



Postadres:
Postbus 2
7740 AA Coevorden
Telefoon 14 0524
Fax 0524-598555
info@coevorden.nl
www.coevorden.nl



Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Uw bericht 2 oktober 2024
Afdeling/Team Economie & Leefomgeving
Behandeld door [REDACTED]
Kenmerk 57681-2024
Bijlage(n) 4
Coevorden 29 oktober 2024
Onderwerp Besluit Woo-verzoek

Verzenddatum: 29 OKT 2024

Beste [REDACTED]

U heeft een Woo-verzoek bij ons ingediend. Wij hebben uw verzoek op 2 oktober 2024 ontvangen. U vraagt om:

1. Wij willen van u een afschrift van alle informatie, vervat in – onder meer, maar niet uitsluitend – correspondentie, afspraken, verslagen en tekeningen die de gemeente onder zich heeft of onder haar toezicht wordt bewaard, aangaande (de voorbereiding van) de bouw van een of meer bouwwerken op het betreffende perceel.
2. Een afschrift van de getekende “intentieverklaring” tussen de gemeente en de vereniging Daler Starters en/of andere CPO’s actief in Dalen.
3. Wij willen worden voorzien van alle tekeningen en ontwerpschetsen die door de CPO’s zijn in gediend of ter beoordeling zijn aangedragen aan de gemeente en de gemeentelijke commentaren hierop.
4. Wij willen van u een afschrift van de beleidsnota, welke vermeld de definitie hetgeen de gemeente verstaat onder “structureel groen”.

In deze brief leest u hier meer over.

Besluit

Uw verzoek is in behandeling genomen. Wij besluiten uw verzoek geheel toe te wijzen. Wij hebben onderzocht of aan uw verzoek tot openbaarmaking van de gevraagde documenten kan worden voldaan. Bij de inventarisatie zijn 4 documenten aangetroffen. De documenten zijn beoordeeld op basis van de uitzonderingsgronden uit de Wet open overheid (artikel 5.1 en 5.2 Woo). Bij de beoordeling is gebleken dat niet alle informatie uit de documenten openbaar kan worden gemaakt. Hieronder leest u op grond van welke uitzonderingsgrond(en) informatie uit de documenten is weggelakt.

Openbaar met uitzondering van persoonsgegevens

Wij besluiten documenten openbaar te maken, met uitzondering van de persoonsgegevens die daarin staan. Wij hebben de namen van inwoners en ambtenaren weggelakt. Daarnaast hebben we contactgegevens (e-mailadressen, telefoonnummers etc.) en andere informatie weggelakt die herleidbaar zijn tot personen en die inbreuk maken op de persoonlijke levenssfeer (artikel 5.1 lid 2 sub e Woo). Hierbij overwegen wij dat het openbaar maken van persoonsgegevens voor iedereen leesbaar en onomkeerbaar is. Bij de informatie in de opgevraagde documenten weegt naar ons oordeel de persoonlijke levenssfeer van de betrokken persoon zwaarder dan het belang van openbaarheid van deze informatie. Namen van de burgemeester, wethouders, gemeentesecretaris en (gekozen) politici maken wij wel openbaar, omdat deze personen vanuit hun functie in de openbaarheid treden.

Publicatie op onze website

Uw Woo-verzoek, het besluit en de eventueel openbaargemaakte documenten worden ook op onze website geplaatst (www.coevorden.nl/publicaties-wet-open-overheid). Zo is de informatie voor iedereen beschikbaar. Een Woo-verzoek gaat namelijk over het openbaar maken van documenten voor iedereen. In deze documenten zijn persoonsgegevens onleesbaar gemaakt.

Niet mee eens?

Vindt u dat het besluit onjuist is, of bent u het er niet mee eens? Schrijf dan een bezwaarschrift aan de gemeente. Het bezwaarschrift moet aan een aantal eisen voldoen. Geef aan waarom u het niet eens bent met het genomen besluit. Vermeld de datum van uw bezwaarschrift en vergeet niet uw bezwaarschrift te ondertekenen. Stuur het bezwaarschrift binnen zes weken na de verzenddatum van dit besluit naar: college van burgemeesters en wethouders, Postbus 2, 7740 AA Coevorden. U kunt ook digitaal bezwaar maken. Kijk hiervoor op de website: www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen.

Heeft u vragen over deze brief?

Neem dan contact op met [REDACTED] via telefoonnummer 14 0524 of per mail: info@coevorden.nl. Wilt u bij vervolgcorrespondentie zaaknummer [57681-2024] vermelden. Op die manier kunnen wij u beter en sneller van dienst zijn.

Met vriendelijke groet,
namens het college van burgemeester
en wethouders van Coevorden.
[REDACTED]
[REDACTED]

Per email verzonden: s.stegen@coevorden.nl

Dalen, 02 oktober 2024

Aan: Gemeente Coevorden
College van Burgemeester en Wethouders
t.a.v. de heer Steven Stegen
Kasteel 1
Coevorden

Onderwerp: Uitblijven reactie op onze brief d.d. 15 augustus 2024 en beroep op de Wet open overheid.

Geachte heer Stegen,

Met het uitblijven van uw reactie op onze brief d.d. 15 augustus jl., stellen wij vast dat u **niet** genegen bent om ons te woord te staan. Niet eerder dan dat u met de betreffende CPO's tot overeenstemming bent gekomen met betrekking tot de definitieve keuze van de voorkeurslocatie. Tevens bent u **niet** genegen om de door ons, in de eerste brief d.d. 5 juli jl. gestelde vragen te beantwoorden. Wij vinden dit teleurstellend, dat wij na een termijn van 13 weken geen reactie van u zijde hebben mogen ontvangen. Wij zien dit als desinteresse van de gemeente naar de omwonenden/belanghebbenden toe. Echt een klassiek schoolvoorbeeld van een onbetrouwbare overheid. Hieruit concluderend, dat andere belanghebbenden voorkeur genieten bij de gemeente. En hiermee wekt u steeds meer de indruk de "schijn van partijdigheid" met u mee te dragen, als bevoegd gezag. Voor de goede orde brengen wij de volgende passage uit AwB onder uw aandacht, namelijk artikel 2:4; "*Het bevoegd gezag besluit zonder vooringenomenheid of partijdigheid. Tevens mag bevoegd gezag de burger geen mogelijkheden om voor zijn belang op te komen ontnemen. Dit mag ook niet door een overigens volgens de letter van de wet toegestane handelswijze. Het bevoegd gezag moet elke schijn van partijdigheid vermijden*". Daar u ons verlet om op te komen voor ons belang, door te stellen, wij citeren uit uw mail d.d. 16 juli jl.; "*Als de voorkeurslocaties resulteren in een definitieve keuze, is het vanzelfsprekend de direct omwonende in te lichten over de plannen en de te volgen procedures*". Hieruit opmakend handelt u, onzer inziens in strijd met bovengenoemde wet. Van een onpartijdige besluitvorming kan hier geen sprake zijn. Daar u een besluit neemt zonder dat u de zienswijze van de omwonenden/belanghebbenden tot u heeft genomen. Dit gegeven handelt weer in strijd met artikel 3:2 van het AwB, "Het zorgvuldigheidsbeginsel".

Door het uitblijven van uw reactie, doen wij bij deze een beroep op de **Wet open overheid**. Wij verzoeken de gemeente Coevorden de hierna genoemde informatie ons zo spoedig mogelijk te doen toekomen.

1. Wij willen van u een afschrift van alle informatie, vervat in – onder meer, maar niet uitsluitend – correspondentie, afspraken, verslagen en tekeningen die de gemeente onder zich heeft of onder

- haar toezicht wordt bewaard, aangaande (de voorbereiding van) de bouw van een of meer bouwwerken op het betreffende perceel.
2. Een afschrift van de getekende “intentieverklaring” tussen de gemeente en de vereniging Daler Starters en/of andere CPO’s actief in Dalen.
 3. Wij willen worden voorzien van alle tekeningen en ontwerpschetsen die door de CPO’s zijn ingediend of ter beoordeling zijn aangedragen aan de gemeente en de gemeentelijke commentaren hierop.
 4. Wij willen van u een afschrift van de beleidsnota, welke vermeld de definitie hetgeen de gemeente verstaat onder “structureel groen”.

Het bovenstaande is een verzoek zoals bedoeld in artikel 4.1 van de Wet open overheid (Woo).

Met verwijzing naar de termijn die is genoemd in artikel 4.4 van de Woo, verzoeken wij u ons de gevraagde informatie voor 30 oktober 2024 toe te sturen.

De opgevraagde informatie kunt u verzenden naar onze penvoerder [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED], [REDACTED] In dien dit per mail aan ons wilt doen toe komen kan dit naar;
[REDACTED]

Indien u kosten in rekening brengt voor het maken van kopieën e.d. verzoek ik u mij hiervan vooraf op de hoogte te brengen.

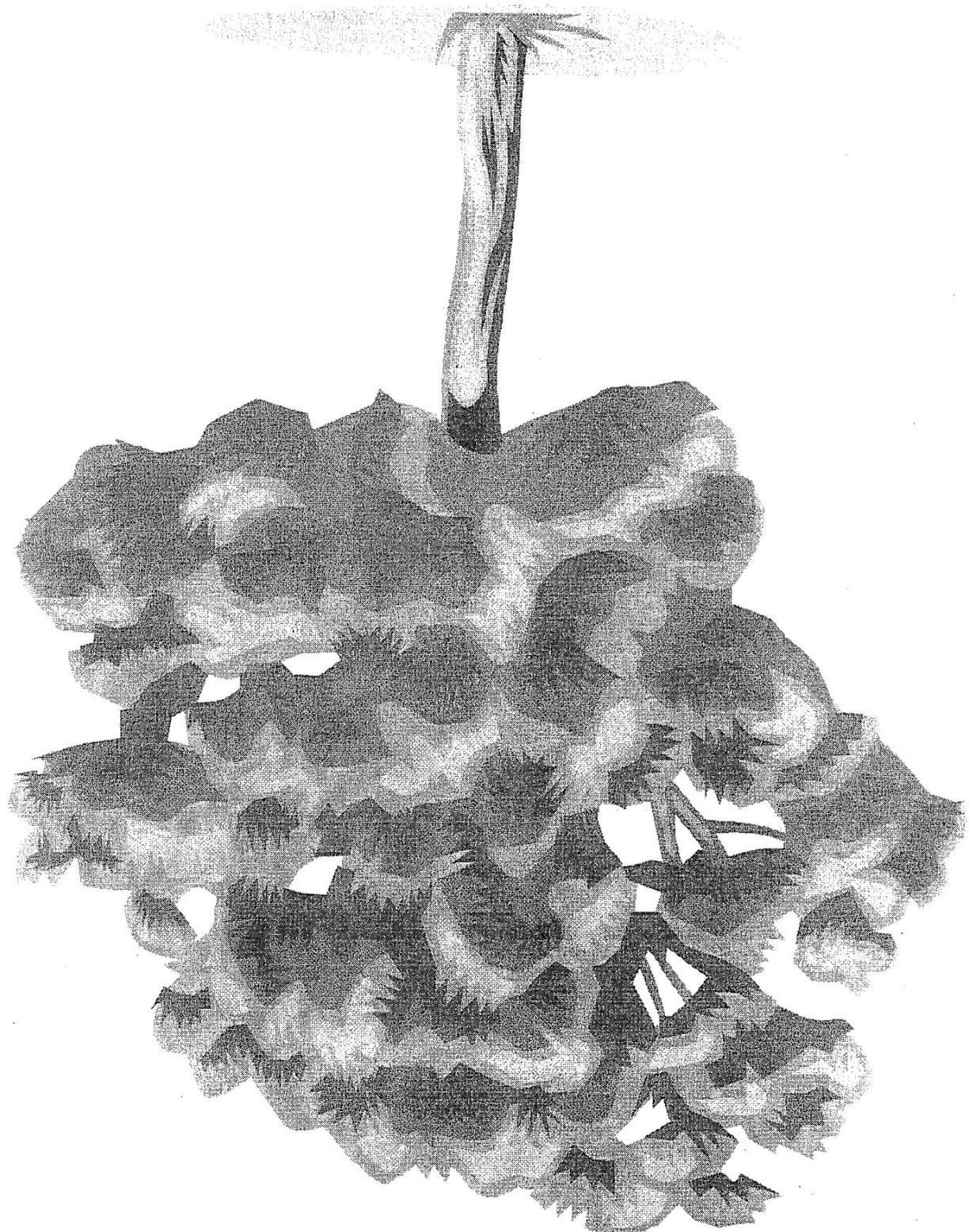
Wij willen hiervan per mail op de hoogte worden gesteld.

