



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

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

Uw bericht 11 januari 2024  
Afdeling/Team Omgevingsontwikkeling  
Behandeld door [REDACTED]  
Kenmerk 4206-2024  
Bijlage(n) meerdere  
Coevorden 13 februari 2024

Verzenddatum: 13 februari 2024  
Per mail: [REDACTED]

Onderwerp Besluit Woo-verzoek

Geachte mevrouw [REDACTED],

U heeft een Woo-verzoek bij ons ingediend. Wij hebben uw verzoek op 11 januari 2024 ontvangen en op 17 januari 2024 bevestigd. U vraagt om alle contacten tussen de (belangenbehartigers of vertegenwoordigers van de) aanvrager(s) en de gemeente, welke hebben geleid tot het ontwerpbestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden. In deze brief leest u hier meer over.

#### Besluit

Uw verzoek is in behandeling genomen. Wij besluiten uw verzoek gedeeltelijk toe te wijzen. Wij hebben onderzocht of aan uw verzoek tot openbaarmaking van de gevraagde documenten kan worden voldaan. Naar aanleiding van uw Woo-verzoek zijn geautomatiseerde post- en het archiefsysteem geraadpleegd. Ook is er in zaaksystemen (Medewerkersportaal en Powerbrowser) en in de mailboxen van betrokken collega's gezocht. In het kader van uw verzoek zijn meerdere documenten aangetroffen. Deze documenten zijn beoordeeld en gelakt volgens de hierna te noemen uitzonderingsgronden uit de Wet open overheid (Woo). Op 23 januari 2024 hebben wij u per brief medegedeeld dat wij één of meer belanghebbende(n) hebben aangeschreven om een zienswijze in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft één belanghebbenden gebruik gemaakt. De ingediende zienswijze ziet op informatie die betrekking heeft op het weglakken van enkele persoonsgegevens. Wij hebben deze zienswijze overgenomen.

#### 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 weggelegd. Daarnaast hebben we contactgegevens, zoals e-mailadressen en telefoonnummers, weggelegd die herleidbaar zijn tot personen en die inbreuk maken op de persoonlijke levenssfeer (artikel 5.1 lid 2 sub e Woo). Hierbij overwegen wij hierbij 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 we 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](http://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](http://www.coevorden.nl/bezwaarschrift-indienen).

**Heeft u vragen over deze brief?**

Neem dan contact op met de heer [REDACTED] via telefoonnummer 14 0524 of per mail: [info@coevorden.nl](mailto:info@coevorden.nl). Wilt u bij vervolgcorrespondentie zaaknummer 4206-2024 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]

**Van:** [REDACTED]>  
**Verzonden:** donderdag 11 januari 2024 10:50  
**Aan:** Gemeente Coevorden  
**Onderwerp:** Woo-verzoek m.b.t. Europaweg 8, Coevorden

**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!

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Coevorden

L.S.,

Hierbij verzoek ik u om mij informatie te verstrekken naar aanleiding van het:

**Ontwerpbestemmingsplan Europaweg 8 in Coevorden (ruimte voor ruimte)**

bestemmingsplan | Gemeente Coevorden | 22-12-2023.

Daarbij doel ik op alle contacten tussen de (belangenbehartigers/vertegenwoordigers van de) aanvrager(s) en de gemeente (besprekingen, documenten etc.) voorzover vastgelegd op enige gegevensdrager, welke hebben geleid tot voormeld Ontwerpbestemmingsplan. Deze informatie kan mij vooreerst worden verstrekt door mij inzage te geven in het dossier, gevolgd door het verstrekken van een kopie van nader door mij aan te geven documenten.

Over de praktische uitvoering kan uiteraard overleg plaatsvinden (voorhands graag per mail, [REDACTED]).

Uw tijdige besluit zie ik met belangstelling tegemoet.

Hoogachtend,

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

**Van:** Gemeente Coevorden <info@coevorden.nl>  
**Verzonden:** maandag 4 juni 2018 12:17  
**Aan:** Info Mailbox  
**Onderwerp:** Formulier ingediend vanaf: Contact

Ingediend op 04 juni 2018 - 12:17

Ingediend door: Anoniem

Ingevulde gegevens zijn:

Naam: [REDACTED]  
Aanhef: [REDACTED]  
Adres: [REDACTED]  
Postcode: [REDACTED]  
Woonplaats: [REDACTED]  
Telefoon: [REDACTED]  
E-mailadres: info@ballast-aog.nl  
Uw vraag of reactie:  
Aan: Gemeente Coevorden  
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

Betreft: Europaweg 8  
7742 PN Coevorden

Geachte heer/mevrouw,

Bij deze verzoeken wij u om de volgende informatie :

Publiekrechtelijke aspecten :

Naam van het bestemmingsplan :

De bestemming van het object:

Mag bij dit object nog bijgebouwd worden:

Hoe groot is het bouwblok, a.u.b. tekening:

Is het object aangewezen als rijks/provinciaal/gemeentelijk:

Is het object gelegen in een beschermd stads- of dorpsgezicht:

Is de wet voorkeursrecht gemeenten van toepassing:

Zijn er in het verleden bodemonderzoeken verricht:

Valt de boerderij binnen de EHS:

Wat is de afstand tot een kwetsbaar gebied:

Hoe ziet de milieuvergunning eruit:

Hoeveel stuks vee kunnen worden gehouden op dit bedrijf:

Is er omschakeling mogelijk naar combinatie zorgboerderij/ manege:

Is er een mogelijkheid om de boerderij om te turnen naar een recreatiebedrijf/ camping:

Komt het bedrijf in aanmerking voor de “rood voor rood” regeling:

Wij bedanken u alvast voor uw medewerking en wij wachten u reactie met belangstelling af. Voor opmerkingen omtrent deze vragen kunt u ons altijd bellen. ( 06-[REDACTED] )

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Ballast AOG



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 5 juni 2018 16:03  
**Aan:** 'info@ballast-aog.nl'  
**Onderwerp:** Informatie Europaweg 8 in Coevorden

Geachte heer [REDACTED],

Naar aanleiding van uw informatieverzoek bericht ik u het volgende:

U vraagt naar informatie over het bestemmingplan. Doorgaans zijn bestemmingsplannen te vinden via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Wanneer een bestemmingsplan hier niet op staat, kan gezocht worden via: <https://www.coevorden.nl/bestemmingsplannen-gemeente-coevorden>. In dit geval staat het bestemmingplan op de website van de gemeente. Het is te vinden onder 'Coevorden' – 'Coevorden Woongebieden' – 'Coevorden Klinkenvier'. Hierin heeft Europaweg 8 de bestemming 'wonen'. De voorschriften behorende bij dit bestemmingsplan zijn ook te vinden op de website van de gemeente. Hierin zijn de gebruiks- en bouwregels opgenomen. Het bestemmingsplan schrijft voor dat bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup> het gezamenlijk bebouwd oppervlak ten hoogste 400 m<sup>2</sup> mag bedragen. Uitbreiding van het object op basis van het bestemmingsplan is dus niet mogelijk.

Ook vraagt u of Europaweg 8 is aangewezen als monument dan wel valt in een beschermd stads- of dorpsgezicht. In beide gevallen is het geen sprake van.

Over bodemrapporten kunnen wij u het volgende melden: de fysieke bodemrapporten zijn digitaal niet beschikbaar. Indien u de rapporten in zou willen zien, kunt u hiervoor een afspraak maken met ons archief via telefoonnummer: 14 0524. Ook kunt u bij hen terecht voor wat betreft eventuele afgegeven milieuvergunningen.

Een voorkeursrecht wordt geregistreerd bij het Kadaster. Zij hebben de meest actuele informatie. Wij kunnen u melden dat wij geen actief grondbeleid hebben. De kans dat een voorkeursrecht op het perceel van Europaweg 8 gevestigd is, is zeer klein.

Via <https://www.provincie.drenthe.nl/onderwerpen/natuur-milieu/natuur/natuurnetwerk/> komt u meer te weten over de EHS. U kunt hier een kaart inzien die het Natuurnetwerk Nederland weergeeft. Zoals daaruit op te maken valt Europaweg 8 niet binnen de EHS.

Het verlenen van medewerking aan een bestemmingswijziging is afhankelijk van diverse aspecten. Het wijzigen van een bestemming naar een zorgboerderij/manege of recreatiebedrijf/camping is een ruimtelijk ordeningsvraagstuk. Ruimtelijke Ordening onderzoekt/beoordeelt deze vraagstukken. Wanneer u een plan heeft bedacht waarin de bestemming gewijzigd wordt, dan raden wij u aan een schriftelijk vooroverleg in te dienen waarin u het plan kenbaar maakt. De diverse aspecten worden dan onderzocht/beoordeelt door Ruimtelijke Ordening.

Voor het in aanmerking komen voor een 'rood voor rood' regeling moet aan een aantal voorwaarden voldaan worden. Meer informatie over een 'rood voor rood' regeling vindt u via: [http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Coevorden/CVDR192975/CVDR192975\\_1.htm](http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Coevorden/CVDR192975/CVDR192975_1.htm) Wanneer u in aanmerking wil komen voor een 'rood voor rood' regeling zal hiervoor Ruimtelijke Ordening een beoordeling doen. Ook hiervoor raden wij u aan een schriftelijk vooroverleg in te dienen.

Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Team Omgevingsontwikkeling

Afdeling Leefomgeving

Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [\[REDACTED\]@coevorden.nl](#)

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

**NB.** Telefonisch zijn wij alleen 's morgens bereikbaar tussen 8:30 en 12:00 uur.

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@bjz.nu>  
**Verzonden:** dinsdag 21 mei 2019 14:08  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Fwd: RvR ontwikkeling Europaweg 8, Coevorden  
**Bijlagen:** Formulier\_Vooroverleg\_Omgevingsvergunning\_2017.pdf

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

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@bjz.nu>  
Date: wo 9 jan. 2019 13:14  
Subject: Fwd: RvR ontwikkeling Europaweg 8, Coevorden  
To: [REDACTED] <[REDACTED]@bjz.nu>

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

BJZ.nu

Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO  
T: 0546 - 70 65 66 (doorkiesnummer)  
E: [REDACTED]@bjz.nu  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)



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

From: [REDACTED] <[REDACTED]@bjz.nu>  
Date: ma 26 mrt. 2018 om 12:52  
Subject: RvR ontwikkeling Europaweg 8, Coevorden  
To: Info | Eggen Bouw Management <[info@eggenbouwmanagement.nl](mailto:info@eggenbouwmanagement.nl)>

Dag [REDACTED],

Zie onderstaand bericht van de gemeente Coevorden. Dat ziet er redelijk positief uit.

Kun jij nagaan of er bouwtekeningen/vergunningen zijn, die aantonen dat er bij elkaar daadwerkelijk meer dan 2000 m<sup>2</sup> te slopen bebouwing staat. Een alternatief is laten inmeten.

Verder wil de gemeente graag duidelijke tekeningen van de te slopen bebouwing, de te bouwen woningen en type woningen (dat laatste hebben ze m.i. echter al in de toegestuurde tekening van de schuurwoningen)

Ik zal deze week een offerte voor je uitwerken voor een principeverzoek (fase 1) en bestemmingsplan + benodigde onderzoeken (fase 2).

Met vriendelijke groet,



Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO  
T: 0546 - [REDACTED] (doorkiesnummer)  
E: [REDACTED]@bjz.nu  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

[klik hier voor onze laatste ontwikkelingen!](#)

*Wij zoeken een **Adviseur ruimtelijke ontwikkeling/Planoloog**. Neem contact met ons op voor meer informatie.*

----- Doorgestuurd bericht -----

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

Datum: 26 maart 2018 om 10:54

Onderwerp: RvR ontwikkeling Europaweg 8, Coevorden

Aan: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@bjz.nu](mailto:[REDACTED]@bjz.nu)>

Geachte heer [REDACTED] dag [REDACTED],

Het plan is afgelopen donderdag besproken in het RO-overleg. Hieronder staat weergegeven wat de uitkomst is:



Totaal ongeveer: 365 + 729 + 424 + 341 = 1859

De gemeentelijke ruimte voor ruimte regeling biedt geen ruimte aan 2 woningen ter compensatie van de afbraak van 2000m<sup>2</sup>. Aangezien de provinciale regeling deze mogelijkheid wel biedt en wij als gemeente bij het opstellen van het beleid uitdrukkelijk hebben aangegeven dat we het provinciaal beleid volgen zijn er in principe mogelijkheden. Er dient nog even nagedacht te worden of er inderdaad sprake is van het slopen van 2000 m<sup>2</sup>. De gemeente Coevorden is van mening dat het perceel kan worden gerekend onder het buitengebied. Dit zal echter na binnenkomst van het formulier vooroverleg nog vroegtijdig met de provincie Drenthe moeten worden overlegd hoe zij hier tegenaan kijken.

