven tot ten hoogste milieucategorie 3.1 toegestaan. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter. De beoogde woningen zullen ruim buiten deze richtafstand worden gepositioneerd, op circa 140 meter.

Gezien de afstand van de beoogde woningen ten opzichte van milieubelastende functies mag er van uit worden gegaan dat ter plaatse van de woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd levert de ontwikkeling geen belemmering op voor de betreffende bedrijven.

Geur

In de nabijheid van het projectgebied (straal 500 meter) is geen (intensieve) veehouderij aanwezig. De Wet geurhinder en veehouderij vormt hierbij geen belemmering.

Ecologie

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

Gebiedsbescherming

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbeschermingswet beschermd.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Soortenbescherming

Zoals hiervoor reeds aangegeven is sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

Toetsing aan het thema ecologie

Het projectgebied ligt niet binnen gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren. Gronden die tot het Natuurnetwerk Nederland behoren liggen op minimaal 870 meter afstand van het projectgebied. Gezien de afstand tot het NNN en de aard en omvang van de ontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN (er is bijvoorbeeld geen sprake van areaalvermindering en het doorsnijden van structuren).

Het projectgebied ligt daarnaast eveneens niet binnen of op korte afstand van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Dwingelderveld' ligt op een afstand van ruim 12 kilometer. Gelet op de onderlinge afstand is directe hinder (bijv. geluid, verstrooiing van licht etc.) niet aan de orde. Naast directe hinder dient tevens te worden gekeken naar de mogelijke toename van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Bij een positief principebesluit zal de stikstofdepositie van het voornemen inzichtelijk worden gemaakt middels een AERIUS berekening.

Gezien de zeer ruime afstand ten opzichte van Natura 2000-gebied en de aard en omvang van de ontwikkeling worden hierin geen belemmeringen verwacht.

Voor wat betreft soortenbescherming zal bij een positief principebesluit een quickscan natuurwaarden worden uitgevoerd.

Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Toetsing aan het thema archeologie

Het voornemen is getoetst aan archeologische verwachtingskaart van de gemeente De Wolden. Hieruit blijkt dat een klein deel van het projectgebied ligt binnen een gebied met een hoge of middelhoge verwachting en het overige deel binnen een gebied met een lage verwachting. Voor gebieden met een lage verwachting moet een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd bij ingrepen groter dan 3 hectare en dieper dan 30 centimeter onder maaiveld. Voor gebieden met een middelhoge en hoge verwachting is een archeologisch onderzoek verplicht bij ingrepen groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 centimeter. Met dit project worden met de bodemingrepen de oppervlaktes van de verwachtingswaarden naar verwachting niet overschreden. Bij

een nadere uitwerking van het plan zal dit nader worden beoordeeld. Op voorhand lijkt het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Bij een positief principebesluit zal dit worden afgestemd.

Cultuurhistorie

Ieder bestemmingsplan dient tevens een analyse van cultuurhistorische waarden van het plangebied te bevatten. In de toelichting van een bestemmingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. Hierbij dient tevens de historische (stede)bouwkunde en historische geografie te worden meegenomen in de belangenafweging. Aangegeven dient te worden welke conclusies aan de geanalyseerde waarden worden verbonden en op welke wijze deze worden geborgd in het bestemmingsplan.

Toetsing aan het thema cultuurhistorie

Het projectgebied kent, op basis van de Rijksmonumenten en Werelderfgoed kaart van Atlas Leefomgeving, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich tevens geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Daardoor wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor voorliggend project.

Verkeer & parkeren

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling, evenals een eventuele toename van de verkeersgeneratie. Hiervoor wordt de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW aangehouden. Bij de verkeersgeneratie en de parkeerbehoefte wordt gerekend met een minimum en maximum, dit is de bandbreedte. Doorgaans wordt van een gemiddelde uitgegaan.

Toetsing aan het thema verkeer & parkeren

In voorliggend geval zal de parkeerbehoefte van de ontwikkeling (te berekenen met parkeernormen) binnen het projectgebied moeten worden opgelost. Hieronder is een overzicht opgenomen van de normen die op deze plek gelden (buitengebied, niet stedelijk).

- Vrijstaand: 2,4 pp per woning
- 2^1 kap: 2,2 pp per woning

Afhankelijk van de definitieve stedenbouwkundige uitwerking zal de parkeerbehoefte moeten worden bepaald. Op voorhand worden er geen belemmeringen verwacht en tevens zal op eigen terrein in de parkeerbehoefte kunnen worden voorzien, de woonkavels worden hiervoor van voldoende omvang.

Qua verkeersgeneratie wordt gelet op de omvang van het projectgebied geen belemmering verwacht.

Waterhuishouding

Gelet op het feit dat het gaat om een fysieke ontwikkeling dient er gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. Bij een positief principebesluit zal een watertoets worden uitgevoerd. Gezien het feit dat het voornemen uitgaat van het realiseren van een voor het grondwater niet risicovolle functie worden er op voorhand geen belemmeringen verwacht.

HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE - VERZOEK

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 15 woningen direct ten zuiden van de kern Veeningen.

De ontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleid en loopt gelet op de milieu- en omgevingsaspecten niet tegen onoverkomelijke belemmeringen aan. De ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met het geldende beheersverordening, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is.

Verzocht wordt om in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure om zodoende de ontwikkeling met een passende planologische regeling mogelijk te kunnen maken.

Voor vragen of een nadere toelichting zijn wij uiteraard beschikbaar.