Namens; [REDACTED]

Hoogachtend,

[REDACTED]
Penvoerder

CC: griffie@coevorden.nl



notitie openbaar groen

Notitie openbaar groen

INHOUD:

1. *Inleiding*
2. *Gevoerde beleid tot nu toe*
3. *Juridisch kader*
4. *Beoordelingsaspecten*
5. *Illegaal gebruik*
6. *Actie "verkoop openbaar groen"*
7. *Communicatie en stappenplan*
8. *Verkoopprijzen*
9. *Financiën*
10. *Personele consequenties*
11. *Samenvatting en voorstel*
12. *Algemene verkoopvoorwaarden*

1. INLEIDING

Voor de gemeentelijke herindeling in 1998 werd er door de vijf gemeente heel verschillend omgegaan met de verkoop van openbaar groen. De ene gemeente stond de aantasting van het openbaar groen niet of nauwelijks toe, terwijl er ook gemeenten waren die heel soepel met verzoeken om aankoop of verhuur omgingen.

Thans worden de regeltjes van de vijf gemeenten gehanteerd waar het gaat om verkoop openbaar groen. Per geval wordt een afweging gemaakt in overleg met de afdeling Realisatie en Beheer, cluster cultuur techniek. Er is echter behoefte aan een algemeen verhaal inzake de verkoop van openbaar groen dat verder gaat dan alleen de beoordeling wanneer verkoop aan de orde kan zijn.

Inmiddels is de inventarisatie openbaar groen afgerond. Aan de koppeling met het grafische systeem wordt nu gewerkt. Daarnaast wordt binnen de cluster grondzaken gewerkt aan een overzicht van de gronden die tot nu toe in gebruik zijn gegeven of zijn verhuurd. Beide inventarisaties kunnen voor ons uitstekend dienen als aanvulling op het thans voorliggende voorstel.

3. JURIDISCH KADER

Uitgangspunt is verkoop

Behalve verkoop worden tot nu toe ook gedeelten verhuurd of om niet in gebruik gegeven. Verhuur werd gehanteerd in die gevallen waar men van het onderhoud van het groen af wilde, maar verkoop een te zwaar middel vond om dit te realiseren. In een aantal andere gevallen werd de keus tussen aankoop of verhuur aan de aanvrager overgelaten.

Dit betekent dat aanvragen om aankoop van openbaar groen in principe alleen maar uit kunnen gaan van eigenaren. De gebruiker c.q. huurder van en woning kan dus geen aanvraag tot aankoop indienen. Dit dient in alle gevallen in overleg met en door de verhuurder (eigenaar) te geschieden. De overdrachts- en notariskosten komen voor rekening van de koper.

Wanneer een strook waarvan is vastgesteld dat deze voor verkoop in aanmerking komt is gelegen tussen percelen van twee of meer aangrenzende eigenaren, dan zullen ook de overige eigenaren bij de verkoop worden betrokken. Toedeling zal dan zoveel mogelijk in gelijke delen geschieden met dien verstande dat er logische kavel grenzen moeten blijven bestaan.

Om niet in gebruik geven

Niet alle gronden komen voor verkoop in aanmerking. Minder geschikt daarvoor zijn de bermstroken en strookjes langs voet- en fietspaden. Deze stroken kunnen indien gewenst om niet in gebruik worden gegeven. Daar waar mogelijk zullen ook bermstroken die daarvoor in aanmerking komen, worden verkocht. Om te voorkomen dat de in gebruik gegeven percelen door verjaring eigendom worden van de ingebruiknemer, dient de verjaring te worden gestuit. Stuiting kan geschieden door een 5-jaarlijkse mededeling van de bruiklenner. Die mededeling bevat de boedschap dat de betrokken strook nog steeds eigendom van de gemeente is, er wordt gewezen op het bestaan van de bruikleenovereenkomst en de bepaling daarin dat deze situatie door de gebruiker aan de eventuele koper van zijn onroerende zak moet worden gemeld en dat deze de gemeente kan verzoeken een nieuwe bruikleenovereenkomst aan te gaan, maar niet automatisch bruiklenner wordt.

Verhuur

Verhuur dient zoveel mogelijk te worden vermeden. Er kunnen zich echter situaties voordoen dat verhuur de meest geschikte oplossing is. De beoordeling daarvan zal van geval tot geval worden bezien.

Samenvattend;

1. Verkoop heeft daar waar mogelijk onze voorkeur;
2. Ingebruikgeving om niet is mogelijk daar waar het gaat om bermstroken e.d.;
3. Verhuur zoveel mogelijk vermijden.

4. BEOORDELINGSASPECTEN

Uitgifte van openbaar groen brengt een besparing met zich mee met betrekking tot het maaien en onderhoud van groensingels. Dit wil echter niet zeggen dat elke strook of berm voor verkoop in aanmerking komt. Om te kunnen bepalen wanneer aan verzoeken van de burger kan worden voldaan dienen een aantal beoordelingsaspecten te worden opgesteld.

Beoordeling dient te geschieden op basis van een aantal aspecten:

- de groenstructuur en groentechnische aspecten
- de stedenbouwkundige aspecten
- de verkeerstechnische aspecten
- aspecten met betrekking tot kabels en leidingen
- bodemaspecten

de groenstructuur en groentechnische aspecten

- het af te stoten groen bestaat vooral uit kleine oppervlakten groen zonder duidelijke groenfunctie, die door “toeval” of door de manier van verkaveling zijn ontstaan
- uitgifte mag niet versnipperend werken
- uitgifte mag de groenstructuur niet aantasten
- de beeldbepalende groen elementen mogen niet worden uitgegeven
- de uitgifte mag geen nadelige invloed hebben op de sociale veiligheid

de stedenbouwkundige aspecten

- de uitgifte moet voldoen aan de stedenbouwkundige eisen en voorwaarden
- de uitgifte moet passen binnen het geldende bestemmingsplan

de verkeerstechnische aspecten

- de uitgifte mag geen bedreiging vormen voor de verkeersveiligheid
- de uitgifte mag geen belemmering vormen voor toekomstige verkeersontwikkelingen

de weg- en waterbouwtechnische aspecten

- het uitgeven van grond mag geen belemmering vormen voor het onderhouden van wegen en waterlopen
- grond gereserveerd voor eventuele wegverbredingen e.d., mag niet worden uitgegeven

bodemaspecten

- indien het vermoeden bestaat dat het te verkopen perceel enige verontreiniging bevat, zal niet tot uitgifte van dit gedeelte over worden gegaan.

5. ILLEGAAL GEBRUIK

Verkrijgende verjaring

In het BW wordt de verkrijgende verjaring geregeld in de artikelen 3:99 en verder. Verkrijgende verjaring van registergoederen geschiedt in een periode van tien jaren onafgebroken bezit. Vereiste daarbij is, dat de verkrijging te goeder trouw moet zijn geschied. Er moet dus sprake zijn van onafgebroken bezit te goeder trouw. Het ontbreken van goede trouw moet worden bewezen.

Indien het bezit niet te goeder trouw is, geldt een verjaringstermijn van twintig jaren, omdat pas na die periode de rechtsvordering verjaard is, van degene die het werkelijke recht op het goed kon doen gleden.

Tot nu toe kan worden gesteld dat er zelden tot nooit een beroep wordt gedaan op verjaring. In de meeste gevallen zijn burgers zich niet bewust van het feit dat ze gemeentegrond onder zich houden. In de gevallen dat ingebruikneming illegaal geschiedt, houdt men zich in de meeste gevallen stil om ontdekking te voorkomen.

Ingebruikneming van gemeentegrond

Nu de inventarisatie openbaar groen is afgerond en in kaart gebracht kan tezamen met de kadastrale ondergronden inzichtelijk gemaakt worden welke gronden in gebruik zijn bij derden. Op de cluster grondzaken is inmiddels een inventarisatie gemaakt van alle gronden die in het verleden in gebruik zijn gegeven. Het combineren van deze gegevens geeft een beeld van alle illegaal in gebruik zijnde gronden.

Tot nu toe vinden er geen controles plaats naar illegale ingebruikneming van gemeentegronden. Ontdekkingen berusten meestal op toevalligheden en worden over het algemeen geconstateerd door de buitendienst medewerkers. Soms wordt er op verzoek van burgers een controle ingesteld, omdat de illegale ingebruikneming overlast geeft voor omwonenden.

Om bovengenoemde verjaringen te voorkomen zijn wij van mening dat illegale in gebruiknemingen niet langer kunnen worden getolereerd. Daar waar illegale in gebruikneming wordt geconstateerd zal de gebruiker aangeschreven dienen te worden en al naar gelang de mogelijkheid:

- a. Een aanbod krijgen om de uitbreiding te laten legaliseren, dan wel
- b. De opdracht krijgen een einde te maken aan de illegale ingebruikneming

Nadat de hierna te noemen actie “verkoop openbaar groen” is afgerond, dient ons inziens een intensievere controle te plaatsvinden naar illegale ingebruikneming. Dit zou een taak kunnen zijn voor de stadswachten. Op dit moment is niet exact in te schatten wat de hoeveelheid werk zal zijn die deze extra controles met zich mee brengt.

Binnen de sector Ruimtelijke Zaken wordt op dit moment gewerkt aan een integrale handhavingsnotie waar het illegale gebruik van gemeentegrond onderdeel van zal uitmaken.

6. ACTIE “VERKOOP OPENBAAR GROEN”

Groenbeheer

Nu de groeninventarisatie is afgerond, is ook inzichtelijk van welke overhoeken wij afstand willen en kunnen doen. In dit geval staan wij een actief verkoop beleid voor. Door het actief aanbieden van deze gedeelten wordt de druk op het groenonderhoud enigszins verminderd.

Daarnaast geeft dit ook voordelen met betrekking tot de werkzaamheden op de cluster grondzaken. Thans bereiken ons vele verzoeken om aankoop van gemeentelijk groen. Over het algemeen worden deze verzoeken af-hoc afgedaan. Het aantal verzoeken kan in goede banen worden geleid door het zelf actief aanbieden van gronden die verkocht kunnen worden. Het geeft een eenmalige hoge werkdruck op de betreffende cluster, maar daarna kunnen verzoeken vrij eenvoudig worden afgedaan, omdat dan in een oogopslag is te zien welke stroken voor verkoop in aanmerking komen.

Ons voorstel is dan ook een eenmalige actie “**verkoop openbaar groen**” te houden.

De verwachting is dat ongeveer 160.000 m² groen kan worden afgestoten. Daarnaast is er inmiddels 104.500 m² op de een of andere wijze in gebruik bij particulieren. De actie verkoop openbaar groen bestaat in dit geval uit twee delen, te weten:

1. Verkoop van groen niet behorende tot een van de categorieën zoals genoemd onder hoofdstuk vier van deze notitie en
2. Verkoop van groen dat inmiddels is verhuurd of in gebruik gegeven aan particulieren en dat niet behoort tot een van de categorieën zoals genoemd onder hoofdstuk vier van deze notitie.