In de bijlage heb ik een formulier vooroverleg toegevoegd. Alvorens het formulier aan te leveren dus het verzoek nog even goed na te gaan of er sprake is van 2000m<sup>2</sup>. Daarnaast het vooroverleg graag voorzien van duidelijke tekeningen over wat te slopen, waar terug te bouwen, hoe komen de woningen er dan uit te zien etc. etc.

Het ingevulde formulier kan worden teruggestuurd naar ons algemene emailadres.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Team Omgevingsontwikkeling

Afdeling Leefomgeving



Gemeente Coevorden

14 0524

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

**NB.** Telefonisch zijn wij alleen 's morgens bereikbaar tussen 8:30 en 12:00 uur.

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 19 maart 2018 14:44

Aan: [REDACTED]

Onderwerp: RvR ontwikkeling Europaweg 8, Coevorden

Hallo [REDACTED],

Ik heb de stukken doorgestuurd naar RO. Afgelopen donderdag zijn we er helaas niet aan toegekomen om het geheel te bespreken. Komende donderdag staat het alsnog op de agenda.

Ik vermoed dat het daarna alsnog een vooroverleg wordt, maar op basis van het overleg donderdag kunnen we waarschijnlijk al wat meer vertellen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Team Omgevingsontwikkeling

Afdeling Leefomgeving



Gemeente Coevorden

[14 0524](#)

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

**NB.** Telefonisch zijn wij alleen 's morgens bereikbaar tussen 8:30 en 12:00 uur.

Gemeente Coevorden

Team Vergunningen

Postbus 2

7740 AA Coevorden

Kasteel 1 te Coevorden

14 0524

info@coevorden.nl



## Vooroverleg Omgevingsvergunning

### Onderwerp:

--

### Locatie van het project:

Straat + huisnummer	
Postcode + Plaats	
Kadastrale gemeente	
Sectie + perceelnummer(s)	

### Aanvrager:

<input type="checkbox"/> Particulier	Burgerservicenr.	Voorletter(s) + Achternaam	
			M/V
Straat + huisnummer			
Postcode + Plaats			
Telefoonnummer vast			
Telefoonnummer Mobiel			
E-mailadres			
<input type="checkbox"/> Bedrijf	KvK. nr	Contactpersoon	
			M/V
Bedrijfsnaam			
Straat + huisnummer			
Postcode + Plaats			
Telefoonnummer vast			
Telefoonnummer Mobiel			
E-mailadres			

### Eventueel gemachtigde:

<input type="checkbox"/> Particulier	Burgerservicenr.	Voorletter(s) + Achternaam	
			M/V
Straat + huisnummer			
Postcode + Plaats			
Telefoonnummer vast			
Telefoonnummer Mobiel			
E-mailadres			
<input type="checkbox"/> Bedrijf	KvK. nr	Contactpersoon	
			M/V
Bedrijfsnaam			
Straat + huisnummer			
Postcode + Plaats			
Telefoonnummer vast			
Telefoonnummer Mobiel			
E-mailadres			

### Correspondentie via:

<input type="checkbox"/> Aanvrager
<input type="checkbox"/> Gemachtigde

## **U bent**

- Eigenaar  Huurder  Architect  Bouwer  Ontwikkelaar van de locatie/het project.  
 Anders namelijk:.....

## **U verzoekt om**

### **Bestemmingsplantoets**

Minimaal bij te voegen gegevens: *Bijlage, onderdeel 1*

Het project wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De toetsingsgronden kunnen onder andere zijn: nok- en goothoogte, bebouwd oppervlak, afstanden perceelsgrenzen en gebruik.

### **Ruimtelijke beleidsafweging**

Minimaal bij te voegen gegevens: *Bijlage, onderdeel 1*

Indien het project niet past binnen het geldende bestemmingsplan zal een afweging gemaakt worden of het project een gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft. Getoetst wordt aan het geldende beleid op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau. U ontvangt schriftelijk bericht. De inhoud van de brief betreft alleen een indicatie of het college bereid is mee te werken aan het opstarten van een procedure. Omdat dit geen besluit betreft, staat hier ook geen rechtsbescherming tegen open. Indien de reactie positief is, zal in die brief tevens vermeld staan welke procedure gevuld kan worden en de hoogte van de bijbehorende leges. Als u naar aanleiding van onze brief een verzoek indient voor het opstarten van de procedure, zal er een verrekening met de reeds betaalde leges gaan plaatsvinden.

### **Milieutoets**

Minimaal bij te voegen gegevens: *Bijlage, onderdeel 1 (en 3)*

Bepaald wordt wat de afstand tot het dichtstbijzijnde gevoelig object is om te kunnen beoordelen of het project niet op problemen stuit in verband met veiligheid, geluid en geur. Indien het project een verandering/uitbreiding van een veehouderij betreft, dient er een uitgebreidere milieutoets te worden uitgevoerd. Hiertoe dienen tevens de gegevens die genoemd staan in de bijlage, onderdeel 3 bijgevoegd te worden.

### **Principe uitspraak Welstand**

Minimaal bij te voegen gegevens: *Bijlage, onderdeel 1 t/m 6*

Het plan wordt ter advisering voorgelegd aan de Welstandscommissie. Zij beoordelen of het plan voldoet aan de criteria van redelijke eisen van welstand zoals geformuleerd in de Welstandsnota. In het stadium van vooroverleg wordt deze toets gratis aangeboden. Indien het project niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan en aan het ruimtelijke beleid van de gemeente Coevorden, dan zal er geen principe uitspraak van Welstand worden gevraagd.

## **Kosten**

Aan een vooroverleg zijn, conform de legesverordening 2017 kosten verbonden; deze bedragen € 199,05. Deze kosten zullen bij het verlenen van een eventuele vergunning worden verrekend.

**Korte omschrijving van het project:**

<b>Gebruiksdoel</b>

<b>Bouwactiviteit</b>

<b>Milieuactiviteit</b>

<b>Motivatie</b>

Aantal meegeleverde stukken:.....

Datum:..... Handtekening:.....

## **BIJLAGE**

1. Situatietekening, schaal 1:500 of 1:1000, hierop dient te zijn aangegeven:
  - bestaande bebouwing;
  - uit te voeren activiteiten per ruimte (binnen en buiten).En voor zover van toepassing:
  - nieuw te bouwen bebouwing;
  - te slopen bebouwing;
  - aantal dierplaatsen per ruimte in zowel de bestaande als de nieuw te bouwen stallen;
  - parkeerruimte.
2. Alle gevelaanzichten, bestaand en nieuw, schaal 1:50 of 1:100
3. Plattegronden van elke bouwlaag, bestaand en nieuw, schaal 1:50 of 1:100

**N.B.:** *Indien sprake is van het houden van dieren graag tevens aandacht voor de wijze van ventilatie!*
4. Een maatgevende doorsnede voorzien van hoogtemaatvoering, schaal 1:50 of 1:100
5. Foto's van de bestaande situatie
6. Opgave van kleur- en materiaalgebruik:

<b>Onderdeel</b>	<b>Materiaal</b>	<b>Kleur</b>
<i>Gevels</i>		
- plint gebouw		
- gevel bekleding		
- borstweringen		
<i>Voegwerk</i>		
<i>Kozijnen en ramen</i>		
- deuren		
- luiken		
<i>(Balkon) hekken</i>		
<i>Dakgoten en boeidelen</i>		
<i>Dakbedekking</i>		

**Van:** [REDACTED]@bjz.nu>  
**Verzonden:** vrijdag 7 juni 2019 15:12  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Europaweg 8

Beste heer [REDACTED],

Ik begreep dat we vandaag uitsluitsel zouden krijgen over de Europaweg 8 in Coevorden? Is er inmiddels al meer bekend?

Met vriendelijke groet,



Twentepoort Oost 16a, Almelo  
Dr. van Deenweg 13, Zwolle

T: 038 [REDACTED] (doorkiesnummer)

E: [REDACTED]@bjz.nu

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

[klik hier voor onze laatste ontwikkelingen!](#)

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

**Van:** [REDACTED]@bjz.nu>  
**Verzonden:** dinsdag 18 juni 2019 11:57  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** Info | Eggen Bouw Management; [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Europaweg 8 Coevorden-verzoek in vooroverleg om medewerking 2 woningen in het kader van de ruimte voor ruimte regeling

Dag [REDACTED]

Ik heb met [REDACTED] overleg gehad. Graag zouden wij nog een keer met de wethouder een gesprek aangaan om deze situatie te bespreken.

Het geval is namelijk wel dat wij er door de ambtelijke toezegging van vorig jaar vanuit zijn gegaan dat twee woningen mogelijk zijn.

Ons verzoek en het ruimtelijk kwaliteitsplan zijn hierop ingestoken, ook zijn er dus al de nodige kosten voor gemaakt.

Met één woning is het plan minder haalbaar, aangezien er en een behoorlijk oppervlakte aan gebouwen gesloopt gaat worden.

Wat betreft de schuur. Het gaat in ieder geval om een schuur die ruim voor 2010 aanwezig was volgens historische kaarten.

Deze is ook feitelijk in agrarisch gebruik geweest. De schuren zijn ook opgenomen in het BAG-register.

Overigens komt het vaker voor dat een dergelijke vergunning niet te achterhalen is, dat betekent niet dat ze er niet zijn.

Hoe dan ook, zou een dergelijk gesprek gepland kunnen worden?

Met vriendelijke groet,



Twentepoort Oost 16a, Almelo  
Dr. van Deenweg 13, Zwolle

T: 038 [REDACTED] (doorkiesnummer)

E: [REDACTED]@bjz.nu

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

[klik hier voor onze laatste ontwikkelingen!](#)

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

Op vr 7 jun. 2019 om 16:20 schreef [REDACTED]@coevorden.nl>:

BJZ.nu

t.a.v. [REDACTED]

Twentepoort Oost 16a, Almelo

Dr. van Deenweg 13, Zwolle

038 [REDACTED] (doorkiesnummer)

[REDACTED]@bjz.nu  
[www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

Geachte heer [REDACTED] beste [REDACTED]

Naar aanleiding van ons overleg op 21 mei 2019 zouden wij nog op een aantal onderdelen terugkomen.

Naar aanleiding daarvan sturen wij u deze mail:

### **Aantal woningen**

Zoals bekend en besproken biedt de huidige gemeentelijke beleidsregel ruimte voor ruimte de mogelijkheid om maximaal 1 compensatiewoning te realiseren bij de sloop van minimaal 750 m<sup>2</sup>. Letterlijk staat er: '*Dat houdt in dat: er maximaal 1 compensatiewoning wordt toegekend*'. Dit sloot aan bij de regeling van de provincie die destijds gold. Nadien heeft de provincie haar provinciale beleidsregel verruimd. In deze regeling is bij de sloop van 750 m<sup>2</sup> of 2000 m<sup>2</sup> zijn respectievelijk 1 of 2 compensatiewoningen mogelijk.

In ons gesprek op 21 mei 2019 hebben wij aangegeven dat wij onze gemeentelijke beleidsregel blijven hanteren. Dat zou betekenen dat jullie verzoek niet mogelijk is. Jullie gaven vervolgens aan dat in het verleden mailcontact heeft plaatsgevonden met een ambtenaar waarbij gevraagd is of de gemeente wil meewerken aan een afwijking van de gemeentelijk regeling en 2 compensatiewoningen toe wil staan. Ambtelijk is toen aangegeven dat hier wel mogelijkheden voor zijn. Bestuurlijk is hier echter geen positie over ingenomen.

Wij hebben met de portefeuillehouder besproken of er bereidheid is om af te wijken van het gemeentelijke beleid om de 'ruimere' provinciale regeling toe te passen. Hij heeft aangegeven dat op dit moment de gemeentelijke regeling leidend is. Wel gaan wij onderzoeken of wij eventueel de gemeentelijke ruimte voor ruimte regeling willen herzien. Hierbij is uitbreiding van het aantal compensatiewoningen denkbaar. Echter kan het ook zo zijn dat de politiek, gezien de demografische ontwikkelingen in deze regio, het aantal compensatiewoningen helemaal niet wil uitbreiden. Daar kunnen wij op dit moment nog geen uitspraak over doen. Op dit moment kan ik ook geen duidelijkheid geven op welke termijn het ruimte voor ruimte beleid zal worden herzien. Dat betekent dat wij op dit moment mee willen werken aan maximaal 1 compensatiewoning. Dit wijkt af van een mail uit 2018 waarin een ambtenaar heeft aangegeven dat er mogelijkheden zijn voor 2 compensatiewoningen. Dit laatste betreuren wij.

### **Welke vierkante meters tellen er mee?**

Onze beleidsregel is daar helder over. Rechtens aanwezige (voormalige) agrarische bebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was. Voor de rond 1980 aanwezige bedrijfsmatig in gebruik zijnde en vergunde bebouwing refereren we aan de plattegrond uit de milieuvergunning 1979. Zie bijlage. Dat betekent dat wij op een veel lagere oppervlakte uitkomen dan waar jullie vanuit zijn gegaan.

