

Ongewenste woningbouw Veeningen-Zuid





Intentieovereenkomst Veeningen

Ondergetekenden

- 1 a. De heer [REDACTED] en mevrouw [REDACTED] wonende [REDACTED]
[REDACTED]
hierna te noemen "de initiatiefnemer"
- 2 Gemeente De Wolden, Raadhuisstraat 2 te Zuidwolde, ten deze op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, de heer R. de Groot,
hierna te noemen "de gemeente".

Tezamen te noemen: "partijen"

Overwegende dat

- De initiatiefnemer eigenaar is van het perceel, kadastraal bekend, gemeente Zuidwolde, sectie Q, nr. 2327, plaatselijk bekend Schoolweg Veeningen, verder te noemen "het perceel";
- De initiatiefnemer een gedeelte van het perceel wenst te ontwikkelen voor woningbouw;
- De gemeente in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling;
- De gemeente hiertoe een locatiepaspoort heeft ontwikkeld, dat als bijlage bij deze overeenkomst is gevoegd;
- Partijen gezamenlijk willen onderzoeken in hoeverre de gewenste ontwikkeling van het perceel mogelijk is;
- Dat partijen afspraken vast willen leggen in de intentieperiode middels deze overeenkomst.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

- 1 Het doel van deze overeenkomst is te onderzoeken of en op welke wijze het plan van de initiatiefnemer tot ontwikkeling van de perceel past binnen het door de gemeente opgestelde locatiepaspoort.
- 2 Het onderzoek leidt tot een door en voor rekening van de initiatiefnemer op te stellen beslidsdocument, waaruit onder andere blijkt dat de ontwikkeling haalbaar is op de volgende onderwerpen:
 - a. Stedenbouwkundig
 - b. milieutechnisch,
 - c. juridisch,
 - d. financieel,
 - e. planning,
 - f. organisatorisch,
 - g. programmatisch,



- 3 De initiatiefnemer verplicht zich eveneens te onderzoeken of er in de directe omgeving draagvlak is voor deze herontwikkeling. Dit door middel van een openbare bijeenkomst waarin de plannen tot ontwikkeling worden gepresenteerd.

Artikel 2: Besluitvorming

- 1 Het beslisdocument vormt de basis voor de besluitvorming van het college om te komen tot een uitwerking ervan in een (voor)ontwerpbestemmingsplan en het aangaan van een anterieure overeenkomst.
- 2 Partijen zijn beide volledig vrij ten opzichte van elkaar om al of niet tot planuitvoering te besluiten.

Artikel 3: Kosten

- 1 Indien gemeente en exploitant niet tot overeenstemming komen over een beslisdocument, dan worden alle kosten die gedurende de looptijd van deze overeenkomst zijn gemaakt toegerekend aan de partij die de kosten heeft gemaakt. Er vindt geen onderlinge verrekening plaats.
- 2 Indien partijen wel tot overeenstemming komen dan worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald via de op te stellen anterieure overeenkomst.

Artikel 4: Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen.

Artikel 5: Einde van de overeenkomst

- 1 Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode tot uiterlijk 31 december 2021.
- 2 De overeenkomst eindigt eveneens indien:
 - De initiatiefnemer surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
 - indien partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het op te stellen beslisdocument;
 - partijen onderling tussentijdse ontbinding overeenkomen;
 - partijen het onderling eens worden en deze overeenkomst omgezet wordt in een anterieure overeenkomst.

Aldus getekend per 5-03-2021
De initiatiefnemer

De heer [redacted]
[redacted]
Mevrouw [redacted]
[redacted]

De gemeente
De heer R. de Groot [redacted]

[redacted]
[redacted]
[redacted]

Bijlage: locatiepaspoort

Landschappelijk Bouwen Schoolweg in Veeningen

Doel

De Wolden is een aantrekkelijke gemeente om te wonen, werken en recreëren. Dit komt mede door de kwaliteit van de omgeving, het landschap en de sociale netwerken in de dorpen. Eén van de resultaten is de groeiende vraag naar een hedendaags woningaanbod.

De woon-ambitie is vastgelegd in de Programmabegroting 2020-2023, Hoofdstuk 3 'Duurzaam leven in De Wolden'. We streven hierin naar een aantrekkelijke en duurzame woon- en leefomgeving. Daarom geven we ontwikkelingsgericht ruimte aan initiatieven uit de samenleving. Met oog voor naberschap en behoud van ruimtelijke kwaliteit. Samen met inwoners en ondernemers denken we mee, faciliteren en bieden waar nodig maatwerk. Dit kavelpaspoort geeft een beeld van en inspiratie voor een gewenste invulling van de locatie. Een ambitie die het eindresultaat is van een analyse van de locatie in zijn omgeving, zowel ruimtelijk als maatschappelijk.

Status

Het locatiepaspoort geeft de minimale kaders weer voor de ruimtelijke ontwikkeling van een locatie. De initiatiefnemer kan hiermee aan de slag. De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling moet zijn gewaarborgd; vanuit de gemeente wordt geen financiële bijdrage geleverd. Het kavelpaspoort is niet bestuurlijk vastgesteld, maar wel afgestemd met de wethouder ruimtelijke ordening. Het document dient ter inspiratie en indicatie. Er dient ten allen tijde een ruimtelijke procedure doorlopen te worden voordat activiteiten genoemd in dit paspoort van rechtswege zijn toegestaan. Er kunnen geen rechten aan dit document worden ontleend. Het is een dynamisch sturingsinstrument en kent een houdbaarheid van twee jaar.

Ligging van de locatie

Dit locatiepaspoort is opgesteld voor een nieuw te ontwikkelen erf aan de schoolweg in Veeningen. Veeningen ligt midden van esdorpenlandschap (in het noorden) en jonge veldontginningen.

De Schoolweg vormt als belangrijke lijn in het landschap de beëindiging van het dorp. Ten zuiden van deze lijn begint het landschap met hier en daar een erf. Het landschap heeft een hoge cultuurhistorische waarde.

Vanuit de noord-zuid gerichte straten van Veeningen is aan de zuidzijde vrij zicht over dit mooie open landschap. Dit vormt een grote kwaliteit van het wonen in Veeningen.

Duurzaamheid

De Wolden kiest voor bouwen in het bestaande dorp, nabij de voorzieningen. Dat is een duurzame ontwikkeling die de leegstand beperkt en kwaliteit van de leefomgeving vergroot. Daarom faciliteren we herbestemming en herontwikkeling. Dit is een mogelijkheid die ook voor Veeningen blijvend aandacht behoeft. Op dit moment zijn er echter geen initiatieven om te bouwen in het bestaande dorp, terwijl er wel behoefte is aan nieuwe woningen. Voor elke bouwactiviteit dient goed nagedacht te worden over de eigen energievoorziening, klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en gebruikswaarde van de inrichting van gebouwen en het erf.

Een duurzaam plan betekent aandacht voor: menselijke maat, functionaliteit, ruimtelijke kwaliteit (passend bij de omgeving en kwaliteiten van de plek), duurzaam gebruik (comfort), exploitatie (energie, grondstoffen en water), maatvoering en materiaalkeuze (afgestemd op de te ontwikkelen functies).



Programma

Een nieuw erf met in totaal maximaal 6 tot 8 woningen: één vrijstaande woning boerderijvorm (in steen en keramische pan); daarachter twee schuurvolumes in eenzelfde uitdrukking met resp. 2-3 en 3-4 woningen.

Overig

Nader onderzoek moet, afhankelijk van de invulling, worden verricht naar cultuurhistorie (cultuurhistorisch onderzoek, technische opname, programma van eisen nieuw gebruik), bodem, archeologie, ecologie, externe veiligheid, afval en geluid. Om wateroverlast te beperken moet voor iedere vierkante meter oppervlak die verhard wordt ten gevolge van de planontwikkeling daken en bestrating), 25 liter regenwater opgevangen kunnen worden (berging).



Referentiebeeld materiaalgebruik en detaillering



Referentiebeeld hoofdwooning



Referentiebeeld schuurwoningen (twee tot vier onder één kap)



Historie

Veeningen is ontstaan uit een oude marke en wordt voor het eerst in 1368 genoemd. Na het graven van de Hoogeveense Vaart omstreeks 1850 wordt het omringende gebied in cultuur gebracht. In zuidelijke richting werd langs de Schoolweg een bovenwijk gegraven, die werd doorgetrokken naar de Fortwijk. De Fortwijk werd gedempt in 1962. Ook de bovenwijk is er niet meer. De erven uit de directe omgeving stammen uit circa 1880-1885. De bebouwing ligt iets verder terug in het veld en voornamelijk aan westkant van de Schoolweg op logische plekken in de strook- en blokvormige verkaveling. Het gebied betreft een vrij vlakke landbouwontginning, over het algemeen zeer open van karakter zonder opgaande beplanting zoals singels. Kavelgrenzen worden gevormd door sloten.

Ontwerpuitgangspunten

a. Landschap, erven en bebouwing

Het landschap heeft een open karakter, in contrast met het dorp aan de noordzijde en het bos aan de oostzijde. Er zijn doorzichten naar de open landschappen aan de westzijde van het dorp en aan de zuidzijde van het bos.

De opgaande laanbeplanting aan de zuidzijde van de locatie is waardevol om te handhaven.

Aan de zuidzijde van de locatie bevinden zich enkele erven. Aan deze erven kan een nieuw erf toegevoegd worden. De omvang van het nieuwe erf is ontleend aan de bestaande erven. De erven liggen niet tegen elkaar maar zijn 'om en om', als een dambordpatroon gesitueerd. Op deze wijze ligt elk erf in een eigen ruimte, terwijl de erven ook bij elkaar gesitueerd zijn. Hierdoor blijft een relatief groot deel van het landschap open.

De bouwwerken verschillen onderling maar vormen in situering en uitstraling een samenhangend erf.

de hoofdwooning: een vrijstaand woonhuis en twee schuurvolumes met in totaal maximaal 5-7 woningen

b. Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting via oprit en Schoolweg naar Veeningen, Zuidwolde en De Wijk (in noordelijke richting) en naar Fort (in zuidelijke richting)

Parkeren op eigen terrein:
parkeerbalans conform CROW

c. Erfinrichting

Rechthoekig erf en rechthoekige plattegronden van de bebouwing

De inrichting is gericht op het collectief: één erf, één laanbeplanting, één haag, één toegangspad met boom of boomgroep en één entree.

Compact erf en compacte erfrandbeplanting; daarachter grasland

geen schuttingen, eventueel één enkel streekeigen landhek
Streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken (o.a. zomereik, walnoot, linde, zwarte els, ruwe berk, scherpe hulst, meidoorn, sleedoorn, hazelaar etc.)

Eventueel een hoogstamboomgaard met appel, peer of kers
Onderscheid tussen de voor- en achterzijde van het erf,

zichtbaar in beplantingskeus en inrichting:

o voorzijde: voortuin, haag van beuk of liguster

o achterzijde: haag van meidoorn of veldesdoorn; eventueel een moestuin

Rond woningen en in tussengebied gebakken verharding in natuurlijke kleuren, herfstkleuren, aardetinten of halfverharding

Toegangsweg sober, als landweg, max. 3.00 m verhard met passeerstrook van bijv. grasbetontegels (2x 60 cm) of keitjes.



Collegebesluiten

09 maart 2021

Wat heeft het college besloten?

Agendapunten:

Woningbouwontwikkeling Veeningen

Het college wil onderzoeken of een woningbouwlocatie in Veeningen haalbaar is. Daarvoor wordt een intentieovereenkomst afgesloten met een initiatiefnemer uit Veeningen. Die heeft gronden liggen ten zuiden van Veeningen langs de Nieuwe Schoolweg.

Doel van de overeenkomst is om de haalbaarheid van de plannen te onderzoeken en het draagvlak bij omwonenden te peilen door een informatiebijeenkomst te houden. Dat leidt dan tot een stedenbouwkundig plan en een verslag van de bijeenkomst. Op basis daarvan besluit het college de plannen voort te zetten of te stoppen.

Bron website gemeente de Wolden College besluiten:

<https://www.dewolden.nl/raad-en-college/college-van-bw/collegebesluiten/artikel/besluiten-bw-2-maart-2021>

CLOSE-UP



Ongewenste woningbouw

Schoolweg ong. Veeningen

Gemeente De Wolden

Argumentatie waarom de voorgenomen ontwikkeling niet passend is

CLOse-Up RO-Advies B.V.

Wilgeroosje 10
7443 TT Nijverdal

T. : 0548-625006

F. : 0842-223664

M. : [REDACTED]

E. : info@close-up-ro.nl

I. : www.close-up-ro.nl

KVK : 08143754 Enschede

BNK : NL09 RABO 0111 8000 56

Plan : Kavelpaspoort Schoolweg naast nr. 54

Status : Definitief 18-5-21

Inhoud.

1.	Inleiding	1
1.1.	Aanleiding	1
1.2.	Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied.....	1
1.2.1.	Ligging.....	1
1.2.2.	Begrenzing	1
1.2.3.	Bestemmingsplan.....	1
1.3.	Bij het rapport behorende stukken	1
2.	Leeswijzer	2
3.	Beleidskaders	3
3.1.	Provincie Drenthe.....	3
3.1.1.	Omgevingsvisie.....	3
3.1.2.	Omgevingsverordening	3
3.1.3.	Conclusie	4
3.2.	Gemeente De Wolden.....	4
3.2.1.	De Wolden Structuurvisie 2030	4
3.2.2.	Dorpsvisie 2.0.....	6
3.2.3.	Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK)	6
3.2.4.	Conclusie	7
3.3.	Eindconclusie.....	7
4.	Stedenbouwkundige ontwikkeling Veeningen.....	8
4.1.	De uitbreiding Veeningen-West.....	8
4.1.1.	1 ^e uitwerking	8
4.1.2.	2 ^e uitwerking	8
4.1.3.	Verdere ontwikkeling	8
4.2.	Logisch vervolg.....	8
5.	Kavelpaspoort Landschappelijk Bouwen in Veeningen.....	10
5.1.	Doel	10
5.1.1.	Commentaar.....	10
5.2.	Status.....	10
5.2.1.	Commentaar.....	10
5.3.	Ligging van de locatie.....	10
5.3.1.	Commentaar.....	11
5.4.	Duurzaamheid	11
5.4.1.	Commentaar.....	11
5.5.	Programma	11
5.5.1.	Commentaar.....	11
5.6.	Overig	11
5.6.1.	Commentaar.....	12
5.7.	Historie.....	12
5.7.1.	Commentaar.....	12
5.8.	Ontwerpuitgangspunten.....	12
a.	Landschap, erven en bebouwing.....	12
b.	Ontsluiting en parkeren.....	12
c.	Erfinrichting.....	12
5.8.1.	Commentaar.....	13
5.8.2.	Verevening.....	14
6.	Randvoorwaarden	15
6.1.	Milieu.....	15
6.1.1.	Geluid – Bedrijf.....	15
6.1.2.	Overige aspecten	15

7.	Proces	16
7.1.	De plannen.....	16
7.2.	Opvallende zaken uit de Wob-stukken	16
7.3.	Bijeenkomsten.....	17
7.3.1.	Inwoners Veeningen.....	17
7.3.2.	Met omwonenden en ontwikkelaar	17
7.3.3.	Met omwonenden, eigenaar en ontwikkelaar.....	18
8.	Uitvoerbaarheid	19
8.1.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De eigenaar van de grond heeft een projectontwikkelaar benaderd om aan de Schoolweg te Veeningen (gemeente De Wolden) een woningbouwproject te realiseren. De gemeente heeft met de ontwikkelaar een intentieovereenkomst gesloten om de haalbaarheid van een kleine ontwikkeling te onderzoeken.



Figuur 1: Topografische ligging (Bron: www.openstreetmap.org)

1.2. Ligging, begrenzing en juridische status van het plangebied

1.2.1. Ligging

Het perceel waarop de ontwikkeling plaats moet vinden ligt tussen Veeningen en de Schoolweg 54 in. De locatie voor de kleinschalige ontwikkeling ligt tegen een restant van een historische houtsingel, die de begeleiding vormt van de toegangsweg naar Schoolweg 54. Het voornemen was eerst om het gehele akkerbouwperceel (geel-omrand op figuur 2) tussen het dorp, nr. 52 en nr. 54 te ontwikkelen, maar de gemeente heeft een dergelijke grote ontwikkeling afgewezen.



Figuur 2: Kadastrale ligging (Bron: www.kadasterkaart.com)

1.2.2. Begrenzing

Het perceel waarop de ontwikkeling plaats moet vinden betreft de oostelijke helft van het perceel; kadastraal bekend Gemeente Zuidwolde, sectie Q nr. 2328. Dit is het perceel in het zuidelijke deel van het geel-omrande gebied.

1.2.3. Bestemmingsplan

Voor het gebied geldt de Beheersverordening Buitengebied, gemeente De Wolden, vastgesteld op 28-02-2019 (onherroepelijk).

Voor het bestreden perceel geldt de bestemming Agrarisch.

Voor de naastgelegen locatie Schoolweg 54 geldt de bestemming Bedrijf, met als maximaal toegestane bedrijfscategorie 3.1 met een bijbehorende afstand van 50 meter.

1.3. Bij het rapport behorende stukken

Bijlage 1: Kavelpaspoort

2. Leeswijzer

De contra-expertise wordt in de volgende hoofdstukken gemotiveerd en toegelicht. In deze toelichting komen na deze inleiding aan de orde:

In [hoofdstuk 3](#) de Beleidskaders van provincie en gemeente.

In [hoofdstuk 4](#) de stedenbouwkundige ontwikkeling van Veeningen-West.

In [hoofdstuk 5](#) het Kavelpaspoort.

In [hoofdstuk 6](#) de milieuaspecten die een directe rol spelen bij de locatiekeuze.

In [hoofdstuk 7](#) wordt het proces beschreven.

In [hoofdstuk 8](#) wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven.

De hoofdstukken worden van conclusies en commentaren voorzien gerelateerd aan de bestreden ontwikkeling.

3. Beleidskaders

3.1. Provincie Drenthe

3.1.1. Omgevingsvisie

In de Omgevingsvisie is de visie van de Provincie Drenthe weergegeven voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van Drenthe. In de visie wordt het provinciale ruimtelijk ordeningsbeleid op het gebied van de natuur, landschap, wonen en werken beschreven. De Omgevingsvisie is vastgesteld bij besluit van Provinciale Staten van Drenthe van 03-10-2018. Er is vanwege de komst van de Omgevingswet een nieuwe versie als ontwerp in procedure, maar inhoudelijk verandert er niets. Dat geldt overigens ook voor de Omgevingsverordening.

Kernkwaliteit van de locatie

Voor de locatie geldt (volgens de kaart) het kenmerk : *Esdorpenlandschap*. Uit de Omgevingsvisie blijkt dat hier geen provinciaal belang speelt.

3.1.2. Omgevingsverordening

Het perceel is gelegen in het gebied '*Kernkwaliteit Landschap*', met de aanduidingen: '*Esdorpenlandschap*' en, '*Macrogradiënt*', (het gebied met de geruite arcering), maar daar ligt de ontwikkelingslocatie buiten.

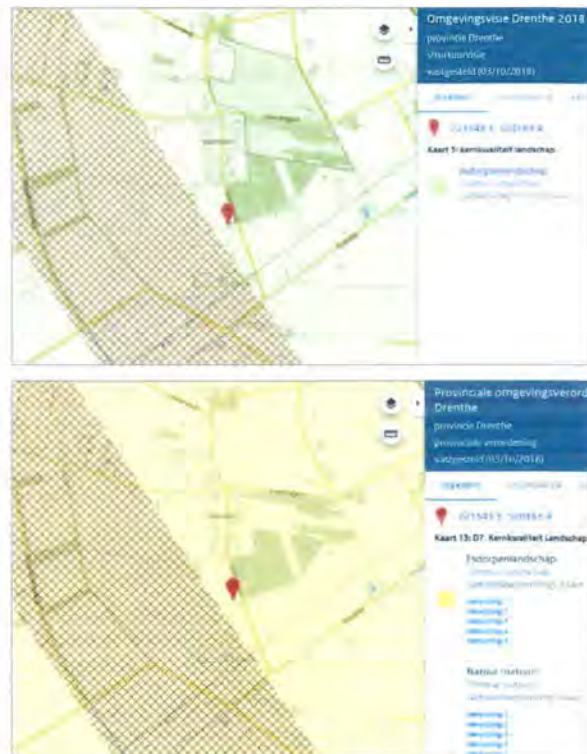
Uit de Omgevingsverordening blijkt dat hier geen provinciaal belang speelt.

Ten aanzien van woningbouw is vanuit de Omgevingsverordening de volgende paragraaf van belang:

Paragraaf 2.3.2 Thematische bepalingen

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;



Figuur 3: Uitsneden Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Drenthe
Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl

- 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.*

3.1.3. Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling moet getoetst te worden aan het provinciaal beleid. Op basis van de regels van de Omgevingsverordening kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet binnen de regels van de provincie Drenthe past.

3.2. Gemeente De Wolden

Voor het plangebied zijn diverse beleidsdocumenten van toepassing.

3.2.1. De Wolden Structuurvisie 2030

Vanuit de Structuurvisie zijn de volgende thema's van belang (letterlijke citaten):

- **2.2 Anticiperen op 'krimp'**

De gemeente De Wolden wordt geconfronteerd met een krimp van de bevolking; er treedt een structurele daling van de bevolking op. Door krimp kan woningleegstand ontstaan en kan de kwaliteit van de leefomgeving afnemen. Het thema 'krimp' is dan ook van groot belang voor de te maken beleidskeuzes van de gemeente De Wolden. Vergrijzing, ontgroening en een krimp van de bevolking is van invloed op de keuzes die worden gemaakt, onder meer ten aanzien van het woningbouwprogramma voor de komende jaren. Leegstand en verpaupering kunnen het gevolg zijn van een te groot aanbod aan woningen tijdens een periode van krimp. Dat moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

Inzetten op een flexibel woningbouwbeleid

De gemeente vindt het ook in de toekomst belangrijk om voldoende ruimte te creëren voor woningbouw. De demografische trends geven echter wel een verandering aan ten aanzien van de afgelopen decennia. Een sterk gewijzigde bevolkingssamenstelling, de ontwikkeling van een krimpende bevolking en een afname van het aantal huishoudens na 2020, betekent dat zeer zorgvuldig moet worden omgegaan met nieuwe ontwikkelingen. De gemeente doet dat door in te zetten op een flexibel woningbouwbeleid, waar aanbodgerelateerd wordt gebouwd in de grootste kernen. Het beleid ten aanzien van de kleine kernen wordt gewijzigd: hier zal alleen nog maar vraaggerelateerd worden gebouwd. In kleine kernen voert de gemeente geen risicodragende rol meer. De gemeente anticipeert hiermee in belangrijke mate op de verwachte krimp.

De kleine kernen worden echter niet 'op slot' gezet. In de kleine kernen als ook incidenteel in het buitengebied (te weten in twee linten en op de rug ten zuiden van Zuidwolde) worden mogelijkheden geboden voor woningbouw volgens het concept van 'landschappelijk bouwen'.

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 kerndopen, maar ook in de kleine kernen en in het buitengebied worden immers mogelijkheden voor woningbouw geboden. De rol van de gemeente verschuift met het concept van 'landschappelijk bouwen' echter van "initieërend" naar "faciliterend". Op deze wijze kan de gemeente haar kernkwaliteit -het zijn van een plattelandsgemeente- handhaven en versterken. De gemeente wil, ook in tijden van krimp, een aantrekkelijke woongemeente blijven door een selectief, maar wel gevarieerd woningaanbod.

Bij het beleid ten aanzien van krimp kijkt de gemeente natuurlijk ook naar de bevolkingsontwikkeling van de omliggende gemeentes. Gezamenlijk beleid zal moeten worden ontwikkeld. Zo is in Hoogeveen en Meppel geen sprake van krimp. De gemeente De Wolden speelt een rol als het gaat om uitloopgebied voor woningbouw voor deze twee plaatsen. Ook om die reden is het van belang dat de gemeente een selectief, maar wel gevarieerd woningaanbod kan blijven bieden.

Anticiperen op krimp is breder dan alleen beleid ten aanzien van wonen. De gemeente gaat haar beleid ten aanzien van krimp verder uitwerken in een notitie "Vitaal Platteland". Hierin zullen diverse invalshoeken belicht worden (werkgelegenheid, voorzieningen, bereikbaarheid, etc.). In het uitvoeringsprogramma van de structuurvisie is het opstellen van een notitie 'Vitaal Platteland' dan ook als project opgenomen.

- **3.2 Wonen**

Vraaggerelateerd bouwen: 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. Dit

principe van vraaggerelateerd bouwen is ook van toepassing op de bouw mogelijkheden die de structuurvisie biedt in het buitengebied, te weten in twee linten en op de rug ten zuiden van Zuidwolde.

Alteveer en Kerkenveld nemen binnen de kleine kernen een aparte positie in. Beide dorpen vullen elkaar aan als het gaat om bijvoorbeeld sportvoorzieningen, dorpsfevenementen en het behartigen van dorpsbelangen. De gemeente beschouwt het dorp, mede op eigen verzoek, daarom als tweelingdorp. Als tweelingdorp is Alteveer/Kerkenveld met ruim 1550 inwoners de grootste van de kleine kernen. Dat rechtvaardigt een actieve rol van de gemeente inzake woningbouw. De gemeente wil in Alteveer/Kerkenveld een initiërende en risicodragende rol vervullen als het gaat om woningbouw, gericht op de vraag en behoefte van de dorpsbewoners. 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.

3.2.1 Het concept van 'landschappelijk' bouwen

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. (Zie par. 2.2, anticiperen op krimp).

In de kleine kernen en ook in het buitengebied (te weten in twee linten en op de rug ten zuiden van Zuidwolde) worden mogelijkheden geboden voor woningbouw volgens het concept van 'landschappelijk bouwen'. Het initiatief ligt daarbij bij de dorpsbewoners zelf. De vraag naar woningen vanuit het dorp zelf is richtinggevend. Nieuwe woningen kunnen worden ontwikkeld vanuit een particulier of collectief opdrachtgeverschap en worden begeleid vanuit de gemeente. Landschappelijk bouwen kan resulteren in bijvoorbeeld seniorenhuisvesting in combinatie met zorg. Maar er zijn ook voorbeelden van nieuwe woonwijken bestaande uit een aantal eengezinswoningen. Ook voor het buitengebied, te weten in twee linten en op de rug ten zuiden van Zuidwolde, worden incidenteel mogelijkheden voor woningbouw geboden volgens het concept van "landschappelijk bouwen". In par. 3.2.3 wordt verder ingegaan op dit concept in relatie tot het landschap van De Wolden.

Landschappelijk bouwen: kwaliteitsslag voor het landschap

Landschappelijk bouwen is er op gericht een duidelijke meerwaarde voor het landschap op te leveren. De woningbouw moet passend zijn binnen de kenmerken van het landschap en de planvorming moet gericht zijn op het behoud en waar mogelijk op een versterking van de landschapskwaliteit.

Ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen en het toetsingskader hiervoor geeft de structuurvisie een eerste aanzet in de vorm van een beschrijving van de structuurbepalende elementen per landschapstype en inpassingsvoorbeelden voor nieuwe ontwikkelingen. Het toetsingskader wordt verder uitgewerkt in het LOK.

'Rood voor groen' benadering

Woningbouw volgens het concept van 'landschappelijk bouwen' moet een meerwaarde voor het landschap opleveren. Dit kan ondermeer door de 'rood voor groen' benadering te koppelen aan dit concept: een deel van de opbrengsten van de te bouwen woning, wordt gebruikt om nieuw groen te ontwikkelen. Op deze wijze kan landschappelijk bouwen worden ingezet als een aanvullende financieringsmogelijkheid ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bij de 'rood-voor-groen' benadering is de kwaliteitsverbetering van het buitengebied het primaire doel. 'Ruimte voor ruimte' regeling

'Landschappelijk bouwen' kan ook gekoppeld worden aan de 'ruimte voor ruimte' regeling. Deze regeling maakt het mogelijk dat in ruil voor het afbreken en opruimen van vrijkomende agrarische gebouwen het recht op een woonhuis ontstaat. Dat woonhuis kan gebouwd worden op het perceel waar de vrijgekomen gebouwen gesloopt worden. Als dat niet mogelijk is dan wordt gezocht naar een nieuwe bouwkaavel aansluitend bij een kern, in een bestaand lint of een bestaand cluster van gebouwen. Er verdwijnt zo overbodig geworden bouwmassa in het landelijk gebied, mede ter verbetering van de landschappelijke kwaliteit. De kosten voor sloop worden opgebracht door de opbrengst van de uitgifte van de nieuwe bouwrijpe kavels. Ook bij de 'ruimte voor ruimte' regeling is de kwaliteitsverbetering van het buitengebied het primaire doel.