Prijsstelling

Om een dergelijke actie succesvol te laten zijn, moet rekening worden gehouden met een gunstige prijsstelling van de af te stoten gedeelten. Het hanteren van hoge prijzen zal zeker in de gevallen waar openbaar groen als verhuurd of in gebruik gegeven wordt niet tot het gewenste resultaat leiden. De bereidheid van de burger om aan te kopen moet worden vergroot om dat te bewerkstelligen denken wij aan een prijs van f 30,--. Deze aanbieding is slechts eenmalig en geldt alleen tijdens de actieperiode. Nadat de actie is afgerond geldt de in hoofdstuk 9 genoemde verkoopprijs openbaar groen. Degenen die ten tijde van de actie niet tot aankoop willen overgaan, betalen nadat de actie is afgelopen f 70,-- per m².

Voor een deel van de burgers betekent dat aangekocht kan worden tegen een lager bedrag dan in de oude gemeente werd gehanteerd. Voor de inwoners van Oosterhesselen, Zweeloo, Oosterhesselen en Sleen betekent dit een verhoging ten opzicht van de thans gehanteerde verkoopprijzen. In de voorlichtingscampagne dient duidelijk gemaakt te worden dat de prijzen slechts eenmalig zijn en daarna andere prijzen gaan gelden.

Een alternatief zou kunnen zijn om tijdens de actieperiode de oude verkoopprijzen te hanteren, zoals die in de oude gemeenten hebben gegolden. Burgers weten waar ze aan toe zijn. Nadeel hiervan is dat er verschillende prijzen gelden tijdens de actie perioden. Daar komt nog bij dat

Een alternatief zou kunnen zijn om tijdens de actieperiode de oude verkoopprijzen te hanteren, zoals die in de oude gemeenten hebben gegolden. Burgers weten waar ze aan toe zijn. Nadeel hiervan is dat er verschillende prijzen gelden tijdens de actie perioden. Daar komt nog bij dat in Dalen en Zweeloo nooit prijzen zijn vastgelegd voor de verkoop van openbaar groen. Ons voorstel is dan ook om voor het totale gemeentelijke gebied een prijs te hanteren. Hoe groot de bereidheid tot aankoop zal zijn, is moeilijk in te schatten.

Prijsafspraken woningstichting

Met de woningstichting "de Eendracht" zijn destijds prijsafspraken gemaakt waar het verkoop van groen in de woonwijken in de stad Coevorden betrof. Afgesproken is de opbrengst van de verkopen van openbaar groen aan de Eendracht wordt geoormerkt als gelden voor de verbetering van woonwijken. Met de Eendracht zijn afspraken vastgelegd over inzet van deze middelen, waarbij de Eendracht zich bereid heeft verklaard voor gezamenlijke projecten ook een met het gemeentelijk aandeel vergelijkbaar bedrag in te zetten.

De prijs van het groen dat verkocht kan worden aan de Eendracht bedraagt f 40,--. Om bovengenoemde redenen willen wij hier niet aan tornen.

Voordeel toekomst

Een bijkomend voordeel van deze actie is dat daarna met een schone lei gestart kan worden. Op deze manier komt ons inziens een einde aan de vele verzoeken die ons thans bereiken om aankoop openbaar groen en die nu nog ad hoc worden afgedaan.

De verzoeken om verkoop die ons na de actie bereiken kunnen in principe gemakkelijk worden afgehandeld. Het zal in de meeste gevallen gaan om het groen dat of valt onder de in hoofdstuk 4 genoemde categorie (deze verzoeken dienen te worden afgewezen) of groen waarvan men ten tijde van de actie niet bereid was tot aankoop (hiervoor geldt dat alsnog kan worden aangekocht, maar tegen de dan geldende verkoopprijzen). Alle overige verzoeken dienen in overleg met cultuurtechniek te worden afgedaan (normale procedure).

Uitvoering actie verkoop openbaar groen

1. Inzichtelijk is thans over welke groenstructuren we bezitten. In een aantal gevallen zal groen zijn gelegen op niet strategische punten of gaat het om zogenaamde overhoeken. Wat wel en niet voor verkoop in aanmerking komt zal uiteraard voor dat de actieperiode start inzichtelijk moeten zijn. Tezamen met de betrokken afdelingen zal een afweging worden gemaakt welke gedeelten wel en niet voor verkoop in aanmerking komen. Beoordeling vindt plaats binnen de beoordelingsaspecten zoals die in hoofdstuk 4 van deze notitie zijn genoemd. Nadat deze brede afweging is afgerond kan de actieperiode van start gaan.
2. De verkoopprijzen zijn exclusief de notaris- en overdrachtskosten. Getracht zal worden met de notaris tot nader prijs afspraak te komen tijdens de actieperiode.
3. Stroken die aaneen gesloten liggen kunnen alleen maar worden verkocht als alle aangrenzende eigenaren bereid zijn tot aankoop.

4. De toedeling zal zoveel mogelijk in gelijke delen geschieden met dien verstande dat er logische kavel grenzen moeten blijven bestaan.

7. COMMUNICATIE EN STAPPENPLAN

Weken	1 tot en met 6	7 tot en met 16	17 tot en met 28
	Aanbiedingsperiode	Verwerking verzoeken en bevestiging aankopen	Periode van afwerking en verzending notaris

Voorafgaande aan de aanbiedingsperiode dient een vooraankondiging plaats te vinden in de Huis-aan-Huis.

1. Vooraankondiging in overleg met afdeling voorlichting.
2. Uitgaan aanbiedingsbrieven aan eigenaren. Binnen 14 dagen na voor aankondiging.
3. Binnen 21 dagen bericht terug door middel van bijgevoegde antwoordbrief over bereidheid tot aankoop.
4. Verwerking verzoeken en bevestiging aankopen : 10 weken
5. De koopovereenkomsten dienen binnen 12 weken nadat het besluit tot verkoop tot stand is gekomen bij de notaris te worden gepasseerd.

8. VERKOOPPRIJZEN

De tot nu toe gehanteerde verkoop prijzen van openbaar groen zijn niet (meer) marktconform. Door tuinuitbreidingen stijgt de marktwaarde van een woning. De tot nu toe gehanteerde prijzen van f 40,-- en f 10,-- staan daarmee in geen verhouding.

Tal van variaties zijn denkbaar. Zo zou verschil in prijs kunnen worden aangebracht tussen de uitbreiding van voor- zij- en achtertuinen. Tot dusver heeft het college in een aantal gevallen waarin het duidelijk was dat het om uitbreiding van een bouwkavel ging een hogere grondprijs vastgesteld. In principe zouden wij deze lijn willen voortzetten. Hoewel wij er ons van bewust zijn dat een en ander soms moeilijk te beoordelen is. Wij zouden de prijsstelling als volgt willen omschrijven. De prijs van openbaar groen bedraagt f 70,--, tenzij blijkt dat de strook wordt aangekocht ten behoeve van de uitbreiding van een bouwkavel of nodig is voor de uitbreiding van een woning, een en ander ter beoordeling van het college. In die gevallen kan de kavelprijs worden gerelateerd aan de bouwgrondprijzen.

De prijzen van openbaar groen in de provincie variëren van f 40,-- tot f 100,-- per m². Wij stellen voor een gemiddelde van deze prijzen voor de gemeente Coevorden te hanteren van f 70,-- per m².

Evenals de kavelprijzen dienen ook de prijzen van het openbaar groen jaarlijks te worden bezien.

10. PERSONELE CONSEQUENTIES

In het voortraject dient de afdeling voorlichting een stimulerende rol te spelen met betrekking tot de verkoopcampagne. Het is daarnaast met name van belang dat de afdelingen Realisatie en Beheer en Ruimtelijke Ontwikkeling een regisserende rol spelen tijdens de actieperiode. Wij beseffen terdege dat een dergelijke grootschalige actie nogal wat personele consequenties heeft. Om de tijdelijke piek in werkzaamheden te kunnen opvangen is het van belang dat de afdelingen tijdelijk extra ondersteuning krijgt.

Aan de hand van bijgaand overzicht zijn de consequenties van deze actie in beeld gebracht.

Actie	Afdeling	Tijdsbesteding weken	Tijdsbesteding uren	Eigen dienst	Uit te besteden	Kosten uitbesteding
Overzichtskaart eigendommen	RB	1 week	16 uur	16 uur		
Bepalen af te stoten delen	RB en RO	6 weken	48 uur	48 uur		
Kaartjes maken af te stoten gedeelten en standaardbrieven	RB	20 weken (uitgaande van 1600 kaartjes)	740 uur		740 uur à f 125,-	f 92.500,-
Registreren verstuurde voorstellen en 4 weken reactietijd kopers	RO en RB	3 weken	150 uur	150 uur		
Registeren te verkopen stukjes	RO	22 weken	150 uur	75 uur	75 uur à f 80,-	f 6.000,-
Verwerken verzoeken	RO		400 uur	200 uur	200 uur à f 80,-	f 16.000,-
Bevestigingen aankoop	RO		100 uur	50 uur	50 uur à f 80,-	f 4.000,-
Notaristransacties	RO		75 uur	37,5 uur	37,5 uur à f 80,-	f 3.000,-
Terugkoppeling tbv groenbeheer	RO					
Verwerking	RB	10 weken	400 uur		400 uur à f 125,-	f 50.000,-
Totaal		63 weken	2079 uur	576,5 uur		f 171.500,-

Uit het vorenstaande blijkt dat met het totale project ongeveer 2079 manuren zullen zijn gemoeid. Daarbij is uitgegaan van de verkoop van ± 80.000 m² openbaar groen. Binnen de afdeling is niet voldoende menskracht aanwezig om deze werkzaamheden te kunnen opvangen. Om deze piek te kunnen opvangen gaan wij er van uit dat wij ± 1500 uur extra personeel zullen moeten inzetten. De kosten hiervan bedragen ± f 175.000,- (afgerond).

€ 79412,95

Zoals uit hoofdstuk 9 blijkt is de te verwachten opbrengst $f\ 2.400.000,-$. Wij stellen dan ook voor om kosten van inzet van extra personeel hieruit te voldoen.

9. FINANCIËN.

Kosten van het groenbeheer bedragen f 1,30 per m²

Naar verwachting kan ongeveer 160.000 m² groen worden afgestoten.

Bij een bereidheid tot aankoop bij de burgers van 50% in tijdens de actieperiode betekent dit.
dat ± 80.000 m² verkocht gaan worden tegen f 30,--

In dit geval bedraagt de opbrengst f 2.400.000,-- Wij stellen u voor de opbrengst te reserveren
ten behoeve van het groenbeheerplan c.a.

11. SAMENVATTING EN VOORSTEL

1. Juridisch kader

- a. Verkoop heeft de voorkeur;
- b. Ingebruikgeving om niet is mogelijk daar waar gaat in bermstroken e.d.;
- c. Verhuur is alleen in uitzonderlijke gevallen aan de orde, zulks ter beoordeling van het college van burgemeester en wethouders.

2. Beoordelingsaspecten

Beoordelingsaspecten genoemd in hoofdstuk 4 als uitgangspunt hanteren bij de beoordeling van verzoeken om aankoop openbaar groen.

3. Illegaal gebruik

Daar waar illegale ingebruikneming wordt geconstateerd dient gebruiker:

- a. Een aanbod te krijgen om de uitbreiding te laten legaliseren, dan wel
- b. De opdracht te krijgen een einde te maken aan de illegale ingebruikneming.