In het vertrouwen u hiermee op dit moment voldoende te hebben laten weten en altijd bereid tot meer uitleg,

met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Team Omgevingsontwikkeling

Afdeling Leefomgeving

Gemeente Coevorden

14 0524

0031 [REDACTED]

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

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

NB. Aan de telefoon zijn wij alleen 's morgens bereikbaar tussen 8:30 en 12:00 uur

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 30 september 2019 11:03  
**Aan:** [REDACTED]; Info | Eggen Bouw Management  
**CC:**  
**Onderwerp:** RE: Europaweg 8 Coevorden

Beste [REDACTED]

Onlangs heb ik jou en [REDACTED] telefonisch bijgepraat over het Ruimte voor Ruimte (RvR) beleid in de gemeente Coevorden en de mogelijkheden voor het perceel Europaweg 8. In deze mail even een terugkoppeling wat ik aan de telefoon heb aangegeven als wat ook in het gesprek met de wethouder aan de orde is gekomen.

Jullie hebben een verzoek ingediend om agrarische opstallen te slopen en hiervoor 2 woningen te realiseren. Dergelijke verzoeken toetsen wij aan het RvR beleid. Het RvR beleid biedt de mogelijkheid voor 1 compensatiewoning. Dat betekent dat wij met het huidige beleid geen medewerking kunnen verlenen aan jullie verzoek voor 2 woningen.

In het gesprek met de wethouder is aangegeven dat het college voornemens is het gemeentelijke RvR beleid te herzien. Dit wordt momenteel ambtelijk voorbereidt. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om dit vast te stellen en de uitgangspunten te bepalen. Het is denkbaar dat de gemeenteraad er voor kiest het maximaal aantal compensatiewoningen per RvR-project uit te breiden. Het kan echter ook dat de gemeenteraad er voor kiest dit niet te doen vanwege de demografische ontwikkelingen in deze regio (zoals bekend zijn er in Ossenhaar en andere locaties) om die reden veel kavels geschrapt). Als de raad voor kiest zou dat betekenen dat ook met het nieuwe RvR beleid geen medewerking kan worden verleend aan jullie verzoek. Ook is het mogelijk dat er voor wordt gekozen dat de oppervlakte te slopen bebouwing voor 1 of 2 compensatiewoningen wordt verhoogd. Dit zijn allemaal politieke keuzes.

#### **Stavaza beleid**

Ik verwacht over circa een maand meer te kunnen vertellen welke richting het opgaat. Het blijft uiteindelijk wel een politieke keuze om maximaal 1 of 2 compensatiewoningen toe te staan. De verwachting is dat het nieuwe beleid in het eerste kwartaal van 2020 aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd.

#### **Mogelijkheden**

Op dit moment kunnen wij met het nu geldende beleid direct medewerking verlenen aan 1 compensatiewoning. Indien jullie toch verder willen met het plan voor 2 compensatiewoningen dan moet worden gewacht tot het nieuwe RvR beleid is vastgesteld door de gemeenteraad. Zoals hierboven aangegeven is het niet zeker welke uitgangspunten de gemeenteraad uiteindelijk vaststelt. Risico voor jullie is dat het nieuwe RvR beleid dus geen extra compensatiewoning mogelijk maakt.

Je vraagt om in contact te komen met de behandelend wethouder. Dat is Jeroen Huizing waar jullie ook eerder mee hebben gesproken. Via het secretariaat kunnen jullie eventueel een afspraak maken. Ik denk alleen dat hij op dit moment niet heel veel meer kan vertellen dan de vorige keer.

Overigens is de discussie over welke oppervlaktes aan gebouwen op basis van het huidige beleid meetellen een beetje naar de achtergrond geschoven. Voor ons geldt dat het moet gaan om (voormalige) agrarische bebouwing die legaal aanwezig is.

Ik hoop dat dit voldoende duidelijk heeft gegeven. Mocht je vragen hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Gemeente Coevorden

Medewerker Ruimtelijke ordening  
Team Omgevingsontwikkeling

14-0524

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

**Van:** [REDACTED] mailto:[REDACTED@bjz.nu]  
**Verzonden:** vrijdag 27 september 2019 14:57  
**Aan:** [REDACTED] Info | Eggen Bouw Management  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Europaweg 8 Coevorden

Dag [REDACTED],

Wij hebben een tijd geleden contact gehad. Mijn opdrachtgever is benieuwd naar de status van het rood-voor rood beleid.

Kun je er al iets meer over vertellen, welke richting gaat het op? Het is voor [REDACTED] fijn om een beetje beeld te krijgen van de status en wanneer ze iets kunnen verwachten.

[REDACTED] vraagt of we in contact kunnen komen met de behandelend wethouder. Zou dit mogelijk zijn?

Met vriendelijke groet,



Twentepoort Oost 16a, Almelo  
Dr. van Deenweg 13, Zwolle

T: 038 [REDACTED] (doorkiesnummer)  
E: [\[REDACTED@bjz.nu\]](mailto:[REDACTED@bjz.nu])  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

[klik hier voor onze laatste ontwikkelingen!](#)

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

Op do 19 sep. 2019 om 12:06 schreef [REDACTED] <[@bjz.nu](mailto:[REDACTED@bjz.nu])>:

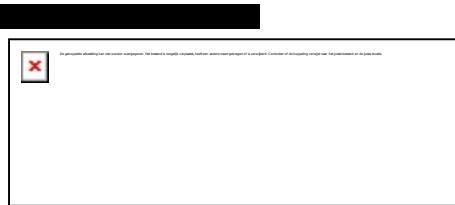
Hoi [REDACTED],

Ik ben benieuwd of er al meer duidelijkheid is. Je collega is bezig met deze zaak, zou je mij anders met hem in contact kunnen brengen?

Overigens werd ik gebeld door [REDACTED], hij vraagt zich af of er nog een terugkoppeling van het gesprek o.i.d. komt.

Zou je hem op de hoogte willen houden van de ontwikkelingen, mochten deze er zijn? Hij zit nogal in het ongewisse, wellicht is er al een soort richting waar het heengaat waar we hem van op de hoogte kunnen stellen?

Met vriendelijke groet,



Twentepoort Oost 16a, Almelo  
Dr. van Deenweg 13, Zwolle

T: 038 [REDACTED] (doorkiesnummer)

E: [REDACTED]@bjz.nu

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

[klik hier voor onze laatste ontwikkelingen!](#)

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

Op di 3 sep. 2019 om 13:46 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@bjz.nu>:

Hoi [REDACTED]

Bijna drie weken geleden spraken we elkaar over de Europaweg 8 te Coevorden.  
Is er inmiddels al meer duidelijkheid over hetgeen we besproken hebben?

Met vriendelijke groet,



Twentepoort Oost 16a, Almelo  
Dr. van Deenweg 13, Zwolle

T: 038 [REDACTED] (doorkiesnummer)

E: [REDACTED]@bjz.nu

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

[klik hier voor onze laatste ontwikkelingen!](#)

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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 19 mei 2020 17:43  
**Aan:** 'info@eggenbouwmanagement.nl'  
**Onderwerp:** Europaweg 8, Coevorden

Beste [REDACTED],

Naar aanleiding van ons overleg van zojuist stuur ik je hierbij het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Zoals afgesproken zal ik proberen een overleg in te plannen in juni met (een aantal leden van) de CRK op locatie. Daar zullen wij op korte termijn contact over hebben.

**Verslag CRK**

*Check aantal m<sup>2</sup> te slopen bebouwing (bedrijfswoning en niet-vergunde bebouwing mag niet worden meegeteld). De commissie staat niet onwelwillend tegenover het verzoek, maar ziet graag meer concentratie van de woningen/bebouwing, eventuele ontsluiting van 1 of meer woningen op de Joh. Plasweg en een bebouwingsvrij achtererf. De waardevolle bomen op het achtererf vormen een aandachtspunt. Landschappelijke inpassing (nog) niet akkoord, met name de inrit en de bomenrijen in het midden van de kavel.*

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Gemeente Coevorden  
Medewerker Ruimtelijke ordening  
Team Omgevingsontwikkeling

14-0524

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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 7 juli 2020 14:08  
**Aan:** [REDACTED] Info | Eggen Bouw Management;  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Europaweg 8 Coevorden

Goedemiddag,

Mijn collega [REDACTED] heeft [REDACTED] via de mail verzocht om contact met u op te nemen.  
Wat de telefonische bereikbaarheid betreft schijnt Vodafone een landelijke storing te hebben. Vandaar dat 06 nummers van de gemeente niet bereikbaar zijn.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
Tel.: 0524-[REDACTED]

[www.coevorden.nl/maildisclaimer](http://www.coevorden.nl/maildisclaimer)

Bezoekadres: Aleida Kramersingel 4 te Coevorden.  
Dit is géén publiekslokatie. Toegang uitsluitend op afspraak.

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED] [mailto:[REDACTED]@erfontwikkelaar.nl]  
Verzonden: dinsdag 7 juli 2020 11:37  
Aan: [REDACTED]; [REDACTED] Info | Eggen Bouw Management;  
[REDACTED]  
Onderwerp: Europaweg 8 Coevorden

Goedemorgen,

Vrijdag heb ik even contact gehad met [REDACTED]. Graag zou ik deze of volgende week een afspraak in willen plannen om een alternatief plan voor de Europaweg 8 te Coevorden te bespreken. Hopelijk komen we tot een goede basis om het vervolg in te gaan. Aangezien ik van 17 juli tm 9 aug op vakantie ben zou het fijn zijn om dit voortijds af te ronden. De heer [REDACTED] heeft me beloofd hier op terug te komen. Helaas heb ik nog niets vernomen.

Graag hoor ik even of het nog gaat lukken. Mijn opdrachtgever kan maandag a.s. niet.

Hartelijke groet,

[REDACTED]  
06 [REDACTED]

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>  
**Verzonden:** woensdag 2 september 2020 16:54  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** J [REDACTED]; Info | Eggen Bouw Management; [REDACTED]  
[REDACTED]@brouwerduurzaam.nl>  
**Onderwerp:** Vervolg Europaweg 8 Coevorden  
**Bijlagen:** 1871-eip-05.pdf

Beste heer [REDACTED]

In de bijlage een aangepaste tekening inzake de Europaweg 8 te Coevorden. Dit project loopt al enige tijd en we zouden graag op korte termijn willen vernemen of de getekende situatie de basis kan vormen voor het vervolg.

Alle punten van de commissie Ruimtelijke kwaliteit zijn opgenomen in het plan. Daarbij merk ik op dat we rekening moeten houden met een afstand van min. 40 (m) uit het hart van de weg.

Ik hoor graag de volgende stap van u.

Mochten er nog vragen bestaan dan kunt u contact met mij opnemen.

Hartelijke groet,

[REDACTED]  
dé Erfontwikkelaar B.V.