Fondsvorming

Om met het concept van 'landschappelijk bouwen' een kwaliteitsslag voor het landschap te kunnen maken kan fondsvorming een hulpmiddel zijn. Er worden dan strategische afspraken gemaakt ten behoeve van fondsvorming voor "bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen". De gelden in het fonds worden aangewend voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. In par. 4.2 wordt nader ingegaan op deze vorm van bestuurlijk instrumentarium. Onderstaand schema geeft een overzicht van de mogelijkheden voor woningbouw in samenhang met bovengenoemde aspecten.

3.2.3 Uitbreidingsmogelijkheden kleine kernen en in buitengebied

Naast ontwikkelingsmogelijkheden in de vijf kerndorpen wordt vanuit de visie van het versterken van een plattelandsgemeente ingezet op beperkte ontwikkelingsmogelijkheden volgens het concept van 'landschappelijk bouwen' in de kleine kernen én incidentele ontwikkelingsmogelijkheden volgens dit concept in het buitengebied. De mogelijkheden voor het buitengebied betreffen twee linten en de rug ten zuiden van Zuidwolde. Mogelijkheden voor woningbouw volgens het concept van 'landschappelijk bouwen' betekent woningbouw passend binnen de kenmerken van het landschap. Gebieden die voor 'landschappelijk bouwen' in aanmerking komen zijn:

locaties, aansluitend aan een kleine kern;

het buitengebied, ter versterking van twee linten (lint Wolddijk – Oosteinde en lint Weerwilleweg - Oshaarseweg), of ter versterking van de rug ten zuiden van Zuidwolde.

Om aan te geven om welke kenmerken het gaat, staan op de structuurvisiekaart de belangrijke landschappelijke elementen, per landschapstype, aangegeven. Deze elementen, ook beschreven in de visie, zijn de basis voor het

landschappelijk bouwen. Het gaat om incidentele uitbreidingsmogelijkheden in de linten, wonen in landgoederen en wonen aansluitend bij de kleine kernen. De gemeente regisseert deze ontwikkeling op basis van de nieuwe woonvisie.

3.2.4 Landschappelijk bouwen

3.2.4.3 Het minder gave esdorpenlandschap, Gebied 1c.

Ten aanzien van Fort en het esdorp Veeningen bestaat bij lokale vraag naar woningen de mogelijkheid voor nieuwbouw. Voor Veeningen kan het uitbreidingsconcept als esdorp worden toegepast. Fort is echter geen esdorp maar is ontstaan op een kruispunt van wegen. Beperkte ontwikkeling langs de weg is hier mogelijk. In de velden liggen door de ligging nabij Zuidwolde kansen voor landschappelijk bouwen. Hier gelden grotendeels dezelfde randvoorwaarden zoals deze gelden voor het gave esdorpenlandschap, gebied 1a: "Opgave is het behoud van de identiteit van het landschap en haar dorpen in geval van nieuwe ontwikkelingen."

3.2.2. Dorpsvisie 2.0

In de Dorpsvisie 2.0 voor Veeningen wordt een korte paragraaf gewijd aan 'Wonen in en om Veeningen'. Deze paragraaf is gebaseerd op een enquête die is gehouden onder de inwoners. Onduidelijk is hoeveel daadwerkelijke respondenten er nu ten aanzien van Wonen zijn geweest. Er zijn wel 155 antwoorden gegeven, maar onduidelijk is om hoeveel respondenten het gaat. Duidelijk is dat ± 10 personen daadwerkelijk op zoek is naar een andere woning, maar onbekend is gezien de tekst "op zoek te zijn naar een andere woning" of dat nieuwbouw moet zijn of een bestaande woning. De samenvatting van de enquête biedt geen houvast voor het bepalen van de behoefte aan nieuwbouw.

3.2.3. Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK)

Inleiding

Uit de gemeentelijke structuurvisie blijkt dat het landschap een van de belangrijkste kwaliteiten is van de gemeente De Wolden. In de structuurvisie is eveneens aangegeven dat de gemeente graag over een landschappelijk ontwikkelingskader wil beschikken.

Met dit ontwikkelingskader wil de gemeente ontwikkelingen in het buitengebied begeleiden.

Immers, de veranderingen op het platteland zijn niet meer zo voorspelbaar als voorheen.

Agrariërs vergroten hun bedrijf tot 2 hectare, of ze kiezen juist voor schaalverbreiding en starten een neventak.

Daarnaast stoppen ook meer en meer agrarische bedrijven en vindt er een functieverandering plaats naar wonen of een klein bedrijf.

De insteek van dit landschappelijk ontwikkelingskader (LOK) is kort maar krachtig: een plan is een kans. Elk plan is een mogelijkheid om het landschap binnen de landschappelijke karakteristiek te versterken. Het LOK biedt vanuit het landschap richtlijnen voor nieuwe ontwikkelingen. Daarmee kan het LOK de gemeente houvast bieden bij het beoordelen van de verschillende plannen in het buitengebied en kan het de initiatiefnemer handreikingen geven en enthousiasmeren om met zijn plannen ook een bijdrage te leveren aan de landschappelijke karakteristiek.

Typering voor het gebied van de ontwikkeling en omstreken.

Voor het plangebied is aangegeven dat het een 'Jonge veldontginning' betreft.

2.3.3 Jonge veldontginningen

Landschappelijke karakteristiek

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



Figuur 4: Uitsnede Landschapstypenkaart Bron: Gemeente De Wolden



Figuur 5: Uitsneden topografische kaarten 1900 en 2020 Bron: www.topotijdreis.nl

beplant, wordt de van oudsher aanwezige openheid gebroken. Op sommige plekken zijn bosjes en restanten van heidevelden nog aanwezig. Hoogteverschillen komen niet voor.

Op veel plaatsen in Drenthe, en zo ook bij Echten, is een deel van de gronden beplant met naaldbomen.

Deze bomen waren bedoeld om het stuivende zand vast te houden en daarnaast kon met de boomteelt geld worden verdiend.

Het is verbazend dat in LOK voor dit gebied gesproken wordt over een jonge veldontginning, terwijl op de bovenste hiernaast staande afbeelding toch duidelijk sprake is van het *Drofter Veen* en in het landschap duidelijk een strokenverkaveling te zien is die passend is bij een veenontginning.

3.2.4. Conclusie

Op basis van voorgaande citaten van het LOK en het kavelpaspoort moet de conclusie getrokken worden dat de ontwikkeling in strijd is met de Structuurvisie en wel specifiek met de paragrafen:

- 3.2, omdat er in de Dorpsvisie 2.0 niet is aangetoond welke nieuwbouwbehoefte er bestaat (vraaggerelateerd bouwen). Dit wordt ook onderkent in het document Agendapunt PHO 28-9-2020 waarin staat; "*Het initiatief in Veeningen is niet vraaggestuurd. Het is aanbodgestuurd.*"
- 3.2.1, omdat het plan noch aan de Rood voor groen-benadering, noch aan de Ruimte voor ruimte-regeling is gekoppeld. Beiden zouden een enorme financiële impact hebben op de haalbaarheid van het plan.
- 3.2.3, omdat de locatie niet in de genoemde linten ligt en ook niet op de rug ten zuiden van Zuidwolde;
- 3.2.4, omdat er geen uitbreiding is van het esdorpcconcept en er geen sprake is van het behoud van de identiteit van het landschap.

Verdere conclusies zijn:

- De ontwikkeling zou een aantasting van het open landschap betekenen en geen meerwaarde hebben voor het landschap en past daarom niet binnen de Rood voor groen-regeling.
- De ontwikkeling zou mogelijk kunnen passen binnen de argumentatie van de Ruimte voor ruimte-regeling als er sprake zou zijn van sloop van overtollige bedrijfsgebouwen op een plaats waar nieuwbouw niet mogelijk is. Dit is echter niet als opgave meegegeven.
- Er is vooralsnog geen sprake van een vraaggestuurde ontwikkeling, maar van een aanbodgestuurde ontwikkeling.

3.3. Eindconclusie

De slotsom is dat de ontwikkeling niet voldoet aan het beleid van de gemeente en in elk geval strijdig is met het provinciaal beleid.

4. Stedenbouwkundige ontwikkeling Veeningen

4.1. De uitbreiding Veeningen-West

Voor de ontwikkeling van Veeningen is op 26 november 1980 het eerste bestemmingsplan vastgesteld. Dit plan is gebaseerd op het Structuurplan uit 1977, waarin is aangegeven dat ook voor Veeningen enige woningbouwontwikkeling voor groei mogelijk is.

De planopzet is gebaseerd op een "ontsluitingsweg" vanaf de Veeningen. De ontwikkeling is "achter" de woningen aan de Schoolweg gesitueerd. De weg heeft de naam Bovenboer gekregen.

In het bestemmingsplan is deze inrichtingsschets opgenomen. Daarop zijn twee ontwikkelingsrichtingen aan gegeven: 1 naar het westen en 1 naar het zuiden. Er is toen gekozen voor een 'globaal plan', waarvan de bestemming later door Burgemeester en Wethouders (B&W) uitgewerkt zou moeten worden.



4.1.1. 1^e uitwerking

De 1^e uitwerking is op 11 april 1981 door B&W vastgesteld en gaf invulling aan de noordelijkste 4 blokken met woningen (2x3 en 1x2), maar dan wel iets meer naar het noorden van hiernaast is aangegeven.

4.1.2. 2^e uitwerking

De 2^e uitwerking is op 7 juli 1986 vastgesteld en gaf invulling aan 3 vrijstaande woningen en 2 blokken van 2-1-kap. De 3^e vrijstaande woning was mogelijk geworden door de hiervoor genoemde verschuiving. Ook in dat plan werden nog steeds de 2 ontwikkelingsrichtingen aangegeven.



4.1.3. Verdere ontwikkeling

Op 24 november 1993 is door de raad het bestemmingsplan Veeningen-West 1993 vastgesteld. Daarin is invulling gegeven aan de zuidelijke ontwikkelingsrichting. In de planbeschrijving is aangegeven "... waarbij teven de mogelijkheid is gecreëerd om in de toekomst de

dorpsuitbreiding in westelijke richting te doen plaatsvinden. De gedachten daarbij gaan uit naar een lusvormige ontsluiting, zodanig dat weer aangesloten kan worden op een meer noordelijk gelegen punt dan van de toegangsweg naar het woongebied Veeningen-West." (bovenste pijl op de bovenste schets).

Op 28 juni 2001 heeft de raad het bestemmingsplan Veeningen-West 2001 vastgesteld. Daarin is de oostelijke strook aan de Bovenboer achter de Schoolstraat mogelijk gemaakt en is de aansluiting van de Bovenboer op de (zijweg van de) Schoolstraat gerealiseerd.

Op 27 augustus 2009 heeft de raad de westelijke strook aan de Bovenboer mogelijk gemaakt. Daarmee was de in 1980 voorziene ontwikkeling van Veeningen-West in zuidelijke richting 'vol'.

Figuur 6. Uitsneden toelichtingen 1e en 2e uitwerking Veeningen-West
Bron: Gemeente De Wolden

4.2. Logisch vervolg

Als er nu behoefte zou zijn aan woningbouw in Veeningen, dan ligt het voor de hand om invulling te geven aan de beoogde stedenbouwkundige afronding van Veeningen-West door de 'lus' te gaan maken die in de planbeschrijving van Veeningen-West 1993 is aangegeven. Dit is des te logischer als

bedacht wordt dat de voormalige grondeigenaar van Veeningen-West (bij navraag) ook nu weer bereid blijkt te zijn gronden te verkopen om verder ontwikkeling van deze wijk mogelijk te maken.

Voor zover tot nu toe bekend is er geen besluit genomen géén invulling te geven aan de ontwikkelingsrichting. Sterker nog, in een op 8-4-2020 gedateerde beoordeling van het (grotere) initiatief die in het kader van het Wob-verzoek is ontvangen, blijkt dat de beoordelaar deze visie ondersteund, hij schrijft:

"Veeningen is een dorp dat voor de eigen behoefte uitbreidt met hooguit een paar woningen per jaar. Het advies is om de Schoolweg als blijvende grens te hanteren tussen dorp en landschap. Wel kan aan de westkant van Veeningen op zeer kleine schaal, passend bij de omvang van het dorp, de bestaande nieuwbouwuurt stapsgewijs verder uitgebreid worden."

5. Kavelpaspoort Landschappelijk Bouwen in Veeningen

De gemeente heeft voor de ontwikkeling een Kavelpaspoort opgesteld. Dit kavelpaspoort bevat een aantal paragrafen die hieronder worden geciteerd (*cursieve tekst*) en van commentaar worden voorzien.

5.1. Doel

De Wolden is een aantrekkelijke gemeente om te wonen, werken en recreëren. Dit komt mede door de kwaliteit van de omgeving, het landschap en de sociale netwerken in de dorpen. Eén van de resultaten is de groeiende vraag naar een hedendaags woningaanbod.

De woon-ambitie is vastgelegd in de Programmabegroting 2020-2023, Hoofdstuk 3 'Duurzaam leven in De Wolden'. We streven hierin naar een aantrekkelijke en duurzame woon- en leefomgeving. Daarom geven we ontwikkelingsgericht ruimte aan initiatieven uit de samenleving. Met oog voor naoberschap en behoud van ruimtelijke kwaliteit. Samen met inwoners en ondernemers denken we mee, faciliteren en bieden waar nodig maatwerk. Dit kavelpaspoort geeft een beeld van en inspiratie voor een gewenste invulling van de locatie. Een ambitie die het eindresultaat is van een analyse van de locatie in zijn omgeving, zowel ruimtelijk als maatschappelijk.

5.1.1. Commentaar

Met deze ontwikkeling is er geen sprake van behoud van ruimtelijke kwaliteit vanwege de aantasting van de openheid van het perceel/gebied (zie 4.3.1). Er wordt geen verklaring gegeven waarom en door wie deze invulling gewenst is (zie hoofdstuk 7 Proces) en waarom van de reeds jaren aangegeven ontwikkelingsrichting van Veeningen-West wordt verlaten.

5.2. Status

Het kavelpaspoort geeft de minimale kaders weer voor de ruimtelijke ontwikkeling van een locatie. De initiatiefnemer kan hiermee aan de slag. De financiële haalbaarheid van de ontwikkeling moet zijn gewaarborgd; vanuit de gemeente wordt geen financiële bijdrage geleverd. Het kavelpaspoort is niet bestuurlijk vastgesteld, maar wel afgestemd met de wethouder ruimtelijke ordening. Het document dient ter inspiratie en indicatie. Er dient ten allen tijde een ruimtelijke procedure doorlopen te worden voordat activiteiten genoemd in dit paspoort van rechtswege zijn toegestaan. Er kunnen geen rechten aan dit document worden ontleend. Het is een dynamisch sturingsinstrument en kent een houdbaarheid van twee jaar [gerekend vanaf datum xxxx].

5.2.1. Commentaar

Zoals uit voorgaande analyse van het provinciaal en gemeentelijk beleid is gebleken en uit de volgende paragrafen nog zal blijken is de initiatiefnemer met dit kavelpaspoort op het verkeerde spoor gezet. Het verschuilen achter een algemene kreet als: "Er kunnen geen rechten aan dit document worden ontleend.", vrijwaart de gemeente van juridische aansprakelijkheid, maar het document geeft wel een verkeerd beeld van de mogelijkheden naar de initiatiefnemer.

Het is onbegrijpelijk dat een gemeentelijke medewerker, met instemming van de wethouder, afwijkt van het eigen en het provinciaal beleid. Zelfs zonder daar een motivatie voor te geven of dat enig gewag van te maken.

5.3. Ligging van de locatie

Dit locatiepaspoort is opgesteld voor een nieuw te ontwikkelen erf aan de schoolweg in Veeningen. Veeningen ligt te midden van esdorpenlandschap (in het noorden) en jonge veldontginningen.

De Schoolweg vormt als belangrijke lijn in het landschap de beëindiging van het dorp. Ten zuiden van deze lijn begint het landschap met hier en daar een erf. Het landschap heeft een hoge cultuurhistorische waarde.

Vanuit de noord-zuid gerichte straten van Veeningen is aan de zuidzijde vrij zicht over dit mooie open landschap. Dit vormt een grote kwaliteit van het wonen in Veeningen.

5.3.1. Commentaar

De beschrijving van het gebied getuigt niet van een lokale bekendheid. Hoe kan de Schoolweg de begrenzing tussen noord en zuid zijn als de Schoolweg een min of meer noord-zuid lopende weg is die vanaf Fort tot aan het hart van Veeningen doorloopt!?

Hooguit kan hier het doodlopende zijpootje bedoeld worden dat vroeger doorliep tot aan de Veeningsche Wijk. Een dergelijke onjuistheid zet vraagtekens bij de juistheid van de rest van de inhoud van het kavelpaspoort. Dat de openheid van het landschap een grote kwaliteit is wordt van harte onderschreven. In die open ruimte een erf met 3 gebouwen plaatsen doet daar afbreuk aan, ook al in het in de hoek van het landschap. Vanuit het zuiden richting Veeningen rijdend is het zelfs een grote aantasting van de openheid.



Figuur 7: Streetview vanaf de Schoolweg op het plangebied Bron: <https://maps.google.nl>

5.4. Duurzaamheid

De Wolden kiest voor bouwen in het bestaande dorp, nabij de voorzieningen. Dat is een duurzame ontwikkeling die de leegstand beperkt en kwaliteit van de leefomgeving vergroot. Daarom faciliteren we herbestemming en herontwikkeling. Dit is een mogelijkheid die ook voor Veeningen blijvend aandacht behoeft. Op dit moment zijn er echter geen initiatieven om te bouwen in het bestaande dorp, terwijl er wel behoefte is aan nieuwe woningen. Voor elke bouwactiviteit dient goed nagedacht te worden over de eigen energievoorziening, klimaatbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit en gebruikswaarde van de inrichting van gebouwen en het erf.
Een duurzaam plan betekent aandacht voor: menselijke maat, functionaliteit, ruimtelijke kwaliteit (passend bij de omgeving en kwaliteiten van de plek), duurzaam gebruik (comfort), exploitatie (energie, grondstoffen en water), maatvoering en materiaalkeuze (afgestemd op de te ontwikkelen functies).

5.4.1. Commentaar

Een duurzaam plan wordt o.a. beschreven als: "aandacht voor: ruimtelijke kwaliteit (passend bij de omgeving en kwaliteiten van de plek)". In paragraaf 3.8 wordt onderbouwd waarom de ontwikkeling niet passend is bij de omgeving, het landschap aantast, niet handhaafbaar lijkt te zijn in de voorgestelde vorm en het plan dus ook niet duurzaam is.

5.5. Programma

Een nieuw erf met in totaal maximaal 6 tot 8 woningen: één vrijstaande woning boerderijvorm in steen en keramische pan; daarachter twee schuurvolumes in eenzelfde uitdrukking met resp. 2-3 en 3-4 woningen.

5.5.1. Commentaar

Het referentiebeeld van de hoofdwoning is niet in lijn met de voorgestelde erfinrichting. De hoofdwoning staat daarop evenwijdig aan de weg weergeven, terwijl het referentiebeeld haaks op de weg staat (zoals het overigens zou moeten als de ontwikkeling passend zou zijn).



Figuur 8: Uitsnede Kavelpaspoort: onderdeel Overig: referentiebeelden Bron: Gemeente De Wolden

5.6. Overig

Nader onderzoek moet, afhankelijk van de invulling, worden verricht naar cultuurhistorie (cultuurhistorisch onderzoek, technische opname, programma van eisen nieuw gebruik), bodem, archeologie, ecologie, externe veiligheid, afval en geluid. Om wateroverlast te beperken moet voor iedere vierkante meter oppervlak die verhard wordt ten gevolge van de planontwikkeling daken en bestrating, 25 liter regenwater opgevangen kunnen worden (berging).

5.6.1. Commentaar

Hoe kan de invulling ter discussie staan als het om een woningbouwontwikkeling gaat op een nieuw erf? Niets wordt hier vermeld over het grondwaterpeil in relatie tot het peil van de woningen en het erf. Het perceel ligt 50-80 cm lager dan de weg. Ophoging van het erf op voldoende drooglegging onder de woningen te krijgen betekent een nog zwaardere aantasting van het landschap

5.7. Historie

Veeningen is ontstaan uit een oude marke en wordt voor het eerst in 1368 genoemd. Na het graven van de Hooogeveensche Vaart omstreeks 1850 wordt het omringende gebied in cultuur gebracht. In zuidelijke richting werd langs de Schoolweg een bovenwijk gegraven, die werd doorgetrokken naar de Fortwijk. De Fortwijk werd gedempt in 1962. Ook de bovenwijk is er niet meer.

De erven uit de directe omgeving stammen uit circa 1880-1885. De bebouwing ligt iets verder terug in het veld en voornamelijk aan westkant van de Schoolweg op logische plekken in de strook- en blokvormige verkaveling. Het gebied betreft een vrij vlakke landbouwontginning, over het algemeen zeer open van karakter zonder opgaande beplanting zoals singels. Kavelgrenzen worden gevormd door sloten.

5.7.1. Commentaar

De stelling dat de erven uit de direct omgeving stammen uit circa 1880-1885 wordt niet gestaafd door de topografische kaarten van www.topotijdreis.nl. Op de topkaart van 1896 is nog geen sprake van een zichtbare ontginning langs het pad (de weg naar school) van Vonder naar Veeningen. Op de topkaart van 1897 is de huidige Schoolweg zichtbaar en één ontginningsboerderij (nr. 60). Op de topkaart van 1905 komt de tweede boerderij (nr. 58) in beeld. De overige twee (nrs. 56 en 54) komen pas op de topkaart van 1929 in beeld, tegelijkertijd met de laatste ontginning van het gebied. De beschrijving van de historie is dus onjuist, maar is wel de basis voor de ontwikkeling en plaatst het kavelpaspoort dus in een verkeerd perspectief.

5.8. Ontwerpuitgangspunten

a. Landschap, erven en bebouwing

Het landschap heeft een open karakter, in contrast met het dorp aan de noordzijde en het bos aan de oostzijde. Er zijn doorzichten naar de open landschappen aan de westzijde van het dorp en aan de zuidzijde van het bos. De opgaande laanbeplanting aan de zuidzijde van de locatie is waardevol om te handhaven.

Aan de zuidzijde van de locatie bevinden zich enkele erven. Aan deze erven kan een nieuw erf toegevoegd worden. De omvang van het nieuwe erf is ontleend aan de bestaande erven. De erven liggen niet tegen elkaar maar zijn 'om en om', als een dambordpatroon gesitueerd.

Op deze wijze ligt elk erf in een eigen ruimte, terwijl de erven ook bij elkaar gesitueerd zijn. Hierdoor blijft een relatief groot deel van het landschap open.

De bouwwerken verschillen onderling maar vormen in situering en uitstraling een samenhangend erf: de hoofd woning: een vrijstaand woonhuis en twee schuurvolumes met in totaal maximaal 5-7 woningen

b. Ontsluiting en parkeren

- *Ontsluiting via oprit en Schoolweg naar Veeningen, oprit A28, Zuidwalde en De Wijk (in noordelijke richting) en naar Fort (in zuidelijke richting)*
- *Parkeren op eigen terrein: parkeerbalans conform CROW*

c. Erfinrichting

Rechthoekig erf en rechthoekige plattegronden van de bebouwing

- *De inrichting is gericht op het collectief: één erf, één laanbeplanting, één haag, één toegangspad met boom of boomgroep en één entree.*
- *Compact erf en compacte erfrandbeplanting; daarachter grasland*
- *Geen schuttingen, eventueel een enkel streekeigen landhek*
- *Streekeigen/inheems plantmateriaal overeenkomstig de landschappelijke kenmerken (o.a. zomereik, walnoot, linde, zwarte els, ruwe berk, scherpe hulst, meidoorn, sleedoorn, hazelaar etc.)*
- *Eventueel een hoogstamboomgaard met appel, peer of kers*
- *Onderscheid tussen de voor- en achterzijde van het erf, zichtbaar in beplantingskeus en inrichting:

 - *voorzijde: voortuin, haag van beuk of liguster*
 - *achterzijde: haag van meidoorn of veldsdoorn; eventueel een moestuin**
- *Rond woningen en in tussengebied gebakken verharding in natuurlijke kleuren, herfstkleuren, aardetinten of halfverharding*
- *Toegangsweg sober, als landweg, max.3.00 m verhard met passeerstrook van bijv. grasbetontegels (2x 60 cm) of keitjes.*

5.8.1. Commentaar

Ad a. Landschap, erven en bebouwing

Landschap

Uit de beschrijving van het landschap blijkt dat er geen historisch landschapsonderzoek is gepleegd.

Karakteristiek voor de Schoolweg zijn de twee verschillende ontginningsgeschiedenissen die af te lezen zijn aan het verkavelingspatroon. De ontwikkelingskavel ligt in een blokverkavelingspatroon typerend voor een jonge veldontginning en de woningen Schoolweg 54, 56 e.v. liggen in een strokenverkaveling, typerend voor een hoogveenontginning.

Het is verbazend dat in LOK voor dit gebied gesproken wordt over een veldontginning, terwijl op naaststaande afbeelding toch duidelijk sprake is van het *Drogter Veen*.

Het is daarom te kort om de bocht om alleen te spreken over een "open karakter", omdat de ontginningsgeschiedenis ook bepalend is voor de typering van de aanwezige bebouwing; daarover later meer.

De scheiding tussen de twee ontginningen wordt van oudsher (voor 1900) gevormd door de "opgaande laanbeplanting", wat een restant lijkt

te zijn van een houtsingel die vroeger doorliep tot de min of meer noord-zuid lopende watergang in het westen, over een lengte van 570 meter. Deze is niet alleen "waardevol", maar verdient vanuit het oogpunt van landschapshistorie ook herstel in zijn volle lengte (zie paragraaf 'Verevening').

Ten zuiden daarvan lag een uitloper van het Drogter Veen, ten noorden daarvan was een heidegebied.



Figuur 9: Uitsnede Topografische kaart 1900 Bron: www.topotijdreis.nl

Dat het landschap een hoge cultuurhistorische waarde heeft wordt onderschreven door de beoordelaar van het eerste (grotere) initiatief (in de op 8-4-2020 gedateerde beoordeling) schrijft hij:

Landschap (bijlage 1)

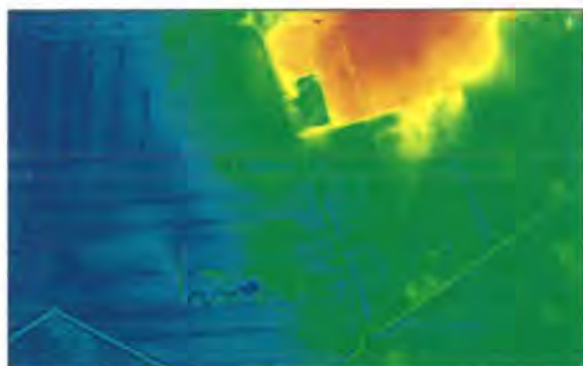
Veeningen ligt temidden van esdorpenlandschap (in het noorden) en jonge veldontginningen. De Schoolweg vormt als belangrijke lijn in het landschap de beëindiging van het dorp. Ten zuiden van deze lijn begint het landschap met hier en daar een erf.

In de cultuurhistorische Waardenkaart (bijlage 2) is te zien dat het landschap aan de zuidkant een hoge cultuurhistorische waarde heeft. De noord-zuid gerichte straten van Veeningen kijken aan de zuidzijde vrij over dit mooie landschap. Dit vormt een grote kwaliteit van het wonen in Veeningen.