4. Actie “verkoop openbaar groen”

Een actie “verkoop openbaar groen” in gang zetten zoals is omschreven in hoofdstuk 6 van deze notitie.

De prijs van het openbaar groen tijdens deze actieperiode vast te stellen op f 30,-- per m².

5. Verkoopprijzen

De verkoopprijs openbaar groen na de actieperiode vast te stellen op f 70,-- per m².

6. Financiën

De opbrengst uit de verkopen van openbaar groen te reserveren ten behoeve van het groenbeheerplan.

7. Personele consequenties actie “verkoop openbaar groen”

Inzet van extra personeel bekostigen uit de opbrengst verkoop openbaar groen.

8. Algemene verkoopvoorwaarden

Wij stellen u tevens voor tot vaststelling van de algemene verkoopvoorwaarden verkoop openbaar groen.

12. ALGEMENE VERKOOP VOORWAARDEN OPENBAAR GROEN.

Wij stellen u voor de bijgevoegde verkoopvoorwaarden openbaar groen in dit verband vast te stellen

Verkoopvoorwaarden:

De ondergetekenden:

De burgemeester van Coevorden, [REDACTED] ing. [REDACTED] in deze handelende ter uitvoering van het besluit van burgemeester en wethouders van Coevorden,
hierna te noemen: verkoper,

verklaart te hebben verkocht aan de mede-ondergetekende:

[REDACTED] xxxxx, wonende te xxxxx, xxxxx,
hierna te noemen: koper,

die verklaart te hebben gekocht:

het perceel grond, deel uitmakend van het perceel, kadastraal bekend gemeente xxxxx, sectie xxxxx, nummer xxxxx, groot plm. Xxxxx m², zoals aangegeven op de bij deze overeenkomst behorende tekening, vrij van huur, pacht of enig gebruikrecht.

Partijen verklaren, dat deze koopovereenkomst is aangegaan tegen een koopsom van f xxxxx (zegge: xxxxx gulden), en onder de volgende bedingen en bepalingen:

1. De notariële akte van overdracht, welke naar aanleiding van deze overeenkomst zal worden gemaakt, zal binnen een maand na ondertekening door beide partijen, worden verleden voor Notariskantoor xxxxx te xxxxx, of diens plaatsvervangers of opvolgers.
De kosten van overdracht en levering, waaronder begrepen overdrachtsbelasting, omzetbelasting en notariskosten, zijn voor rekening van de koper.
2. De betaling van de koopprijs en de verrekening van baten en lasten zullen moeten geschieden op de datum van notarieel transport.
3. De koper zal het gekochte aanvaarden op de datum van notarieel transport. De zakelijke lasten komen voor rekening van de koper vanaf de datum van notarieel transport.
- 4a. Het verkochte zal worden overgedragen met alle daarbij behorende rechten en aanspraken en vrij van pandrechten, van beslagen en van inschrijvingen daarvan.
Het onderhavige perceel grond zal tevens worden overgedragen met alle aanspraken uit hoofde van erfdiestbaarheden als heersend erf en met alle kwalitatieve rechten en vrij van hypotheken.
- b. Verkoper verklaart dat het verkochte niet bezwaard is met erfdiestbaarheden en/of kwalitatieve verplichtingen.
- c. De verkoper staat er voor in, dat hem tot op de dag van het tot stand komen dezer overeenkomst van overheidswege geen verbeteringen en/of herstellingen zijn voorgeschreven, die nog niet zijn uitgevoerd.

enclars voorwaarden

5. De koper verplicht zich om ten behoeve van het leggen, hebben, onderhouden, vernieuwen en opruimen van openbare ntsleidingen, zonder enige vergoeding aan openbare ntsbedrijven een recht van opstal te vestigen, alles op verbeurde van een boete van éénhonderdvijftig gulden (f 150,--) voor elke dag, dat de vereiste medewerking niet wordt verleend.
6. Gevestigd wordt ten laste van het bij deze verkochte, als dienend erf en ten gebruik en ten nutte van het aan de gemeente Coevorden verblijvende nabijgelegen terrein, als heersend erf, de erfdiestbaarheid, omvattende het recht om in dienend erf te allen tijde rioolbuizen, dienstleidingen en kabels met toebehoren te leggen, te houden en te gebruiken en die aldaar te onderhouden en te controleren en door andere te vervangen of te verwijderen, waaronder begrepen het recht van toegang tot en het gebruik van het dienend erf en het vervoeren over en het opslaan op dienend erf van de daarvoor benodigde materialen en installaties, alle feitelijke handelingen betreffende aanleg en instandhouding van de aan te leggen werken alleen mogen worden uitgevoerd door of vanwege de gemeente en dat eventuele bij uitvoering van de werkzaamheden toegebrachte beschadigingen aan het verkochte door of namens de gemeente Coevorden zullen moeten worden hersteld casu quo een schadeloosstelling wordt betaald.
7. De koper verplicht zich om voor het geval de in artikel 6 omschreven vestiging van erfdiestbaarheid niet geldig zou zijn, het in artikel 7 omschreven recht als kwalitatief recht aan de gemeente Coevorden te verlenen en als kwalitatieve verplichting te aanvaarden. De koper verbeurt een boete van éénhonderdvijftig gulden (f 150,--) voor elke dag dat hij in gebreke blijft aan de verplichting te voldoen.
- 8a. Het bepaalde in de artikelen 5, 7 juncto 6 en 8, lid b, alsmede het bepaalde in dit lid, moet bij elke gehele en gedeeltelijke verkoop of vervreemding van het verkochte met de eventueel daarop gestichte bebouwing en bij elke verlening van een zakelijk genotsrecht op genoemde onroerende zaken, aan de opvolgende eigena(a)r(en) of de zakelijk gerechtigde(n) worden opgelegd en worden bedongen ten behoeve van de gemeente Coevorden.
- b. Bij niet-nakoming van dit beding verbeurt de koper of de opvolgende eigenaar dan wel de zakelijk gerechtigde, die deze bepaling overtreedt, ten behoeve van de gemeente Coevorden een boete, waarvan het bedrag gelijk is aan de koopsom, exclusief omzetbelasting, van het verkochte.
- 9a. Waar in vorenstaande voorwaarden sprake is van een boete, is deze dadelijk opeisbaar en wordt deze verbeurd door het enkele feit der niet, niet-behoorlijke, niet-tijdige nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling zal zijn vereist.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen de in vorenstaande voorwaarden genoemde boetebedragen in daartoe naar hun oordeel aanleiding gevende omstandigheden op een lager bedrag vaststellen.
- c. Alle kosten voortspruitende uit eventuele executie van een boetebedrag, alsmede de kosten, vallende op de invordering van de uit dien hoofde verschuldigde bedragen, zijn voor rekening van de nalatige koper of diens rechtverkrijger(s).
10. De verkoper draagt aan de koper over alle rechten van vrijwaring en andere rechten, welke hij ten tijde van het passeren van de notariële akte van overdracht tegen zijn rechtsvoorgangers in de eigendom of derden terzake van voorschreven onroerende zaken heeft.
11. De verkoper verklaart dat hem geen feiten bekend zijn die er op wijzen dat het verkochte enige verontreiniging bevat die heeft geleid of zou kunnen leiden tot een verplichting tot sanering van de onroerende zaak, danwel tot het nemen van andere maatregelen.

12. Alle navorderingen wegens over- of ondermaat van het verkochte is uitgesloten.
13. De grond wordt verkocht ten behoeve van xxxxx.
14. De bevoegdheid om algehele ontbinding van de overeenkomst te vorderen wordt uitdrukkelijk uitgesloten, behoudens het bepaalde in de artikelen 15 en 16.
15. Het verkochte is voor risico van de verkoper tot op de dag van het passeren van de notariële akte van overdracht. Indien het verkochte voordien door overmacht teniet gaat of wordt beschadigd en de verkoper de schade niet vóór de dag van het passeren van de notariële akte van overdracht of voor een latere, door de koper te bepalen datum herstelt, is deze koopovereenkomst van rechtswege, zonder dat rechterlijke tussenkomst zal zijn vereist, ontbonden, tenzij de koper verklaart genoegen te nemen met levering van het verkochte in de staat, waarin het zich alsdan bevindt.
In dit geval is de verkoper verplicht tegelijk met de levering van het verkochte alle vorderingen, welke hij terzake van de schade jegens derden mocht hebben, aan de koper te cederen.
16. Indien één der partijen, na in gebreke te zijn gesteld, gedurende acht dagen nalatig blijft in de nakoming van een of meer der uit deze overeenkomst voor haar voortvloeiende verplichtingen, zal deze overeenkomst van rechtswege ontbonden zijn, zonder dat de ontbinding in rechte behoeft te worden gevraagd, tenzij de wederpartij alsnog uitvoering van de overeenkomst verlangt.
In beide gevallen zal de nalatige partij ten bate der wederpartij een zonder nadere ingebrekkestelling of rechterlijke tussenkomst terstond opeisbare en niet voor matiging door de rechter vatbare boete hebben verbeurd gelijk aan twintig procent (20%) van de koopsom, alles onvermindert het recht van de meest gerede partij om nakoming en/of vergoeding van kosten, schade en interessen te vorderen.
17. *Verkoper, Gevee.*
De verkoper geeft aan Notariskantoor xxxxx te xxxxx, onherroepelijk volmacht om namens hem de deswege op te maken notariële akte te doen verlijden en te tekenen, de onroerende zaak te leveren, de koopsom te ontvangen en daarvoor te kwiteren en voorts om terzake al datgene te verrichten wat nuttig, nodig of gewenst mocht zijn, alles met de macht van substitutie.
18. Totdat het passeren der notariële akte van overdracht plaats heeft, moet deze overeenkomst ten kantore van voornoemde notarissen in bewaring blijven.
19. Partijen kiezen terzake van deze overeenkomst en al haar gevolgen domicilie ten kantore van voornoemde notarissen.

Aldus overeengekomen en in drievoud getekend te Coevorden op:

Verkoper:

Koper:

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Verzonden: 28-05-2024 14:28

Aan: doorstromers dalen <[REDACTED]@gmail.com>,

Daler Starters <[REDACTED]@gmail.com>,

[REDACTED] <[REDACTED]@gmail.com>,

[REDACTED]@gmail.com

CC: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>,

[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>,

[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>,

[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>,

Onderwerp: ruimtelijke kaders per locatie

Hallo allen,

Hierbij de beloofde ruimtelijke kaders per locatie.

Per locatie zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld waaraan het plan voor de locatie dient te voldoen conform welstandsCriteria. In de bijlage worden deze per locatie benoemd.

Het betreft hier geen keiharde kaders, maar een richtlijn voor initiatiefnemers en dat we het van belang vinden dat zij als initiatiefnemers oog hebben voor hetgeen op deze locaties speelt en dit bij de planvorming zorgvuldig meenemen/meewegen.

Kortom jullie kunnen hiermee aan de slag!

Is het handig dat als er vragen zijn hierover dat we dan per locatie vervolgafspraken gaan maken over hoe nu verder?

Ik hoor graag van jullie.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Coevorden

Beleidsmedewerker Wonen en Leefbaarheid

Team Economie en Leefbaarheid

Afdeling Leefomgeving

Mobiel 06-

tel. [REDACTED]

www.coevorden.nl

Niet aanwezig op woensdagmiddag en vrijdag

Ruimtelijke randvoorwaarden voor de CPO's Dalen

In de kern Dalen zijn diverse vragen van particulieren voor woningbouwmogelijkheden. De particulieren hebben zich verenigd in diverse CPO's afhankelijk van de belangen en locatie. De locaties en belangengroepen zijn:

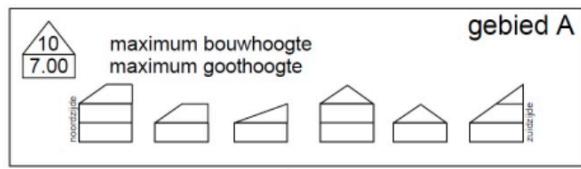
- Locatie Tholenweg = CPO-starters en/of woonzorg-initiatief
- Locatie Kieftenweg = CPO-starters
- Locatie [REDACTED] = woonzorg-initiatief
- Locatie [REDACTED] = CPO-doorstarters

Per locatie zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld waaraan het plan voor de locatie dient te voldoen conform welstandscriteria. Hieronder worden per locatie deze welstandscriteria benoemd.