06 [REDACTED]  
www.erfontwikkelaar.nl

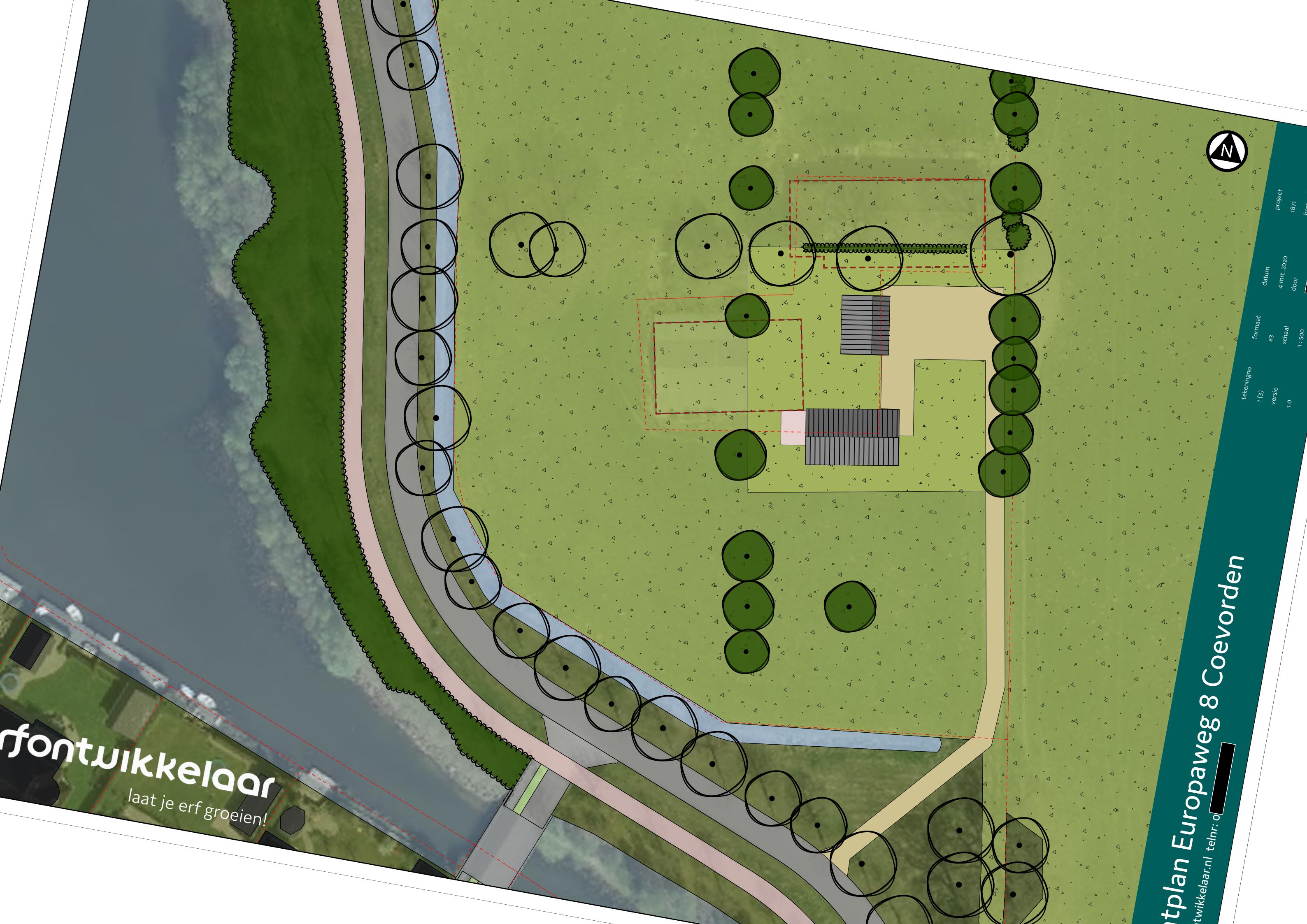
## Legenda

1. Vervangende woning maar dan buiten geluidscontour
2. Compensatiewoning 1
3. Compensatiewoning 2
4. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
5. Aanplant lage streekeigen haag (als esdoorn/beuk/wilde liguster)
6. Opgaande beplanting (elzen/berken) herstellen
7. Aanplant bomenrij langs de weg



**ontwikkelaar**  
laat je erf groeien!





uitplan Europaweg 8 Coevorden  
ontwikkelaar.nl telnr: 0

tekening  
1(3)  
versie  
1.0  
formaat  
a3  
schaal  
1:500  
datum  
4 mrt. 2020  
door  
project  
1871

**Van:** [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>  
**Verzonden:** maandag 14 september 2020 19:03  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]; Info | Eggen Bouw Management; [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Vervolg Europaweg 8 Coevorden

Beste heer [REDACTED],

Dank voor uw reactie, we zien de formele reactie graag tegemoet.

Hopelijk kunnen we dan spoedig verder.

Hartelijke groet,

Op 14 sep. 2020, om 10:00 heeft [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl) het volgende geschreven:

Beste heer [REDACTED]

Het aangepaste plan in vooroverleg is vorige week donderdag besproken in de vergadering van ruimtelijke ordening.

Ik begreep dat men hier niet afwijzend tegenover stond maar ik wacht nader bericht van hen af.

Zodra ik dit ontvang zal ik u informeren.

In het vertrouwen u hiermee op dit moment voldoende te hebben laten weten,  
met vriendelijke groet,

NB. Aan de telefoon zijn wij alleen 's morgens bereikbaar tussen 8:30 en 12:00 uur

-----Oorspronkelijk bericht-----

Van: [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl)>

Verzonden: zaterdag 12 september 2020 08:12

Aan: [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)>; [REDACTED]

[@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)>

CC: [REDACTED] Info | Eggen Bouw Management

[<info@eggenbouwmanagement.nl>](mailto:<info@eggenbouwmanagement.nl>); [REDACTED]

[REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)>; [REDACTED] [@brouwerduurzaam.nl](mailto:@brouwerduurzaam.nl)>

[REDACTED] [@brouwerduurzaam.nl](mailto:@brouwerduurzaam.nl)>

Onderwerp: Re: Vervolg Europaweg 8 Coevorden

Goedemorgen heer [REDACTED],

We zijn inmiddels een dikke week verder. Helaas heb ik nog niets van u vernomen. Ik zou graag willen weten of de mail bij u in beeld is. Wilt u mij daarnaast z.s.m. laten weten wat het vervolg is?

Hartelijke groet,

> Op 2 sep. 2020, om 16:54 heeft [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl)> het volgende geschreven:

>

> Beste heer [REDACTED]  
>  
> In de bijlage een aangepaste tekening inzake de Europaweg 8 te Coevorden. Dit project loopt al enige tijd en we zouden graag op korte termijn willen vernemen of de getekende situatie de basis kan vormen voor het vervolg.  
>  
> Alle punten van de commissie Ruimtelijke kwaliteit zijn opgenomen in het plan. Daarbij merk ik op dat we rekening moeten houden met een afstand van min. 40 (m) uit het hart van de weg.  
>  
> Ik hoor graag de volgende stap van u.  
>  
> Mochten er nog vragen bestaan dan kunt u contact met mij opnemen.  
>  
> Hartelijke groet,  
>  
> [REDACTED]  
> dé Erfontwikkelaar B.V.  
>  
> 06 [REDACTED]  
> [www.erfontwikkelaar.nl](http://www.erfontwikkelaar.nl)  
>  
>  
>

Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 14 juni 2021 15:47  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: FW: bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden  
**Bijlagen:** [REDACTED]

Beste [REDACTED]

Het document is in goede orde ontvangen en ik heb dit doorgestuurd aan [REDACTED] onze archeoloog.

Zij schrijft mij daarop het volgende "Ik zal het rapport beoordelen waarna zij weer vervolgstappen kunnen zetten indien nodig. Dit hoeft verder niet in lijn te lopen met het bestemmingsplan. De enige verplichting die er qua bestemmingsplan is, is dat de archeologische waarden voor zover bekend worden vermeld en wat voor consequenties dit kan hebben voor ontwikkelingen. Er hoeft niet eens archeologisch onderzoek gedaan te worden in het kader van een bestemmingsplan, alleen weergeven van de huidige stand van zaken. Als er wel al onderzoeken zijn gedaan of nog lopen valt dat onder stand van zaken en moet dat zo worden opgenomen."

In het vertrouwen je hiermee op dit moment voldoende te hebben laten weten,  
met vriendelijke groet,

[REDACTED]



NB. Aan de telefoon zijn wij alleen 's morgens bereikbaar tussen 8:30 en 12:00 uur

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 11 juni 2021 12:49  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: FW: bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden

Dag [REDACTED],

Wij hebben voor dit bestemmingsplan een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek onderzoek laten uitvoeren. Deze is toegevoegd aan de bijlage.

Het advies uit dit onderzoek luidt om in het meest zuidelijke deel vervolgonderzoek te doen (karterende boringen), afhankelijk van de daadwerkelijke ingrepen. De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Coevorden.

Onze archeoloog adviseert om het eerst aan de gemeente voor te leggen, voordat wordt overgegaan op vervolgonderzoek.

Mijn vraag is of de gemeente, vooruitlopend op het aanleveren van het bestemmingsplan, dit onderzoek alvast kan beoordelen, zodat we weten hoe we een eventueel vervolg vorm kunnen geven. Ter info: wij zijn op dit moment bezig met het bestemmingsplan. Op die manier zou dat mooi met elkaar in lijn kunnen lopen.

Ik hoor graag!

Met vriendelijke groet,



Dokter van Deenweg 13 Zwolle  
Twentepoort 16a Almelo

T: 06 [REDACTED]  
E: [REDACTED]@bjz.nu  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

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

Op do 10 jun. 2021 om 10:27 schreef [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>:

Beste [REDACTED],

De IMROcode is: [REDACTED]

Bestemmingsplan Europaweg 8 te Coevorden (Ruimte voor ruimte).

In het vertrouwen je hiermee op dit moment voldoende te hebben laten weten,

met vriendelijke groet,

[REDACTED]



NB. Aan de telefoon zijn wij alleen 's morgens bereikbaar tussen 8:30 en 12:00 uur

---

Van: [REDACTED] [@bjz.nu>](mailto:@bjz.nu)

Verzonden: woensdag 9 juni 2021 16:11

Aan: [REDACTED] [@coevorden.nl>](mailto:@coevorden.nl)

Onderwerp: bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden

Geachte heer [REDACTED]

Bij BJZ.nu hebben wij opdracht voor het opstellen van het bestemmingsplan voor de locatie Europaweg 8 in Coevorden.

Kunt u mij voorzien van een plannaam en een imro-code? Daarnaast de vraag of er nog aandachtspunten zijn t.a.v. het bestemmen. Indien het wenselijk is dat we een startgesprek voeren hoor ik het graag.

Ik hoor graag!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]



Dokter van Deenweg 13 Zwolle  
Twentepoort 16a Almelo

T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED] [@bjz.nu](mailto:@bjz.nu)  
I: [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

**Privacy statement:** In het kader van de Algemene Verordening Gegevensbescherming informeren we u dat BJZ.nu mogelijk uw gegevens verzamelt. Er worden contactgegevens verzameld voor correspondentie en telefonisch contact. BTW- en KvK nummers worden verzameld voor facturatie en eventuele raadpleging van het handelsregister. Deze gegevens kunnen gebruikt worden door ons bedrijf voor acquisitiedoeleinden. Als u bezwaren heeft kunt u dat eenvoudig kenbaar maken over de mail naar het mailadres van ondertekende. Dit e-mailbericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Als dit bericht niet voor u bestemd is, wordt u vriendelijk verzocht dit aan de afzender te melden. De gemeente Coevorden staat door de elektronische verzending van dit bericht niet in voor de juiste en volledige overbrenging van de inhoud, noch voor tijdige

ontvangst daarvan. Wij verzoeken u dan ook om de inhoud van dit bericht niet openbaar te maken dan wel te verspreiden.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 27 december 2021 12:53  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: concept bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden

Goedendag [REDACTED],

Bedankt voor de aanvraag. Zou je met mij de gegevens van de aanvrager(s) willen delen. Dit in verband met het correct vastleggen van de aanvraag, versturen van ontvangstbevestiging en het uiteindelijk kunnen sturen van een legesnota.

Alvast een goede jaarwisseling toegewenst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [REDACTED]@coevorden.nl

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

---

**Van:** [REDACTED]@bjz.nu>  
**Verzonden:** woensdag 22 december 2021 09:29  
**Aan:** [REDACTED]@coevorden.nl>  
**CC:** [REDACTED]<[REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>; [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>  
**Onderwerp:** concept bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden

Dag [REDACTED],

Het conceptbestemmingsplan voor de Europaweg 8 is gereed. Je kunt de stukken downloaden via deze link:  
[https://we.tl/\[REDACTED\]](https://we.tl/[REDACTED])

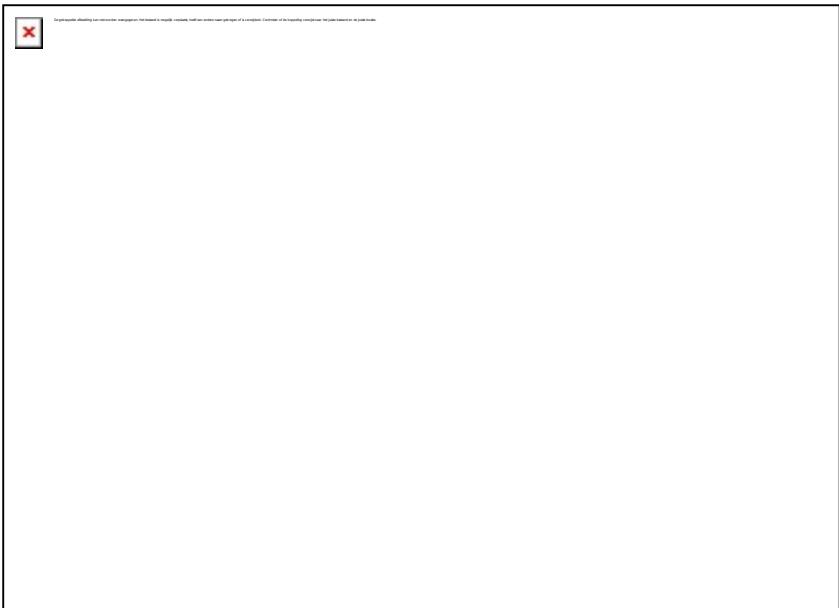
We spraken elkaar vorige week over een eventueel plat dak van de woning. Welstand sluit het niet uit. Het geldende bestemmingsplan kent een afwijkingsbevoegdheid voor het verhogen van de goothoogte naar 6 meter. Deze heb ik - gelet op de recentere eisen uit het Bouwbesluit - verhoogd naar 7 meter.

Verder, het aanvullende ecologische onderzoek loopt.