Erven

Ook hier wordt de ontginningsgeschiedenis genegeerd. In het kavelpaspoort wordt de suggestie gewekt dat de bestaande erven stelselmatig als een dambord zijn ontwikkeld, wat niet juist is.

De erven liggen verspreid in het gebied op wat hogere plekken in het ontginningsgebied waar gebouwd kon worden (zie uitsnede AHN-3). Verder wordt het erf aan de weg gesitueerd, wat niet strookt met de ontstaansgeschiedenis en de ligging van de bestaande erven.



Figuur 10: Uitsnede AHN-3 Bron: www.ahn.nl

De argumentatie betreffende de ligging van de erven snijdt dan ook geen hout. Het erf hakt een stuk uit een open landschap dat van oudsher één groot geheel was en nog is. Daarin ligt alleen het oorspronkelijk bijbehorende erf [REDACTED]. Dit is een aantasting van de landschappelijk kwaliteit van dit gebied.

Bebouwing

De in het kavelpaspoort is een plaatje opgenomen als mogelijke inrichting van het erf (zie volgende pagina). Opvallend is dat in de tekst betreffende de ontwikkeling van het nieuwe erf de link wordt gelegd met de ten zuiden gelegen erven, terwijl de schets in geen velden of wegen gelijkenis toont met de oorspronkelijke erven en de daarop voorkomende bebouwing.

De erven ten zuiden van de locatie zijn 'keuterboeren' erven bestaande uit een boerderij met deelruimte. Bij de erven [REDACTED] is daar nog 1 dwarsgeplaatst bedrijfsgebouw bij geplaatst. Alleen [REDACTED] kent meer bijgebouwen, maar in elk geval nog wel de boerderij met deelruimte die kenmerkend is voor deze erven.

De erfinrichting is ook niet in lijn met de erven zoals die in het LOK zijn opgenomen. De haaks geplaatste boerderij met deelruimte ontbreekt. Bij elke woning behoren ook bijgebouwen en daar wordt in het kavelpaspoort niet op ingegaan. Vergunningvrij zelfs mogelijk meer (150 m²) dan de aangegeven vloeroppervlakte van de "woongebouwen".

De vraag rijst dan ook hoe denkt de gemeente dit beeld tot in lengte van jaren te garanderen.



Figuur 10: Uitsnede Topografische kaart Bron: www.openstreetmap.com

Ad b. Parkeren

Het toestaan van 6 tot 8 woningen betekent volgens de CROW-norm:

Vrijstaand : 2,0 – 2,8

2-1-kap : 1,8 – 2,6

Rijen : 1,6 – 2,4

parkeerplaatsen per woning.

Uitgaande van 2 auto's per woning betekent dit dat de helft van 12-16 (6-8) auto's op het erf staat. Er vanuit gaande dat de rest in de garage staat, wat meestal niet het geval is. Van de beschreven sfeer van het erf blijft dan weinig over.



Figuur 11: Uitsnede Kavelpaspoort Bron: Gemeente De Wolden

Ad c. Erfinrichting

Los van de ongewenstheid van de ontwikkeling zijn dit mooie uitgangpunten, maar hoe denkt de gemeente dit tot in lengte van jaren te garanderen?

5.8.2. Verevening

Opvallend is dat er geen enkele opmerking wordt gemaakt over verevening van deze ontwikkeling. Elke vorm van landschappelijke investering ter compensatie van de aantasting ontbreekt, terwijl hier wel sprake zou moeten zijn van een Rood-voor-groen-benadering zoals bedoeld in 3.2 van de Structuurvisie.

6. Randvoorwaarden

6.1. Milieu

6.1.1. Geluid – Bedrijf

De bestemming Bedrijf van [REDACTED] heeft een afstandsnorm van 50 meter, gemeten vanaf de grens van de bestemming. Uit het kavelpaspoort is niet op de maken of hieraan voldaan kan worden.

6.1.2. Overige aspecten

Onduidelijk zijn nog of en zo ja hoe aan een aantal overige aspecten kan worden voldaan.

Te denken valt aan:

- waterhuishouding (retentiemogelijkheden, drooglegging),
- wegverkeerslawaaï
- archeologie
- bodemkwaliteit

7. Proces

7.1. De plannen

De eerste stappen om te komen tot een woningbouwlocatie op dit perceel zijn al op 13 februari 2018 gezet toen de grond aan de gemeente is aangeboden.

De eerste concrete plannen zijn in november 2019 in een overleg met de wethouder, een ambtenaar, de projectontwikkelaar en de grondeigenaar besproken.

De eerste schets voor een ontwikkeling dateert volgens de bestandsinformatie van het document van 1 april 2020. Die datum is niet in lijn met hetgeen in het gespreksverslag van het portefeuilliehoudersoverleg (PHO) d.d. 4 mei 2020 staat. Daaruit blijkt dat toen (11-2019) door de wethouder als vertegenwoordiger van de gemeente een positieve grondhouding is aangenomen ten aanzien van de bouw van 6-8 woningen, terwijl de ontwikkelaar plannen presenteerde "voor het gehele perceel met aantallen tot ver boven de 20 woningen." (zie bovenste plaatje van figuur 12).



Figuur 12: Schetsen woningbouwontwikkeling. Boven d.d. 01-04-2020, onder d.d. 22-01-2021 Bron: Ontwikkelaar

Uit de stukken (mailwisseling van 22 januari 2021) blijkt dat ook de onderste schets niet kon rekenen op medewerking van de gemeente en dat daarom besloten is om een locatiepaspoort op te stellen om randvoorwaarden voor de ontwikkeling op te stellen.

7.2. Opvallende zaken uit de Wob-stukken

1. Opvallend is de volgende conclusie uit dit Agendapunt PHO van 4 mei 2020:

Beoordeling initiatief

Een relatief grootschalig woningbouw initiatief past niet bij de maat en schaal van Veeningen. Veeningen is een dorp dat voor de eigen behoefte uitbreidt met hooguit een paar woningen per jaar.

Het advies is om de Schoolweg als blijvende grens te hanteren tussen dorp en landschap.

Wel kan aan de westkant van Veeningen op zeer kleine schaal, passend bij de omvang van het dorp, de bestaande nieuwbouwuurt stapsgewijs verder uitgebreid worden.

Uitgangspunt is voorzien in eigen behoefte.

Vervolg

Dit standpunt delen met de grondeigenaar, de ontwikkelaar en dorpsbelangen.

Het agendapunt wordt verplaatst naar 11 mei.

2. Nog opvallender zijn de notulen over dit punt van die week later. Daarin staat: "Gerrie Hempen geeft ruimte te zien voor maximaal 6 tot 8 woningen aan de Schoolweg, Daarbij komen er geen mogelijkheden voor uitbreiding naar 30 woningen."

De wethouder heeft het advies dus naast zich neergelegd. De vraag werp zich op wat er in die tussenliggende week gebeurd is.

3. Uit een mail d.d. 3 september 2020 blijkt dat de ontwikkelaar de wethouder (politiek) onder druk zet om tot een besluit te komen:

"Verder verwachten we een voortgang in dit dossier, waarbij we voor eind september 2020 een reactie verwachten. Vanaf 1 oktober voelen we ons vrij om de gemeentelijke raadsfracties (ook) te informeren."

4. De volgende opvallende uitspraak is te vinden in de notulen van het PHO d.d. 30-11-2020. Daarin gaat het over de enquête naar de behoefte.
- "Bij deze hoeveelheid (6-8) in het volgens ... niet noodzakelijk om behoefteonderzoek te doen. In de dorpsvisie komt te staan dat er wel behoefte is aan extra woningbouw."*

De vraag wordt dus niet gesteld aan welk type woningen er behoefte zou zijn. Volgens mij is dat vraaggestuurd bouwen en niet het enkele feit dat er behoefte zou zijn en dan maar 6-8 dure woningen bouwen. Dit laatste wordt bevestigd in de Afsprakenlijst TOP 16-03-2021 staat:

08-02-2021: het TOP stemt in met een nieuwbouwwontwikkeling in erf-vorm. Hiervoor in het locatiepaspoort wel een goede onderbouwing opnemen.

Kanttekeningen:

- *Het toevoegen van een erf brengt hogere kosten met zich mee dan b.v. een lintbebouwing waardoor starterswoningen vanuit financieel oogpunt niet haalbaar zijn.*

Tot een goede onderbouwing is het niet gekomen zoals uit hoofdstuk 5 is gebleken.

5. In een mailwisseling van 22 januari 2021 is het volgende te lezen:
- "In het laatste gesprek met wethouder Mw Hempens, is afgesproken aan de zuidkant Bovenboer (vooreerst) een uitbreiding te realiseren."*
- We hebben afgesproken het gesprek te hebben om een intentieovereenkomst te sluiten en daar een locatiepaspoort voor op te stellen. Binnen dat kader kan er dan een ontwikkeling plaatsvinden.*

7.3. Bijeenkomsten

Op 28 mei 2020 heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de wethouder, een ambtenaar Grondzaken, Plaatselijk Belang en enkele omwonenden.

De aanleiding daarvoor was dat op 4 maart (2019) tijdens de jaarvergadering van Plaatselijk Belang voor het eerst het idee van een projectontwikkelaar in de bekendheid kwam over de eventuele invulling van woningbouw op het perceel tussen de Bovenboer en Schoolweg [REDACTED]

Op een informele bijeenkomst in de buurt (14 januari 2020) kwam het wederom ter sprake dat de eigenaar van de grond en de projectontwikkelaar al ver gevorderde plannen hadden.

Voor het verslag van het gesprek wordt verwezen naar bijlage 2.

7.3.1. Inwoners Veeningen

Uit de agenda PHO 17-8-2020 is op te maken dat de gemeente een gespreksavond wilde organiseren over de ontwikkeling. De ontwikkelaar zou daar nog niet bij zijn. Uit de agenda van 28-9-2020 blijkt dat die vanwege Corona niet is doorgegaan.

7.3.2. Met omwonenden en ontwikkelaar

Op verzoek van 3 omwonenden (van [REDACTED]) is er 5 juni contact geweest tussen hen en de projectontwikkelaar. Hierbij kregen de omwonenden een aantal schetsen te zien. Duidelijk was dat de projectontwikkelaar een plan voor ogen heeft met minimaal 20/25 woningen op de helft van het perceel. De 6, hooguit 8 woningen die de omwonenden hadden gehoord van de gemeente was juist om mee te beginnen. Duidelijk werd dat de projectontwikkelaar met één ding bezig is en dat is zoveel mogelijk geld verdienen aan dit plan. De laatste schets die ze te zien kregen was een schets met een aantal twee onder één kap woningen, een vrijstaande woning en een boerderij/schuur woning met meerdere wooneenheden. Dat laatste plan genoot niet zijn voorkeur, maar "de stedenbouwkundige van de gemeente wou dat zo graag", was het antwoord van de projectontwikkelaar. De schets was dusdanig opgezet dat het tussenliggende gebied binnen een aantal jaren volgebouwd moest worden. De kosten van het hele plan en aanleggen van de infrastructuur kon nu eenmaal niet gedragen worden door 6 woningen.

7.3.3. Met omwonenden, eigenaar en ontwikkelaar

Op 13 april 2021 heeft er een vervolgesprek plaatsgevonden met de eigenaar, de projectontwikkelaar en de 3 omwonenden. Dit was op aandringen van de gemeente om te polsen hoe het maatschappelijk draagvlak in de buurt lag. In het vervolgesprek werd het Kavelpaspoort gepresenteerd. In dat gesprek gaven de initiatiefnemer en de ontwikkelaar aan dat ook zij liever hadden gezien dat er bouwkavels gerealiseerd konden worden aan de zogenaamde uitloper van de Schoolweg (Bovenboer zijde tussen XXXXXXXXXX). Totaal acht bouwkavels aanbieden voor belangstellenden, maar ook schetsen met andere mogelijkheden. Zie voor een verslag bijlage 3.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Uit deze reactie moge duidelijk zijn dat er maatschappelijk gezien geen draagvlak voor dit plan is. Omwonenden noord en zuid van de planlocatie zijn tegen deze ontwikkeling die op geen enkele juridische basis gestoeld is.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Aan
College van Burgemeesters en Wethouders
Raadhuisstraat 2
7921GD Zuidwolde

Veeningen, 21 mei 2021

Woningbouw Veeningen zuid

Geachte College,

Op 9 maart 2021 heeft het college het besluit genomen om een zogenaamd kavelpaspoort voor een stuk landbouwgrond in Veeningen zuid gelegen aan de Schoolweg nabij nummer 54 af te geven. Het college wil onderzoeken of een woningbouwlocatie in Veeningen haalbaar is. Daarvoor werd een intentieovereenkomst gesloten met een initiatiefnemer uit Veeningen. De initiatiefnemer bezit over een perceel ten zuiden van Veeningen aan de Schoolweg.

Als omwonenden worden wij al enkele jaren geconfronteerd met plannen van deze initiatiefnemer. Bouwplannen voor het gehele perceel, bouwplannen ten noorden van het perceel en nu dus bouwplannen ten zuiden van het perceel. Uit de diverse gesprekken met de gemeente en de grondeigenaar met omwonenden hebben we onze zorg uitgesproken over de ontwikkelingen op dit perceel. Met name de wispelturigheid en de onsamenhangende plannen heeft ons doen besluiten om een RO adviseur te benaderen. In de bijlage (bijlage 1) van deze brief vindt u zijn bevindingen in het rapport Contra-Expertise ongewenste woningbouw. In bijlage 2 vindt u de handtekeninglijst van de omwonenden aangrenzend aan dit perceel dan wel uitzicht op dit perceel.

Als omwonenden vinden wij dat de gemeente het kavelpaspoort zonder een grondig onderzoek heeft afgegeven. Een kavelpaspoort, zoals uit de contra-expertise blijkt, in strijd met de structuurvisie van de gemeente, de omgevingsvisie van de provincie en de provinciale omgevingsverordening van de provincie. Daarnaast draagt het kavelpaspoort geen ondersteuning van het Drents Landschap eigenaar van het Veeningerbos ten oosten van het betreffende perceel. Ook het onderzoek naar draagvlak bij de omwonenden, waarbij de gemeente aanwezig zou zijn (gesprek 12-03-2021 wethouder en tweetal omwonenden) wordt in de wind geslagen. In plaats daarvan heeft de initiatiefnemer een paar omwonenden informeel benaderd. (zie verslag bijlage 3 en 4). Op dit Moment heeft de initiatiefnemer wel een enquête in de media geplaatst (bijlage 5). Deze enquête is niet valide en de vraagstelling dusdanig geformuleerd dat op een bepaalde uitkomst wordt gestuurd.

Wij verzoeken u dit kavelpaspoort in te trekken, de ontwikkeling als maatschappelijk "niet haalbaar" te beschouwen en de intentieovereenkomst te beëindigen. Daarnaast verwachten wij uw bevindingen op de contra-expertise zoals bijgevoegd in de bijlage. Uiteraard zijn wij bereid deze contra-expertise toe te lichten. Graag zien we uw reactie voor 8 juni a.s. met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Namens de omwonenden van het perceel,
[REDACTED]

Bijlagen:

bijlage 1: Contra-expertise ongewenste woningbouw
bijlage 1.2 gespreksverslag behorende bijlage 1

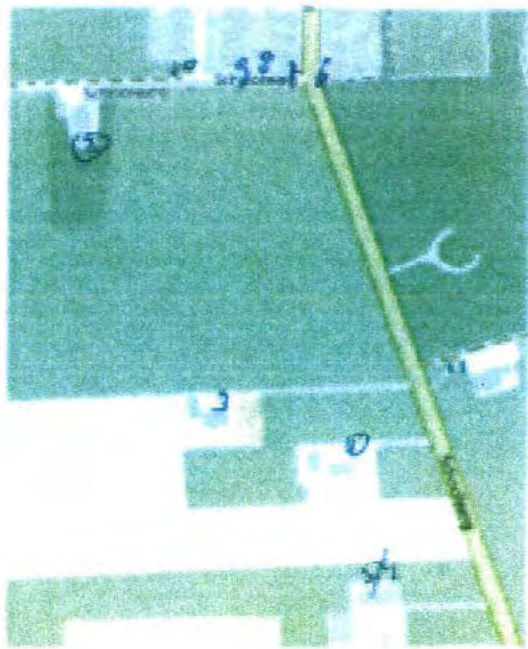
Bijlage 2: handtekeninglijst omwonenden

Bijlage 3: verslag gesprek omwonden en initiatiefnemer (zuidzijde)

Bijlage 4: verslag gesprek omwonden en initiatiefnemer (noordzijde)

Bijlage 5: enquête initiatiefnemer

Naam	Adres	Handtekening
		1
		2
		3
		4
		5
		6
		7
		8
		9
		10
		11



Verslag van bijeenkomst 13-4-2021 19.30 uur [redacted] Veeningen, met bewoners van Veeningen m.b.t. initiatief nieuwbouw langs de Schoolweg/Bovenboer te Veeningen.

Aanwezig:

Mw. [redacted] (zitten genoemd omwonenden(O))

Mw. [redacted] dhr. [redacted] initiatief nemer(I) en dhr. [redacted] ontwikkelaar (W)

Verslag is opgesteld door W en door alle partijen gelezen.

De aanleiding en doel van deze bijeenkomst is om overleg te hebben over het initiatief betreffende de mogelijke nieuwbouw aan de zuidkant van Veeningen, langs de Schoolweg en eventueel langs de Bovenboer aldaar.

Document: het opgestelde kavelpaspoort, welke de bouw van een 'Erf' langs de Schoolweg laat zien.

Schetsmatige tekening van kavels welke aansluiten op de Bovenboer.

O, I en W: Bespreken het kavelpaspoort. Alle partijen zijn verbaasd over het plan en de locatiebepaling door de gemeente. De motivatie is ondanks de informatie op het kavelpaspoort (door O omschreven als Moodboard van de stedenbouwkundige) onduidelijk. O Geven aan dat men tijdens het bezoek aan de wethouder (12-03-2021) gevraagd heeft om een motivatie van de stedenbouwkundige. Tot op heden deze motivatie nog niet mogen ontvangen en wachten nog op antwoord. I geeft aan hier dan ook wel belangstelling voor te hebben.

I en W hadden ook liever gezien dat er bouwkavels gerealiseerd konden worden aan de zogenaamde uitloper van de Schoolweg (Bovenboer zijde tussen Schoolweg 50 en Schoolweg 52). Totaal acht bouwkavels aanbieden voor belangstellenden. W laat diverse schetsen zien met eventueel mogelijkheden waarbij I aangeeft niet voorbij de kavel van Schoolweg 52 te willen gaan met uitgifte van bouwkavels.

- **O:** zijn niet akkoord met het initiatief en zien liever in het geheel geen nieuwbouw aan deze kant van Veeningen plaatsvinden maar zien dit liever plaatsvinden aan de westkant van Veeningen, aangevuld aan de Bovenboer. Het kavelpaspoort geeft richtingen aan welke door O niet worden gesteund en waar zaken worden genoemd (inrichten erf o.a.) waar weinig vertrouwen in is. Het kavelpaspoort laat een idyllisch plaatje zien van een open erf met, maar er valt niet te ontkennen dat de invulling van de bewoners waarschijnlijk heel anders zal zijn.
- **O:** Kavels langs de Bovenboer t.b.v. 'vrije bouw' wordt eveneens niet gezien als een te steunen initiatief. Men vindt dat als woningbouw zo belangrijk is voor Veeningen gemeente en dorpsbelangen zich moet inzetten om het plan wat in de jaren negentig gepresenteerd is. Dit plan, waar al een begin mee is gemaakt (uitloper Bovenboer), doorzetten en niet iets nieuws stimuleren.
- **O:** stellen nadrukkelijk dat hun inbreng niks tegen de personen van I te maken hebben en stellen het op prijs dat deze relatie goed blijft, in een dorp als Veeningen waar sprake is van een kleine gemeenschap.

I : geeft aan dat het initiatief (volgens I en W) voldoet aan wat in de woonvisie van de gemeente de Wolden is vermeld, namelijk initiatief uit de kleine kernen om te komen tot woningbouw worden gesteund door het gemeente bestuur.

I : geeft aan het initiatief verder te willen brengen, maar staat open voor opmerkingen welke het plan kunnen versterken. Ook het plan voor toevoegen van woning-kavels langs de Bovenboer is voor I bespreekbaar. Wat echter blijft is dat de genomen inspanning om te komen tot woningbouw verder gebracht gaat worden, eerst d.m.v. een aantal gesprekken en een bredere informatie ronde. Daarna door het gevraagde beslisdocument aan B en W aan te bieden om zo de procedure op te kunnen starten.

W: geeft aan een kort verslag van deze bijeenkomst te maken, welke hij aan de deelnemers van deze bijeenkomst voorlegt ter controle. Om 20.45 uur wordt de bijeenkomst beëindigd.

Verslag van bijeenkomst 22-4-2021 om 19.30 uur [redacted]
Bovenboer 34 Veeningen, met bewoners van Veeningen m.b.t. initiatief nieuwbouw langs de
Schoolweg/Bovenboer te Veeningen.

Aanwezig:

Mw. [redacted] dhrn [redacted] (allen genoemd
omwonenden(O))

Dhr [redacted] (initiatief nemer) (I) en dhr [redacted] ontwikkelaar (W)

Verslag is opgesteld door W en door alle partijen gelezen. Het verslag is per mail verzonden voor
aanvulling/opmerkingen enkele opmerkingen zijn door de deelnemers gemaakt een aangevuld in het
verslag.

De aanleiding en doel van deze bijeenkomst is om overleg te hebben over het initiatief betreffende
de mogelijke nieuwbouw aan de zuidkant van Veeningen, langs de Schoolweg en eventueel langs de
Bovenboer aldaar.

Document: het opgestelde kavelpaspoort, welke de bouw van een 'Erf' langs de Schoolweg laat zien.

Schetsmatige tekening van kavels welke aansluiten op de Bovenboer.

O brengen in tegen woningbouw aan de zuidkant van Veeningen te zijn, een van de redenen is dat
het zicht op en naar de woningen hun eigen zicht belemmerd.

Gevraagd waar dan wel nieuwbouw plaats moet of kan vinden in Veeningen, wordt verwezen naar
de westkant, uitbreiding daar stuit wellicht op de aanwezige agrarische activiteiten van o.a. dhr
Steffens.(I)

O zien verder niet de noodzaak tot uitbreiden van woningen in Veeningen, er komen wellicht
voldoende woningen vrij langs o.a de Schoolweg, gezien de huidige leeftijd van de bewoners daar.

W vraagt of O tips of ideeën hebben betreffende het voorliggende kavelpaspoort, deze worden niet
gegeven, enkel wordt verwezen naar een andere locatie en of aangehaald dat toevoeging van
woningen in Veeningen niet nodig is.

W wijst op de grote vraag naar uitbreiding van het aantal woningen gezien de toename van
gezinnen/eenheden de komende 15 jaar, deze toename ligt voor een groot deel in het feit dat er
sprake is van een z.g.n. gezinsverdunning, dus steeds minder mensen in een woning (nu ca. 2,2) en
steeds meer alleenstaanden of 2 persoons huishoudens.

O Geeft aan dat de nieuw te bouwen woningen waarschijnlijk geen starterwoningen worden, dit
wordt door W bevestigd. W geeft eveneens aan dat kopers starters woningen 'achter laten' wanneer
ze verhuizen naar dit nieuwe plan.

W geeft aan dat waarschijnlijk niet alle woningen verkocht worden aan inwoners uit Veeningen,
hooguit 1 of 2. De andere zullen waarschijnlijk aan mensen uit het Westen verkocht worden. Dit
mede de door Corona kunnen mensen thuis werken en gaan de huizenprijzen hier ook omhoog.

[Typ hier]

I : geeft aan dat het initiatief (volgens I en W) voldoet aan wat in de woonvisie van de gemeente de Wolden is vermeld, namelijk initiatief uit de kleine kernen om te komen tot woningbouw worden gesteund door het gemeente bestuur.

I : geeft aan het initiatief verder te willen brengen, maar staat open voor opmerkingen welke het plan kunnen versterken. Ook het plan voor toevoegen van woning-kavels langs de Bovenboer is voor I bespreekbaar. Wat echter blijft is dat de genomen inspanning om te komen tot woningbouw verder gebracht gaat worden, eerst d.m.v. een aantal gesprekken en een bredere informatie ronde. Daarna door het gevraagde beslisdocument aan B en W aan te bieden om zo de procedure op te kunnen starten.

W: geeft aan een kort verslag van deze bijeenkomst te maken, welke hij aan de deelnemers van deze bijeenkomst voorlegt ter controle. Om 20.45 uur wordt de bijeenkomst beëindigd.

VERZOND: N 21 JUL 2021



DATUM 20 juli 2021
ONDERWERP Zienswijze locatiepaspoort
ONS KENMERK Z.275205/D.465227

Geachte heer Zantinge,

Wij hebben uw brief van 21 mei 2021 waarin u een zienswijze geeft op het locatiepaspoort Schoolweg nabij nr 54 te Veeningen in goede orde ontvangen. Daarover is in persoon van wethouder Hempen ook al kort met u over gesproken.

Tegen een locatiepaspoort staat geen mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze open. Er is namelijk geen besluit genomen door een bestuursorgaan. Wij nemen uw zienswijze op dit moment voor kennisgeving aan.

Op het moment dat de planologische procedure van start gaat om een ontwikkeling op deze locatie mogelijk te kunnen maken, kunt u van al uw rechtsbeschermingsmiddelen gebruik maken, zoals het indienen van een zienswijze en het instellen van beroep.

Vragen

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

Met vriendelijke groet,


[REDACTED]
Medewerker Grondzaken

Postadres
Postbus 20
7920 AA Zuidwolde

Bezoekadres
Raadhuisstraat 2
7921 GD Zuidwolde

Telefoon
14 0528

E-mail
gemeente@dewolden.nl

Internet
dewolden.nl

Antwoorden op vragen projectontwikkelaar [REDACTED] aan een belangstellende

1) Zijn er ook tekeningen/schetsen hoe deze woningen er uit komen te zien?

In de bijlage stuur ik een aantal schetsen mee, welke de betrokken architect indicatief heeft geschetst.

Op dit moment zijn we in de (voor)fase van aanvraag wijziging bestemmingsplan. Dat betekent dat er nog tijd nodig is voor de gevraagde wijziging van agrarisch naar wonen.

Als dit normaal verloopt (dus zonder bezwaren) dan gaan we ervan uit dat begin 2021 de invulling met verschillende types woningen een aanvang kan krijgen.

2) Wat zijn de kostprijzen van deze woningen (richtprijzen hoor exact is dit natuurlijk niet vast te stellen in deze fase)

Door de variaties het aanbod zullen de prijzen een aanvang vinden rond de € 325.000, V.O.N (vrij op naam) dit is inclusief sanitair maar exclusief keuken.

3) Wanneer zou de oplever data van de woning kunnen zijn?

Als de planning en uitvoering normaal verloopt zal de oplevering in de eerste helft van 2022 plaatsvinden, dus zeg over 2 jaar.

Graag spreken we je nader a.s. vrijdagmiddag 15.00 uur.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]
Makelaardij en
Vastgoeddiensten
Oude Meerdijk 62
7854 RW Emmen
[REDACTED]



WOON[REDACTED] VEG VEENINGEN wv 2021

Opdrad[REDACTED] - Veeningen
I.s.m.: E.A. [REDACTED] - Emmen



TOELICHTING

Op basis van de uitgangspunten van het door de gemeente aangereikte kavelpaspoort is een schetsmatige verkenning gemaakt voor een invulling van een woonef ter grootte van ca. 10.000m² ten behoeve van totaal 8 woningen.

Het erf is vrij liggend van de dorpscontour van Veeningen gelegen aan de zuidelijke uitvalsweg, de Schoolweg. De hoofdopzet is om d.m.v. een samenhangende groepering van gebouwen, de erfinsichting en de landschappelijke inkadering de steer van een boerenerf op te roepen in een eigentijdse verschiepingsvorm.