Het betreft hier geen keiharde kaders, maar een richtlijn voor initiatiefnemers en dat we het van belang vinden dat zij als initiatiefnemers oog hebben voor hetgeen op deze locaties speelt en dit bij de planvorming zorgvuldig meenemen/meewegen.

Voor de locatie [REDACTED] wordt een ander methodiek gekozen en worden deze kaders verwerkt in een eerste ontwerp, welke we voor de zomer zullen afstemmen met het cpo-doorstarters.





Locatie Kieftenweg

Volgens de gebiedsindeling in de welstandsnota van de gemeente Coevorden maakt het gebied onderdeel uit van gebied U2.

Daarnaast zijn de *algemene welstandsCriteria* met als aanvulling de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten van toepassing. Waar onderstaande voorwaarden strijdig zijn met het gestelde in de welstandsnota gaan de hier gestelde voorwaarden voor. De voorwaarden dienen als minimale kwaliteitseis. Indien er een ontwerp wordt voorgelegd dat een dermate hoge architectonische kwaliteit heeft dat het een grote meerwaarde voor het gebied heeft, kan hiervan worden afgeweken.

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten

Wensbeeld In de welstandsnota is voor gebied U1 vermeld:

- In de dorpen is een vervanging van rijtjeswoningen door vrijstaande of halfvrijstaande woningen gewenst.
 - De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

Voor deze locatie kan hieraan worden toegevoegd:

Aansluiting zoeken bij de bebouwing in de omgeving voor wat betreft de karakteristieken. Nadrukkelijk wordt gesteld dat in dit gebied en voor deze doelgroep (starters) een rijtje van 3 aaneen gewenst is. Dit in afwijking van het wensbeeld.

- 🎬 Goothoogte max. 3.50 meter.
 - 🎬 Bouwhoogte max. 8 meter.
 - 🎬 Eén bouwlaag met kap [zie figuur].



- Kapvorm: zadeldak.
 - Dakhelling tussen 40° en 50° of deels plat.
 - Dakdekking: pannendak. Kleur van pannen zwart, bruin of roodbruin.
 - Nokrichting divers.
 - Gevels in (bak)steen. Kleur rood-roodbruin-bruin. Monsters dienen ter toetsing aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.
 - Erkers/dakkapellen uitsluitend toegestaan aan de zuidzijde.
 - Goten: wel of geen (geen kunststof). Hemelwaterafvoer niet op het riool, maar laten infiltreren op het erf/achtererf.
 - Erfverharding: open verharding en het oppervlak beperken.



Ter inspiratie:



Bron: HJK architecten

Wensbeeld:

- De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

Cultureel erfgoed.

Het plangebied bevindt zich op een locatie die wordt gekwalificeerd als historisch geografisch zeer waardevol. Tevens is de locatie opgenomen in de provinciale cultuurhistorische hoofdstructuur als waardevolle es. Dit houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de cultuurhistorische waarden van de plek gerespecteerd en versterkt moeten worden. Dit vraagt voorafgaand om een cultuurhistorisch analyse van het gebied dat als uitgangspunt kan dienen voor verdere ontwikkelingen. Hiermee wordt bereikt dat de nieuwe toevoeging logisch verklaarbaar is als onderdeel van de historische ontwikkeling van het dorp. Aandachtspunt op deze locatie is een passende overgang van landelijk naar bebouwd gebied.





Van: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
Verzonden: 23-07-2024 07:45
Aan: [REDACTED] Starters <[REDACTED]@gmail.com>,
[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>,
[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>,
[REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Re: Ontwerpen [REDACTED]

Hallo bedankt voor het doorsturen. We pakken dit verder op. Ivm vakantie stuur ik dit ook [REDACTED] naar [REDACTED] en zodat zij tijdens de vakantie van [REDACTED] en mij ook aangesloten zijn. Wordt vervolgd.

Nog even een andere vraag. Volgende week zitten [REDACTED] en ik met communicatie om tafel. We willen dan drie data prikken, 2 voor afstemming omwonenden voor beide locaties en een gezamenlijke. Kunnen we voor deze bijeenkomsten ook terecht in het mfc? En wat is dan voor jullie het beste moment? Dag en tijdstip? Hoor graag even zodat we kunnen plannen.

Groeten [REDACTED]

[REDACTED] Starters <[REDACTED]@gmail.com>
Verzonden: Monday, July 22, 2024 11:34:45 PM
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>
CC: [REDACTED]@milligervastgoed.nl <[REDACTED]@milligervastgoed.nl>
Onderwerp: Ontwerpen [REDACTED]

LET OP: Dit bericht is afkomstig van buiten de organisatie. Controleer het mailadres van de afzender en klik NIET op links of bijlagen tenzij u de afzender en de inhoud van het bericht vertrouwt!

Goedenavond [REDACTED] en [REDACTED]

Ik dacht dat ik het al had verstuurd, maar heb mij blijkbaar vergist.

Bijgevoegd zitten 2 pdf's, 1 voor de kieftenweg, met een aantal versies met ideeën. en 1 voor de Thyakkerstraat, met 1 ontwerp en 1 schets.

- Wat ons betreft hoeft de beoordeling niet zo formeel als de vorige keer. Wat jullie het fijnste vinden. Na een goedkeuring van jullie kant, of goedkeuring onder voorwaarden, willen wij graag een conceptaanvraag doen.

In de conceptaanvraag gaan we er van uit dat ook de afdelingen milieu en ecologie, RO en vergunningen meegenomen worden. Daaruit krijgen we een principebesluit, we moeten denken we dan een anterieure overeenkomst sluiten.

Ik denk iets in de trant van:

Intaketafel -> Omgevingstafel -> definitief ontwerp -> principebesluit -> overeenkomst -> Bopa of WOPLA

Met vriendelijke groet,
[REDACTED]

Namens het bestuur

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Telefoon: 06 [REDACTED]

Mailadres: [REDACTED]@gmail.com



Kieftenweg

Ontwerpversie 3 en ontwerpversie 4 en schetsversie 5

voor. Na een positief advies op een ontwerp gaan wij een conceptaanvraag doen en dat ontwerp uitwerken. De stedenbouwkundige/"de gemeente" kan ons nog een richting opsturen, "doe dit wel, doe dit niet". De keuze is dus ook niet om 1 ontwerp te kiezen, maar om juist uit alle ontwerpen de wenselijke elementen te halen. Wel vragen wij dat er rekening wordt gehouden met betaalbaarheid, zodat de woningen voor onze leden toegankelijk zijn.

Versie 3

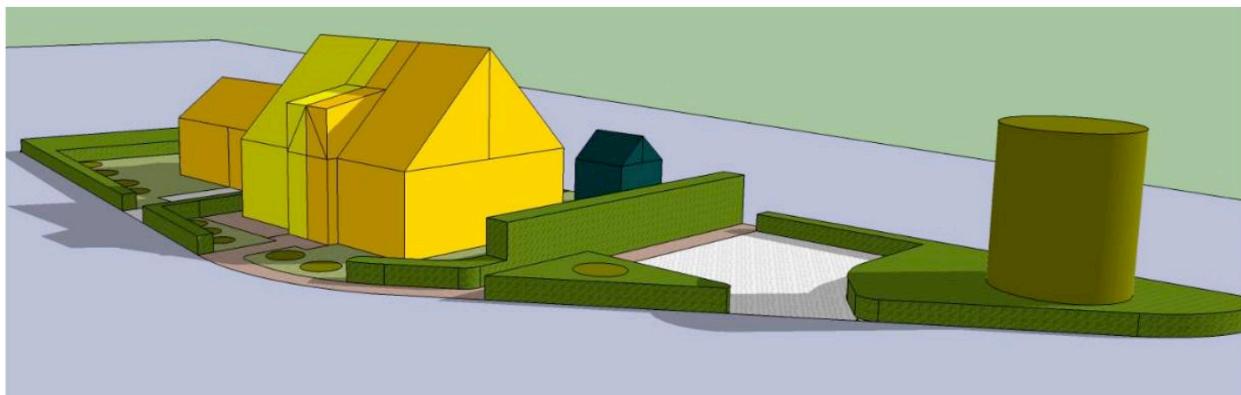


Figuur 1 v3 Bovenaanzicht

Versie 3 heeft een hoofdgebouw met een aangebouwde schuur als vorm. Het hoofdgebouw staat aan de Westerwijk kant. Dit is de zichtkant, vanwaar men de buurt binnen komt rijden. Het gebouw staat op een afstand van 3 tot 4 meter vanaf de Kieftenweg (weg tot voorgevel) dit is vergelijkbaar met de afstand van de woning hiertegenover. De omvang van de woning (vloeroppervlak volgens NEN) is 60 tot 80 voor het bijgebouw, 90 tot 110 voor de 2 uit het hoofdgebouw.

De bijgebouwen en bergingen (blauw aangegeven) bestaan uit 2 schuurtjes die vergunningsvrij geplaatst zouden kunnen worden als de gehele kavel de bestemming woongebied blijft behouden. De berghing tussen hoofdgebouw en bijgebouw kan ook als doorgang naar de achtertuin van de tussenwoning dienstdoen.

Parkeren wordt opgelost met 1 plaats die gedeeld is voor de 2 woningen die in het hoofdgebouw zitten, waar 4 auto's terecht kunnen. Het bijgebouw heeft een eigen aparte oprit aan de voorzijde.



Figuur 2 v3 zij-aanzicht

De voorgevel van het hoofdgebouw moet duidelijk maken dat het bouwwerk qua uitstraling 1 geheel vormt. Met het element in het midden kan een entreepartij aangegeven worden. Deze entreepartij kan of aanwezig of juist ingetogen zijn. Met een ingetogen entreepartij kan het minder 1 geheel lijken omdat de woningen dan 2 aparte deuren krijgt zonder omlijsting of iets dergelijks. De entreepartij uitvoeren zoals een resaliet lijkt mij (gezien goothoogte en prominente plaatsing) niet wenselijk. Maar dat laatste is aan een welstand om op te merken.

Voordelen van het ontwerp

- Voldoet aan parkeernorm
- Uitstraling van 1 vrijstaande woning
- Er is geen gedeelde oprit.
- Door 1 oprit minder te realiseren zorgt het ontwerp voor minder versteening.
- De kleinere kavel voor de hoekwoning zorgt ervoor dat de hoekwoning dichter bij betaalbaar komt.
- Er kan geen vergunningsvrije schutting geplaatst worden richting Westerwijk.
- De hoekkavel is goedkoper omdat een groot deel niet door een starter aangekocht hoeft te worden. Dit scheelt (waarschijnlijk) tussen de 20.000 en 40.000 euro voor die kavel.
- De woningen zijn allemaal betaalbaar (onder de 344.000€, leencapaciteit voor 1,5x modaal) volgens de lijn van de woonvisie.

Nadelen van het ontwerp

- De goothoogte van de entreepartij is waarschijnlijk strijdig, als het niet ondergeschikt bevonden wordt.
- De parkeerplek voor de 4 auto's zorgen voor een blik aanzicht, dit moet verhuld worden met groen.
- Het groenonderhoud aan de parkeerplek kan op het bord van de gemeente komen, of er is een risico dat door een gebrek aan "eigenaarschap" er geen goed onderhoud gepleegd wordt.
- De woningen zijn waarschijnlijk te duur voor veel van onze leden.