Mocht je vragen heb hoor ik dat graag. We zien uit naar de beoordeling t.z.t. Voor nu fijne feestdagen gewenst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED]@bjz.nu



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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 4 januari 2022 14:59  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: concept bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden  
**Bijlagen:** Opmerkingen op concept ontwerpbestemmingsplan.pdf

Goedemiddag [REDACTED],

In de bijlage mijn opmerkingen op het concept ontwerpbestemmingsplan 'Europaweg 8 Coevorden (ruimte voor ruimte)'.

Voor het gebied 'te bebouwen erf' zou ik extra aandacht willen vragen. Misschien handig om dit even kort met elkaar te bespreken?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [REDACTED]@coevorden.nl

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

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 27 december 2021 12:53  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@bjz.nu>  
**Onderwerp:** RE: concept bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden

Goedendag [REDACTED],

Bedankt voor de aanvraag. Zou je met mij de gegevens van de aanvrager(s) willen delen. Dit in verband met het correct vastleggen van de aanvraag, versturen van ontvangstbevestiging en het uiteindelijk kunnen sturen van een legesnota.

Alvast een goede jaarwisseling toegewenst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [REDACTED]@coevorden.nl

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

---

Van: [REDACTED]@bjz.nu>

Verzonden: woensdag 22 december 2021 09:29

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>; [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>

Onderwerp: concept bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden

Dag [REDACTED],

Het conceptbestemmingsplan voor de Europaweg 8 is gereed. Je kunt de stukken downloaden via deze link:

[https://we.tl/\[REDACTED\]](https://we.tl/[REDACTED])

We spraken elkaar vorige week over een eventueel plat dak van de woning. Welstand sluit het niet uit. Het geldende bestemmingsplan kent een afwijkingsbevoegdheid voor het verhogen van de goothoogte naar 6 meter. Deze heb ik - gelet op de recentere eisen uit het Bouwbesluit - verhoogd naar 7 meter.

Verder, het aanvullende ecologische onderzoek loopt.

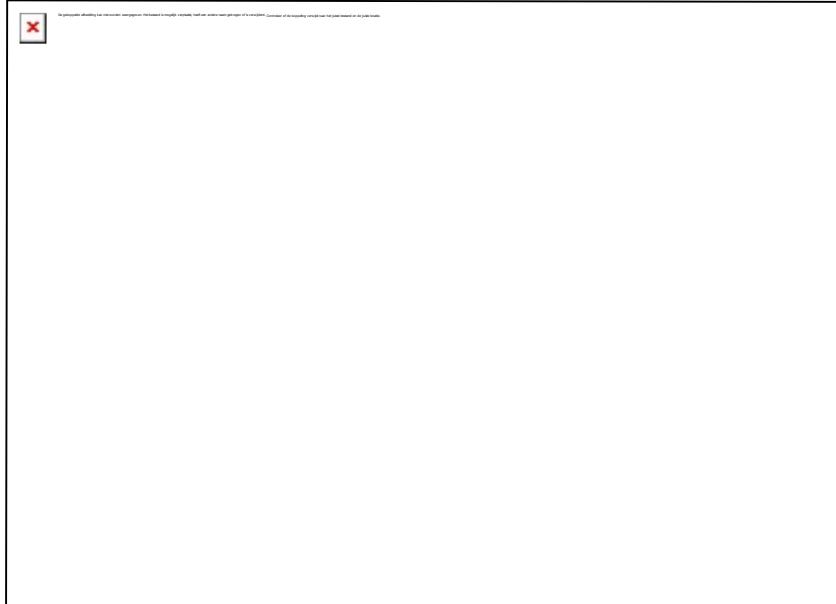
Mocht je vragen heb hoor ik dat graag. We zien uit naar de beoordeling t.z.t. Voor nu fijne feestdagen gewenst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

T: 06-[REDACTED]

E: [REDACTED]@bjz.nu



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

Opmerkingen op concept ontwerpbestemmingsplan Europaweg 8 te Coevorden (Ruimte voor ruimte)

**TOELICHTING:**

Paragraaf	Pagina	Opmerking
1.1	6	Zin: 'Op het perceel staat circa 2.003 m2 aan te slopen bebouwing. Hiermee wordt voldaan aan de sloopnorm van deze regeling (750 m2 per woning)...'. Dit is wat kort door de bocht. Bij de gemeentelijke ruimte voor ruimte regeling wordt niet alleen naar de oppervlakte gekeken, maar ook naar de legaliteit van de bebouwing. In de gemeentelijke archieven is niet van ieder bouwwerk een vergunning te vinden. Omdat dit punt ook later speelt, maar dit ook wel in de inleiding vermeld worden.  Ook staat in dezelfde zin dat voldaan wordt aan de sloopnorm van deze regeling. Wat bedoel je met 'deze regeling'. Is dat de gemeentelijke regeling of de provinciale regeling.
1.1	6	De voorgenomen ontwikkeling past niet in het bestemmingsplan, maar kan ook niet voldoen aan de gemeentelijke beleidskaders voor ruimte voor ruimte.
1.4.2	8	In de beschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap' is niet omschreven wat er aan bebouwing mag. Lijkt mij wel aan te raden om dit te vermelden om zo een goed beeld te kunnen krijgen van de analyse.
1.4.3	8	Een agrarische bestemming gaat per definitie uit van bedrijfsmatig gebruik. In de eerste zin zeg je eigenlijk dat je mag wonen als dit in een agrarische bestemming gebruiks- en bouwregels opgenomen zou zijn. Dit klopt niet, omdat er altijd een agrarisch bedrijf aanwezig moet zijn. Wonen gaat dan samen met een agrarisch bedrijf. Volgens mij moet je hier zeggen dat de agrarische bestemming het gewenste gebruik niet toestaat.
1.4.3	8	Staat deze alinea staat in de tweede zin het woord 'beoogd' te veel en wordt later in die zin een '.' gemist.
2	9	In de 3 <sup>e</sup> alinea lees ik niets over een aansluiting aan de Joh. Plasweg. Er lijkt er wel een te liggen en volgens mij komt dit ook terug in de nieuwe ontsluiting voor meest zuidelijke woning.
3.1.1	11	Zie opmerking op 1.1  Woord 'rechts' veranderen in 'recht'
3.1.1	12	Paragrafen lopen niet door. Dus opnieuw nummering geven.
3.2	12/13	De afbeelding van het erfinrichtingsplan is niet volledig weer gegeven. Daarnaast staat in de tekst omschreven dat de in- en uitritten aan de Europaweg komen te vervallen. In het inrichtingsplan staan deze inritten nog wel ingetekend. Dus graag het inrichtingsplan in overeenstemming brengen met de tekst.
4.2.1.5	17	De eerste alinea van de conclusie kan ik niet rijmen met de provinciale omgevingsvisie. Er wordt in de conclusie al gesproken over de landschappelijke inpassing e.d. Terwijl dit bij de omgevingsvisie nog helemaal niet aan de orde is. Ik verwacht deze eerste alinea eigenlijk meer bij de toetsing aan de provinciale omgevingsverordening.
4.2.2.3	19	Onder artikel 216: Punt 1: De eerste toetsing is ook of het in een bestaand stedelijke gebied ligt. Dit mis ik bij het eerste puntje waar aan getoetst moet worden. Punt 2 onder b: Er zou nog vermeld kunnen worden dat de provinciale omgevingsverordening niet kijkt naar de legaliteit van de bebouwing. Dit zou je nog kunnen toevoegen aan deze toetsing. Punt 2 onder e: De vraag over uiterlijk en vormgeving heb ik bij onze stedenbouwkundig neergelegd. Mogelijk volgen er nog extra

		<p>randvoorwaarden voor het uiterlijk/vormgeving van de woningen. Antwoord op mijn vraag heb ik nog niet, wordt vervolgd.</p> <p>Punt 2 onder f: Er wordt aangegeven dat de nieuwe woningen grotendeels buiten het beekdallandschap vallen. Maar hoeveel is grotendeels? Kunnen de kaartlagen beekdallandschap en situatietekening over elkaar gelegd worden? Dit geeft meer beeld bij het woord 'grotendeels'. De huidige afbeelding op pagina 20 geeft geen correcte weergave.</p>
4.2.2.3	19	<p>Er is bij de toetsing alleen gekeken naar artikel 2.17 onder a. Maar in dit artikel 2.17 onder b zijn nog meer aspecten opgenomen waar aan getoetst moet worden. Dit hoort dan ook terug te komen in deze paragraaf.</p> <p>Artikel 2.17 onder b incidentele nieuwbouw van een enkele woning buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk, mits:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i. de bebouwing is gelegen in een bebouwingslint of een cluster van bebouwing;</li> <li>ii. er sprake is van een significante verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;</li> <li>iii. er sprake is van een landschappelijke inpassing passend bij de gebiedskenmerken die zijn vastgelegd in een landschappelijk inpassingsplan, en;</li> <li>iv. het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.</li> </ul>
4.3.1.3	21	Punt 5: puntje voor uiterlijk en vormgeving ligt nog intern ter beoordeling.
4.3.2.2	22	In de tekst boven de afbeelding van de visiekaart wordt gesproken over thema's en de bovenstaande paragraaf. Welke thema's worden hier bedoeld? Vanuit de structuurvisie kan ik ze wel noemen, maar lees graag terug welke relevante thema's jullie er uit halen.
4.3.2.2	22	Onder het kopje kansen voor woningbouw: In de structuurvisie hebben wij ook nog iets genoemd over woningbouw i.r.t. ruimte voor ruimte. Allicht ook het benoemen waard onder dit kopje.
4.3.2.2	22	De komma verwijderen na het woord 'Sleen'.
4.3.2.3	23	Dat verstening per saldo afneemt vind ik discutabel. Als we erfverharding ook meenemen in verstening, dan betwijfel ernstig of er per saldo minder verstening plaatsvindt.
4.3.3.4	24	Toetsing aan de woonvisie. In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente meedenkend/meegaand is in plannen die een kwalitatieve verbetering zijn voor de ruimtelijke kwaliteit. Dit zou wat mij betreft benadrukt mogen worden in de toetsing van de woonvisie.
		Op 7 december 2021 is een 'nieuwe' woonvisie door de gemeenteraad vastgesteld. Waarschijnlijk heeft dit gekruist met de toetsing van de woonvisie uit dit concept plan. Graag ook een passage opnemen van de nieuwe voorvisie: <a href="#">Bouwen aan de toekomst, Woonvisie gemeente Coevorden 2021+</a>
5.1.2.3	26	In de samenvatting van de onderzoeksresultaten staat dat voldaan wordt aan de aanvullende voorwaarden uit het geluidbeleid van de gemeente Coevorden. Wat bedoel je hiermee? In het onderzoeksrapport lees ik namelijk dat de gemeente geen eigen geluidbeleid heeft.
5.4.2	29	Plangebied is met een blauwe lijn aangegeven, niet met een blauwe ster.
5.6.3	33	Ik mis in deze alinea dat je uitgaat van 'buiten bebouwde kom'. Is dit niet binnen bebouwde kom dan? Graag dus ook in deze alinea toelichten waarom je uitkomst op buiten bebouwde kom.
5.8.2	36	De cultuurhistorie beperkt zich niet alleen tot rijks of gemeentelijke monumenten. In het bestemmingsplan 'Buitengebied' hebben we vastgelegd welke cultuurhistorische waarde we toekennen aan het buitengebied. Ook het plangebied

		van dit conceptbestemmingsplan is beschreven in de cultuurhistorische waarden van het bestemmingsplan Buitengebied. Graag dus cultuurhistorie verder uitwerken.
7.2.1	41	Er wordt gerefereerd naar het moederplan 'Drentsche Hoofdvaart'. Dit is incorrect.
	42	Juridische beschrijving van artikelen. Er staat goed omschreven wat toegestaan is, maar ik mis wel de achterliggende gedachte van het artikel.
8	44	<p>Er wordt aangegeven dat de gemeentelijke kosten op basis van de leges verordening verhaald worden op de initiatiefnemer. En dat kostenverhaal is verzekerd via planschadeovereenkomst. Kostenverhaal is wat anders dan planschade. Kostenverhaal, dan verhaalt de gemeente de kosten op initiatiefnemers voor aanleg van riool e.d. Planschade verzekert dat niet.</p> <p>Met initiatiefnemer sluiten wij een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst staat onder andere kostenverhaal, planschade, boetes, planning. Dit even voor jou informatie.</p>

#### REGELS:

Artikel	Pagina	Opmerking
1.41	7	Kleinschalig kamperen staat aan elkaar geschreven. Dit zijn twee aparte woorden.
1.43	7	Landschappelijke waarde staat aan elkaar geschreven. Dit zijn twee aparte woorden.
1.53	8	In dit artikel is ook het peil voor een woonboot opgenomen. Dit is overbodig.
	8	Definitie van paardrijbak is niet opgenomen.
3.2.2	11	Onder overige bouwwerken zijn ook overkappingen opgenomen terwijl in artikel 3.2.1 overkappingen verboden zijn. In het moederplan staat dit niet goed. En graag zie ik dat ook overkappingen niet voorkomt onder een overig bouwwerk.
3.5.1	12	Onder a en c: Aanbrengen van beplating op de es. Is hier wel een es aanwezig? Volgens mij is dit een ontginningslandschap.
3.6.1	13	Onder d: vellen van bomenrijen en bosjes langs de esrand. Is hier sprake van een essenlandschap?
9.6	26	Ook hier staat kleinschalig kamperen aan elkaar geschreven.
	28	De binnenplanse afwijkingsregel voor het toestaan van een paardrijbak is niet opgenomen. Deze mogelijkheid biedt het huidige bestemmingsplan nu wel. Om welke reden is de binnenplanse afwijkingsregel voor een paardrijbak verwijderd?
10.1	29	Op deze locatie zijn alleen de dubbelbestemmingsplan archeologie 3 en archeologische verwachting van toepassing. Het benoemen van archeologie 2 en 4 is dus overbodig.
13	33	Er staat dat de regels worden aangehaald in wijzigingsplan (enz.), maar hier is sprake van een bestemmingsplan.