Direct aan de Schoolweg gelegen een (forse) vrijstaande woning in de hoofdvorm van een (Saksische boerderij) A. Via een oprijlaan noordelijk van deze woonboerderij een erf waaraan twee schuurvolumes liggen B en C waarin resp. 4 en 3 woningen zijn opgenomen. Het beoogde woonprogramma hier is: voor B vier royale geschakelde gezinswoningen waarbij parkeren en stallen van auto's in het hoofdvolume is opgenomen.

In het kleinere schuurvolume: drie levensloopbestendige woningen bij uitstek geschikt voor seniorenwoningen en of starters. Het bijbehorende parkeren is opgenomen in een vrijstaande kapschuur.

Het centrale gemeenschappelijke erf wordt ingericht van gevel tot gevel incl. de bijbehorende voortuinen. De achtertuinen zijn in principe vrij in te richten met voorgeschreven vormgeving van hagen/schuttingen en kleinere bijgebouwtjes.

In de zuidwesthoek van het perceel is ruimte gereserveerd voor een gemeenschappelijke tuin voor groente, bloemen, kruiden ed. Indien de concrete planontwikkeling plaatsvindt via het CPO-model (Collectief Particulief

Opdrachtgeverschap) zou hier tevens een kleine gemeenschappelijke accommodatie gerealiseerd kunnen worden.

De beoogde beeldkwaliteit is een eigentijdse vertaling van de vormen van de voormalige agrarische bebouwing en aanleg.

T.a.v. de hoofdvormen: sober, robuust, enkelvoudige

hoofdvolumes, lage gootlijnen, eenvoudig en beheerst

gevelontwerp met plaatselijk kleme gevelopeningen.

Detailering en materiaalgebruik: natuurlijke materialen en

kleuren, o.a. donkere roodbruine gevelstenen, hout donker

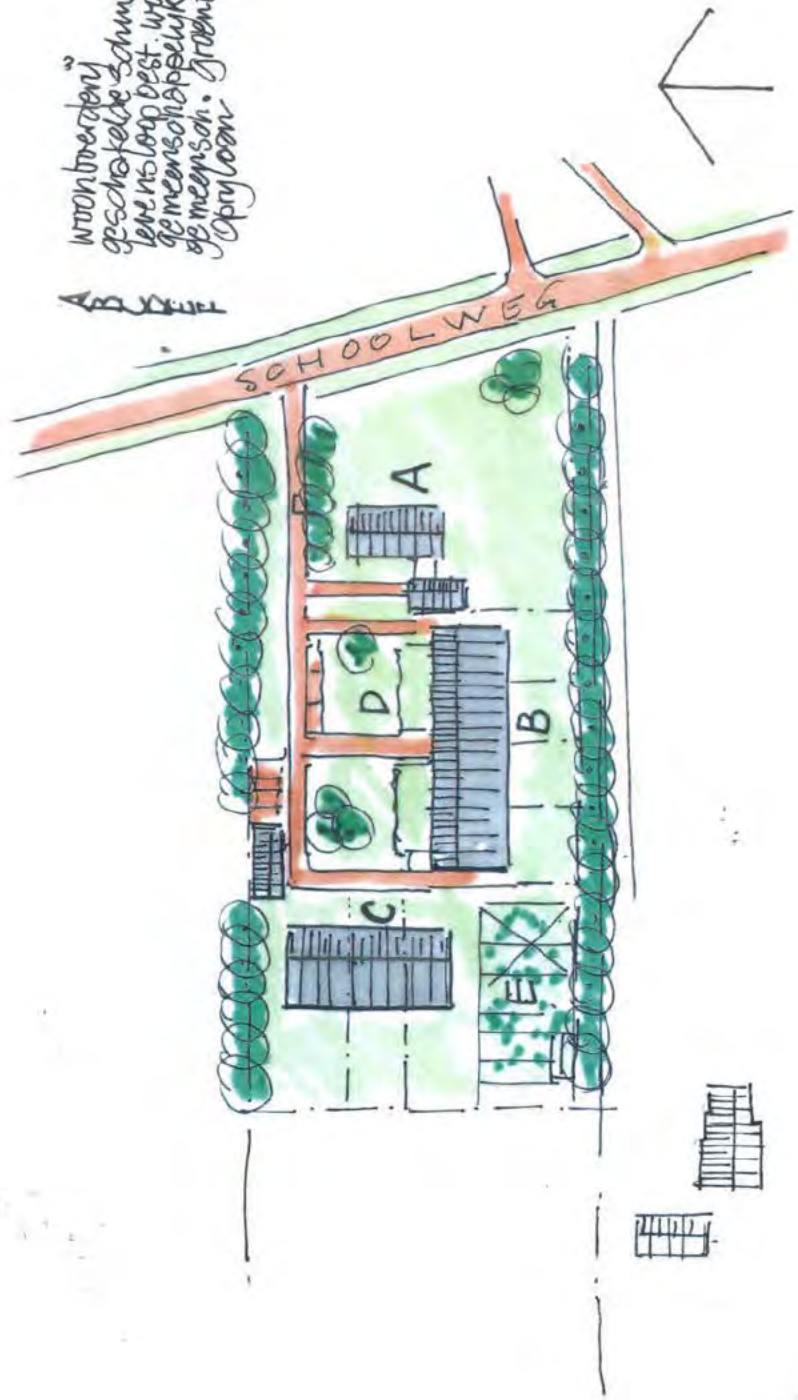
geschuider of onbehandeld, gebakken pannen, zink.

Circulantel is uitgangspunt voor technisch bouw- en

installatie concept en materiaalgebruik.

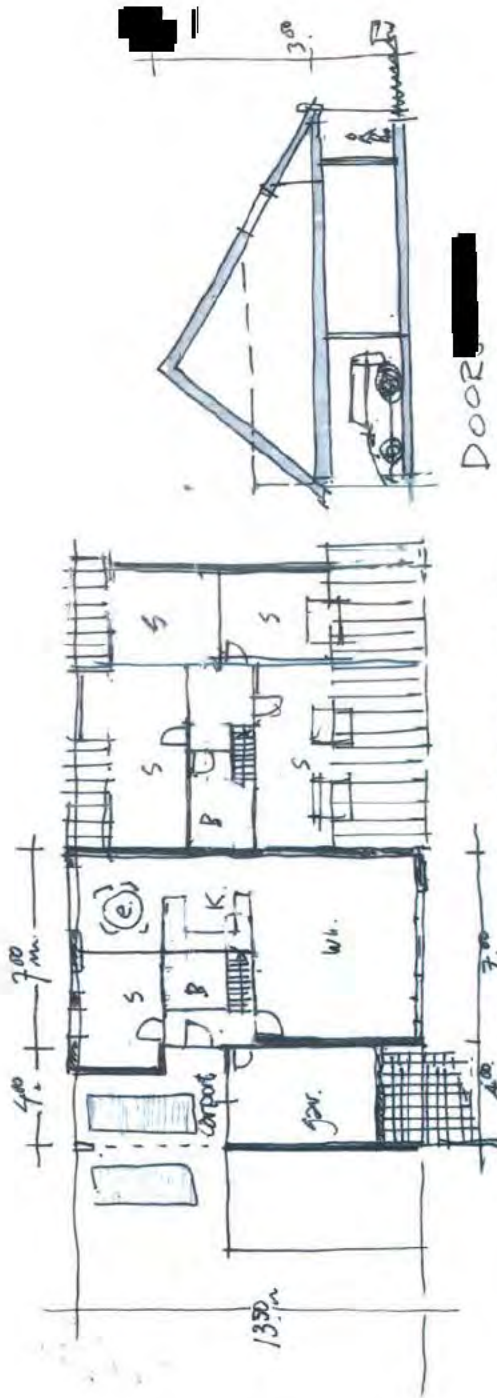
Door het specifieke karakter van deze woonvorm kan participatie van de toekomstige bewoners in elke fase van ontwerp en realisering maximaal zijn binnen de vastgelegde hoofdopzet.

Woonbreedte
geschikte schuur voor
levenlooppes in gemeenschaps-
gemeenschap. Groente tuin
opruimen.



SITUATIE 1:1000





DOOR

BEG. GROND VERDIEPING



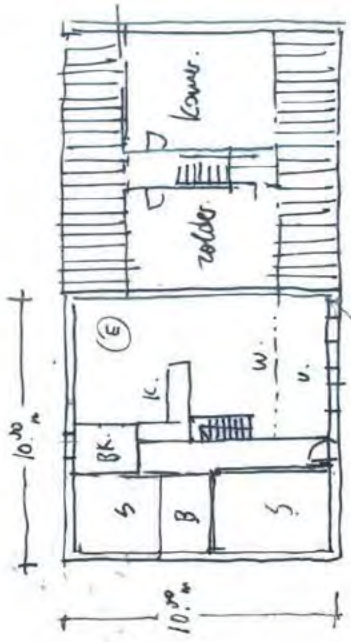
GEVEL/MPRESSIE

e: [redacted]

 t: [redacted]

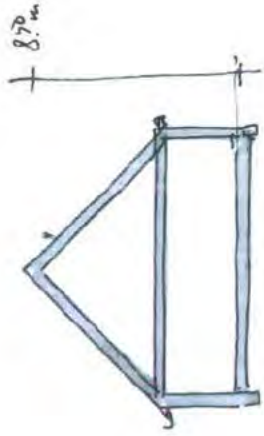
 s: [redacted]

WOONERF SCHOOLWEG
 GESCHAKELDE SCHUURWONINGEN (B)

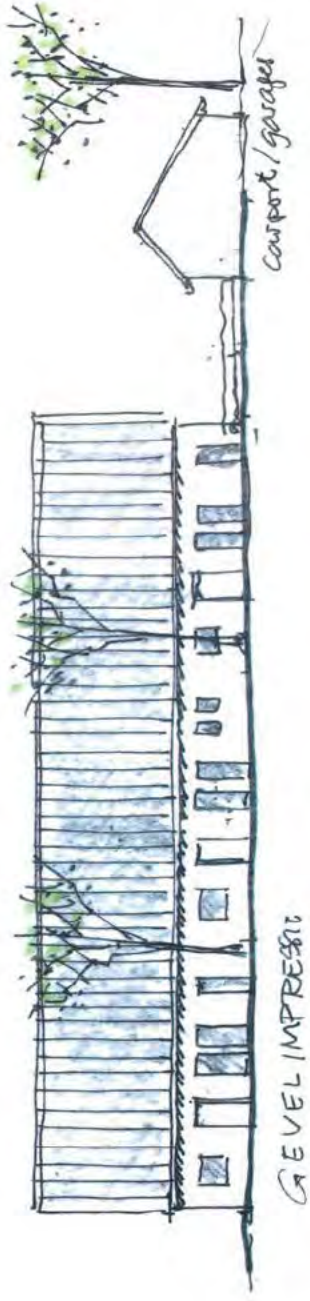


BEG. GROUND

1° VERDIEPING



DOORSNEDE



GEVEL IMPRESSIE

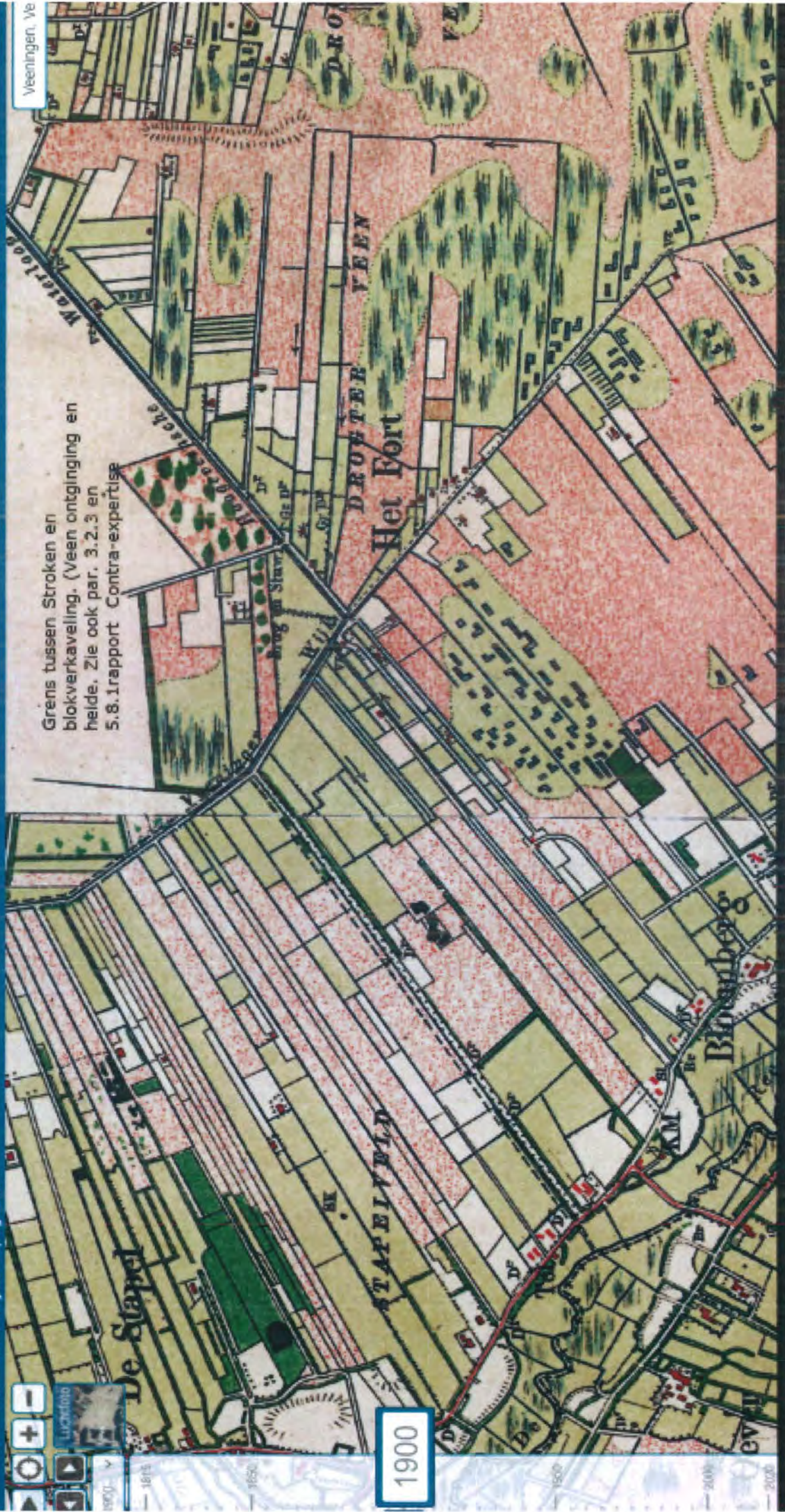
WOONERF SCHOOLWEG
LEVENSLLOOPBESTENDIGE WONINGEN (C)

Milieu-zonering bedrijfspand Schoolweg 54. Binnen de paars/roze stippellijn mag niet gebouwd worden



Vrije zicht vanaf de
schoolweg weg. Wordt
opgesloten!





Veeningen, Ve

Grens tussen Stroken en blokverkaveling. (Veen ontgining en heide. Zie ook par. 3.2.3 en 5.8.1rapport Contra-expertise

1900

locatie

Tijdreis

meer dan 200 jaar topografie



1925

1845

1850

1900

1925

1950

2000

if

Veeningen, ve >



Locatiepaspoort valt net voor het Macrogradiënt (bron omgevingsvisie provincie Drenthe zie ook paragraaf 3.1.1. blz. 3 Contra-Expertise)

Macro-gradiënten liggen langs de randen van het Drentse Plateau en vormen de overgang van geologische formaties. In het landschap zijn het zichtbare reliëfrijke overgangen. Drenthe kent slechts drie van deze overgangen. De overgang van de veenkoloniale laagte naar de hooggelegen Hondsrug en omgekeerd is buitengewoon. Minder groots maar even zo goed waarneembaar in het landschap zijn de overgangen van het zandlandschap naar de laagveengebieden in de kop van Drenthe en in het zuidwesten van Drenthe. Reliëfrijke overgangen versterken het contrast tussen landschapstypen en vertegenwoordigen landschappelijke diversiteit.

Het beleid is er op gericht deze macrogradiënten te behouden en te versterken.



NIEUWBOUW INITIATIEF 'ERF SCHOOLWEG VEENINGEN'



BESTE DORPSGENOTEN,

ER IS VEEL VRAAG NAAR WOONHUIZEN.

ALS DORPSBEWONERS HEBBEN WE EEN INITIATIEF GENOMEN OM LANGS DE SCHOOLWEG TE KOMEN TOT NIEUWBOUW. DIT WORDT DOOR DORPBELAGEN EN GEMEENTE GESTEUWD.

DE STEDEBOUWKUNDIGE VAN DE GEMEENTE DE WOLDEN HEEFT HIERTOE EEN 'ERF'GETEKEND OP DE LOCATIE ZOALS AANGEGEVEN. (zie boven en de onder foto)

AAN ONS DE OPDRACHT (ZOALS IN DE GEMEENTELIJKE WOONVISIE STAAT) OM NA TE GAAN OF ER DRAAGVLAK IN HET DORP IS OM DIT PLAN VERDER TE BRENGEN EN TE REALISEREN.

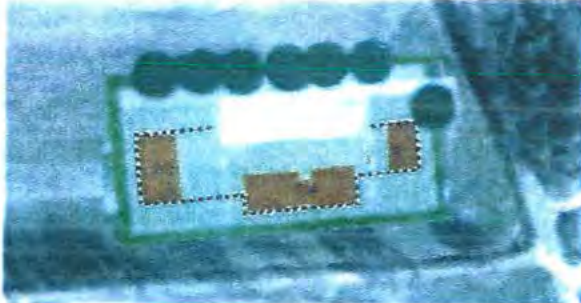
WE HEBBEN DAARTOE 2 INITIATIEVEN N.L.VRIJDAGMIDDAG 11 JUNI a.s. EEN CORONA VEILIGE BIJeenkomst BIJ HET DORPSHUIS WAAR WE VERDER TOELICHTING KUNNEN GEVEN EN UW MENING GRAAG HOREN.

HIERVOOR GRAAG AANMELDEN (MAX 2 PERS PER 15 MINUTEN) BIJ [REDACTED]@gmail.com
of tel : [REDACTED] U KRIJGT DAN EEN BEVESTIGING MET EEN TIJDSLOT

OOK HEBBEN WE EEN ENQUETE UITGEZET WELKE U VIA DE LINK

<https://www.survejo.com/survey/d/I7N8Q2Y0J1S9L4F6D>

WILT U DEZE AUB INVULLEN?



Met vriendelijke groet, [REDACTED]

Betreft; nieuwbouw schoolweg Veeningen

Aan, dhr [REDACTED], fam. [REDACTED], gemeente de Wolden, [REDACTED],

Beste mensen,

Als bestuur van Plaatselijk Belang Veeningen willen we reageren op de gang van zaken rond de nieuwbouw.

We waren (onaangenaam) verrast toen er een briefje in de bus lag waarin is genoemd dat dorpsbelagen (lees plaatselijk Belang) het initiatief steunt. Wij hebben iedere keer aangegeven geen partij te willen en kunnen zijn in de hele zaak rond deze nieuwbouw.

Wat wij tot nu toe gedaan hebben is informatie van verschillende partijen aangehoord.

Op verzoek hebben we de informatie via de website [www. ddveeningen.nl](http://www.ddveeningen.nl) gedeeld met de inwoners van Veeningen.

Dit wordt door [REDACTED] (de webmaster) geplaatst. Omdat hij onterecht hier persoonlijk op aangesproken is worden in het vervolg alle berichten met de naam van de afzender geplaatst.

Kortom wij willen als bestuur van Plaatselijk Belang Veeningen nogmaals bij jullie allen duidelijk maken dat wij geen partij willen en kunnen zijn. Wij willen ook niet meer genoemd worden in welke mailing dan ook omtrent deze nieuwbouw. Wij gaan bij vragen die we vanuit Veeningen krijgen doorverwijzen naar de gemeente.

Wij hopen jullie hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet

Bestuur vereniging Plaatselijk Belang Veeningen.

HOE VERLOOPT DE PROCEDURE VAN EEN BESTEMMINGSPLAN?

Een bestemmingsplanprocedure bestaat - in de meest uitgebreide vorm - uit de volgende stappen:

1. principeverzoek
2. voorontwerpbestemmingsplan
3. inspraak en overleg
4. ontwerpbestemmingsplan
5. zienswijzen
6. vastgesteld bestemmingsplan
7. beroep en voorlopige voorziening
8. onherroepelijk bestemmingsplan

Procedure bestemmingsplan

Fase	Voorbereiding	Inspraak & overleg	Formele procedure			Beroep				
Duur		circa 3 maanden	circa 9 maanden			ca. 1 jaar				
Stappen	voorbereiding bestemmingsplan door initiatiefnemer incl. beoordeling door gemeente	behan- deling door B&W	VOBP ter inzage (6) en overleg instanties	beantw. inspraak en overleg door B&W	be- han- deling door B&W	OBP ter inzage (6 wkn)	beantwoording zienswijzen en vaststelling gemeenteraad (ca. 12 weken)	bekend- making vaststelling (2-7 wkn)	ber- oeps-ter- mijn (6 wkn)	behan- deling A. b. RvS
bestemmingsplan in werking + start reguliere procedure Wabo										

1 Principeverzoek

Als uw initiatief niet in het geldende bestemmingsplan past, kunt u de gemeente vragen of zij bereid is het bestemmingsplan te herzien. Wij kunnen voor u een principeverzoek bij de gemeente indienen. Het college van burgemeester en wethouders ("het college") zal dan een formeel standpunt innemen of zij - al of niet onder voorwaarden - bereid is om medewerking te verlenen aan uw initiatief. Na een positief principebesluit kan het bestemmingsplan worden voorbereid.

2 Voorontwerpbestemmingsplan

Het voorbereiden van het voorontwerpbestemmingsplan bestaat uit het opstellen van de toelichting, de regels en het tekenen van de verbeelding (de plankaart). In deze fase worden meestal ook de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Nadat het voorontwerpbestemmingsplan ambtelijk is getoetst en akkoord bevonden, beslist het college uiteindelijk of het plan ter inzage gelegd mag worden.

3 Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan een ieder op het plan reageren. De gemeente stuurt het plan tevens aan de provincie en het waterschap. De gemeente beantwoordt alle ingekomen reacties.

De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is geen wettelijke vereiste. Bij plannen die weinig impact op de omgeving hebben kan de gemeente besluiten deze stap over te slaan.

4 Ontwerpbestemmingsplan

Nadat de inspraak- en overlegreacties zijn beantwoord en eventuele aanpassingen in het plan zijn verwerkt, besluit het college het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Dit is een wettelijk verplichte stap.

5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan ligt ook zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden op het plan reageren door middel van het indienen van een zienswijze. De gemeente beantwoordt alle zienswijzen.

6 Vastgesteld bestemmingsplan

Nadat de ingekomen zienswijzen zijn beantwoord, stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast. Bij ongewijzigde vaststelling wordt het vaststellingsbesluit binnen twee weken gepubliceerd. Bij gewijzigde vaststelling vindt dit na maximaal zeven weken plaats. Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken. Het vaststellingsbesluit staat open voor beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er zijn drie scenario's:

- *Geen beroep*
Indien geen beroep is ingesteld treedt het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking. Het bestemmingsplan is dan tevens onherroepelijk.
- *Wel beroep en geen voorlopige voorziening*
Indien wel beroep is ingesteld, maar geen verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het bestemmingsplan een dag na afloop van de beroepstermijn in werking, maar is dan nog niet onherroepelijk. De gemeente mag een omgevingsvergunning (voorheen bouwvergunning) verlenen. Een initiatiefnemer mag bouwen of het nieuwe gebruik starten, maar loopt wel het risico dat het gebouwde gesloopt moet worden of het nieuwe gebruik gestaakt, als de rechter het vaststellingsbesluit vernietigt. Het bestemmingsplan is pas onherroepelijk nadat de rechter heeft beslist op het ingestelde beroep.

- *Beroep en voorlopige voorziening*

Indien beroep is ingesteld en verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het bestemmingsplan niet in werking totdat de rechter op dat verzoek heeft beslist. Als de (voorzieningen)rechter heeft besloten dan is het bestemmingsplan op dat moment tevens onherroepelijk.

23:25



AA

survio.com



Nieuwbouw Veeningen

1. Deze enquête gaat over het realiseren van nieuwbouw in Veeningen*

Vindt u het belangrijk dat er nieuwbouw (mogelijkheid) is in Veeningen?

Is zeker nodig

Is van belang

Is niet nodig

Gratis [Enquête Maken](#)

survio



23:25



AA

survio.com



2. De gemeente De Wolden laat aan de inwoners zelf over om te komen tot nieuwbouw initiatieven. Op dit moment is er een initiatief om nieuwbouw te realiseren. (zie foto)*



Kunt u met het plan om richting het dorp Fort nieuwbouw te realiseren instemmen?

Nee

497

survio



23:25



AA

survio.com



Nieuwbouw Veeningen

3. Er ligt op basis van een initiatief vanuit het dorp een plan voor om aan de zuidkant van Veeningen een 'Erf te bouwen'. Hier zouden maximaal 8 woningen kunnen worden gebouwd*

Wat vindt u?

Een prima initiatief

Voor mij hoeft het niet

Ik wil zelf ook nog (eens) verhuizen naar een nieuwbouw woning

survio



23:25



AA

survio.com



Nieuwbouw Veeningen

4. Als u voor nieuwbouw kiest, wat is dan de reden?*

Selecteer één of meer antwoorden

Ik wil graag slaap en badkamer op de begane grond

Mijn eigen huis en tuin zijn nu te groot of mijn huis en tuin zijn klein.

Ik wil 'van het aardgas af' en een 'duurzame woning hebben'

survio



23:26

📶 🔋

AA

🔒 survio.com



Nieuwbouw Veeningen

5. Nieuwbouw kan de voorzieningen in het dorp versterken zoals o.a. school, dorpshuis en verenigingsleven*

Selecteer één antwoord

Mee eens

Mee oneens

geen mening

[Gratis Enquête Maken](#)

🔗 survio



23:26



AA

survio.com



Nieuwbouw Veeningen

6. Als u besluit te gaan verhuizen, wilt u dan in uw 'eigen' omgeving blijven?*

Selecteer één of meer antwoorden

Ik woon en blijf het liefst Veeningen wonen

Ik wil in de regio blijven wonen

Ik wil naar de regio 'Veeningen' verhuizen

Maakt niet (meer) uit waar ik ga wonen

survio



23:26



AA

survio.com



7. De ligging van het geplande 'Erf' is niet direct aan de Bovenboer, maar langs de Schoolweg richting het dorp Fort. De afstand tussen 'de dorpsgrens' en de nieuwbouw is dan ca 150 meter.*



Selecteer één of meer antwoorden

Ik vind de locatie prima

Aansluitend aan de Bovenboer is een betere locatie

Ik vind deze locatie niet of minder geschikt

survio



23:26



AA

survio.com



Nieuwbouw Veeningen

8. Wilt u (indien u nieuw wilt bouwen) lever een bouwka­vel of een projectmatige nieuwbouw.*

Selecteer één of meer antwoorden

Lever een bouwka­vel voor mijn 'eigen droomhuis'

Lever projectmatig, kant en klare oplevering.

Casco oplevering, zodat ikzelf kan (laten) afbouwen

survio



5

23:26



survio.com



9. Door corona, en door een glasvezel kabel, werken veel mensen meer en vaker vanuit huis. Is er daarom behoefte aan meer (werk) ruimte in de woning? en zo ja hoeveel kamers 'moet de nieuwe woning dan hebben'?

Selecteer één of meer antwoorden

Mijn volgende huis moet 3 kamers hebben
(inclusief slaapkamers)

Mijn volgende huis moet 4 kamers hebben
(inclusief slaapkamers)

Mijn volgende huis moet 5 of meer kamers
hebben (inclusief slaapkamers)

survio



23:26



AA

survio.com



Nieuwbouw Veeningen

10. Nieuwbouwen is duur vanwege (veel) zwaardere isolatie- en duurzaamheids eisen ook zijn de bouwstoffen de laatste jaren duurder geworden. Als u/jij besluit om een (energie neutraal) nieuwbouw huis te (laten) bouwen, welk budget heeft u dan beschikbaar?