Procedure

We verwachten een buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA) voor deze aanvraag. De huidige bestemming staat toe dat hier gewoond wordt. Er is alleen strijdigheid op de regel 40.2.2.a. van het bestemmingsplan. "het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';" Het toevoegen van 3 woningen is meer dan het bestaande aantal.

De definitie van 1.26 Bestaand is:

"bestaand en legaal aanwezig of vergund op 9 november 2020 (bestemmingsplan Kernen deels onherroepelijk in werking)"

Dat betekent dat alle woningen die niet bestaand en legaal aanwezig of vergund waren op 9 november 2020 niet zijn toegestaan. Dus na 9 november 2020 zijn alle aanvragen die dat willen buitenplans.

Voor de bopa moeten we in ieder geval aanleveren:

- Akoestisch onderzoek, waarom geluidswering door groen voldoende is om onder de 50db te blijven
- Bodemonderzoek
- Ecologische quickscan
- Archeologisch onderzoek

Verder moet er een onderbouwing komen waarom we:

Geen onevenredige afbreuk doen aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

In een anterieure overeenkomst moet bepaald worden wat de afspraken tussen de gemeente en onze vereniging zijn voor, wie er komen, welke kostenverdeling er is, wat er wel mag op het perceel en niet.

Er zouden ook afspraken gemaakt kunnen worden over bouwvlakken, bijgebouwen, schuttingen. Dit kan in een private overeenkomst wel, in het bestemmingsplan kun je dit waarschijnlijk niet regelen, vergunningsvrij is vergunningsvrij. Een VVE werkt hiervoor ook waarschijnlijk niet, omdat het bestuur dan uit de toekomstige eigenaren gaat bestaan, zij kunnen de overeenkomsten in de VVE veranderen als zij dat wensen.

Aan te vragen activiteiten (na principebesluit)

- Maken van een uitweg
- Bouwen omgevingsplan
- Afwijken omgevingsplan - onderbouwing met etfal bijvoegen
- Melding bouwactiviteit (technisch) -> gevolgsklasse 1 - wkb

Hierbovenstaande is een inschatting. Afhankelijk van hoe de regels gelezen worden zou deze procedure ook met een opa kunnen. Het gebied heeft al de bestemming woongebied. Er mag dus nu al gewoond worden.

Versie 4



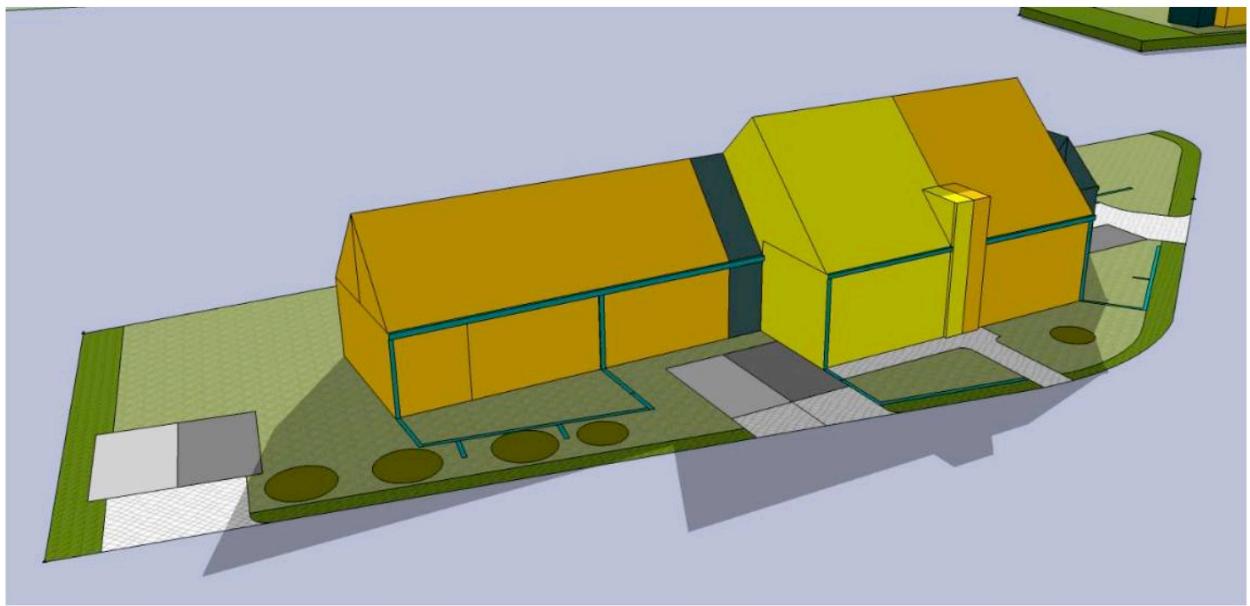
Figuur 3 v4 bovenaanzicht (simpel)

Versie 4 heeft dezelfde hoofdform als versie 3. De berging is hier wel vergunningplichtig (hieronder zichtbaar).

Parkeren is hier opgelost door 3 uitritten te realiseren, waar 1 voor de bijgebouwwoning staat, deze oprit is voor de tussenwoning bedoeld. Daardoor is deze situatie iets meer steen, de situatie met de tussenwoning is wel minder gangbaar. Hemelwaterafvoer en infiltratie aan de west en zuidkant van de woning is ingetekend. Dit zijn vaak de zijdes met de meeste zon, en dus het grootste vochtbergend/vochtvragendvermogen (de schaduwvorming in het ontwerp kan genegeerd worden).



Figuur 4 v4 bovenaanzicht uitgebreid



Figuur 5 v4 zij-aanzicht

Voordelen van het ontwerp

- Voldoet aan parkeernorm
- Uitstraling van 1 vrijstaande woning
- Parkeernorm wordt gemakkelijk gehaald.
- Onderhoud is duidelijk, geen gemeenschappelijk groen/parkeren.
- 2 woningen zijn sowieso betaalbaar (onder de 344.000€, leencapaciteit voor 1,5x modaal) volgens de woonvisie.

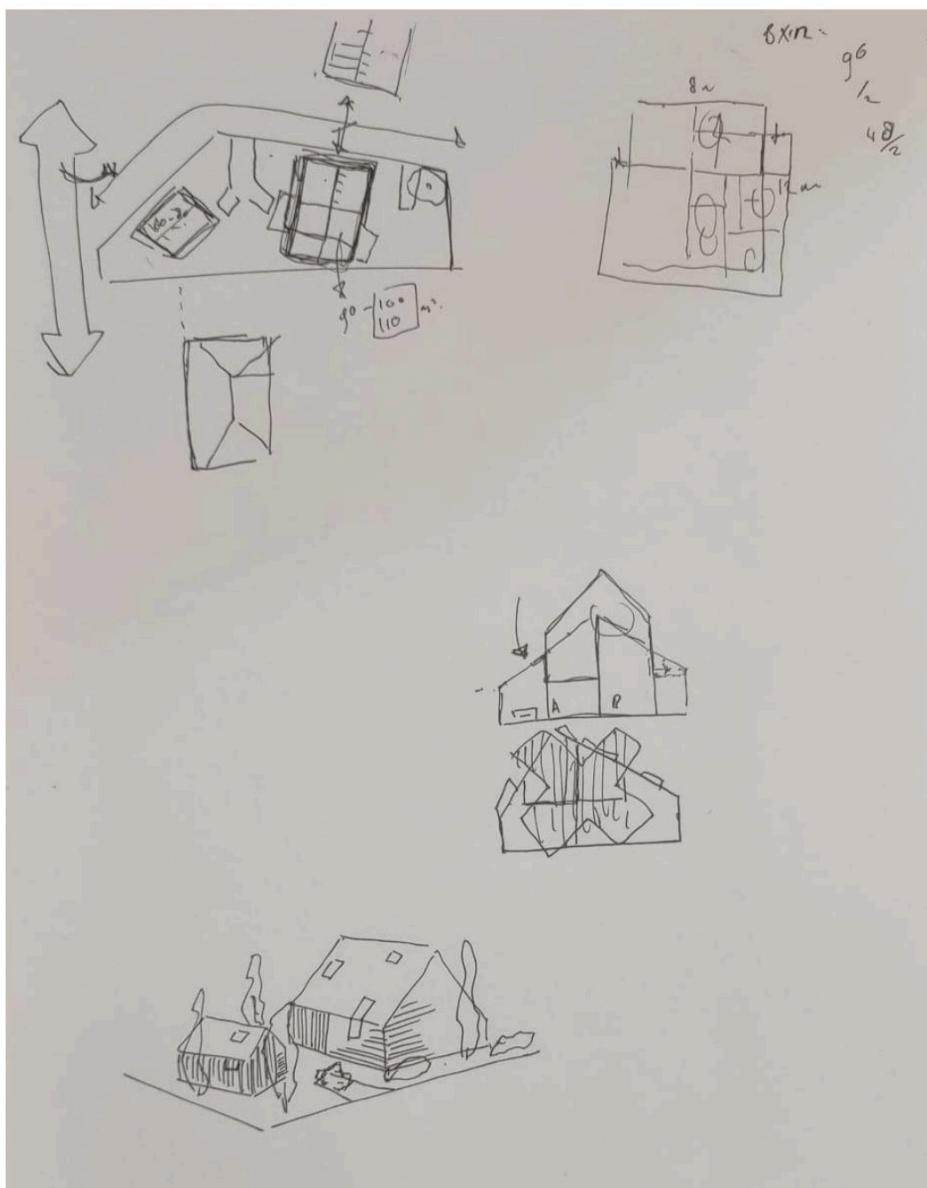
Nadelen van het ontwerp

- De goothoogte van de entreepartij is waarschijnlijk strijdig, als het niet ondergeschikt bevonden wordt.
- Iets meer verstening door een extra oprit.
- Door het bijgebouw (blauw) is de focus meer naar de Kieftenweg dan naar de Westerwijk. Maar iemand moet toch een schuur hebben.
- De oprit van de middelste woning zit dichtbij de "bijgebouw"-woning. Een heg kan hier de barrièrel vormen.
- De woningen zijn waarschijnlijk te duur voor een groot deel van onze leden.

Procedure

De procedure is voor dit ontwerp precies hetzelfde. Er moet alleen 1 extra uitweg gemaakt worden.

Versie 5 (schetsmatig alleen)



Versie 5 is meer een schets dan een versie. De schets geeft aan dat er ook nog een mogelijkheid is voor vrijstaand bijgebouw, die als 1 woning fungereert, en een hoofdgebouw waar dan 2 woningen in zouden passen. De vrijstaande zou dan een oppervlak van 60 tot 80m² hebben. De 2 aaneengebouwde woningen zouden dan een vloeroppervlak hebben van 90 tot 110m².

Omdat door dit plan 2 woningen door het realiseren van een extra buitenmuur 10.000 tot 20.000 euro duurder zouden worden, komen er minder leden in aanmerking. Waarschijnlijk zijn deze woningen te duur om door/voor een starter te realiseren. We hebben er voor gekozen deze wel mee te sturen maar niet verder uit te werken.

Cultuurhistorie

De Westerwijk is een oude route die onderbroken is door de N34. De locatie Kieftenweg/westerwijk ligt op een hoger gelegen gebied. Zoals zichtbaar op topotijdreis was er in het recente verleden voornamelijk landbouw op deze kavel. Het gaat hier dus ook om een es. Een es is een door landbouwactiviteiten opgehoogd gebied. De es zit aan de rand van het dorp. Het esdorp zit vaak tussen es en beekdal ingeklemd. Met op de es de akkerbouw en in het beekdal de hooilanden. De essen zijn vaak individueel bezit van boeren, maar werden gezamenlijk beheerd.