#### VERBEELDING:

- Het erfgebied van de tweede woning (meest westelijke woning) is erg groot. Het erfgebied van de andere woningen is trouwens ook fors. Hierdoor ontstaat er meer verspreiding van bebouwing. Dit is niet wenselijk, want willen bijgebouwen bij woningen clusteren. Het is tenslotte een overgangsgebied van kern naar buitengebied. Dus het karakter van het buitengebied moet nader tot uitdrukking komen in de verbeelding.
- Aansluitend op bovenstaande opmerking ben ik ook erg nieuwsgierig wat je als achtererfgebied beschouwd. Zo kijkend naar de situatie, het begrip erf en jurisprudentie over achtererf vraag ik mij of de verbeelding een juiste weergave is.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 5 januari 2022 08:15  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: concept bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden

Goedemorgen [REDACTED],

Dinsdag 25 januari om 14.00 uur schikt ook. Om 15.00 uur heb ik een andere digitale afspraak staan. Maar ik verwacht dat we binnen een uur wel klaar zijn.  
Ik bel jou op 25 januari.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)

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

---

**Van:** [REDACTED] [REDACTED]@bjz.nu>  
**Verzonden:** dinsdag 4 januari 2022 17:22  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** Re: concept bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden

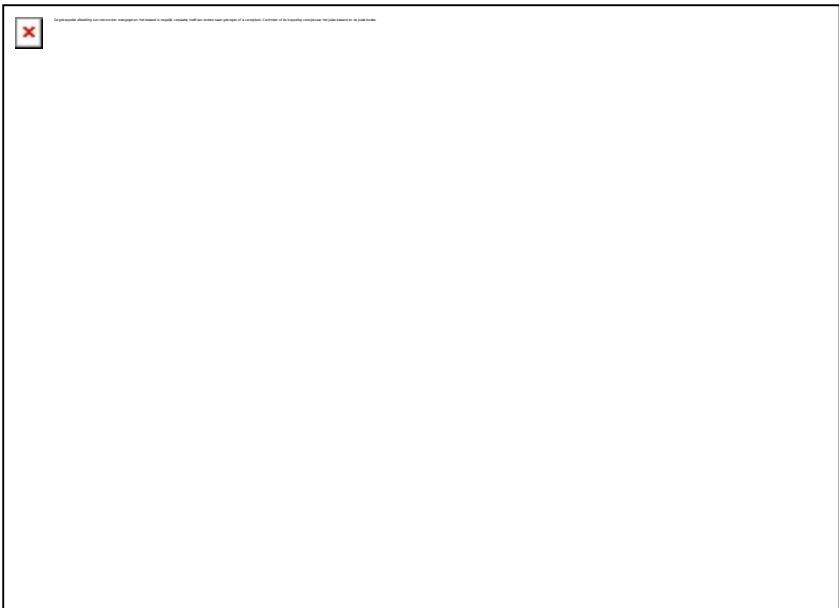
Dag [REDACTED],

Dan ben ik toevallig verhinderd. Schikt 25 januari?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED] [@bjz.nu](mailto:@bjz.nu)



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

Op di 4 jan. 2022 om 17:00 schreef [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>:

Hallo [REDACTED],

Dan stel ik maandag 24 januari om 14.00 uur voor. Wat mij betreft kan dit weer telefonisch.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [REDACTED]@coevorden.nl

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

---

Van: [REDACTED]@bjz.nu>

Verzonden: dinsdag 4 januari 2022 15:21

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Re: concept bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden

Dag [REDACTED],

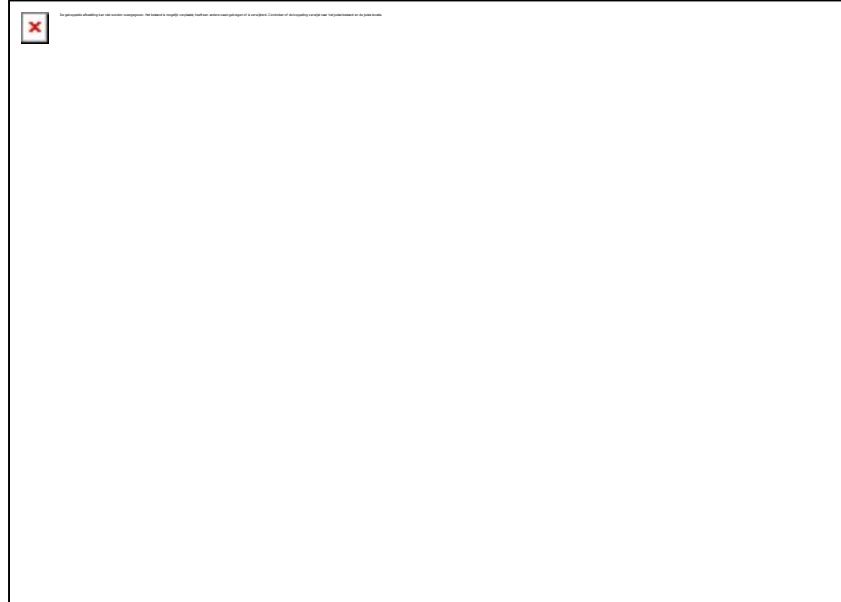
Dank voor je opmerkingen. Prima om het een en ander te bespreken? Wanneer schikt het jou? Ik heb ruimte in week 4 of 5.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

T: 06 [REDACTED]

E: [REDACTED]@bjz.nu



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

Op di 4 jan. 2022 om 14:59 schreef [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>:

Goedemiddag [REDACTED],

In de bijlage mijn opmerkingen op het concept ontwerpbestemmingsplan ‘Europaweg 8 Coevorden (ruimte voor ruimte)’.

Voor het gebied ‘te bebouwen erf’ zou ik extra aandacht willen vragen. Misschien handig om dit even kort met elkaar te bespreken?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)

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

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 27 december 2021 12:53

Aan: [\[REDACTED\]@bjz.nu](mailto:[REDACTED]@bjz.nu)

Onderwerp: RE: concept bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden

Goedendag [REDACTED],

Bedankt voor de aanvraag. Zou je met mij de gegevens van de aanvrager(s) willen delen. Dit in verband met het correct vastleggen van de aanvraag, versturen van ontvangstbevestiging en het uiteindelijk kunnen sturen van een legesnota.

Alvast een goede jaarwisseling toegewenst.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)

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

---

Van [REDACTED] [@bjz.nu>](mailto:@bjz.nu)

Verzonden: woensdag 22 december 2021 09:29

Aan [REDACTED] [@coevorden.nl>](mailto:@coevorden.nl)

CC: [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl>](mailto:@erfontwikkelaar.nl); [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl>](mailto:@erfontwikkelaar.nl)

Onderwerp: concept bestemmingsplan Europaweg 8 Coevorden

Dag [REDACTED],

Het conceptbestemmingsplan voor de Europaweg 8 is gereed. Je kunt de stukken downloaden via deze link:  
<https://we.tl/>

We spraken elkaar vorige week over een eventueel plat dak van de woning. Welstand sluit het niet uit. Het geldende bestemmingsplan kent een afwijkingsbevoegdheid voor het verhogen van de goothoogte naar 6 meter. Deze heb ik - gelet op de recentere eisen uit het Bouwbesluit - verhoogd naar 7 meter.

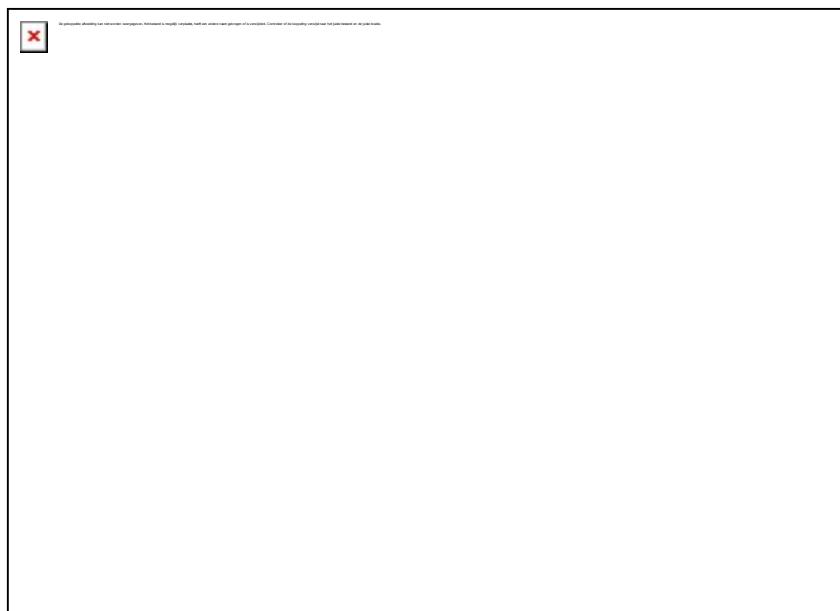
Verder, het aanvullende ecologische onderzoek loopt.

Mocht je vragen heb hoor ik dat graag. We zien uit naar de beoordeling t.z.t. Voor nu fijne feestdagen gewenst.

Met vriendelijke groet,

T: 06 [REDACTED]

E [REDACTED]@bjz.nu



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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 3 februari 2022 16:12  
**Aan:** [REDACTED] Info | Eggen Bouw Management  
**Onderwerp:** RE: Brief gemeente Coevorden Europaweg 8,

Goedendag [REDACTED]

Bedankt dat je via de mail terugkomt op de vragen die ik gesteld heb aan de initiatiefnemer. Hieronder nog een korte reactie van mij op jouw reactie.

- 1) -
- 2) Niet alleen wandelpaden zijn openbaar, maar ook de toegangswegen naar de woningen kunnen openbaar zijn. Bij sommige ontwikkeling wil de gemeente de openbare gronden overnemen omdat er een belang is. Bijvoorbeeld de aanwezigheid van een verbindingssweg die door de ontwikkellocatie loopt. In voorliggend geval heeft de gemeente geen belang in de openbare gronden en dient initiatiefnemer met andere eigenaren onderhoud en aansprakelijkheid te regelen.
- 3). Riolering maakt niet direct onderdeel uit van het bestemmingsplan, klopt. Het hebben van een aansluiting op het riool is wel een gemeentelijke taak. De kosten die gemeente hier voor maakt vallen voor rekening van de initiatiefnemer. In veel gevallen kunnen de gemeentelijke kosten vooraf al bekend zijn, doordat de gemeente weet waar de uitsluitingen moeten komen. De gemeentelijke kosten voor riolering worden dan meegenomen in een anterieure overeenkomst, om grote onenigheid te voorkomen. De gemeentelijke kosten zijn nu nog niet bekend en daarom zal in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd dat de gemeentelijke aanlegkosten voor riolering voor rekening van initiatiefnemers zijn. Ik raad initiatiefnemers aan om contact op te nemen met Frank Romboud, hij kan meer inzicht geven in de gemeentelijke kosten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [REDACTED]@coevorden.nl

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

---

**Van:** [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>

**Verzonden:** maandag 31 januari 2022 13:23

**Aan:** Info | Eggen Bouw Management <info@eggenbouwmanagement.nl>; [REDACTED]  
<[REDACTED]@coevorden.nl>

**Onderwerp:** Brief gemeente Coevorden Europaweg 8,

Dag [REDACTED],

Op 13 januari heb je een brief aan de heer [REDACTED] gestuurd met drie vragen, hieronder een antwoord:

- 1) De familie is reeds eigenaar van de gronden. Er is niets op gronden getekend wat niet in eigendom is.

2) Je hebt het openbare gronden. Volgens mij worden er geen gronden openbaar. Er is geen wandelpad o.i.d. opgenomen in de plannen. Is dit een formaliteit of bedoel je hier iets anders mee?