Selecteer één of meer antwoorden

Maximaal € 350.000,-

Maximaal € 450.000,-

Meer dan € 500.000,-

survio



23:26



AA

survio.com



Nieuwbouw Veeningen

11. Op welke termijn wil jij/u het liefst verhuizen*

Selecteer één of meer antwoorden

Binnen 12 maanden

Binnen 2 jaar

Nog geen termijn te noemen, maar wel binnen 5 jaar

[Grote Enquête Maken](#)

survio



F

1967zgejaza@gmail.com <1967zgejaza@gmail.com>

Op: 2020-05-11 11:42

Aan: Zantinge, Jan <j.zantinge@alla-college.nl>

KPN NL

23:29

69%

survio.com



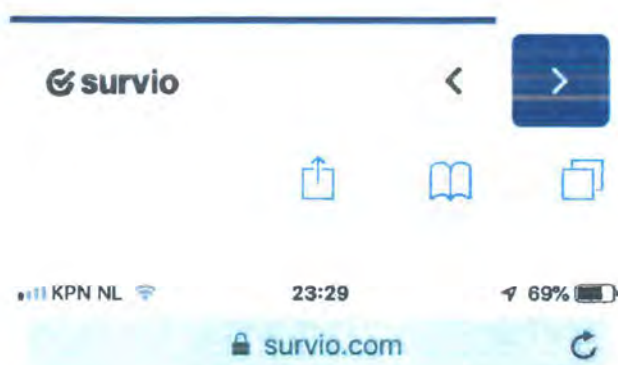
Nieuwbouw Veeningen

12. Op vrijdagmiddag 28 mei is er een corona veilige info middag, buiten bij het dorpshuis in Veeningen. Meld u aan op eawiersma@gmail.com*

Meld u aan op eawiersma@gmail.com en u krijgt een uitnodiging met een tijdslot

Typ één of enkele woorden...

500



**13. Met deze vragenlijst hopen we meer
inzicht te krijgen in uw/jouw
'woningbehoefte' Bedankt voor het
invullen***

Selecteer één antwoord

Graag gedaan

Nuttig en goed

Ik wil me graag verder verdiepen in het plan en

meer informatie over de mogelijkheden van de woningbouwplan.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 28 oktober 2022 08:05
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Voortgang nieuwbouw Veeningen/agenda vergadering 4 november 11.00 uur.

Hoi [REDACTED],

Ik blijf het vinden van draagvlak een hele lastige en subjectieve opdracht. Wanneer is het voldoende? En weerstand is er altijd (NIMBY)

Ik denk dat we meer kunnen zeggen over het programma en fasering of dat aansluit op de behoefte. Wij hebben mogelijke redelijk objectieve gegevens uit de op te stellen woonvisie en ook in de dorpsvisie wordt een wens uitgesproken.

Voor het afsluiten van de nieuwe intentieovereenkomst vind ik wel dat wij als gemeente een uitspraak moeten doen dat deze locatie een reële optie vinden (los van programma, fasering en aansluiting etc).. Wat er daarna komt, is duidelijk de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar.

Ik stuur dadelijk nog wel even wat stukken naar Gerrie voor maandag, zodat we het half uurtje optimaal kunnen besteden.

Mvg

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: donderdag 27 oktober 2022 10:03
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: RE: Voortgang nieuwbouw Veeningen/agenda vergadering 4 november 11.00 uur.

Hallo [REDACTED],

Zoals gisteren al kort besproken: goede ontwikkeling.
Mijn beeld:

Mooi dat het plan vooral is bedoeld voor Veeningers.

We (grondzaken) hebben eerder aangegeven dat het verlengde van Schoolweg 52 ([REDACTED]) in aanmerking kan komen voor woningbouw, rekening houdend met het Woonplan. Tenzij er nieuwe inzichten zijn, biedt dat [REDACTED] de mogelijkheid hierop verder te borduren.

[REDACTED] slaat nog stappen over:

opnieuw intentieovereenkomst aangaan voor de nieuwe locatie. [REDACTED] moeten dan onderzoek doen naar draagvlak (niet alleen kavelverkoop), behoefte volgens Woonplan en milieutechnische- en planologische inpasbaarheid.

Op die laatste 2 is het eerder misgegaan. Die verkenning – door [REDACTED] – is wel nodig om verantwoord een RO procedure te kunnen starten.

Met een intentie overeenkomst geeft de gemeente ook aan dat er capaciteit is om dit plan verder te brengen. Denk aan RO, grondzaken, stedenbouw.

Al met al geen slechte ontwikkeling, die met (stevig) bijsturen op het proces misschien wel tot iets moois kan leiden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 26 oktober 2022 09:31

Aan: [REDACTED] <@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED] <@dewoldenhoogeveen.nl>; Hempen-Prent, Gerrie <G.Hempen-Prent@dewolden.nl>

Onderwerp: Voortgang nieuwbouw Veeningen/agenda vergadering 4 november 11.00 uur.

Beste allen,

In het vervolg op de intentie-overeenkomst gesloten tussen de gemeente De Wolden en [REDACTED] (bijlage) stellen wij voor de volgende agendapunten aan de orde te stellen.

- * Keuze voor bouw-kavel realisatie langs de Schoolweg Veeningen met evt. latere uitbreiding naar het westen. Dit heeft de voorkeur boven 'erf Schoolweg' (bezwaren en onbegrip bij 'Veeningers'/ zie bijlagen)
- * Besluit van college gemeente de Wolden zoals afgesproken in de intentie overeenkomst. Binnen afzienbare tijd.
- * Een vlotte voortgang te betrachten en kenbaar te maken welke ambtenaar dossierhouder is.

Al eerder genoemd maar hier herhaald: de uitgifte van bouwkavels zal aan (lokale) kopers zijn die pons-pons gewijs met 'een eigen' (lokale) aannemer kunnen gaan bouwen. Ook is initiatiefnemer bereid een dubbele kavel beschikbaar te stellen voor 'starters uit het eigen dorp' die onder afspraken, een voordelige bouwkavel kunnen kopen. (door de gevoerde gesprekken hebben zich reeds belangstellende gemeld)

Op de bijlage verkavelingsstudie wordt in eerste instantie fase 1 ontwikkeld, d.w.z. 10 tot 14 kavels al naar gelang de toevoeging van verschillende woningtypes. De bestemming wonen (vrijstaand en of dubbel) kan zich in eerste instantie dan ook beperken tot de genoemde fase 1. Het zal moeten blijken of er 'later behoefte is' tot verdere invulling. Fase 1 zal ook op de minste weerstand stuiten.

Ten slotte wil ik nog refereren aan een e-mail welke initiatiefnemer reeds in maart 2019 van gemeente De Wolden heeft mogen ontvangen.(deel van de tekst ondergaand). Na veel werk en gesprekken en een plan van de 'gemeente zelf' (woonerf), welke initiatiefnemers op 'het verkeerde been' hebben gezet. Hopen we met deze oplossing (bouw langs de Schoolweg) een acceptabele uitkomst te realiseren.

Bijlagen

- * Verkavelingsstudie
- * Kavelpaspoort
- * kopie deel van de mail aan initiatiefnemers

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Makelaardij en
Vastgoeddiensten
Oude Meerdijk 62

Reactie gemeente De Wolden 12 maart 2019

In een eerder stadium heeft u van de gemeente als reactie op deze locatie te horen gekregen dat de gemeente hier niet actief in ontwikkeld.

De gemeente wil wel faciliteren in plannen mits er een woningbehoefte is. (Een en ander conform Woonplan)

Hier willen wij echter wel opmerken dat het aantal woningen, dat nu geschetst is op deze locatie veel te fors is. (opmerking dit betreft de gehele verkaveling van ca 30 kavels)

We hebben eerder aangegeven dat de locatie in aanmerking kan komen voor een uitbreiding met een aantal woningen.

Waarbij gedacht moet worden aan het verlengde van Schoolweg 52. Dus woningen gericht op de Schoolweg.

Mocht u de mogelijkheden van deze locatie verder willen onderzoeken, dan willen we u vragen om in overleg te treden met Dorpsbelangen.

In soortgelijke dorpen wordt in overleg met dorpsbelangen vaak een informatieavond gehouden waarbij eventuele gegadigden zich kunnen melden.

Zodra de behoefte is aangetoond, en dan vooral ook voor welk type woning, kunnen wij als gemeente ook makkelijker faciliteren in een bestemmingsplanwijziging.

Mocht u nog vragen hebben omtrent het Woonplan en de doelgroepen die daarin genoemd worden dan kunt u contact opnemen met mijn collega [REDACTED].

Ik vertrouw erop u hiermee vooreerst voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | [REDACTED]
[REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 7 november 2022 12:33
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: woningbouw Veeningen

Hallo [REDACTED],

Fijn dat het gesprek nu is gevoerd en dat het constructief was.

Nog wel wat vragen van mijn kant:
Hoe gaan zij nu de bewoners mee nemen in dit plan? Vooral ook om te weten wat voor woningen er gebouwd gaan worden en om draagkracht over de locatie te krijgen.

Wie geeft terugkoppeling aan plaatselijk belang over stand van zaken?

Ik hoor het graag als ik nog iets kan betekenen in dit geheel.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: maandag 7 november 2022 11:36
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: woningbouw Veeningen

Hoi,

Even terugkoppeling van het gesprek van afgelopen vrijdag met [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Namens de gemeente waren aanwezig, Gerry, Egbert en [REDACTED].

De aftrap was dat Egbert zich als aandachtswethouder van Veeningen heeft voorgesteld en duidelijk even de kaders en risico's heeft geschetst met betrekking tot het woningbouw plan in Veeningen. In verband met een andere afspraak kon hij maar een kwartiertje bij zijn.

De sfeer was goed en constructief.

Gemaakte afspraken:

- 1) De intentie-overeenkomst van vorig jaar wordt afgesloten met een brief (binnen twee weken).
- 2) Er wordt in samenspraak een nieuwe intentie-overeenkomst opgesteld waarbij de potentiële bouwlocatie op grond van [REDACTED] tegen het dorp aan ligt. Omvang (8-10 woningen), bouwprogramma, fasering, ligging (langs De Bovenboer of Schoolweg), landschappelijk inpassing, communicatie, planning nog met elkaar bespreken. (intentie-overeenkomst voor de kerst naar college). Ik heb twee oude schetsen uit 2020 bijgevoegd.

Het risico van het initiatief ligt duidelijk bij hun. Ze willen het plan brengen tot een vastgesteld bestemmingsplan, waarna ze er een bouwbedrijf bij zoeken.

Zal ik een aanzet doen tot de afrondingsbrief (woensdag a.s.), zodat we vervolgens gezamenlijk kunnen completeren?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Fysieke Leefomgeving
Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
(06) [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 8 november 2022 17:17
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: woningbouw Veeningen

[REDACTED],

Dank voor terugkoppeling.
Moeten we nog iets met [REDACTED]?

Als ik mbt brief (donderdag) iets zal doen, laat maar weten.
Voor het vervolg kan ik al wel een aanzet maken.

Met vriendelijke groet,

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

Verzonden: maandag 7 november 2022 11:36

Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: woningbouw Veeningen

Hoi,

Even terugkoppeling van het gesprek van afgelopen vrijdag met [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Namens de gemeente waren aanwezig, Gerry, Egbert en ik.

De aftrap was dat Egbert zich als aandachtswethouder van Veeningen heeft voorgesteld en duidelijk even de kaders en risico's heeft geschetst met betrekking tot het woningbouw plan in Veeningen. In verband met een andere afspraak kon hij maar een kwartiertje bij zijn.

De sfeer was goed en constructief.

Gemaakte afspraken:

- 1) De intentie-overeenkomst van vorig jaar wordt afgesloten met een brief (binnen twee weken).
- 2) Er wordt in samenspraak een nieuwe intentie-overeenkomst opgesteld waarbij de potentiële bouwlocatie op grond van [REDACTED] tegen het dorp aan ligt. Omvang (8-10 woningen), bouwprogramma, fasering, ligging (langs De Bovenboer of Schoolweg), landschappelijk inpassing, communicatie, planning nog met elkaar bespreken. (intentie-overeenkomst voor de kerst naar college). Ik heb twee oude schetsen uit 2020 bijgevoegd.

Het risico van het initiatief ligt duidelijk bij hun. Ze willen het plan brengen tot een vastgesteld bestemmingsplan, waarna ze er een bouwbedrijf bij zoeken.

Zal ik een aanzet doen tot de afrondingsbrief (woensdag a.s.), zodat we vervolgens gezamenlijk kunnen completeren?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Fysieke Leefomgeving
Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
(06) [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 10 november 2022 13:34
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: woningbouw Veeningen
Bijlagen: brief [REDACTED] 09112022.docx

Hoi allemaal,

Hierbij de concept brief aan [REDACTED].

Graag jullie reactie en aanvullingen (uiterlijk maandagochtend 13/11). Ik plan voor volgende week nog een kort moment om ook de communicatie te bespreken richting plaatselijk belang, [REDACTED], wethouders, etc.

Mvg

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: woensdag 9 november 2022 14:17
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: RE: woningbouw Veeningen

Hoi [REDACTED],

Fijn dat het gesprek met initiatiefnemer goed is verlopen.
Jouw opzet van de brief zie ik wel verschijnen en dan zal ik mijn input leveren.

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: maandag 7 november 2022 11:36
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: woningbouw Veeningen

Hoi,

Even terugkoppeling van het gesprek van afgelopen vrijdag met [REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]. Namens de gemeente waren aanwezig, Gerry, Egbert en ik.

De aftrap was dat Egbert zich als aandachtswethouder van Veeningen heeft voorgesteld en duidelijk even de kaders en risico's heeft geschetst met betrekking tot het woningbouw plan in Veeningen. In verband met een andere afspraak kon hij maar een kwartiertje bij zijn.

De sfeer was goed en constructief.

Gemaakte afspraken:

- 1) De intentie-overeenkomst van vorig jaar wordt afgesloten met een brief (binnen twee weken).

- 2) Er wordt in samenspraak een nieuwe intentie-overeenkomst opgesteld waarbij de potentiële bouwlocatie op grond van [REDACTED] tegen het dorp aan ligt. Omvang (8-10 woningen), bouwprogramma, fasering, ligging (langs De Bovenboer of Schoolweg), landschappelijk inpassing, communicatie, planning nog met elkaar bespreken. (intentie-overeenkomst voor de kerst naar college). Ik heb twee oude schetsen uit 2020 bijgevoegd.

Het risico van het initiatief ligt duidelijk bij hun. Ze willen het plan brengen tot een vastgesteld bestemmingsplan, waarna ze er een bouwbedrijf bij zoeken.

Zal ik een aanzet doen tot de afrondingsbrief (woensdag a.s.), zodat we vervolgens gezamenlijk kunnen completeren?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Adviseur Fysieke Leefomgeving
Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
(06) [REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 10 november 2022 15:31
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: woningbouw Veeningen
Bijlagen: brief [REDACTED] 09112022 HW.docx; Begeleidende brief principeverzoek (3).pdf

Hallo allen,

Volgens mij een heldere brief.
In de bijlage mijn reactie.
Brief principeverzoek voeg ik ook bij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: donderdag 10 november 2022 13:34
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: RE: woningbouw Veeningen

Hoi allemaal,

Hierbij de concept brief aan [REDACTED].

Graag jullie reactie en aanvullingen (uiterlijk maandagochtend 13/11). Ik plan voor volgende week nog een kort moment om ook de communicatie te bespreken richting plaatselijk belang, [REDACTED], wethouders, etc.

Mvg

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: woensdag 9 november 2022 14:17
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: RE: woningbouw Veeningen

Hoi [REDACTED],

Fijn dat het gesprek met initiatiefnemer goed is verlopen.
Jouw opzet van de brief zie ik wel verschijnen en dan zal ik mijn input leveren.

Groet, [REDACTED]

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

Verzonden: maandag 7 november 2022 11:36

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

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

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

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

Onderwerp: woningbouw Veeningen

Hoi,

Even terugkoppeling van het gesprek van afgelopen vrijdag met [redacted], [redacted] en [redacted]. Namens de gemeente waren aanwezig, Gerry, Egbert en ik.

De aftrap was dat Egbert zich als aandachtswethouder van Veeningen heeft voorgesteld en duidelijk even de kaders en risico's heeft geschetst met betrekking tot het woningbouw plan in Veeningen. In verband met een andere afspraak kon hij maar een kwartiertje bij zijn.

De sfeer was goed en constructief.

Gemaakte afspraken:

- 1) De intentie-overeenkomst van vorig jaar wordt afgesloten met een brief (binnen twee weken).
- 2) Er wordt in samenspraak een nieuwe intentie-overeenkomst opgesteld waarbij de potentiële bouwlocatie op grond van [redacted] tegen het dorp aan ligt. Omvang (8-10 woningen), bouwprogramma, fasering, ligging (langs De Bovenboer of Schoolweg), landschappelijk inpassing, communicatie, planning nog met elkaar bespreken. (intentie-overeenkomst voor de kerst naar college). Ik heb twee oude schetsen uit 2020 bijgevoegd.

Het risico van het initiatief ligt duidelijk bij hun. Ze willen het plan brengen tot een vastgesteld bestemmingsplan, waarna ze er een bouwbedrijf bij zoeken.

Zal ik een aanzet doen tot de afrondingsbrief (woensdag a.s.), zodat we vervolgens gezamenlijk kunnen completeren?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur Fysieke Leefomgeving
Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
(06) [redacted]

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

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

Dr. van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

Euclideslaan 265
3584 BV Utrecht

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

KvK 08199411
Rabobank nr. NL13RABO0131.8790.81

Datum: 30 november 2021

Onderwerp: *Verzoek planologische medewerking ontwikkeling Schoolweg ong., Veeningen*

Geacht college,

Namens initiatiefnemers [REDACTED] verzoek ik uw college medewerking te verlenen aan de bouw van maximaal 8 woningen op het perceel aan de Schoolweg ongenummerd te Veeningen, kadastraal bekend als sectie Q, perceelnummer 2328. Voor een nadere toelichting op dit verzoek verwijs ik u naar de bijgevoegde uitgebreide toelichting van BJZ.nu.

Opgemerkt wordt dat reeds een intentieovereenkomst is opgesteld voor de voorgenomen ontwikkeling, waarvan de tijdsduur nog loopt tot 31 december. Door omstandigheden (onder andere het gemis van ambtelijke ondersteuning) is er een achterstand ontstaan van enkele maanden. Initiatiefnemers gaan er vanuit dat de intentieovereenkomst in ieder geval met een aantal maanden verlengd wordt. Dit mede gezien de gemaakte kosten en de gedane moeite.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,
namens initiatiefnemers

[REDACTED]

BJZ.nu BV
Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle

[REDACTED]

DATUM 9 november 2022 (concept)
ONDERWERP Ontwikkelen van woningbouw (concept)
ONS KENMERK

Geachte heer en mevrouw [REDACTED],

Enkele jaren geleden bent u met het initiatief gekomen om, op een gedeelte van uw eigen grond, woningen te realiseren voor Veeningen. Na een verkenning en het opstellen van een locatiepaspoort hebben wij hiervoor gezamenlijk op 5 maart 2021 een intentie-overeenkomst afgesloten met een looptijd tot 31 december 2021 (kenmerk XXX).

Met opmerkingen [WH1]: Zonder kenmerk

Op 30 november 2021 heeft uw adviseur, [REDACTED], de benodigde documenten ingediend met het verzoek om een beslissing te nemen om tot planuitvoering over te gaan. Gezien het verstrijken van de einddatum van de intentie-overeenkomst heeft [BJZ.nu B.V. namens u](#) tijdig op ~~xx~~ 30 november 2021 een verzoek tot verlenging ingediend. Helaas heeft u hierop formeel nooit een antwoord op gekregen. Hiervoor onze excuses.

Met opmerkingen [WH2]: Volgens mij is dit 1 brief; "verzoek om medewerking te verlenen aan de bouw van maximaal 8 woningen op het perceel aan de Schoolweg ongenummerd te Veeningen ..." en in diezelfde brief een aanname dat de intentieovereenkomst i.i.g. met een aantal maanden verlengd wordt

In 2022 hebben wij zowel ambtelijk als bestuurlijk meerdere keren met u en [REDACTED] gesproken. In ons laatste gesprek op 5 november jongstleden hebben wij gezamenlijk geconstateerd en geconcludeerd dat het ingediende plan aan de Schoolweg, onderlegger intentie-overeenkomst (5/3/2021), geen draagvlak heeft en daarom lastig is om te realiseren.

Uw voorkeur is om een kleinschalig uitbreidingsplan in Veeningen te realiseren in de hoek van de Schoolweg en Bovenboer (aansluitend aan de bestaande bebouwing). De exacte locatie en situering is nog niet bekend. Uw inschatting is dat het draagvlak in het dorp voor deze locatie groter is.

Vervolg

[De intentie-overeenkomst dd. 5 maart 2021 is geëindigd. Er wordt geen uitvoering gegeven aan het plan wat daaraan ten grondslag lag.](#)

Voor de [beoogde](#) nieuwe locatie zullen wij gezamenlijk op korte termijn een nieuwe intentie-overeenkomst opstellen. De uitwerking van de intentie-overeenkomst moet leiden tot een goed onderbouwd

beslisdocument. Deze wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Zoals afgesproken maken we binnenkort een afspraak om het voorstel inhoudelijk te bespreken.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt contact opnemen met [REDACTED] of [REDACTED].

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
[namens burgemeester en wethouders.](#)

[REDACTED]
afdelingshoofd

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 11 november 2022 11:55
Aan: [REDACTED]; Hempen-Prent, Gerrie
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: woningbouw veeningen

Hoi [REDACTED],

Ik zal het in iBabs zetten, [REDACTED] is vandaag vrij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur Plattelandsontwikkeling en programmaregisseur
Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED]/06-[REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl
Op woensdag ben ik vrij

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: vrijdag 11 november 2022 11:18
Aan: Hempen-Prent, Gerrie <G.Hempen-Prent@dewolden.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
CC: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: woningbouw veeningen

Beste Gerrie en [REDACTED],

Dit is niet de gebruikelijke route. [REDACTED] kan je bijgevoegde concept reactiebrief aan [REDACTED] nog in Ibabs zetten voor het PHO van maandag? 5 min is voldoende.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Adviseur Fysieke Leefomgeving
Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
(06) [REDACTED]




DATUM 9 november 2022
ONDERWERP Ontwikkelen van woningbouw
ONS KENMERK

Geachte ,

Enkele jaren geleden bent u met het initiatief gekomen om, op een gedeelte van uw eigen grond, woningen te realiseren voor Veeningen. Na een verkenning en het opstellen van een locatiepaspoort hebben wij hiervoor gezamenlijk op 5 maart 2021 een intentie-overeenkomst afgesloten met een looptijd tot 31 december 2021.

Op 30 november 2021 heeft uw adviseur, , de benodigde documenten ingediend met het verzoek om een beslissing te nemen om tot planuitvoering over te gaan. Gezien het verstrijken van de einddatum van de intentie-overeenkomst heeft  namens u tijdig op 30 november 2021 een verzoek tot verlenging ingediend. Helaas heeft u hierop formeel nooit een antwoord op gekregen. Hiervoor onze excuses.

In 2022 hebben wij zowel ambtelijk als bestuurlijk meerdere keren met u en  gesproken. In ons laatste gesprek op 5 november jongstleden hebben wij gezamenlijk geconstateerd en geconcludeerd dat het ingediende plan aan de Schoolweg, onderlegger intentie-overeenkomst (5/3/2021), geen draagvlak heeft en daarom lastig is om te realiseren.

Uw voorkeur op basis van het behoefte-onderzoek is om een kleinschalig uitbreidingsplan in Veeningen te realiseren in de hoek van de Schoolweg en Bovenboer (aansluitend aan de bestaande bebouwing). De exacte locatie en situering is nog niet bekend. Uw inschatting is dat het draagvlak in het dorp voor deze locatie groter is.

Vervolg

De intentie-overeenkomst dd. 5 maart 2021 is geëindigd. Er wordt geen uitvoering gegeven aan het plan wat daaraan ten grondslag lag.

Voor de beoogde nieuwe locatie zullen wij gezamenlijk op korte termijn een nieuwe intentie-overeenkomst opstellen. De uitwerking van de intentie-overeenkomst moet leiden tot een goed onderbouwd

beslisdocument. Deze wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Zoals afgesproken maken we binnenkort een afspraak om het voorstel inhoudelijk te bespreken.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt contact opnemen met [REDACTED] of [REDACTED].

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

Arthur Wijngaarden
afdelingshoofd

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 11 november 2022 10:50
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: woningbouw Veeningen
Bijlagen: [REDACTED]

Goedemorgen,

Bijgaand mijn reactie.

Het is verstandig om expliciet in de brief op te nemen dat de 'oude' intentieovereenkomst beëindigd is. Daarnaast is dit een brief van onze kant. Willen we daarop nog instemming van [REDACTED]?

Groet, [REDACTED]

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: donderdag 10 november 2022 15:31
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: RE: woningbouw Veeningen

Hallo allen,

Volgens mij een heldere brief.
In de bijlage mijn reactie.
Brief principeverzoek voeg ik ook bij.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: donderdag 10 november 2022 13:34
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: RE: woningbouw Veeningen

Hoi allemaal,

Hierbij de concept brief aan [REDACTED].

Graag jullie reactie en aanvullingen (uiterlijk maandagochtend 13/11). Ik plan voor volgende week nog een kort moment om ook de communicatie te bespreken richting plaatselijk belang, [REDACTED], wethouders, etc.

Mvg

[REDACTED]

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

Verzonden: woensdag 9 november 2022 14:17

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

Onderwerp: RE: woningbouw Veeningen

Hoi Walter,

Fijn dat het gesprek met initiatiefnemer goed is verlopen.
Jouw opzet van de brief zie ik wel verschijnen en dan zal ik mijn input leveren.

Groet, [redacted]

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

Verzonden: maandag 7 november 2022 11:36

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

Onderwerp: woningbouw Veeningen

Hoi,

Even terugkoppeling van het gesprek van afgelopen vrijdag met [redacted], [redacted] en [redacted]. Namens de gemeente waren aanwezig, Gerry, Egbert en ik.

De aftrap was dat Egbert zich als aandachtswethouder van Veeningen heeft voorgesteld en duidelijk even de kaders en risico's heeft geschetst met betrekking tot het woningbouw plan in Veeningen. In verband met een andere afspraak kon hij maar een kwartiertje bij zijn.

De sfeer was goed en constructief.

Gemaakte afspraken:

- 1) De intentie-overeenkomst van vorig jaar wordt afgesloten met een brief (binnen twee weken).
- 2) Er wordt in samenspraak een nieuwe intentie-overeenkomst opgesteld waarbij de potentiële bouwlocatie op grond van [redacted] tegen het dorp aan ligt. Omvang (8-10 woningen), bouwprogramma, fasering, ligging (langs De Bovenboer of Schoolweg), landschappelijk inpassing, communicatie, planning nog met elkaar bespreken. (intentie-overeenkomst voor de kerst naar college). Ik heb twee oude schetsen uit 2020 bijgevoegd.

Het risico van het initiatief ligt duidelijk bij hun. Ze willen het plan brengen tot een vastgesteld bestemmingsplan, waarna ze er een bouwbedrijf bij zoeken.

Zal ik een aanzet doen tot de afrondingsbrief (woensdag a.s.), zodat we vervolgens gezamenlijk kunnen completeren?

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Adviseur Fysieke Leefomgeving
Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
(06) [redacted]



DATUM 9 november 2022 (concept)
ONDERWERP Ontwikkelen van woningbouw (concept)
ONS KENMERK

Geachte heer en mevrouw [REDACTED],

Enkele jaren geleden bent u met het initiatief gekomen om, op een gedeelte van uw eigen grond, woningen te realiseren voor Veeningen. Na een verkenning en het opstellen van een locatiepaspoort hebben wij hiervoor gezamenlijk op 5 maart 2021 een intentie-overeenkomst afgesloten met een looptijd tot 31 december 2021 (kenmerk XXX).