Sinds 1980 is er op de es aan de oostzijde van de N34 veel gebouwd. Het is een logische uitbreidingsplek gebleken tussen dorp en N34. De es is dus niet meer functioneel voor de landbouw, en verliest daardoor een deel van de cultuurhistorische waarde. Bouwen op het perceel aan de Kieftenweg is daarom hiermee te verantwoorden.

Omdat het hier gaat om een prominente plaats aan de oude route naar Zweeloo is het logisch dat er bepaalde eisen over de uitstraling zijn. De uitstraling van het te realiseren gebouw moet passen bij de plek. In Dalen, aan deze historische route, betekent dat dat er gebruik gemaakt moet worden van traditionele materialen, baksteen, dakpannen, hout (zwart) en een algehele traditionele uitstraling. Ook moet het bouwwerk rekening houden met de oude route, en zou die daarop gericht kunnen worden.

In onze versies hebben we proberen te voldoen aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de eisen die door de plek gelden voor de hoofdvorm. De eisen komen voort uit wat past op deze kavels.

De hoofdingang gericht op de Kieftenweg, en niet op de Westerwijk zoals benoemd is te verantwoorden omdat een speelse plaatsing van hoofdvorm passend is bij een esdorp. Aan de oostkant van Dalen zijn hier nog intact gebleven voorbeelden van. Een focus op de Kieftenweg voorkomt ook een onevenredige afbreuk aan de verkeersveiligheid doordat hagen en erfafscheidingen hier door toekomstige bewoners niet te hoog worden gemaakt.



Figuur 7 Topotijdreis 1 (1850-1982)

Afsluitend

Deze ontwerpen zijn
samenwerking met

Wolden Hoogeveen

Coevorden geholpe

n de Dalerstarters opgesteld in
We hebben ondersteuning gehad van

SWO de Wolden Hoogeveen.

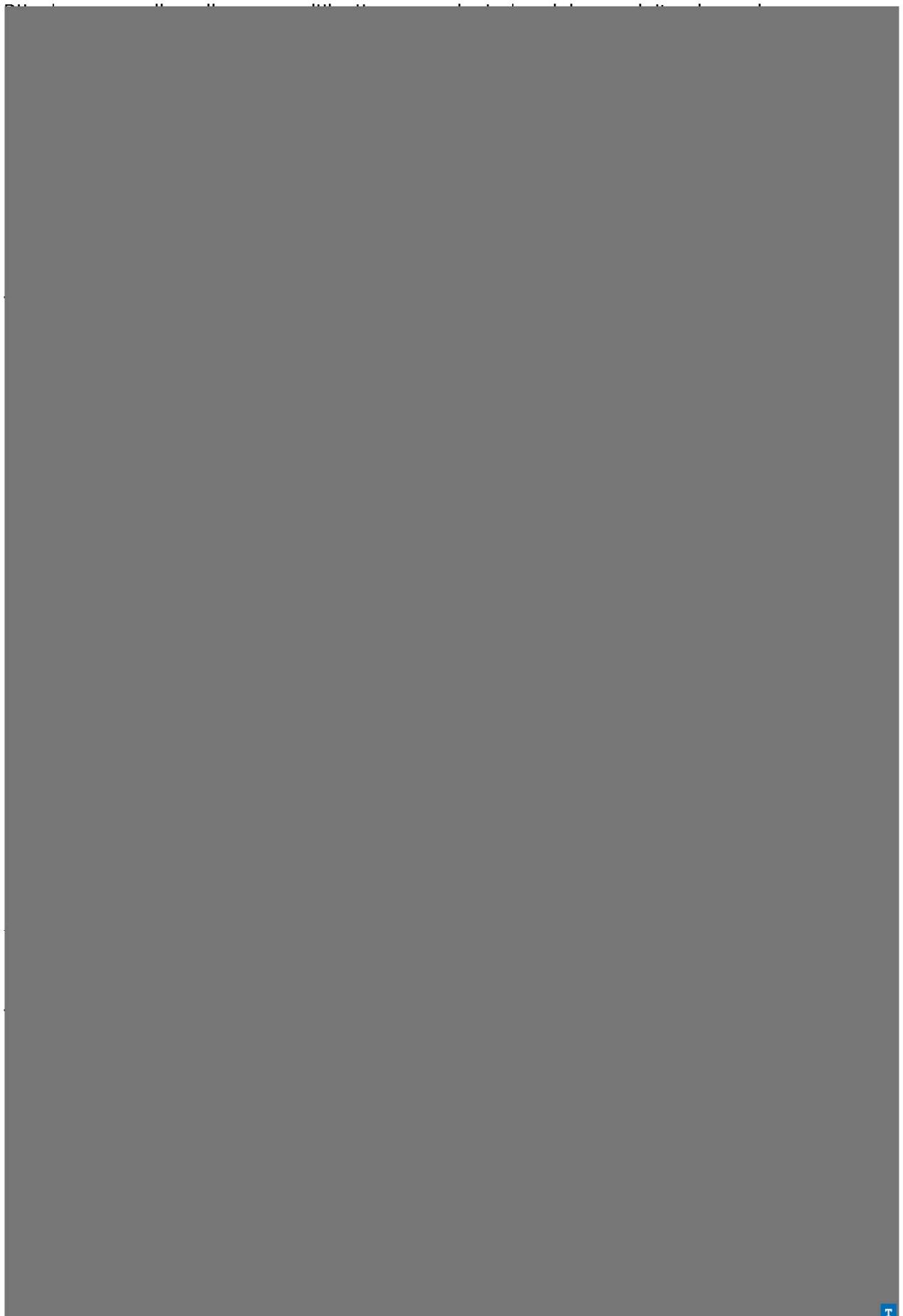
voorwaarden.