3) Tot slot vraag je hoe de woningen op het riool worden aangesloten. Dit is m.i. geen onderdeel van het bestemmingsplan maar ik kan wel voorstellen dat je dit geregeld wil hebben. Met wie kan de familie contact opnemen om dit kort te sluiten?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
M [REDACTED]@erfontwikkelaar  
T 085-[REDACTED]

# erfontwikkelaar

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 16 februari 2022 12:04  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Europaweg 8 Coevorden

Goedendag mevrouw [REDACTED]

Bedankt voor uw reactie. U concludeert dat de door u bijgevoegde documenten mij niet bereikt hebben, dit is juist.

Een nota voor betaling van de legeskosten ontvangt u te zijner tijd.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [REDACTED]@coevorden.nl

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

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 15 februari 2022 12:07  
**Aan:** [REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** Europaweg 8 Coevorden

Geachte meneer,

Onderstaand document ter volledigheid voor in het dossier.

Kan uit de mailwisseling met de erfontwikkelaar [REDACTED] niet concluderen dat onderstaand document is meegezonden.

NB. Ik ga er van uit dat we een nota ontvangen voor de betaling van de leges kosten?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



Gemeente  
Coevorden

Postadres:  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden  
Telefoon 054-05224  
Fax 054-598000  
[info@coevorden.nl](mailto:info@coevorden.nl)  
[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

Bronnenadres:  
Kantoor 3  
7742OC Coevorden

Uw aanvraag 22 december 2021  
Afdeling Wonen [REDACTED]  
Behandeld door [REDACTED]  
Kennisgegevens [REDACTED]  
Bijlagen(s) Melding  
Coevorden 13 januari 2022 Verzenddatum: 13 januari 2022  
Onderwerp: Ontvangstbericht aanvraag bestemmingsplan

Draadje aan: [REDACTED]

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw aanvraag over het bestemmingsplan ter plaatse van Europeesweg 21 in Coevorden (plaatsnaam bekend als gemeente Coevorden, sector nr. nummers RWS en 3640) te horen. Uw aanvraag is bij ons binnengekomen op d.d. 22 december 2021.

Uw aanvraag voor het handelen van bestemmingsplannen zal in behandeling worden genomen door Geert den Ouden. Voordat uw aanvraag verder in behandeling wordt, geven wij u volgende vraagstukken:

- Q. a. Bent u reeds eigenaar van de grond of neemt u de grond eerst binnenkort in? Wilt de grond in eigendom van een andere eigenaar? Mocht er sprake zijn van een andere grondbezitter dan zoudt wij graag toegangsgerechtigheid ondertekend retour zien.  
b. Komt er aanspraak hoe u de woning nu weer aan te sluiten op het rioolstelsel. Welke voorseeningen treffen u er weer voor aanpassing gevonden op het gemeentelijk rioolstelsel?  
c. Naar alle waarschijnlijkheid zal de gestuurde za ophoudende gronden niet overnemen. Onder welk en aansprakelijkheid dient ordering (bussen de woninggegevens) te worden afgedekt.

#### Leges

De leges voor het in behandeling nemen van een voorjaar met verbodslaten van een bestemmingsplan bedragen conform de legevervloffening 2021 € 6.832,-/st. Dit bedrag is exclusief kosten met betrekking tot de grondexploitatie, bouwdeeltjes, plannschade en andere voorkomende kosten.

Wij verzoeken u bij vervolgoefesoondelde het toekomstnummer 30403-2021 te vermelden. Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED] via 0524 of [www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl).

Helaas houdt  
nietens het college van burgemeester en wethouders van Coevorden,  
medewerker maatschappelijke ordening,

1.6: zie overlegges met  
Erftentwkelan [REDACTED]



### Machtiging bestemmingsherziening

Ik, de heer / dame [REDACTED]  
woonende op: [REDACTED] te [REDACTED] geef  
hierbij toestemming om de bestemming van het perceel grond, gelegen aan de Europaweg 6, na  
gemeente Coevorden, sector H, nummers 803 en 804, te wijzigen. De ontwikkeling moet toe aan de  
maatschappelijke en economische behoeften in het kader van de ruimte voor ruimtegeving en kan  
slechts tot op de stoep van dit bestaande bedrijfswoning en het bouwen van een nieuwe woning op  
het perceel. In totaal mocht de herziening van het bestemmingsplan ons reguliere woonregen mogelijk.

Opgemaakt te Coevorden d.d. 19 januari 2022

en ondertekend

w. Zuidwolde, 26-01-2022

[REDACTED]  
Handtekening die door mij ondertekend

Verstuurd vanaf mijn iPhone

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 7 februari 2023 17:20  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Dag [REDACTED]

Ga er mee aan de slag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 0524-[REDACTED]  
E: [REDACTED]@coevorden.nl  
[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

---

**Van:** [REDACTED] | [REDACTED]@bjz.nu>  
**Verzonden:** woensdag 1 februari 2023 16:41  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** Re: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Hoi [REDACTED],

Hierbij. Opmerkingen verwerkt en AERIUS-berekening bijgevoegd: [https://we.tl/\[REDACTED\]](https://we.tl/[REDACTED])

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] *Adviseur ruimtelijke ordening*  
T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED]@bjz.nu



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

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

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

Op wo 7 dec. 2022 om 09:21 schreef [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>:

Beste [REDACTED]

Mijn bevindingen op het aangepaste plan heb ik genoteerd en intern gedeeld. Tot op dit moment heb ik nog geen reactie gehad van mijn 2<sup>e</sup> lezer. Toch wil ik alvast mijn bevindingen aan je laten weten, zodat het plan aangevuld kan worden. Hieronder de twee opmerkingen die ik nog heb.

#### Pagina 35 - Paragraaf 5.7.2.1

Er is aangegeven dat het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied op 13 kilometer afstand ligt en de woningen gasloos worden gebouwd. Dit zorgt niet voor een toename van stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied. Dit is te kort door de bocht. In de tussentijd heeft de raad van state ook een belangrijke uitspraak gedaan inzake stikstof. Daarom graag een stikstofdepositierekening overleggen.

#### Pagina 43 - Paragraaf 7.2.1

Staat dat dit bestemmingsplan gebaseerd is op het bestemmingsplan buitengebied. Kijkend naar de bouwregels onder de bestemming wonen uit het bestemmingsplan buitengebied, dan komen die niet overeen. Dit komt

overeen met de regels uit bestemmingsplan Kernen. Dit geldt trouwens ook voor de regels voor agrarisch met waarden – landschap.

Wanneer ik de aangevulde documenten ontvang start ik direct het wettelijke vooroverleg traject op. De eventuele reactie die ik van mijn 2<sup>e</sup> lezer ontvang kan dan meegenomen worden in de reacties uit het vooroverleg.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 0524 [REDACTED]

E [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)

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

---

Van [REDACTED]

Verzonden: donderdag 24 november 2022 16:41

Aan [REDACTED] [@bjz.nu](mailto:[REDACTED]@bjz.nu)

Onderwerp: RE: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Hallo [REDACTED]

Ik heb er al wel naar kunnen kijken, maar moet mijn bevindingen nog noteren en intern delen.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)

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

---

**Van:** [REDACTED] [@bjz.nu>](mailto:@bjz.nu)

**Verzonden:** maandag 21 november 2022 15:10

**Aan:** [REDACTED] [@coevorden.nl>](mailto:@coevorden.nl)

**Onderwerp:** Re: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Dag [REDACTED],

Heb je al naar het onderstaande kunnen kijken?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - *Adviseur ruimtelijke ordening*

T: 06 [REDACTED]

E [REDACTED] [@bjz.nu](mailto:@bjz.nu)



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

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

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

Op do 13 okt. 2022 om 14:20 schreef [REDACTED] [@bjz.nu](#)>:

Hallo [REDACTED],

Hierbij het aangepaste ontwerp bestemmingsplan voor Europaweg 8 Coevorden: [LINK](#)

De opmerkingen op het concept zijn verwerkt. Verder:

- Aangepast RKP met situering binnen de woonerven iets anders;
- Aanvullend onderzoek soortenbescherming toegevoegd. Voor de steenmarter zal ontheffing moeten worden aangevraagd bij de provincie.

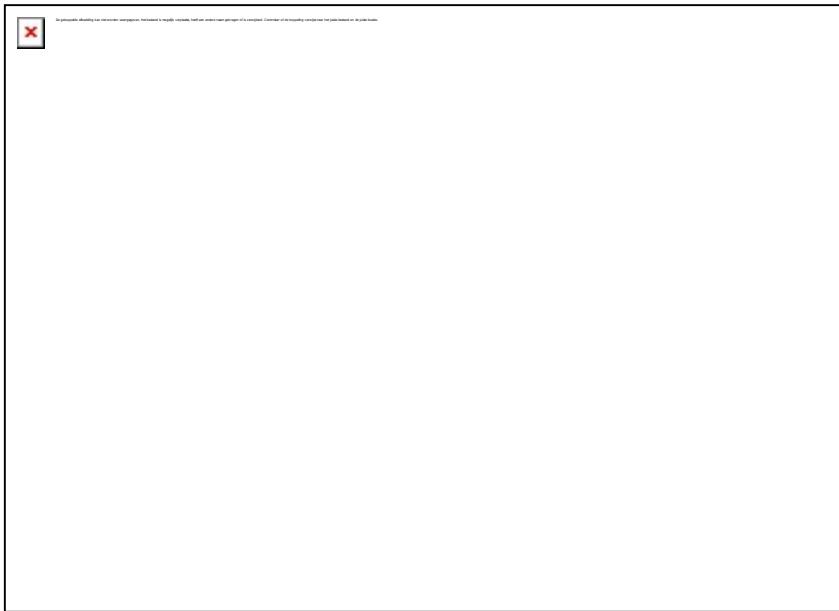
Wellicht wordt de omgevingswet nog uitgesteld ;).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - Adviseur ruimtelijke ordening

T: 06 [REDACTED]

E: [REDACTED]@bjz.nu



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

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

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

Op do 6 okt. 2022 om 11:25 schreef [REDACTED] [REDACTED]@coevorden.nl>:

Hallo [REDACTED],

Ik zie er niet veel mogelijkheden voor. Het wettelijk vooroverlegtraject moet nog doorlopen worden. Uitgaande van 6 weken en aanpassingen doorvoeren, denk ik dat het ter inzage leggen van een ontwerpbestemmingsplan niet meer haalbaar is. Uiterlijk 1 december moeten de stukken aangeleverd worden voor behandeling het college. Het college behandelt het plan dan op 13 december.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)

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

---

Van: [REDACTED] [@bjz.nu>](mailto:@bjz.nu)

Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 10:00

Aan: [REDACTED] [@coevorden.nl>](mailto:@coevorden.nl)

Onderwerp: Re: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Dag [REDACTED],

Dan kan inderdaad, maar het zou wel fijn zijn als dit nog als bestemmingsplan door kan. Zie je daar nog mogelijkheden voor?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - *Adviseur ruimtelijke ordening*

T: 06 [REDACTED]

E: [REDACTED] [@bjz.nu](mailto:@bjz.nu)



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

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

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

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

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

Op do 6 okt. 2022 om 09:11 schreef [REDACTED] <[@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)>:

Goedemorgen [REDACTED]

Fijn om dit bericht te vernemen. Mocht het onverhoopd over moeten tot een omgevingsplan, dan kunnen jullie daar al de enige stappen in zetten.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [REDACTED]@coevorden.nl

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

---

Van: [REDACTED]@bjz.nu>

Verzonden: donderdag 6 oktober 2022 08:30

Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: Re: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Dag [REDACTED],

We hebben navraag gedaan bij de opdrachtgever. Mogelijk schuiven de bouwvlakken nog wat. Ik hoop dat we deze week een reactie krijgen.

Wij zijn bezig met de Ow. We helpen gemeenten met de implementatie en hebben een goed beeld van het omgevingsplan en bijvoorbeeld een TAM-imro plan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Adviseur ruimtelijke ordening

T: 06-[REDACTED]

E: [REDACTED]@bjz.nu



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

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

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

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

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

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

Op wo 5 okt. 2022 om 16:47 schreef [REDACTED] <[@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)>:

Dag [REDACTED],

Inmiddels is het alweer een tijdje geleden dat wij contact hebben gehad over de plannen aan de Europaweg 8 in Coevorden. Met de komst van de Omgevingswet in mijn achterhoofd vraag ik wat de status is van dit plan.

Het is natuurlijk afwachten wat de Eerste Kamer (begin/medio november) besluit, maar ik wil alvast mededelen dat, gezien de stappen die nog gezet moeten worden, een ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen voor 31-12-2022 onhaalbaar lijkt. Dat brengt mij op een volgend punt. Is BJZ.nu al bezig met de voorbereiding op de Omgevingswet? Gemeente Coevorden heeft op dit moment nog geen volledig (laat staan werkend) voorbeeld van een omgevingsplan Bij de VNG, andere adviesbureaus en gemeenten is dit niet anders.