Op 30 november 2021 heeft uw adviseur, [REDACTED], de benodigde documenten ingediend met het verzoek om een beslissing te nemen om tot planuitvoering over te gaan. Gezien het verstrijken van de einddatum van de intentie-overeenkomst heeft [REDACTED] namens u tijdig op 30 november 2021 een verzoek tot verlenging ingediend. Helaas heeft u hierop formeel nooit een antwoord op gekregen. Hiervoor onze excuses.

In 2022 hebben wij zowel ambtelijk als bestuurlijk meerdere keren met u en [REDACTED] gesproken. In ons laatste gesprek op 5 november jongstleden hebben wij gezamenlijk geconstateerd en geconcludeerd dat het ingediende plan aan de Schoolweg, onderlegger intentie-overeenkomst (5/3/2021), geen draagvlak heeft en daarom lastig is om te realiseren.

Uw voorkeur is om een kleinschalig uitbreidingsplan in Veeningen te realiseren in de hoek van de Schoolweg en Bovenboer (aansluitend aan de bestaande bebouwing). De exacte locatie en situering is nog niet bekend. Uw inschatting is dat het draagvlak in het dorp voor deze locatie groter is.

Vervolg

De intentie-overeenkomst dd. 5 maart 2021 is geëindigd. Er wordt geen uitvoering gegeven aan het plan wat daaraan ten grondslag lag.

Voor de beoogde nieuwe locatie zullen wij gezamenlijk op korte termijn een nieuwe intentie-overeenkomst opstellen. De uitwerking van de intentie-overeenkomst moet leiden tot een goed onderbouwd

beslisdocument. Deze wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Zoals afgesproken maken we binnenkort een afspraak om het voorstel inhoudelijk te bespreken.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt contact opnemen met [REDACTED] of [REDACTED].

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,

[REDACTED]
afdelingshoofd



DATUM 21 november 2022
ONDERWERP ontwikkelen van woningbouw
ONS KENMERK Z.369188/D.624445

Geachte [REDACTED],

Enkele jaren geleden bent u met het initiatief gekomen om, op een gedeelte van uw eigen grond, woningen te realiseren voor Veeningen. Na een verkenning en het opstellen van een locatiepaspoort hebben wij hiervoor gezamenlijk op 5 maart 2021 een intentieovereenkomst afgesloten met een looptijd tot 31 december 2021.

Op 30 november 2021 heeft uw adviseur, [REDACTED], de benodigde documenten ingediend met het verzoek om een beslissing te nemen om tot planuitvoering over te gaan. Gezien het verstrijken van de einddatum van de intentieovereenkomst heeft [REDACTED] namens u tijdig op 30 november 2021 een verzoek tot verlenging ingediend. Helaas heeft u hierop formeel nooit een antwoord op gekregen. Hiervoor onze excuses.

In 2022 hebben wij zowel ambtelijk als bestuurlijk meerdere keren met u en [REDACTED] gesproken. In ons laatste gesprek op 5 november jongstleden hebben wij gezamenlijk geconstateerd en geconcludeerd dat het ingediende plan aan de Schoolweg, onderlegger intentieovereenkomst (5/3/2021), geen draagvlak heeft en daarom lastig is om te realiseren.

Uw voorkeur op basis van het behoefte-onderzoek is om een kleinschalig uitbreidingsplan in Veeningen te realiseren in de hoek van de Schoolweg en Bovenboer (aansluitend aan de bestaande bebouwing). De exacte locatie en situering is nog niet bekend. Uw inschatting is dat het draagvlak in het dorp voor deze locatie groter is.

Vervolg

De intentieovereenkomst dd. 5 maart 2021 is geëindigd. Er wordt geen uitvoering gegeven aan het plan wat daaraan ten grondslag lag.

Voor de beoogde nieuwe locatie zullen wij gezamenlijk op korte termijn een nieuwe intentieovereenkomst opstellen. De uitwerking van de intentieovereenkomst moet leiden tot een goed onderbouwd beslisdocument.

Postadres

Postbus 20
7920 AA Zuidwolde

Bezoekadres

Raadhuisstraat 2
7921 GD Zuidwolde

Telefoon

14 0528

E-mail

gemeente@dewolden.nl

Internet

dewolden.nl

Deze wordt vervolgens ter besluitvorming voorgelegd aan het college. Zoals afgesproken maken we binnenkort een afspraak om het voorstel inhoudelijk te bespreken.

Mocht u nog vragen hebben dan kunt contact opnemen met [REDACTED] of [REDACTED]. Wilt u bij correspondentie altijd het kenmerk van deze brief vermelden?

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders,



Arthur Wijngaarden,
afdelingshoofd Ruimtelijke ontwikkeling, Grondzaken en Stedenbouw

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 21 november 2022 15:18
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Overleg a.s. donderdag

Hoi [REDACTED],

Ze willen snel 😊 Dat is eerst kan volgens mij niet. Voor donderdag geen intentie-overeenkomst maken. We pakken de oude er bij en kijken gezamenlijk wat moet worden aangepast.

We doen het wel even volgordelijk.

Mvg

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 21 november 2022 12:15
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: Re: Overleg a.s. donderdag

Hallo [REDACTED],

Dank voor je snelle reactie,

[REDACTED] wil graag ook een afspraak over 'exclusiviteit' d.w.z. dat er gedurende 'de rit' door de gemeente niet meegewerkt wordt aan 'andere uitleggebieden' in het dorp Veeningen.(sloop nieuwbouw/rood voor rood uiteraard daargelaten).

Ook graag opnemen/nadenken over 'geheimhouding' (voor zover binnen de WOB regels mogelijk).

Inspanningsverplichting over en weer; vanuit de woonvisie lees ik dat de 'gemeente' wil faciliteren bij lokale plannen. Graag medewerking bij de informatiebijeenkomst en aankondigingen daarover.

Deze punten, voor zover mogelijk, in het concept intentieovereenkomst opnemen.

De periode naar het beslisdocument kan, n.m.m., kort zijn, dit ook gezien de reeds aangeleverde onderleggers. (bijvoorbeeld tot 1-4-2023)

Graag tot a.s. donderdag,

Groet [REDACTED]

On Mon, Nov 21, 2022 at 11:50 AM [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl> wrote:

Hoi [REDACTED],

Ik denk dat het goed is om het ook te hebben over de planning, communicatie, welke stakeholders zijn er, etc.

Mvg

■■■■

Van: ■■■■■

Verzonden: maandag 21 november 2022 10:56

Aan: ■■■■■ [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:■■■■@dewoldenhoogeveen.nl)>

Onderwerp: Overleg a.s. donderdag

Hallo ■■■■■,

Donderdag a.s. hebben we nader overleg initiatief ■■■■■, betreffende Veeningen.

Is er naast de 'af te stemmen' intentieovereenkomst nog zaken die op de agenda staan?

Graag je bericht,

Vriendelijke groet,

■■■■

Makelaardij en
Vastgoeddiensten
Oude Meerdijk 62
7854 RW Emmen

■■■■

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

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 24 november 2022 16:48
Aan: [REDACTED]
CC: Hempen-Prent, Gerrie
Onderwerp: Werklijst en afspraken
Bijlagen: 24 november plan woningbouw Veeningen verslag to do lijst (1).docx

Beste mensen,

Om e.e.a. even goed voor de bril te hebben, even de afspraken en volgordelijkheid op een rij.

Mocht ik iets missen, vul dan aan, staat het er 'verkeerd' wijzig dan. (word document)

Laat zo wie zo even weten indien e.e.a. akkoord is.

Dank alvast,

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Makelaardij en
Vastgoeddiensten
Oude Meerdijk 62
7854 RW Emmen
[REDACTED]

Gesprek 24 november 2022 gemeente De Wolden.

Aanwezig :

Besproken o.a.

- Intentie overeenkomst (oud) beëindigd.(brief ter vergadering uitgereikt en akkoord bevonden)
- Nieuwe intentieovereenkomst wordt opgesteld, loopt tot 1-7-2023

To do:

- Na ondertekening nieuwe intentieovereenkomst, zorgt [REDACTED] ervoor dat deze op 5 december a.s. bij de wethouder is, vervolgens kan deze in de vergadering van 20 december door burgemeester getekend worden.
- College besluiten worden digitaal op 27 december gepubliceerd. (waarschijnlijk)
- Initiatiefnemers, informeren belanghouders te denken hierbij aan :
- Bestuur plaatselijk belang/ lijst belangstellenden voor het érf'/Boermarke/ DLG ([REDACTED])/BJZ enz.
- Flyer/folder (simpel A5) rondbrengen in dorp Veeningen met aankondiging informatie bijeenkomst. Doel info bijeenkomst, wensen en ideeën ophalen, nog geen uitgewerkt plan, geef alleen het gebied aan.
- Advertentie in de Groene Post.
- [REDACTED] kan zorgdragen voor een 3 tal locatie kaarten opgeblazen naar A1 formaat. Eventueel nog afstemmen met 'kerngroep' vóór het houden van de info middag/avond.
- Info middag/avond van 16 tot 17.45 uur en van 19.15 tot 21.00 uur plannen in Markehus
- Denkbaar in week 3 (17 of 19 januari) 2023.
- Na info-avond opgedane ideeën en adviezen vertalen in een locatie paspoort, welke met behulp van [REDACTED] (stedenbouwkundige gem. De Wolden) opgezet/gemaakt kan worden. (data plan 'erf' kan gebruikt worden)
- Bedenkingen en zienswijzen 'bezoeken'.
- BJZ inschakelen.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 24 november 2022 16:41
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: intentieovereenkomst Veeningen
Bijlagen: 2022 Intentieovereenkomst.doc

Beste [REDACTED],

Zoals vanmiddag besproken stuur ik jullie hierbij een concept intentieovereenkomst voor de beoogde ontwikkeling langs de Schoolweg/Bovenboer.

(de straatnaam is mij niet helemaal duidelijk, volgens mij aan 2 zijden Schoolweg, want [REDACTED] woont op Schoolweg 52)

Uit de 'oude overeenkomst' heb ik het locatiepaspoort weggelaten en bij de onderzoeken 'landschappelijk' toegevoegd.

Ik ben niet verder gegaan dan een globale aanduiding van het zoekgebied.

Mochten jullie andere suggesties hebben dan verneem ik dat graag.

Zoals besproken vinden we het belangrijk dat het plan wordt gevormd aan de hand van de inbreng uit het dorp (inloophijeenkomst en eventueel andere contactmomenten). Dat schrijf ik niet gedetailleerd op in de intentieovereenkomst, maar moet volgens ons terugkomen in het aspect draagvlak.

Ik verneem graag je reactie op de concept overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528 [REDACTED] | 06 - [REDACTED]
h.wiltink@dewoldenhoogeveen.nl
Aanwezig: dinsdag, donderdag



Intentieovereenkomst Veeningen

Ondergetekenden

1. a. [redacted] en
b. [redacted],
beiden wonende [redacted],
hierna te noemen "**de initiatiefnemer**"

2. Gemeente De Wolden, Raadhuisstraat 2 te Zuidwolde, ten deze op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mevrouw I.C.J. Nieuwenhuizen,
hierna te noemen "**de gemeente**";

Tezamen te noemen: "**partijen**"

Overwegende dat:

- De initiatiefnemer eigenaar is van het perceel, kadastraal bekend, gemeente Zuidwolde, sectie Q, nr. 2327, plaatselijk bekend Schoolweg te Veeningen, verder te noemen "het perceel";
- De initiatiefnemer een gedeelte van het perceel wenst te ontwikkelen voor woningbouw, waarbij vooralsnog wordt gedacht aan een gedeelte aansluitend aan de kern Veeningen ;
- De gemeente in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling;
- Partijen gezamenlijk willen onderzoeken in hoeverre de gewenste ontwikkeling van het perceel mogelijk is;
- Dat partijen afspraken vast willen leggen in de intentieperiode middels deze overeenkomst.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is te onderzoeken of en op welke wijze het plan van de initiatiefnemer tot ontwikkeling van het perceel mogelijk is.
2. Het onderzoek leidt tot een door en voor rekening van de initiatiefnemer op te stellen beslisdocument, waaruit onder andere blijkt dat de ontwikkeling haalbaar is op de volgende onderwerpen:
 - a. stedenbouwkundig,
 - b. landschappelijk,
 - c. milieutechnisch,
 - d. juridisch,
 - e. financieel,
 - f. planning,
 - g. organisatorisch,
 - h. programmatisch,

3. De initiatiefnemer verplicht zich eveneens te onderzoeken of er in de directe omgeving draagvlak is voor deze herontwikkeling. Dit door middel van een openbare bijeenkomst waarin de plannen tot ontwikkeling worden gepresenteerd.

Artikel 2: Besluitvorming

1. Het beslisdocument vormt de basis voor de besluitvorming van het college om te komen tot een uitwerking ervan in een (voor)ontwerpbestemmingsplan en het aangaan van een anterieure overeenkomst.
2. Partijen zijn beide volledig vrij ten opzichte van elkaar om al of niet tot planuitvoering te besluiten.

Artikel 3: Kosten

1. Indien gemeente en exploitant niet tot overeenstemming komen over een beslisdocument, dan worden alle kosten die gedurende de looptijd van deze overeenkomst zijn gemaakt toegerekend aan de partij die de kosten heeft gemaakt. Er vindt geen onderlinge verrekening plaats.
2. Indien partijen wel tot overeenstemming komen dan worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald via de op te stellen anterieure overeenkomst.

Artikel 4: Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen.

Artikel 5: Einde van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode tot uiterlijk 1 juli 2023.
2. De overeenkomst eindigt eveneens indien:
 - De initiatiefnemer surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
 - indien partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het op te stellen beslisdocument;
 - partijen onderling tussentijdse ontbinding overeenkomen;
 - partijen het onderling eens worden en deze overeenkomst omgezet wordt in een anterieure overeenkomst.

Aldus getekend per

De initiatiefnemer

[Redacted signature]

[Redacted signature]

De gemeente

mevrouw I.C.J. Nieuwenhuizen

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 24 november 2022 14:48
Aan: Hempen-Prent, Gerrie
Onderwerp: Veeningen; plan [REDACTED]

Dag Gerrie,

Met [REDACTED] willen we opnieuw een intentieovereenkomst aangaan tot 1 juli 2023.
Nu voor gebied tegen Veeningen aan. Route via PHO en college volgt.

[REDACTED] vraagt om exclusiviteit; gedurende de looptijd neemt gemeente geen andere initiatieven in behandeling.
Ik heb de boot afgehouden, maar adviseur [REDACTED] vroeg dit met wethouder af te stemmen. Bij deze. Mocht je toch opteren voor exclusiviteit, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | 06 - [REDACTED]
[REDACTED]@[dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)
Aanwezig: dinsdag, donderdag

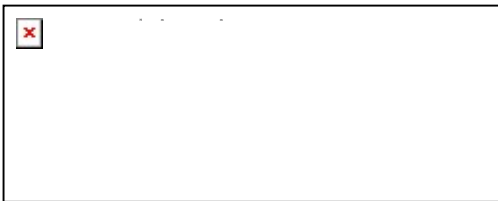


Van: Hempen-Prent, Gerrie
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 16:06
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Veeningen; plan [REDACTED]

Beste [REDACTED],
Destijds heb ik aangegeven zolang we met deze partij in gesprek zijn we niet aan de slag gaan met een andere partij. Het dorp is ook niet groot genoeg om tegelijkertijd twee projecten te ontwikkelen.

Met vriendelijke groet,

Gerrie Hempen-Prent
Wethouder | Gemeente De Wolden
[\(0528\) 291254](tel:0528291254)
g.hempen-prent@dewolden.nl



Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: Thursday, November 24, 2022 2:47:37 PM
Aan: Hempen-Prent, Gerrie <G.Hempen-Prent@dewolden.nl>
Onderwerp: Veeningen; plan [REDACTED]

Dag Gerrie,

Met [REDACTED] willen we opnieuw een intentieovereenkomst aangaan tot 1 juli 2023. Nu voor gebied tegen Veeningen aan. Route via PHO en college volgt.

[REDACTED] vraagt om exclusiviteit; gedurende de looptijd neemt gemeente geen andere initiatieven in behandeling. Ik heb de boot afgehouden, maar adviseur [REDACTED] vroeg dit met wethouder af te stemmen. Bij deze. Mocht je toch opteren voor exclusiviteit, dan verneem ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | 06 - [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl
Aanwezig: dinsdag, donderdag



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 13:50
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Woningbouw Veeningen

Geachte [REDACTED],

Op 25 augustus hebben we als omwonenden van het perceel tussen Schoolweg 54 en 50 een gesprek met u gehad over het onzorgvuldige handelen van de gemeente over plannen van woningbouw op het bovengenoemde perceel.

De intentieovereenkomst met bijbehorend locatiepaspoort is reeds verlopen (31-12-2021). Op 25 augustus waren er bij de gemeente ook geen concrete plannen omtrent woningbouw op het perceel bekend. Tijdens onze bijeenkomst hebben we het rapport van het bureau Close-up nogmaals besproken en het veelvuldig over het proces gehad. Als omwonenden waren (en zijn dat nog steeds) teleurgesteld in hoe de gemeente met ons als omwonenden omgaat. Gezien de wet WOO (vanaf juli 2022 van kracht) is zouden we een andere houding van de gemeente mogen verwachten. Als omwonenden zijn we, gezien de vele plannen en de rol van de gemeente hierin, er nog steeds niet gerust op dat de bouwplannen tot het verleden behoren.

De afspraak die we op 25-08-2022 hebben gemaakt was dat [REDACTED] en/of [REDACTED] na overleg binnen een maand op onze toelichting (25-08) zouden terugkomen. Het is inmiddels 25-11-2022 en we hebben nog niets van de gemeente mogen vernemen. Het mag duidelijk zijn dat we graag antwoorden willen hebben op onze vragen.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 16:09
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Re: intentieovereenkomst Veeningen

Hallo [REDACTED],

We gaan akkoord met de intentie overeen komst zoals die er nu ligt.
Is het de bedoeling dat we bijgevoegde overeenkomst tekenen en weer terug sturen?

Met vriendelijke groeten

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: donderdag 24 november 2022 16:40
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: intentieovereenkomst Veeningen

Beste [REDACTED],

Zoals vanmiddag besproken stuur ik jullie hierbij een concept intentieovereenkomst voor de beoogde ontwikkeling langs de Schoolweg/Bovenboer.
(de straatnaam is mij niet helemaal duidelijk, volgens mij aan 2 zijden Schoolweg, want [REDACTED] woont op Schoolweg 52)

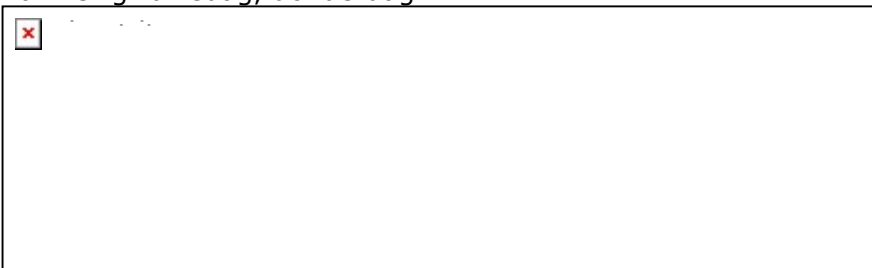
Uit de 'oude overeenkomst' heb ik het locatiepaspoort weggelaten en bij de onderzoeken 'landschappelijk' toegevoegd.
Ik ben niet verder gegaan dan een globale aanduiding van het zoekgebied.
Mochten jullie andere suggesties hebben dan verneem ik dat graag.

Zoals besproken vinden we het belangrijk dat het plan wordt gevormd aan de hand van de inbreng uit het dorp (inloopbijeenkomst en eventueel andere contactmomenten). Dat schrijf ik niet gedetailleerd op in de intentieovereenkomst, maar moet volgens ons terugkomen in het aspect draagvlak.

Ik verneem graag je reactie op de concept overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | 06 - [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl
Aanwezig: dinsdag, donderdag



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

24 mar

grond Veeningen

- intentie overeenkomst
- communicatie
- planning

~~Veeningen - dorpsvisie 2020~~
niet online?

januari = ijsloop byeenkomst
middag + avond Markthuis

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 28 november 2022 18:17
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: intentieovereenkomst Veeningen

Hallo [REDACTED],

Met deze toezegging kunnen we akkoord gaan.
We zien een getekend exemplaar t.z.t. tegemoet.

Dank alvast,

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Makelaardij en
Vastgoeddiensten
Oude Meerdijk 62
7854 RW Emmen
[REDACTED]

On Mon, Nov 28, 2022 at 11:46 AM [REDACTED] <[\[REDACTED\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)> wrote:

Hallo [REDACTED],

Ik heb in de overeenkomst geen bepaling opgenomen over exclusiviteit.

Van wethouder Hemen begrijp ik dat zij eventueel door andere initiatiefnemers nog in te dienen initiatieven niet zal steunen, omdat daarvoor in Veeningen geen ruimte is.

Omdat dit nog geen collegestandpunt is wil ik dit liever niet in de overeenkomst opnemen.

Weet dat jullie positie en inzet door de wethouder RO als serieus wordt beschouwd en je de eerste gegadigde bent.

Als ik de ondertekende overeenkomst heb ontvangen zal ik die verder geleiden en koersen we op een collegebesluit voor de kerst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 16:09
Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)>; [REDACTED]
Onderwerp: Re: intentieovereenkomst Veeningen

Hallo [REDACTED],

We gaan akkoord met de intentie overeen komst zoals die er nu ligt.

Is het de bedoeling dat we bijgevoegde overeenkomst tekenen en weer terug sturen?

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]

Van: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)>
Verzonden: donderdag 24 november 2022 16:40
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: intentieovereenkomst Veeningen

Beste [REDACTED],

Zoals vanmiddag besproken stuur ik jullie hierbij een concept intentieovereenkomst voor de beoogde ontwikkeling langs de Schoolweg/Bovenboer.

(de straatnaam is mij niet helemaal duidelijk, volgens mij aan 2 zijden Schoolweg, want [REDACTED] woont op Schoolweg 52)

Uit de 'oude overeenkomst' heb ik het locatiepaspoort weggelaten en bij de onderzoeken 'landschappelijk' toegevoegd.

Ik ben niet verder gegaan dan een globale aanduiding van het zoekgebied.

Mochten jullie andere suggesties hebben dan verneem ik dat graag.

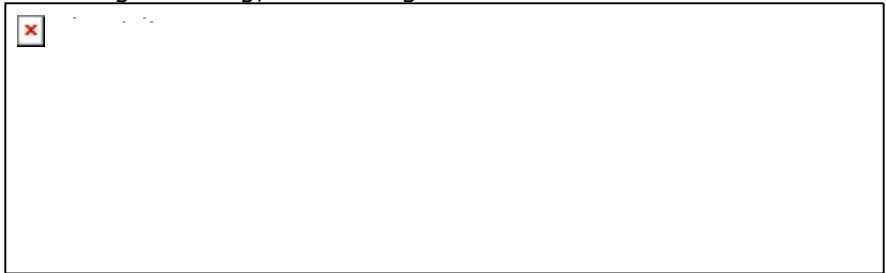
Zoals besproken vinden we het belangrijk dat het plan wordt gevormd aan de hand van de inbreng uit het dorp (inloopbijeenkoms t en eventueel andere contactmomenten). Dat schrijf ik niet gedetailleerd op in de intentieovereenkomst, maar moet volgens ons terugkomen in het aspect draagvlak.

Ik verneem graag je reactie op de concept overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

██████████
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-██████████ | 06 - ██████████
██████████@[dewoldenhoogeveen.nl](mailto:██████████@dewoldenhoogeveen.nl)

Aanwezig: dinsdag, donderdag



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

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

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 11:07
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Intentieovk Veeningen
Bijlagen: Collegevoorstel intentieovereenkomst 2022.docx; 2022 Intentieovereenkomst eenzijdig getekend.pdf

Hallo [REDACTED],

Voor 'Veeningen' zijn we weer wat verder.
Initiatiefnemer wil graag (vlot) verder met de nieuwe zoeklocatie.

Ik heb de oude overeenkomst iets aangepast en akkoord van initiatiefnemer.
We zouden dit graag voor de kerst in college willen brengen.
Mag ik weer jouw reactie?
Lukt dat misschien morgen nog, zodat stukken donderdag naar PHO kunnen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | 06 - [REDACTED]
h.wiltink@dewoldenhoogeveen.nl
Aanwezig: dinsdag, donderdag



Intentieovereenkomst Veeningen

Ondergetekenden

1. a. [REDACTED] en
b. [REDACTED]
beiden wonende [REDACTED]
hierna te noemen "de initiatiefnemer"
2. Gemeente De Wolden, Raadhuisstraat 2 te Zuidwolde, ten deze op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mevrouw I.J.M. Nieuwenhuizen,
hierna te noemen "de gemeente";

Tezamen te noemen: "partijen"

Overwegende dat:

- De initiatiefnemer eigenaar is van het perceel, kadastraal bekend, gemeente Zuidwolde, sectie Q, nr. 2327, plaatselijk bekend Schoolweg te Veeningen, verder te noemen "het perceel";
- De initiatiefnemer een gedeelte van het perceel wenst te ontwikkelen voor woningbouw, waarbij vooralsnog wordt gedacht aan een gedeelte aansluitend aan de kern Veeningen ;
- De gemeente in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling;
- Partijen gezamenlijk willen onderzoeken in hoeverre de gewenste ontwikkeling van het perceel mogelijk is;
- Dat partijen afspraken vast willen leggen in de intentieperiode middels deze overeenkomst.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is te onderzoeken of en op welke wijze het plan van de initiatiefnemer tot ontwikkeling van het perceel mogelijk is.
2. Het onderzoek leidt tot een door en voor rekening van de initiatiefnemer op te stellen beslisdocument, waaruit onder andere blijkt dat de ontwikkeling haalbaar is op de volgende onderwerpen:
 - a. stedenbouwkundig,
 - b. landschappelijk,
 - c. milieutechnisch,
 - d. juridisch,
 - e. financieel,
 - f. planning,
 - g. organisatorisch,
 - h. programmatisch,

3. De initiatiefnemer verplicht zich eveneens te onderzoeken of er in de directe omgeving draagvlak is voor deze herontwikkeling. Dit door middel van een openbare bijeenkomst waarin de plannen tot ontwikkeling worden gepresenteerd.

Artikel 2: Besluitvorming

1. Het beslisdocument vormt de basis voor de besluitvorming van het college om te komen tot een uitwerking ervan in een (voor)ontwerpbestemmingsplan en het aangaan van een anterieure overeenkomst.
2. Partijen zijn beide volledig vrij ten opzichte van elkaar om al of niet tot planuitvoering te besluiten.

Artikel 3: Kosten

1. Indien gemeente en exploitant niet tot overeenstemming komen over een beslisdocument, dan worden alle kosten die gedurende de looptijd van deze overeenkomst zijn gemaakt toegerekend aan de partij die de kosten heeft gemaakt. Er vindt geen onderlinge verrekening plaats.
2. Indien partijen wel tot overeenstemming komen dan worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald via de op te stellen anterieure overeenkomst.

Artikel 4: Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen.

Artikel 5: Einde van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode tot uiterlijk 1 juli 2023.
2. De overeenkomst eindigt eveneens indien:
 - De initiatiefnemer surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
 - indien partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het op te stellen beslisdocument;
 - partijen onderling tussentijdse ontbinding overeenkomen;
 - partijen het onderling eens worden en deze overeenkomst omgezet wordt in een anterieure overeenkomst.