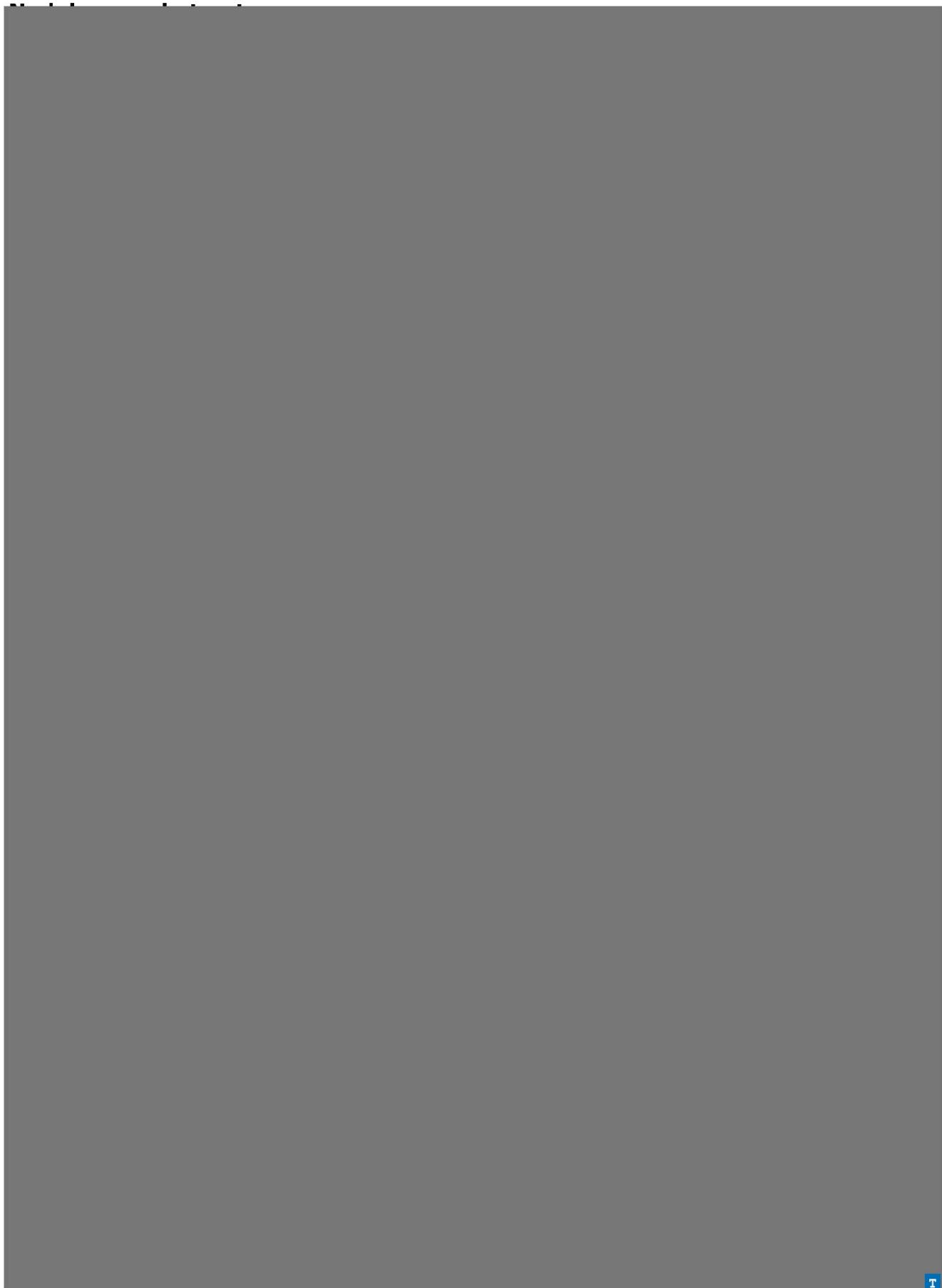


Versie 3



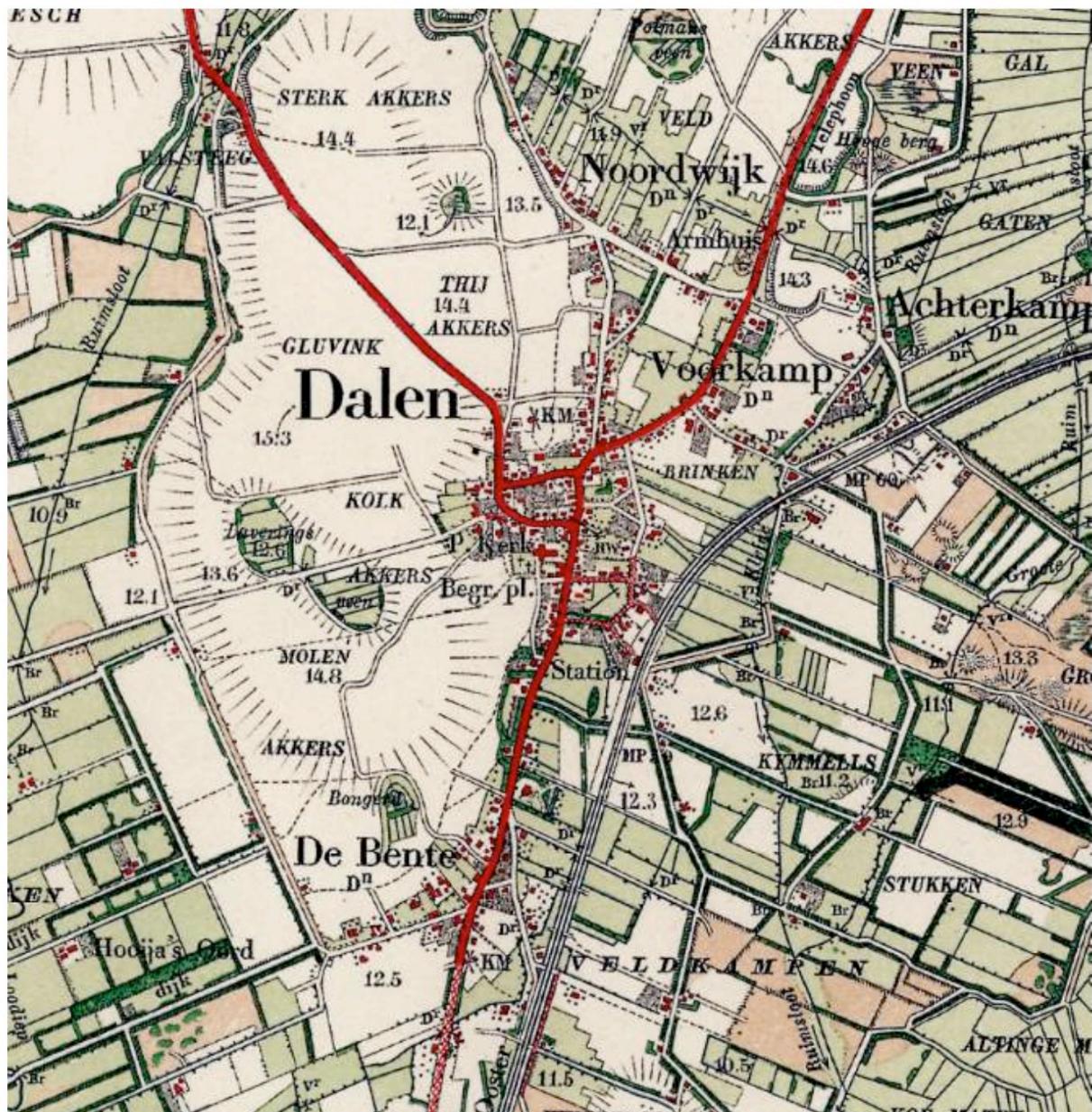
Versie drie borduurde voort op de eerder ontwerpen. Er zijn - zoals vanuit de voorwaarden
vo
vo
aa
(n
so
br
eigen toegang tot hun tuin.







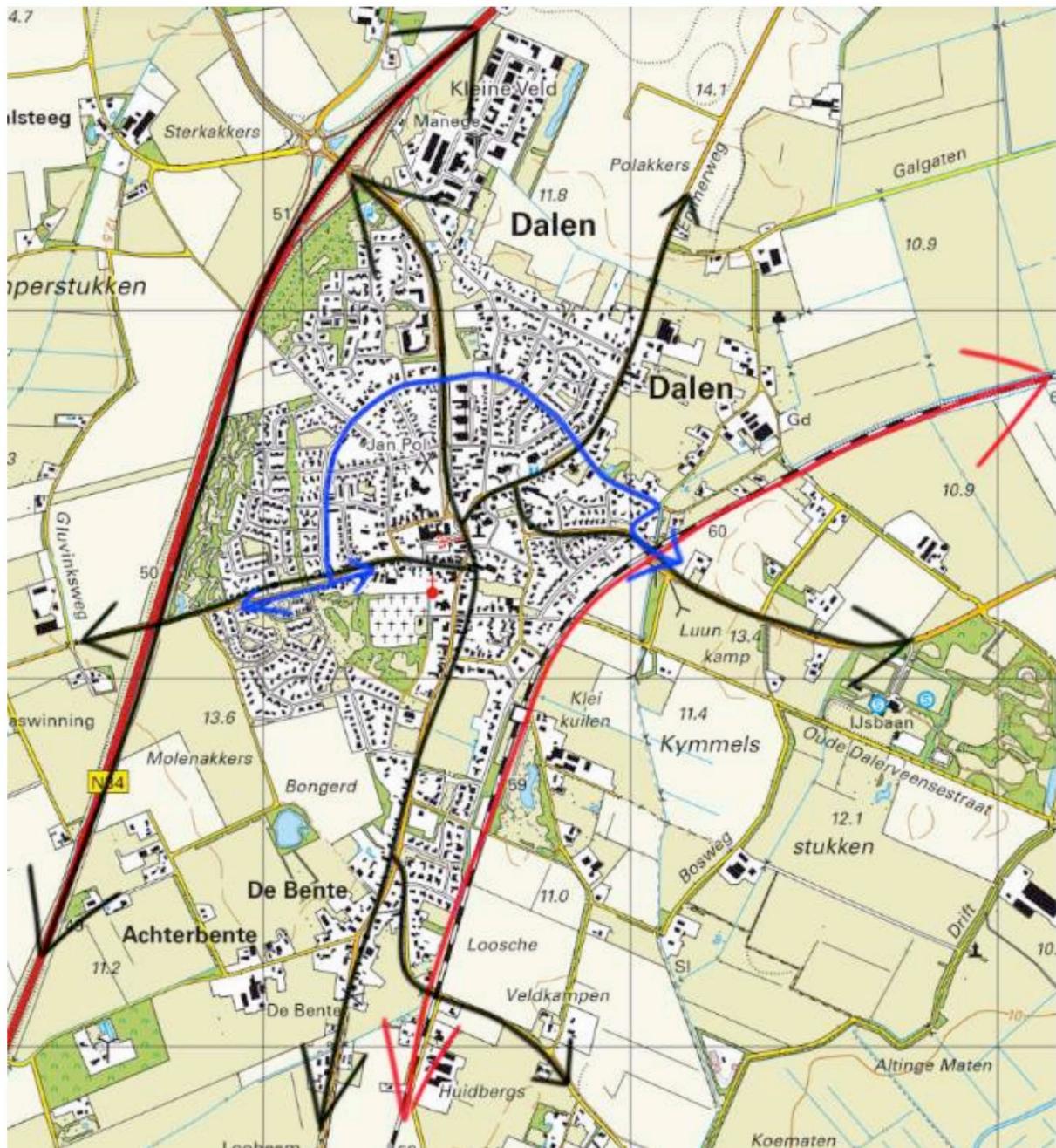
T



Figuur 1: Dalen in 1925

bereikbaar via de N34. Via de A37 is Zwolle en Duitsland binnen een uur te bereiken. Met de trein kan men vanuit Dalen binnen 45 minuten in het centrum van Zwolle terecht komen, maar ook binnen 15 minuten in Emmen. In de toekomst spreekt men over de komst van de Nedersaksenlijn en de verbinding met Rheine naar Noordhorn en Enschede, dit kan voor Dalen een kans zijn, met meer treinen die stoppen in Coevorden en eventueel ook in Dalen, maar ook een bedreiging, een grotere hoeveelheid treinen kan een stop in Dalen onlogisch maken, waardoor de dienst kan vervallen.

In Dalen is er weinig verkeer, de bestaande wegen zijn voldoende voor de vraag vanuit het



Figuur 4: Het mobiliteitsnetwerk van Dalen, zwart auto's+fietsen, blauw fietsers, rood trein.

Openbare ruimte

Dalen heeft veel groen, vooral langs de oude verkeersroutes. Aan de zijkanten van de traditionele lanen staan veel grote bomen, voornamelijk eiken, in Dalen valt het op dat veel inwoners een groene tuin hebben, de grotere kavels maken het volledig "verstenen" van een tuin onnoodig en onrealistisch. Langs de N34 zit een brede groenstrook met berken, eiken en overige inheemse soorten. In het dorp zijn er in de Daoler Tuun en rondom de begraafplaats grote stukken groen.

vijver die kenmerken heeft van een pingoruïne. Hagen op gemeentelijke grond zijn vaak beuken of meidoornhagen, en vrijwel nooit coniferen.

In nieuwbouwstraten is het openbaar groen rationeel, rechtlijnig en eentonig. In de oude kern is er meer variatie in beplantingen. Een inventarisatie met google streetview laat zien dat het gemeentelijk groen in recente jaren van hagen, en stukken hogere beplanting, naar voornamelijk gras is gegaan.

De straten zijn voor het overgrote deel klinkerwegen, met de traditionele roodbruine kleur. Soms met variatie door de menging van een gele klinker of een andere soort steen op kruispunten. De stoep, als die er is, bestaat vaak uit gangbare 30cm/30cm stoeptegels. In veel woonstraten ontbreekt een stoep, en zijn de faciliteiten voor voetgangers heel beperkt.

Klimaatadaptatie

De vereniging is voorstander van het gebruik van klimaatadaptieve inpassingen in het project. Het opvangen van hemelwater op eigen locatie is een eis. Verder zal ook de inpassing vooral groen moeten zijn, dit om het beste aan te sluiten bij de bestaande uitstraling van Dalen. Meidoorn, beukenhagen, eiken, esdoorn, kastanje, en verschillende fruitbomen zullen terugkomen in het plan.

Materialen

De materialen die in Dalen worden gebruikt in de bouw van traditionele woningen zijn vooral de bekende Drentse materialen, zoals riet, houten skeletbouw en traditionele bakstenen. Het voegwerk is vaak lichter van kleur en de bakstenen zijn vaak rood/roze/bruin of geel. De woningen zijn voornamelijk bedekt met een traditionele donkere pan.

De woonvormen zijn vaak grote (300m²+) vrijstaande boerderijen met traditionele materialen zoals baksteen en riet, twee-onder-een kap woningen (100 m²+) met bakstenen en pannen en kleinere (150m²+) vrijstaande huizen met bakstenen en dakpannen. De kavels in Dalen zijn vaak groot, een kavel van 600m² of meer is gangbaar voor vrijstaande woningen. Voor

[REDACTIE]

[REDACTIE]

[REDACTIE]

[REDACTIE]

[REDACTIE]

[REDACTIE]

[REDACTIE]

[REDACTIE]

[REDACTIE]

- [REDACTIE]

- [REDACTIE]

- [REDACTIE]

[REDACTIE]

- [REDACTIE]

- [REDACTIE]

Toelichting grondslagen

In dit document kunt u secties vinden die onleesbaar zijn gemaakt. Deze informatie is achterwege gelaten op basis van de Wet open overheid (Woo). De letter die hierbij is vermeld correspondeert met de bijbehorende grondslag in onderstaand overzicht.

T

Valt buiten de reikwijdte van het verzoek



INTENTIEVERKLARING

Onderstaand collectief wooninitiatief wil bij de provincie Drenthe een subsidie aanvragen voor de ontwikkeling van een collectief woningbouwproject op een nader te bepalen locatie in Dalen. Voor het aanvragen van deze provinciale subsidie is conform de subsidieregeling een intentieverklaring nodig van de gemeente.

Bij deze wordt namens het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Coevorden verklaard, dat de gemeente op de hoogte is van het bestaan van de CPO-vereniging Dalen starters, hiermee contacten onderhoudt en dat zij deze vereniging beschouwt als een serieuze samenwerkingspartner.

De gemeente Coevorden wijst de CPO-vereniging Dalen starters er op dat de plannen voor de uiteindelijk beoogde locatie aan alle relevante randvoorwaarden moeten voldoen, te weten: de omgevingsvisie van de gemeente, de geldende woonvisie van de gemeente (het woonprogramma), de regionale woonagenda, het vigerende bestemmingsplan en overige toepasselijke wet- en regelgeving.

In het geval de uiteindelijk beoogde locatie eigendom is van de gemeente kan deze niet zondermeer van de gemeente worden gekocht. De gemeente is gehouden aan openbare verkoopverplichtingen en zal daarnaar handelen.

Naam van het collectief wooninitiatief:

Vereniging CPO Dalen starters

Beoogde locatie:

Nog niet bekend

Contactpersonen gemeente:

[REDACTED] en [REDACTED]

Datum vaststelling intentieverklaring:

16 januari 2024

Ondertekening:

Plaats en Datum:

Coevorden,

[REDACTED]

[REDACTED]