Aldus getekend per

De initiatiefnemer

[Redacted signature area]

De gemeente

mevrouw I.J.M. Nieuwenhuizen

Burgemeester en wethouders

Datum [REDACTED]

Onderwerp

Intentieovereenkomst Veeningen

Wij willen

Een intentieovereenkomst aangaan met initiatiefnemer voor woningbouw in Veeningen

Wij besluiten

1. Een intentieovereenkomst aan te gaan met initiatiefnemer voor woningbouw in Veeningen

Want

1. Initiatiefnemer heeft eerder onderzocht of woningbouw aan de Schoolweg mogelijk is, op enige afstand van het dorp Veeningen. Daarvoor werd een intentieovereenkomst aangegaan die afliep op 31-12-2021. Dit voornemen stuitte op veel weerstand uit de directe omgeving en het initiatief is niet verder uitgewerkt. Met de initiatiefnemer zijn verschillende gesprekken gevoerd, die hebben geleid tot een herziening van de beoogde bouwlocatie. Omdat de eerste intentieovereenkomst afliep en de huidige ontwikkeling ziet op een andere locatie, wordt voorgesteld een nieuwe overeenkomst aan te gaan voor een zoeklocatie aan de Schoolweg, dichterbij de bebouwde kom.

Maar

- 1.

Achtergrond

Initiatiefnemer is eigenaar van gronden die grenzen aan het de zuidzijde van het dorp Veeningen. Hij is voornemens om woningen te realiseren om te voorzien in de woningbehoefte van het dorp. Vorig jaar werd onderzocht of woningbouw op een locatie aan de Schoolweg, op zo'n 250 meter van de kern, mogelijk is. Die locatie stuitte op weerstand van omwonenden en de intentiefase is afgesloten zonder dat daaraan een vervolg wordt gegeven.

Initiatiefnemer wil zijn plan voor woningbouw in Veeningen graag verder onderzoeken. Wij willen nu een nieuwe onderzoeksfase starten voor woningbouw die meer aansluit op de bebouwde kom. Initiatiefnemer is voornemens opnieuw een woningbehoefte-onderzoek te doen, juridische en milieutechnische onderzoeken te doen en te onderzoeken of op de beoogde locatie aan de rand van Veeningen draagvlak is voor woningbouw.

De financiële gevolgen zijn

Het aangaan van een intentieovereenkomst heeft geen financiële gevolgen.

Alternatieven

Het alternatief is geen intentieovereenkomst te sluiten. Er zijn geen andere initiatieven voor woningbouw rond Veeningen bekend. Het gevolg zou zijn dat (voorlopig) geen woningbouwplannen voor Veeningen worden voorbereid.

Dit alternatief wordt afgeraden.

Bijlagen

Intentieovereenkomst

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 1 december 2022 10:42
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Veeningen; [REDACTED]

Sorry [REDACTED],
Te vroeg gejuicht.
Ik heb nog geen akkoord van [REDACTED] op het collegevoorstel en kon het niet tijdig aanmelden voor bespreking PHO's 5-12. Wordt i.i.g. 12-12 en dan college 20-12.
Ik zie 20-12 geen ruimte in jouw agenda en vanaf 21-12 ben je volgens mij vrij.

Zullen we toch maar vóór b&w (bijv.de 15^e) in gesprek gaan?

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: woensdag 30 november 2022 07:33
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: RE: Veeningen; [REDACTED]

Hoi [REDACTED],

Mooie snelle actie. Fijn als het maandag in het PHO kan. Zet de afspraak met met [REDACTED] op 15 december. Ik word 12 december geopereerd aan mijn lies, dus de eerste dagen moet rustig aan doen.

Mvg

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: dinsdag 29 november 2022 15:34
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: Veeningen; [REDACTED]

Hallo [REDACTED],

n.a.v. de mail van [REDACTED]:
Ik heb al een door [REDACTED] getekende intentieovereenkomst.
Bijbehorend collegevoorstel ligt ter beoordeling bij [REDACTED].
Ik hoop morgen reactie te ontvangen.

Met een beetje geluk kan ik intentieovereenkomst aan PHO's aanbieden en maandag 5-12 bespreken.
Bij akkoord 13-12 in college.

We zouden kunnen proberen om 13 of 15 december met [REDACTED] in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | 06 - [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: dinsdag, donderdag



Agendapunt voor Programmahoudersoverleg Duurzaam

ONDERWERP	Intentieovereenkomst Schoolweg Veeningen
DATUM	29-11-2022
BESTUURDER	Gerrie Hempen
WIE LICHT HET TOE?	██████████
TIJDSDUUR	10 min.
TOELICHTING	

Met ██████████ is overeenstemming bereikt over een intentieovereenkomst voor woningbouw aan de Schoolweg in Veeningen. In bijgevoegd concept collegevoorstel wordt dit toegelicht.

Voorstel: Instemmen met de intentieovereenkomst Schoolweg Veeningen en ter goedkeuring aanbieden aan het college.

Datum 17 januari 20232

Onderwerp

Intentieovereenkomst Veeningen

Wij willen

Een intentieovereenkomst aangaan met initiatiefnemer voor woningbouw in Veeningen

Wij besluiten

1. 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 (bijlage 1).

Want

1.1 Intentieovereenkomst heeft tot doel de haalbaarheid te onderzoeken
Het doel van de intentieovereenkomst is om de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling voor woningbouw op de locatie in Veeningen te onderzoeken. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor dat onderzoek waarbij tevens het draagvlak voor de gewenste ontwikkeling moet worden betrokken.

1.2 Door het sluiten van een intentieovereenkomst wordt de rechtspositie van partijen vastgelegd
In de overeenkomst wordt de rechtspositie van partijen vastgelegd, zoals o.a. de rollen van beide partijen in de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek worden vastgelegd, alsmede afspraken over de te maken kosten.
Het haalbaarheidsonderzoek wordt afgerond met een beslisdocument waarin de resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd op basis waarvan een advies aan uw college wordt gegeven om te komen tot besluitvorming over de vervolgstappen. De intentieovereenkomst loopt tot 1 juli 2023.

Maar

- 1.

Achtergrond

Initiatiefnemer is eigenaar van gronden die grenzen aan het de zuidzijde van het dorp Veeningen. Hij is voornemens om woningen te realiseren om te voorzien in de woningbehoefte van het dorp. Vorig jaar werd onderzocht of woningbouw op een locatie aan de Schoolweg, op zo'n 250 meter van de kern, mogelijk is. Die locatie stuitte op weerstand van omwonenden en de intentiefase is afgesloten zonder dat daaraan een vervolg wordt gegeven.

Initiatiefnemer wil zijn plan voor woningbouw in Veeningen graag verder onderzoeken. Wij willen nu een nieuwe onderzoeksfase starten voor woningbouw die meer aansluit op de bebouwde kom. Initiatiefnemer is voornemens opnieuw een woningbehoefte-onderzoek te doen, juridische en milieutechnische onderzoeken te doen en te onderzoeken of op de beoogde locatie aan de rand van Veeningen draagvlak is voor woningbouw.

De financiële gevolgen zijn

Het aangaan van een intentieovereenkomst heeft geen financiële gevolgen.

Alternatieven

Het alternatief is geen intentieovereenkomst te sluiten. Er zijn geen andere initiatieven voor woningbouw rond Veeningen bekend. Het gevolg zou zijn dat (voorlopig) geen woningbouwplannen voor Veeningen worden voorbereid.

Dit alternatief wordt afgeraden.

Bijlagen

1. Intentieovereenkomst

[REDACTED]

Van: Hempen-Prent, Gerrie
Verzonden: dinsdag 6 december 2022 19:59
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Veeningen; intentieovereenkomst [REDACTED]

Hoi [REDACTED],

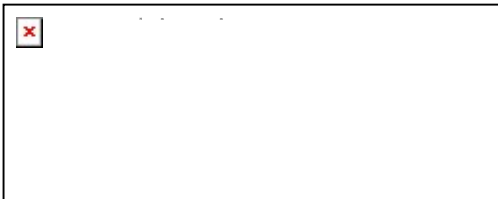
Bij het kopje maar zou ik nog wel willen toevoegen dat deze nieuwe locatie niet bij voorbaat er voor gaat zorgen dat er nu wel draagvlak is.

En ik zou iets terug willen zien zoals hierna benoemd: Alle onderzoeken die al zijn gedaan hebben ervoor gezorgd dat we ruimte willen bieden voor een nieuw plan dat op meer draagvlak kan rekenen.

Ik hoop dat ik duidelijk ben en anders gewoon even bellen. Als dit is toegevoegd dan maar meteen door naar het college.

Met vriendelijke groet,

Gerrie Hempen-Prent
Wethouder | Gemeente De Wolden
[\(0528\) 291254](tel:(0528)291254)
g.hempen-prent@dewolden.nl



Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: Tuesday, December 6, 2022 8:58:43 AM
Aan: Hempen-Prent, Gerrie <G.Hempen-Prent@dewolden.nl>
CC: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: FW: Veeningen; intentieovereenkomst [REDACTED]

Hallo Gerrie,

Bijgevoegd onderwerp zou ik je per email voorleggen, aangezien we geen PHO hadden op 5 dec. Maar dat vergat ik te doen.

Zou je alsnog op korte termijn naar bijgevoegde stukken kunnen kijken en aangeven of het zo door kan naar college?

Als je het liever in het PHO bespreekt dan kan dat natuurlijk, dan zetten we het op de agenda van 12 december.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur Plattelandsontwikkeling en programmaregisseur

Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

0528- [redacted] /06- [redacted]

[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl

Op woensdag ben ik vrij

Van: [redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>

Verzonden: vrijdag 2 december 2022 16:28

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

[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: Veeningen; intentieovereenkomst [redacted]

Hallo [redacted],

Ik heb een voorstel voor PHO dat Walter en ik nog graag 5-12 behandeld zien, vanwege vervolgstappen.

Zou mooi zijn als het lukt, of schriftelijk kan worden afgedaan.

Ik heb maandag wel van 13 tot 16 uur cursus en aansluitend van 16:15 tot 16:30 SO Grondzaken Hoogeveen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

0528- [redacted] | 06 - [redacted]

[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: dinsdag, donderdag



Van: [redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>

Verzonden: donderdag 1 december 2022 13:29

Aan: [redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: RE: Veeningen; [redacted]

Hoi [redacted],

Als [redacted] morgen akkoord is kan je het ook direct aanleveren bij [redacted].
[redacted] zet het dan op de agenda. Ik vind de 13/12 in het college wel prettig.

Mvg

[redacted]

Van: [redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>

Verzonden: donderdag 1 december 2022 10:42

Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: RE: Veeningen; [REDACTED]

Sorry [REDACTED],

Te vroeg gejuicht.

Ik heb nog geen akkoord van [REDACTED] op het collegevoorstel en kon het niet tijdig aanmelden voor bespreking PHO's 5-12. Wordt i.i.g. 12-12 en dan college 20-12.

Ik zie 20-12 geen ruimte in jouw agenda en vanaf 21-12 ben je volgens mij vrij.

Zullen we toch maar vóór b&w (bijv. de 15^e) in gesprek gaan?

Groet [REDACTED]

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

Verzonden: woensdag 30 november 2022 07:33

Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: RE: Veeningen; [REDACTED]

Hoi [REDACTED],

Mooie snelle actie. Fijn als het maandag in het PHO kan. Zet de afspraak met met zantinge op 15 december. Ik word 12 december geopereerd aan mijn lies, dus de eerste dagen moet rustig aan doen.

Mvg

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

Verzonden: dinsdag 29 november 2022 15:34

Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>

Onderwerp: Veeningen; [REDACTED]

Hallo [REDACTED],

n.a.v. de mail van [REDACTED]:

Ik heb al een door [REDACTED] getekende intentieovereenkomst.

Bijbehorend collegevoorstel ligt ter beoordeling bij [REDACTED].

Ik hoop morgen reactie te ontvangen.

Met een beetje geluk kan ik intentieovereenkomst aan PHO's aanbieden en maandag 5-12 bespreken. Bij akkoord 13-12 in college.

We zouden kunnen proberen om 13 of 15 december met [REDACTED] in gesprek te gaan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

0528-[REDACTED] | 06 - [REDACTED]

[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: dinsdag, donderdag



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 6 december 2022 13:23
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: Woningbouw Veeningen

Beste [REDACTED],

Mijn excuus, uw bericht was aan mijn aandacht ontsnapt.
Is het mogelijk dat we elkaar volgende week donderdagmiddag 15-12 in Zuidwolde treffen om in te gaan op uw bericht.

Wat [REDACTED] en mij betreft zou het begin van de middag passen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | 06 - [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl
Aanwezig: dinsdag, donderdag



Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 25 november 2022 13:50
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Woningbouw Veeningen

Geachte [REDACTED],

Op 25 augustus hebben we als omwonenden van het perceel tussen Schoolweg 54 en 50 een gesprek met u gehad over het onzorgvuldige handelen van de gemeente over plannen van woningbouw op het bovengenoemde perceel.

De intentieovereenkomst met bijbehorend locatiepaspoort is reeds verlopen (31-12-2021). Op 25 augustus waren er bij de gemeente ook geen concrete plannen omtrent woningbouw op het perceel bekend.

Tijdens onze bijeenkomst hebben we het rapport van het bureau Close-up nogmaals besproken en het veelvuldig over het proces gehad. Als omwonenden waren (en zijn dat nog steeds) teleurgesteld in hoe de gemeente met ons als omwonenden omgaat. Gezien de wet WOO (vanaf juli 2022 van kracht) is zouden we een andere houding van de gemeente mogen verwachten.

Als omwonenden zijn we, gezien de vele plannen en de rol van de gemeente hierin, er nog steeds niet gerust op dat de bouwplannen tot het verleden behoren.

De afspraak die we op 25-08-2022 hebben gemaakt was dat [REDACTED] en/of [REDACTED] na overleg binnen een maand op onze toelichting (25-08) zouden terugkomen. Het is inmiddels 25-11-2022 en we hebben nog niets van de gemeente mogen vernemen. Het mag duidelijk zijn dat we graag antwoorden willen hebben op onze vragen.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 7 december 2022 21:02
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Woningbouw Veeningen

Goedendag,

Dan stel ik voor donderdag 15 december om 15:30uur. We zullen ons melden bij de receptie. Tot dan.

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Verzonden: woensdag 7 december 2022 15:46
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: Re: Woningbouw Veeningen

Beste [REDACTED],

Door privé afspraken / andere zakelijke afspraken lukt het ons niet op woensdag.
Op donderdag 15 december zijn we wel flexibel en mag u een tijdstip voorstellen.

Met vriendelijke groeten,

[REDACTED]

[Outlook voor Android](#) downloaden

From: [REDACTED]
Sent: Wednesday, December 7, 2022 10:07:02 AM
To: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Cc: [REDACTED]
Subject: Re: Woningbouw Veeningen

Goedendag,

Onze voorkeur voor een afspraak, gezien onze werkzaamheden, ligt eigenlijk op de woensdag. Mocht het echt niet mogelijk zijn dan is 15 december een mogelijkheid. Graag spoedig een reactie retour (met tijdstip) om onze agenda's erop af te kunnen stellen

Met vriendelijke groet

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>

Verzonden: dinsdag 6 december 2022 13:23

Aan: [redacted]

CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Woningbouw Veeningen

Beste meneer [redacted],

Mijn excuus, uw bericht was aan mijn aandacht ontsnapt.

Is het mogelijk dat we elkaar volgende week donderdagmiddag 15-12 in Zuidwolde treffen om in te gaan op uw bericht.

Wat [redacted] en mij betreft zou het begin van de middag passen.

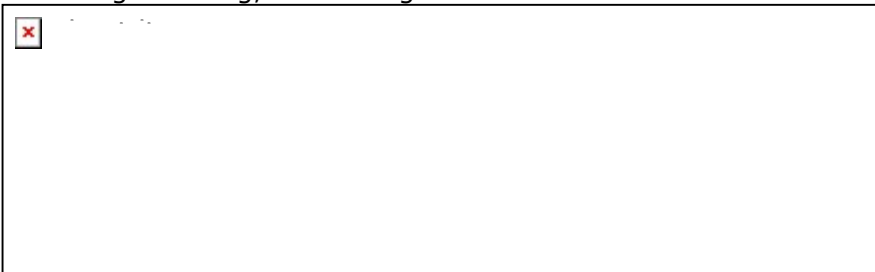
Met vriendelijke groet,

[redacted]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

0528 [redacted] | 06 - [redacted]

[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl

Aanwezig: dinsdag, donderdag



Van: [redacted]

Verzonden: vrijdag 25 november 2022 13:50

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

[redacted]@dewoldenhoogeveen.nl>

CC: [redacted]

Onderwerp: Woningbouw Veeningen

Geachte [redacted],

Op 25 augustus hebben we als omwonenden van het perceel tussen Schoolweg 54 en 50 een gesprek met u gehad over het onzorgvuldige handelen van de gemeente over plannen van woningbouw op het bovengenoemde perceel.

De intentieovereenkomst met bijbehorend locatiepaspoort is reeds verlopen (31-12-2021). Op 25 augustus waren er bij de gemeente ook geen concrete plannen omtrent woningbouw op het perceel bekend.

Tijdens onze bijeenkomst hebben we het rapport van het bureau Close-up nogmaals besproken en het veelvuldig over het proces gehad. Als omwonenden waren (en zijn dat nog steeds) teleurgesteld in hoe de gemeente met ons als omwonenden omgaat. Gezien de wet WOO (vanaf juli 2022 van kracht) is zouden we een andere houding van de gemeente mogen verwachten.

Als omwonenden zijn we, gezien de vele plannen en de rol van de gemeente hierin, er nog steeds niet gerust op dat de bouwplannen tot het verleden behoren.

De afspraak die we op 25-08-2022 hebben gemaakt was dat [redacted] en/of [redacted] na overleg binnen een maand op onze toelichting (25-08) zouden terugkomen. Het is inmiddels 25-11-2022

en we hebben nog niets van de gemeente mogen vernemen. Het mag duidelijk zijn dat we graag antwoorden willen hebben op onze vragen.

Met vriendelijke groet



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

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

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 13 december 2022 15:54
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: RE: intentieovereenkomst Veeningen

Beste [REDACTED],

Ik had gehoopt dat de intentieovereenkomst vandaag door B&W behandeld zou worden, maar dat is helaas niet gelukt. Het onderwerp staat op de agenda voor 20 december a.s. Zodra ik het besluit heb ontvangen informeer ik jullie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | 06 - [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl
Aanwezig: dinsdag, donderdag



Van: [REDACTED]
Verzonden: maandag 28 november 2022 18:17
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: intentieovereenkomst Veeningen

Hallo [REDACTED],

Met deze toezegging kunnen we akkoord gaan.
We zien een getekend exemplaar t.z.t. tegemoet.

Dank alvast,

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Makelaardij en
Vastgoeddiensten
Oude Meerdijk 62
7854 RW Emmen
[REDACTED]

On Mon, Nov 28, 2022 at 11:46 AM [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl> wrote:

Hallo [REDACTED],

Ik heb in de overeenkomst geen bepaling opgenomen over exclusiviteit.

Van wethouder Hempen begrijp ik dat zij eventueel door andere initiatiefnemers nog in te dienen initiatieven niet zal steunen, omdat daarvoor in Veeningen geen ruimte is.

Omdat dit nog geen collegestandpunt is wil ik dit liever niet in de overeenkomst opnemen.

Weet dat jullie positie en inzet door de wethouder RO als serieus wordt beschouwd en je de eerste gegadigde bent.

Als ik de ondertekende overeenkomst heb ontvangen zal ik die verder geleiden en koersen we op een collegebesluit voor de kerst.

Met vriendelijke groet,

■■■■■

Van: ■■■■■

Verzonden: vrijdag 25 november 2022 16:09

Aan: ■■■■■ [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:■■■■@dewoldenhoogeveen.nl); ■■■■■

Onderwerp: Re: intentieovereenkomst Veeningen

Hallo ■■■■,

We gaan akkoord met de intentie overeenkomst zoals die er nu ligt.

Is het de bedoeling dat we bijgevoegde overeenkomst tekenen en weer terug sturen?

Met vriendelijke groeten

[REDACTED]

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

Verzonden: donderdag 24 november 2022 16:40

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: intentieovereenkomst Veeningen

Beste [REDACTED],

Zoals vanmiddag besproken stuur ik jullie hierbij een concept intentieovereenkomst voor de beoogde ontwikkeling langs de Schoolweg/Bovenboer.

(de straatnaam is mij niet helemaal duidelijk, volgens mij aan 2 zijden Schoolweg, want [REDACTED] woont op Schoolweg 52)

Uit de 'oude overeenkomst' heb ik het locatiepaspoort weggelaten en bij de onderzoeken 'landschappelijk' toegevoegd.

Ik ben niet verder gegaan dan een globale aanduiding van het zoekgebied.

Mochten jullie andere suggesties hebben dan verneem ik dat graag.

Zoals besproken vinden we het belangrijk dat het plan wordt gevormd aan de hand van de inbreng uit het dorp (inloopbijeenkomst en eventueel andere contactmomenten). Dat schrijf ik niet gedetailleerd op in de intentieovereenkomst, maar moet volgens ons terugkomen in het aspect draagvlak.

Ik verneem graag je reactie op de concept overeenkomst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | 06 - [REDACTED]
[REDACTED] <[\[REDACTED\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)>

Aanwezig: dinsdag, donderdag



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

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

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 13 december 2022 10:50
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: Veeningen

Hallo [REDACTED],

Ik hoop dat de operatie goed is verlopen en je vlot weer herstelt.

Ik zag dat het collegevoorstel voor de intentieovereenkomst met [REDACTED] door bijna iedereen is geparafeerd.

Alleen Albert Haar wil het stuk bespreken.

En dat is nog niet alles ...

Het stuk is niet geagendeerd voor 13 maar voor 20 december.

Donderdag maar wat improviseren en vertellen dat besluit nog moet worden genomen.

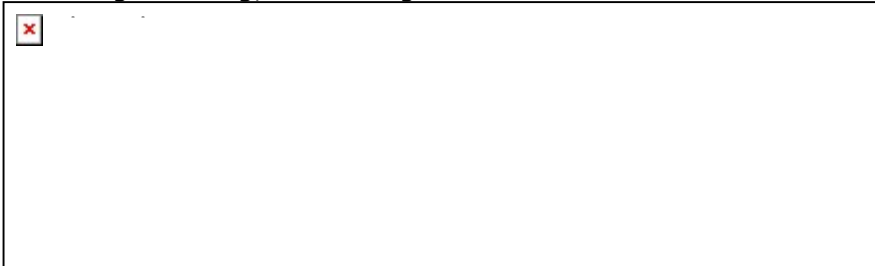
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen

0528-[REDACTED] | 06 - [REDACTED]

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

Aanwezig: dinsdag, donderdag



[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 16 december 2022 11:32
Aan: [REDACTED]; Hempen-Prent, Gerrie; [REDACTED]
Onderwerp: mogelijke tekst huis aan huis flyer dorp Veeningen
Bijlagen: concept uitnodiging Veeningen nieuwbouw.docx

Beste allen,

In de bijlage een concepttekst van een te maken huis aan huis flyer voor het dorp Veeningen.

Ik meen met deze tekst een juiste aanzet te geven en bewoners i.r.t. participatie belanghebbende.

Uiteraard nodig ik jullie uit om de tekst aan te passen/aan te vullen.

De planning is om in de tweede helft van januari ook deze bijeenkomst te gaan organiseren.

Graag reactie,

Alvast dank,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Makelaardij en
Vastgoeddiensten
Oude Meerdijk 62
7854 RW Emmen
[REDACTED]

Uitnodiging informatie en inventarisatie bijeenkomst mogelijke nieuwbouw Veeningen

Op Januari van 15 uur tot 17 uur en van 19 uur tot 21 uur bent u uitgenodigd om u mening te geven over de mogelijkheid tot realisatie van nieuwbouw(kavels) aan de zuidkant van Veeningen.

Locatie Markehus Schoolweg Veeningen

Eerder hebben initiatiefnemers een z.g.n. 'ERF' gepresenteerd en uw mening gevraagd. Van dit initiatief zien initiatiefnemers af, omdat er over het algemeen meer behoefte is tot bouw (bijna) aansluitend aan de bestaande bebouwing. Het kunnen realiseren van bouwkavels speelt hierbij ook een rol.

Nu willen we graag van u te weten, welke locatie(s) u geschikt acht en aan welke typologieën nieuwbouw woningen behoefte is.

De initiatiefnemers zullen u aan de hand van een locatieplattegrond vragen naar uw mening. Er is dus nog niet gekozen voor een locatie, we willen graag uw mening en ideeën horen.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: woensdag 21 december 2022 11:12
Aan: Hempen-Prent, Gerrie
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: Evaluatie gesprek 15 december

Hoi gerrie,

Dit is mail, die [REDACTED] heeft verstuurd naar aanleiding van ons gesprek van vorige week donderdag. Hij en zijn buurtgenoten zijn nog niet overtuigd. Even afwachten hoe dit verder gaat.

Wij maken nog een antwoord op zijn brief + rapport van mei 2021

De intentie-overeenkomst is akkoord en wij zullen nog even schakelen met de initiatiefnemer ten aanzien van de communicatiemomenten.

Mvg

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 16 december 2022 12:58
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>
Onderwerp: Evaluatie gesprek 15 december

Dag heren,

Graag wil ik nog even terugkomen op ons gesprek van gisteren. U zult gemerkt hebben dat we behoorlijk teleurgesteld zijn. Onze teleurstelling (wantrouwen gemeente) is niet persoonlijk op uw beiden gericht. Eerlijkheidshalve moet ik bekennen dat juist met u beiden goed te communiceren valt.

Toch blijven we het vreemd vinden dat de ontwikkeling aan de noordkant van het perceel nu weer wordt opgepakt. Dit terwijl deze juist in 2021 door de gemeente, ondanks dat de stedenbouwkundige hier ook enkele voorstellen voor heeft gedaan in 2020, werd afgeschoten. In maart 2021 was de zijtak van de Schoolweg (oprit Schoolweg 52, ontsluiting Bovenboer) de grens tussen dorp en landschap (geel/groene stippellijn) Dat was juist de motivatie van de wethouder en stedenbouwkundige om het plan (boerenerf) naar de zuidkant te brengen. Destijds zijn alle gesprekken met goedvinden van de aanwezigen opgenomen. Na het afluisteren is duidelijk te horen dat de stedenbouwkundige en wethouder Hempen aangeven dat de lijn zoals aangegeven op het locatiepaspoort absoluut niet overschreden mag worden. We zijn dan ook verbijsterd dat dit nu niet meer geldt.



(bron: locatie paspoort)

Inmiddels hebben we een terugkoppeling gedaan naar ons advocatenbureau en RO-adviseur. Hun mening is dat er op de achtergrond iets speelt wat niet naar voren mag komen. Het lijkt volgens hun op "prijsschieten" in de hoop dat er iets aan de aandacht ontsnapt en zo toch een plan erdoor gedrukt kan worden.

Feitelijk verandert er aan de onderbouwing ook niet zoveel. Daar staat immers al in dat de ontwikkelingsrichting in westelijke richting voorzien was. De verantwoordelijken binnen de gemeente hebben naar mijn mening iets uit te leggen aan de omwonenden.

Met vriendelijke groet

■■■■■

■■■■■

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 22 december 2022 11:56
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: Re: Publicatie besluit intentieovereenkomst

Hallo [REDACTED],

Dank voor je mail.

Met [REDACTED] overlegd, donderdagmiddag 12 januari a.s. om 15.30 uur kunnen we aanwezig zijn op het gemeentehuis De Wolden.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]
Makelaardij en
Vastgoeddiensten
Oude Meerdijk 62
7854 RW Emmen
[REDACTED]

On Thu, Dec 22, 2022 at 11:49 AM [REDACTED] <[\[REDACTED\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)> wrote:

Heren,

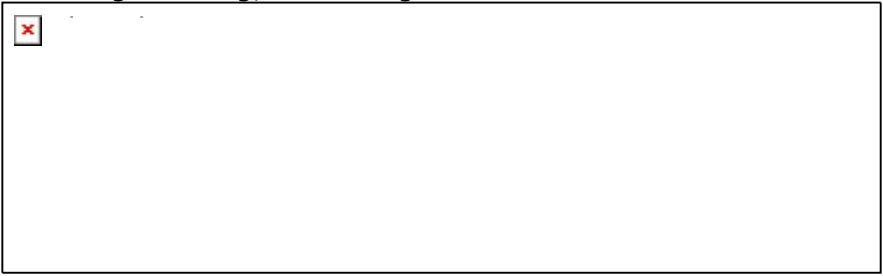
Ter info.

De Besluitenlijst van de collegevergadering van deze week wordt digitaal door het college bekeken en wordt bij akkoord volgende week donderdag 29-12 gepubliceerd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528-[REDACTED] | 06 - [REDACTED]
[REDACTED] <[\[REDACTED\]@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)>

Aanwezig: dinsdag, donderdag



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

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 22 december 2022 09:51
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]
Onderwerp: FW: mogelijke tekst huis aan huis flyer dorp Veeningen
Bijlagen: concept uitnodiging Veeningen nieuwbouw.docx; Evaluatie gesprek 15 december

Hoi [REDACTED],

De intentie nieuwe overeenkomst is 20/12 geaccordeerd in het college. Ik hoor vandaag wanneer het openbaar wordt. Bijgaand het kattedelletje van de adviseur voor de inwoners. Ik word er niet warm van, maar tegelijkertijd moeten we het niet overnemen. Heb jij nog suggesties?

Vorige week donderdag hebben [REDACTED] en ik ook [REDACTED] gesproken. Niet blij natuurlijk (zie mail), maar hij weet het nu wel vooraf en hoeft het niet uit de krant te lezen.

[REDACTED] vandaag nog even afstemmen hoe we naar [REDACTED] en adviseur reageren?

Mvg

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: vrijdag 16 december 2022 11:32
Aan: [REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; [REDACTED]
[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl>; Hempen-Prent, Gerrie <G.Hempen-Prent@dewolden.nl>; [REDACTED]
Onderwerp: mogelijke tekst huis aan huis flyer dorp Veeningen

Beste allen,

In de bijlage een concepttekst van een te maken huis aan huis flyer voor het dorp Veeningen.

Ik meen met deze tekst een juiste aanzet te geven en bewoners i.r.t. participatie belanghebbende.

Uiteraard nodig ik jullie uit om de tekst aan te passen/aan te vullen.

De planning is om in de tweede helft van januari ook deze bijeenkomst te gaan organiseren.

Graag reactie,

Alvast dank,

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Makelaardij en
Vastgoeddiensten
Oude Meerdijk 62
7854 RW Emmen
[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 5 januari 2023 14:18
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: veeningen
Bijlagen: 20210521 Brief aan B&W van [REDACTED].pdf; 2021-7-20 Brief gemeente in reactie op brieven [REDACTED] mei en juli.pdf; 20210717 brief [REDACTED] rappel en aanvulling op brief 21-5-2021.pdf; overzicht brieven in uit.docx

Hallo [REDACTED],

Mbt de brieven van [REDACTED]:
[REDACTED] heeft die wel beantwoord.

Ik voeg de inkomende- en antwoordbrief bij en een document met mijn beeld van de status en wat we evt. aanvullend nog kunnen melden.
Maar even afstemmen hoe verder?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
medewerker grondzaken | Samenwerkingsorganisatie De Wolden Hoogeveen
0528- [REDACTED] | 06 - [REDACTED]
[REDACTED] [@dewoldenhoogeveen.nl](mailto:[REDACTED]@dewoldenhoogeveen.nl)
Aanwezig: dinsdag, donderdag



Brieven 21-5-2021 en 17-7-2021 van [REDACTED]

Brief 21-5

- Constatie 9-3-2021 kavelpaspoort vastgesteld onjuist: 2-3 besloten tot aangaan intentieovereenkomst
- Zorgen over ontwikkelingen op dit perceel; onsamenhangende plannen v.k.a.
- Contra expertise bijgevoegd
- Kavelpaspoort zonder grondig onderzoek afgegeven, strijd met provinciaal beleid, geen steun van Drents landschap, onderzoek naar draagvlak omwonenden wordt in de wind geslagen

Verzoek: kavelpaspoort intrekken, ontwikkeling als niet haalbaar beschouwen en intentieovk beëindigen. Verzoek om reactie op contra expertise.

Brief 17-7

- Herhaling van grote delen tekst van 21-5 met hetzelfde verzoek als aan verzoek geen gehoor wordt gegeven, dan verwacht brievensteller duidelijke motivatie waarom.

Antwoordbrief gemeente [REDACTED] 21-7

- Tegen locatiepaspoort staat geen zienswijze/bezwaar open.
pas tegen planologische procedure staat zienswijze en bezwaar open.

Hoewel geen brief van college, heeft [REDACTED] antwoord ontvangen op zijn brieven van 21-5 en 17-7.

Wat niet is vermeld:

Constatie dat b&w op 9-3-2021 een kavelpaspoort hebben vastgesteld is onjuist. Op 2-3 en gepubliceerd op 9-3 hebben b&w besloten tot het aangaan van een intentieovereenkomst voor een bouwplan aan de Schoolweg. Het is vervolgens aan de initiatiefnemer om te onderzoeken of het plan haalbaar is (o.a. planologisch/milieu-technisch/draagvlak omgeving). Ook tegen het aangaan van een intentieovereenkomst staat geen zienswijze of bezwaar open.

De intentieovereenkomst van 2021 is geëindigd en niet verlengd. Eind 2022 is aan de initiatiefnemer formeel meegedeeld dat de intentieovereenkomst is geëindigd. De locatie nabij Schoolweg 54 wordt niet verder onderzocht.

In de concept woon(zorg)visie staat onder meer het doel om tot 2030 zo'n 750 tot 1000 woningen toe te voegen. Met voorrang voor inbreiding boven uitbreiding. De tabel geeft de verdeling over de kernen weer.

Kern	Aantal toe te voegen woningen tot 2030
Zuidwolde	198 - 263
de Wijk	95 - 127
Ruinen	116 - 154
Ruinerwold	123 - 164
Koekange	75 - 100
Overige kernen	143 - 192
Totaal	750 - 1.000

Als er toch sprake is van uitbreiding zetten we in op een beheerste uitbreiding bij de kleine dorpen en is er ruimte voor grootschalige uitbreiding bij de kerndorpen Zuidwolde, Ruinen, de Wijk, Ruinerwold en Koekange. Beheerste uitbreiding voor de kleine dorpen houdt in dat er ruimte moet zijn voor nieuwbouw om de woningvoorraad te verversen, voorzieningen te behouden en woningen te bieden voor lokale starters en gezinnen. Als inbreiding in de kleine kernen leidt tot aantasting van de stedenbouwkundige structuur, wordt gekeken naar uitbreiding.

Bij de concept woonvisie past onderzoek naar behoefte en mogelijkheden van (kleinschalige) woningbouw in of bij Veeningen.

20-12-2022 hebben b&w besloten tot het aangaan van een intentieovereenkomst voor een gebied aan de rand van Veeningen. Opnieuw is het aan de initiatiefnemer om te onderzoeken of woningbouw haalbaar is en zo ja in welke omvang. Pas als de initiatiefnemer daarin slaagt kan een planologische procedure worden gestart en kan eenieder daarop een zienswijze indienen.

VERZONDING 21 JUL 2021



DATUM 20 juli 2021
ONDERWERP Zienswijze locatiepaspoort
ONS KENMERK Z.275205/D.465227

Geachte [REDACTED]

Wij hebben uw brief van 21 mei 2021 waarin u een zienswijze geeft op het locatiepaspoort Schoolweg nabij nr 54 te Veeningen in goede orde ontvangen. Daarover is in persoon van wethouder Hempen ook al kort met u over gesproken.

Tegen een locatiepaspoort staat geen mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze open. Er is namelijk geen besluit genomen door een bestuursorgaan. Wij nemen uw zienswijze op dit moment voor kennisgeving aan.

Op het moment dat de planologische procedure van start gaat om een ontwikkeling op deze locatie mogelijk te kunnen maken, kunt u van al uw rechtsbeschermingsmiddelen gebruik maken, zoals het indienen van een zienswijze en het instellen van beroep.

Vragen

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

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Medewerker Grondzaken

Postadres:
Postbus 20
7920 AA Zuidwolde

Bezoekadres:
Raadhuisstraat 2
7921 GD Zuidwolde

Telefoon:
14 0528

E-mail:
gemeente@dewolden.nl

Internet:
dewolden.nl

Gemeente De Wolden
Ingekomen: 19 JUL 2021

zaak nr:

doc.nr:

afdeling:

[REDACTED]
Aan
College van Burgemeesters en Wethouders
Raadhuisstraat 2
7921GD Zuidwolde

Veeningen, 17 juli 2021

Uw kenmerk Z.275205 brief omwonenden Woningbouw Veeningen zuid

Geachte College,

Op 21 mei 2021 heb ik u namens de omwonenden (bijlage 1) een brief gestuurd waarin wij onze zorgen kenbaar hebben gemaakt over een besluit van het college. De brief is bij de gemeente bekend onder het kenmerk: Z.275205. Het besluit betreft een zogenaamd kavelpaspoort voor een stuk landbouwgrond in Veeningen zuid gelegen aan de Schoolweg nabij nummer 54 af te geven. Het college wil onderzoeken of een woningbouwlocatie in Veeningen haalbaar is. Daarvoor werd een intentieovereenkomst gesloten met een initiatiefnemer uit Veeningen. De initiatiefnemer bezit over een perceel ten zuiden van Veeningen aan de Schoolweg.

Als omwonenden hebben we onze zorg uitgesproken over de ontwikkelingen op dit perceel. Tot op heden hebben wij nog geen antwoord van de gemeente mogen ontvangen. Als inwoners van de gemeente de Wolden betreuren wij een dergelijke opstelling van het College. In een mail contact van 15 juni met als subject: 'Verzoek om aanvullende informatie betreft procedure en termijn reactie brief' heb ik nogmaals gewezen op het uitblijven van een reactie op onze brief van 21 mei 2021.

Als omwonenden hebben wij duidelijk aangegeven dat de gemeente het kavelpaspoort zonder een grondig onderzoek heeft afgegeven. Een kavelpaspoort, zoals uit de contra-expertise blijkt, in strijd met de structuurvisie van de gemeente, de omgevingsvisie van de provincie en de provinciale omgevingsverordening van de provincie. Daarnaast draagt het kavelpaspoort geen ondersteuning van het Drents Landschap eigenaar van het Veeningerbos ten oosten van het betreffende perceel.

Nu de eerste schetsen, op schaal, door de initiatiefnemer zijn gepubliceerd blijkt dat het kavelpaspoort helemaal niet afgegeven had mogen worden op deze locatie. Eén van de onzorgvuldigheden is dat de gemeente (stedenbouwkundige) geen rekening heeft gehouden met de bestemming van Schoolweg 54. Schoolweg 54 is een bedrijfspand waarvoor een milieu-zonering geldt (zie bijlage 2). In een gesprek (01-06-2021) waarin onder andere de stedenbouwkundige als opsteller van het locatiepaspoort bij aanwezig was, zag deze persoon Schoolweg 54 als woning. Als een opsteller van een dergelijk locatiepaspoort zo weinig vooronderzoek heeft verricht wat is dan nog de waarde van dit locatiepaspoort.

Wij verzoeken u nogmaals dit kavelpaspoort in te trekken, de ontwikkeling als maatschappelijk "niet haalbaar" te beschouwen en de intentieovereenkomst te beëindigen. Daarnaast verwachten wij uw bevindingen op de contra-expertise, welke op 21 mei als bijlage is mee verzonden, voor 9 augustus te gemoed. Mocht dit niet haalbaar zijn dan verwachten we van het college een duidelijke motivatie waarom aan ons verzoek niet voldaan kan worden en wat de vervolgstappen zijn.

Met vriendelijke groet,

Namens de omwonenden van het perceel,



A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, overlapping strokes.

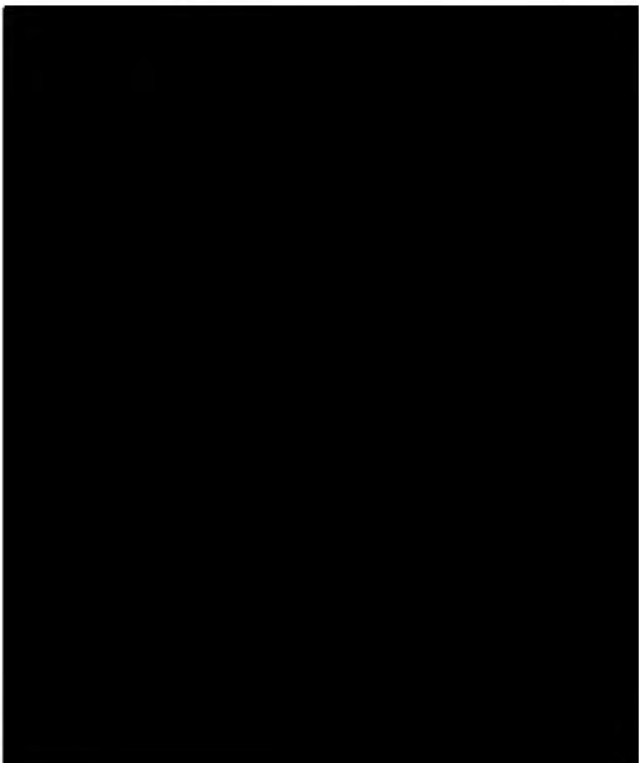
Bijlagen:

Bijlage 1: handtekeninglijst omwonenden

Bijlage 2: situatieschets Schoolweg 54 t.o.v. locatiepaspoort

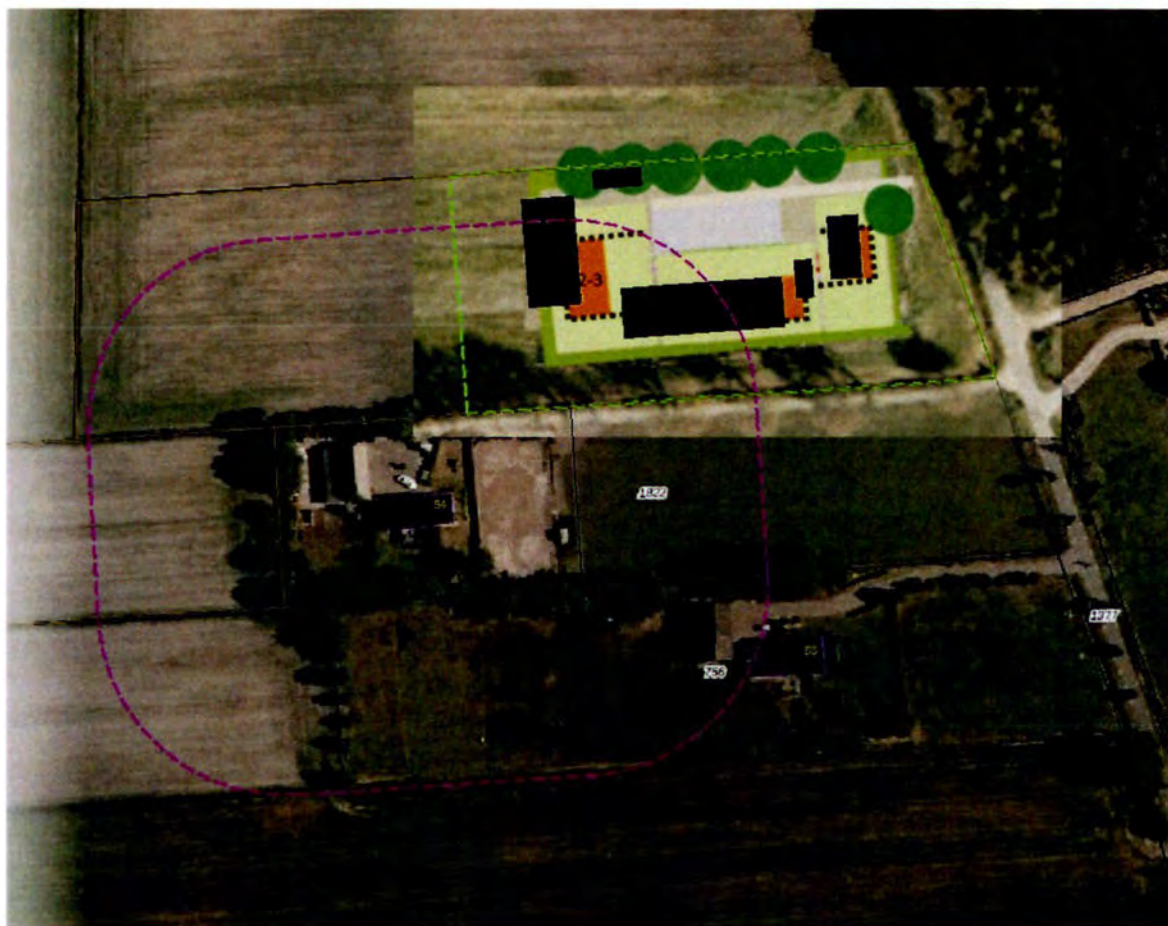
Bijlage 4)

Naam	Adres	Handtekening	
			1
			2
			3
			4
			5
			6
			7
			8
			9
			10
			11



Bijlage 2

Schoolweg 54 heeft als bestemming bedrijf. De paarse stippel geeft de milieu-zondering aan waarbinnen niet gebouwd kan worden.



R AANGETEKENE BRIEF NL

NL Frankering betaald €9.05

27 gr.

207639

16-07-2021 16:33

D

PostNL

NL



3SRPKS185374499

7921GD 2

GEMEENTE DE WOLDEN
COLLEGE VAN B. EN W.

RAADHUISSTRAAT 2

7921 GD ZUIDWOLDE

Burgemeester en wethouders

Datum 7 december 2022

Onderwerp

Intentieovereenkomst Veeningen

Wij willen

Een intentieovereenkomst aangaan met initiatiefnemer voor woningbouw in Veeningen

Wij besluiten

1. 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 (bijlage 1).

Want

1.1 Intentieovereenkomst heeft tot doel de haalbaarheid te onderzoeken

Het doel van de intentieovereenkomst is om de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling voor woningbouw op de locatie in Veeningen te onderzoeken. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor dat onderzoek waarbij tevens het draagvlak voor de gewenste ontwikkeling moet worden betrokken.

1.2 Door het sluiten van een intentieovereenkomst wordt de rechtspositie van partijen vastgelegd

In de overeenkomst wordt de rechtspositie van partijen vastgelegd, zoals o.a. de rollen van beide partijen in de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek worden vastgelegd, alsmede afspraken over de te maken kosten.

Het haalbaarheidsonderzoek wordt afgerond met een beslisdocument waarin de resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd op basis waarvan een advies aan uw college wordt gegeven om te komen tot besluitvorming over de vervolgstappen. De intentieovereenkomst loopt tot 1 juli 2023.

1.3 Ruimte bieden aan een plan dat op meer draagvlak kan rekenen

Voor een meer zuidelijk op hetzelfde perceel gelegen bouwplan heeft deze initiatiefnemer in 2021 al diverse onderzoeken gedaan. Het plan kon op weinig draagvlak rekenen en is gestaakt. We willen ruimte bieden voor een nieuw plan dat op meer draagvlak kan rekenen. Om daarmee woningbouw in Veeningen mogelijk te maken.

Maar

1. Het aangaan van een intentieovereenkomst voor deze omgeving biedt geen zekerheid dat er nu voldoende draagvlak zal zijn

Achtergrond

Initiatiefnemer is eigenaar van gronden die grenzen aan het de zuidzijde van het dorp Veeningen. Hij is voornemens om woningen te realiseren om te voorzien in de woningbehoefte van het dorp. Vorig jaar werd onderzocht of woningbouw op een locatie aan de Schoolweg, op zo'n 250 meter van de kern, mogelijk is. Die locatie stuitte op weerstand van omwonenden en de intentiefase is afgesloten zonder dat daaraan een vervolg wordt gegeven.

Initiatiefnemer wil zijn plan voor woningbouw in Veeningen graag verder onderzoeken. Wij willen nu een nieuwe onderzoeksfase starten voor woningbouw die meer aansluit op de bebouwde kom. Initiatiefnemer is voornemens opnieuw een woningbehoefte-onderzoek te doen, juridische en milieutechnische onderzoeken te doen en te onderzoeken of op de beoogde locatie aan de rand van Veeningen draagvlak is voor woningbouw.

De financiële gevolgen zijn

Het aangaan van een intentieovereenkomst heeft geen financiële gevolgen.

Alternatieven

Het alternatief is geen intentieovereenkomst te sluiten. Er zijn geen andere initiatieven voor woningbouw rond Veeningen bekend. Het gevolg zou zijn dat (voorlopig) geen woningbouwplannen voor Veeningen worden voorbereid.

Dit alternatief wordt afgeraden.

Bijlagen

1. Intentieovereenkomst



Intentieovereenkomst Veeningen

Ondergetekenden

1. a. [redacted] en
b. [redacted],
beiden wonende [redacted],
hierna te noemen "de initiatiefnemer"
2. Gemeente De Wolden, Raadhuisstraat 2 te Zuidwolde, ten deze op grond van artikel 171 van de Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd door de burgemeester, mevrouw I.C.J. Nieuwenhuizen,
hierna te noemen "de gemeente";

Tezamen te noemen: "partijen"

Overwegende dat:

- De initiatiefnemer eigenaar is van het perceel, kadastraal bekend, gemeente Zuidwolde, sectie Q, nr. 2327, plaatselijk bekend Schoolweg te Veeningen, verder te noemen "het perceel";
- De initiatiefnemer een gedeelte van het perceel wenst te ontwikkelen voor woningbouw, waarbij woorsnog wordt gedacht aan een gedeelte aansluitend aan de kern Veeningen ;
- De gemeente in beginsel bereid is medewerking te verlenen aan de ontwikkeling;
- Partijen gezamenlijk willen onderzoeken in hoeverre de gewenste ontwikkeling van het perceel mogelijk is;
- Dat partijen afspraken vast willen leggen in de intentieperiode middels deze overeenkomst.

Artikel 1: Doel van de overeenkomst

1. Het doel van deze overeenkomst is te onderzoeken of en op welke wijze het plan van de initiatiefnemer tot ontwikkeling van het perceel mogelijk is.
2. Het onderzoek leidt tot een door en voor rekening van de initiatiefnemer op te stellen beslisdocument, waaruit onder andere blijkt dat de ontwikkeling haalbaar is op de volgende onderwerpen:
 - a. stedenbouwkundig,
 - b. landschappelijk,
 - c. milieutechnisch,
 - d. juridisch,
 - e. financieel,
 - f. planning,
 - g. organisatorisch,
 - h. programmatisch,



3. De initiatiefnemer verplicht zich eveneens te onderzoeken of er in de directe omgeving draagvlak is voor deze herontwikkeling. Dit door middel van een openbare bijeenkomst waarin de plannen tot ontwikkeling worden gepresenteerd.

Artikel 2: Besluitvorming

1. Het beslisdocument vormt de basis voor de besluitvorming van het college om te komen tot een uitwerking ervan in een (voor)ontwerpbestemmingsplan en het aangaan van een anterieure overeenkomst.
2. Partijen zijn beide volledig vrij ten opzichte van elkaar om al of niet tot planuitvoering te besluiten.

Artikel 3: Kosten

1. Indien gemeente en exploitant niet tot overeenstemming komen over een beslisdocument, dan worden alle kosten die gedurende de looptijd van deze overeenkomst zijn gemaakt toegerekend aan de partij die de kosten heeft gemaakt. Er vindt geen onderlinge verrekening plaats.
2. Indien partijen wel tot overeenstemming komen dan worden de door de gemeente gemaakte kosten verhaald via de op te stellen anterieure overeenkomst.

Artikel 4: Geschillen

Alle geschillen, die naar aanleiding van deze overeenkomst mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die, welke slechts door één der partijen als zodanig worden beschouwd, zullen worden voorgelegd aan de Rechtbank Noord-Nederland, tenzij partijen ter zake van die geschillen arbitrage bij een erkend arbitrage-instituut overeenkomen.

Artikel 5: Einde van de overeenkomst

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor een periode tot uiterlijk 1 juli 2023.
2. De overeenkomst eindigt eveneens indien:
 - De initiatiefnemer surséance van betaling aanvraagt, dan wel in staat van faillissement komt te verkeren;
 - indien partijen geen overeenstemming kunnen verkrijgen over het op te stellen beslisdocument;
 - partijen onderling tussentijdse ontbinding overeenkomen;
 - partijen het onderling eens worden en deze overeenkomst omgezet wordt in een anterieure overeenkomst.

Aldus getekend per 22-12-2022

De initiatiefnemer

[Redacted signature]

De gemeente
mevrouw I.C.J. Nieuwenhuizen

I.C.J. Nieuwenhuizen

Inventarisatielijst

Nr.	Document	Openbaar	Grondslag weigering
1	1 - 20220311 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
2	2 - 20220421 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
3	3 - 20220504 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
3a	3a - 20220504 email bijlage begeleidende brief principeverzoek	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
3b	3b - 20220504 email bijlage onderbouwing principeverzoek	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
3c	3c - 20220504 email bijlage enquête	Ja	
3d	3d - 20220504 email bijlage vooronderzoek bodem	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
3e	3e - 20220504 email bijlage verslag overleg Plaatselijk Belang	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
3f	3f - 20220504 email bijlage folder	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
3g	3g - 20220504 email bijlage delen RO rapport	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
4	4 - 20220602 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
5	5 - 20220602 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
6	6 - 20220602 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
7	7 - 20220602 email RUD advies	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
8	8 - 20220602 email RUD advies bijlage	Ja	
9	9 - 20220623 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
10	10 - 20220627 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
11	11 - 20220628 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
12	12 - 20220628 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
13	13 - 20220701 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
14	14 - 20220713 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
15	15 - 20220725 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
16	16 - 20221027 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
17	17 - 20220811 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
18	18 - 20220825 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
19	19 - 20220828 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
20	20 - 20220829 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
21	21 - 20220830 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
22	22 - 20220830 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
23	23 - 20220901 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo

24	24 - 20220920 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
25	25 - 20220928 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
26	26 - 20220928 Bijlage 1 bij email 20220928	Ja	
27	27 - 20220928 Bijlage 2 bij email 20220928	Ja	
28	28 - 20220928 Bijlage 3 bij email 20220928	Ja	
29	29 - 20220930 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
30	30 - 20221007 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
31	31 - 20221007 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
32	32 - 20221007 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
33	33 - 20221011 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
34	34 - 20221014 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
35	35 - 20221014 email bijlage	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
36	36 - 20221020 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
37	37 - 20221020 email bijlage	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
38	38 - 20221027 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
39	39 - 20221028 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
40	40 - 20221028 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
41	41 - 20221107 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
42	42 - 20221108 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
43	43 - 20221110 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
44	44 - 20221110 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
45	45 - 20221110 email bijlage 1	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
46	46 - 20221110 email bijlage 2	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
47	47 - 20221111 email	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
48	48 - 20221111 email bijlage	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
49	49 - 20221111 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
50	50 - 20221111 mail bijlage	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
51	51 - 20221121 Brief	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
52	52 - 20221121 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
53	53 - 20221124 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
54	54 - 20221124 mail bijlage	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
55	55 - 20221124 mail 2	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
56	56 - 20221124 mail 2 bijlage	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
57	57 - 20221124 mail 3	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
58	58 - 20221125 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
59	59 - 20221125 mail 2	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo

60	60 - 20221125 mail 3	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
61	61 - 20221128 aantekeningen	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
62	62 - 20221128 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
63	63 - 20221129 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
64	64 - 20221129 mail bijlage 1	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
65	65 - 20221129 mail bijlage 2	Ja	
66	66 - 20221201 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
67	67 - 20221206 agendapunt PHO Duurzaam	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
68	68 - 20221206 agendapunt PHO Duurzaam bijlage	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
69	69 - 20221206 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
70	70 - 20221206 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
71	71 - 20221207 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
72	72 - 20221213 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
73	73 - 20221213 mail 2	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
74	74 - 20221216 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
75	75 - 20221216 mail bijlage	Ja	
76	76 - 20221221 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
77	77 - 20221222 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
78	78 - 20221222 mail 2	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
79	79 - 20230105 mail	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
80	80 - 20230105 mail bijlage overzicht	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
81	81 - 20230105 mail bijlage brief	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
82	82 - 20230105 mail bijlage brief	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo
83	83 - 20221220 collegebesluit intentieovereenkomst	Ja	
84	84 – Getekende intentieovereenkomst	Gedeeltelijk	artikel 5.1, tweede lid, sub e van de Woo