Hoor graag hoe aan dit plan een vervolg gegeven wordt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]



Gemeente  
Coevorden

Gemeente Coevorden

T: 14 0524

E: [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)

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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 30 maart 2023 12:21  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden  
**Bijlagen:** 2023-1431-ADVS, Europaweg 8 te Coevorden, ruimte voor ruimte.pdf

Dag [REDACTED],

Excusus voor de late reactie. Door een aantal spoed dossiers loopt ik achter in de beantwoording van mijn mail.

Bijgevoegd het advies van de VRD. Provincie en waterschap ben ik nog in afwachting. Tot 03-05 hebben zij de tijd om een reactie te geven.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]



Gemeente Coevorden

T: 0524-[REDACTED]

E: [REDACTED]@coevorden.nl

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

---

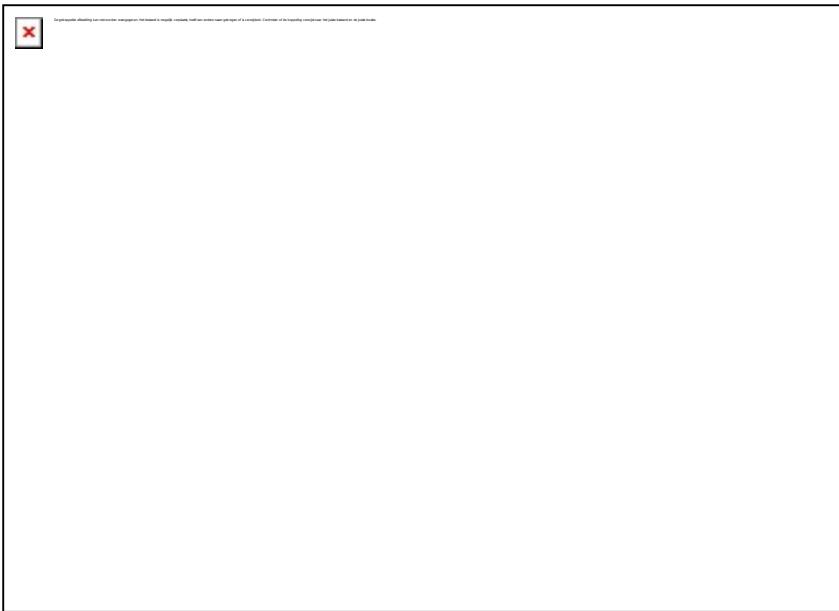
**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@bjz.nu>  
**Verzonden:** woensdag 8 maart 2023 16:04  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**CC:** K [REDACTED] <[REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>  
**Onderwerp:** Re: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Hoi [REDACTED],

Zijn er nog updates?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] *Adviseur ruimtelijke ordening*  
T: 06 [REDACTED]  
E: [REDACTED]@bjz.nu



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

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

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

Gemeente Coevorden  
t.a.v. de heer [REDACTED]

Veiligheidsregio Drenthe  
Postbus 402  
9400 AK ASSEN  
brandweeradvies@vrd.nl  
www.vrd.nl

ons kenmerk  
2023/1431/ADVS

uw kenmerk

datum  
30 maart 2023

inlichten bij

telefoonnummer  
06-[REDACTED]

email  
[REDACTED]@vrd.nl

onderwerp  
Coevorden, Europaweg 8 ruimte voor ruimte regeling

Geachte heer [REDACTED],

Op 22 maart stuurde u het verzoek om een advies uit te brengen op bovengenoemd bestemmingsplan, partiële herziening voor 3 compensatiewoningen. In deze brief vindt u mijn advies.

**Wij adviseren de volgende maatregelen**

- PR contour LPG tankstation zonodig aanpassen aan huidige inzichten
- Opnemen paragraaf Inrichting en Ontwikkeling
- Nader onderzoek naar eventuele bijplaatsing WAS-paal
- Zonnepanelen, opletten bij brandcompartimentsgrens overschrijding
- Rieten daken brandwerend uitvoeren
- Waterstand bij extreme neerslag

**Tot slot**

Heeft u nog vragen over deze brief, dan kunt u contact met mij opnemen. De contactgegevens vindt u bovenaan deze brief.

Met vriendelijke groet,  
Namens het algemeen bestuur van de Veiligheidsregio Drenthe,



Team Risicobeheersing

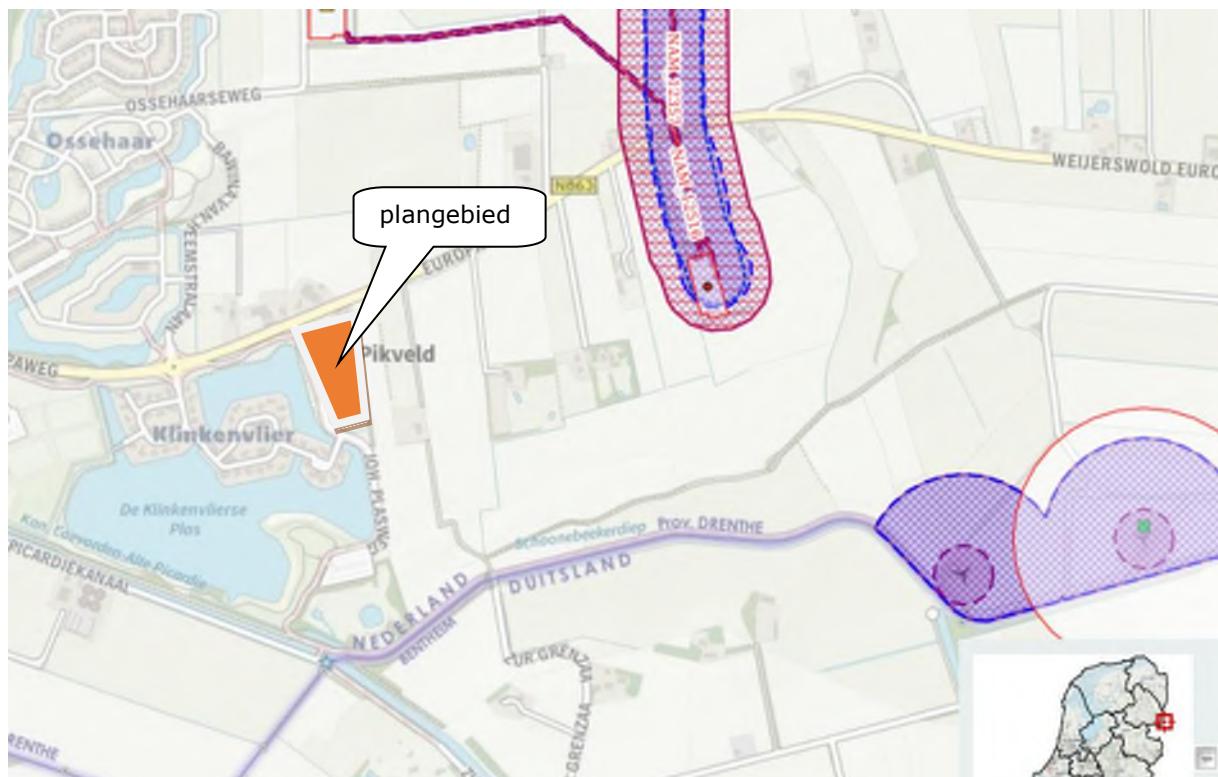
**Bijlage:**

- Toelichting op onderdelen die van toepassing zijn
- Algemene tekst t.b.v. het bestemmingsplan

## De toetsing

Het plangebied is getoetst op de volgende onderdelen. In de bijlage vindt u een toelichting op de onderdelen die van toepassing zijn.

Externe veiligheid		
1. <i>Bevi-inrichtingen binnen het plangebied</i>	Geen Bevi bedrijven	
2. <i>Bevi-inrichtingen buiten het plangebied</i>	Geen Bevi bedrijven	
3. <i>Bevt en route gevaarlijke stoffen</i>	Niet van toepassing	
4. <i>Buisleidingen</i>	Niet aanwezig	
5. <i>Plaatsgebonden risico</i>	Niet van toepassing	
6. <i>Groepsrisico</i>	Niet van toepassing	
Overig		
7. <i>Hoogspanningslijnen</i>	Niet aanwezig	
Inrichting en ontwikkeling		
8. <i>Bluswatervoorziening</i>	Voldoende	
9. <i>Waarschuwings- en alarmeringssysteem</i>	Buiten de dekking van het WAS-stelsel	
10. <i>Bereikbaarheid</i>	Voldoet	
11. <i>Opkomsttijd</i>	Aandacht brandveiligheidsmaatregelen	
Verantwoording Groepsrisico		
12. <i>Advies</i>	niet van toepassing	



Bron: [www.ev-signaleringskaart.nl](http://www.ev-signaleringskaart.nl) 30-3-2023

## **Bijlage 1 – Toelichting op onderdelen die van toepassing zijn**

### **Externe veiligheid**

Zoals uit de toelichting op het bestemmingsplan volgens bureau BJZ.nu reeds is af te leiden is, speelt externe veiligheid m.b.t. deze locatie geen belemmerende rol. Wel is het verzoek om bij de RUD na te gaan of hetgeen beschreven is t.a.v. het LPG tankstation tegenwoordig nog valide is.

### **Overig**

#### **7. Hoogspanningslijnen**

Binnen en in de directe nabijheid van het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen gesitueerd die nadelig op het plangebied kunnen werken.

### **Inrichting en ontwikkeling**

#### **8. Bluswatervoorzieningen**

In beginsel is er in voldoende mate voorzien in bluswatervoorzieningen.

#### **9. Waarschuwingss- en alarmeringssysteem**

Het is conform de handleiding voor het WAS systeem (HAVOS) dat het plangebied buiten de dekking valt van de WAS-palen. Het is echter wel aan te bevelen om een nader onderzoek door de gemeente zelf uit te voeren of bij plaatsing van een WAS-paal in deze omgeving niet wenselijk is. Dit mede gezien de uitbreidingswijk Ossehaar en de aanwezige wijk Klinkenvlier.

#### **10. Bereikbaarheid**

Door onder andere de toevoeging van de nieuwe inritten is er in voldoende mate voorzien in een goede bereikbaarheid van de 3 nieuwe woningen.

#### **11. Opkomsttijd**

Wij adviseren u de initiatiefnemer te informeren over brandveiligheidsmaatregelen. Denk hierbij aan de BIObiz factoren:

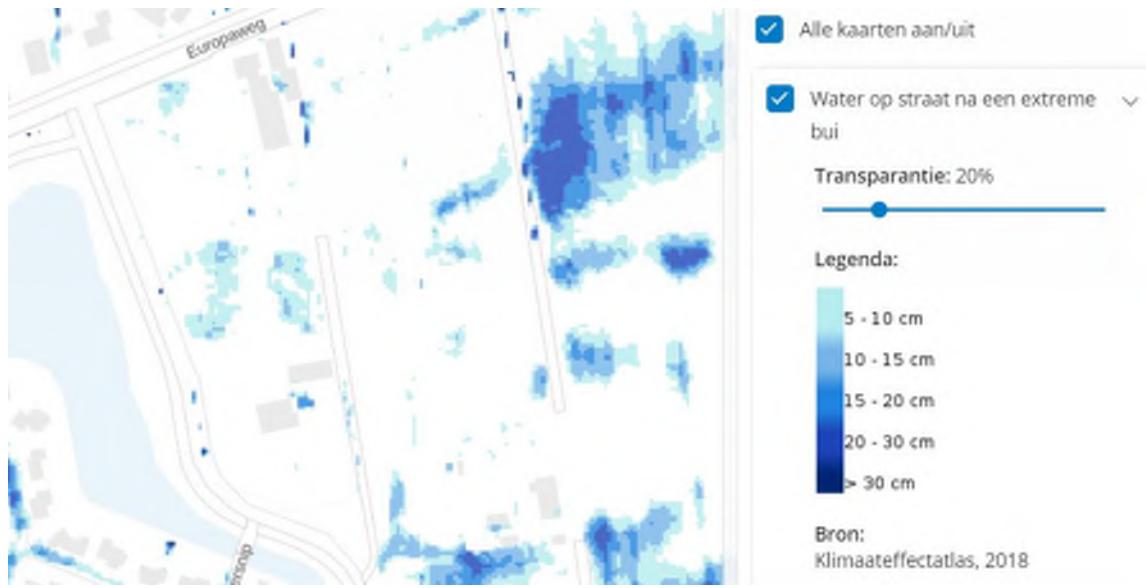
- bouwkundige voorzieningen, bijv. PV panelen niet brandcompartiment overschrijdend aanbrengen, bij toepassing rieten dak dit op een brandveilige wijze uit voeren
- installatietechnische voorzieningen, bijv. woningsprinklers
- organisatorische voorzieningen, bijv. vluchtplan voor de bewoners
- brandweeropkomsttijd, vrij houden van wegen / zo min mogelijk verkeersbelemmerende maatregelen
- inventaris, toepassen van moeilijk brandbaar materiaal
- zelfredzaamheid van de aanwezigen, toepassen veilige vluchtroutes

### **Verantwoording Groepsrisico**

Niet van toepassing

### **Overig:**

Middels de Atlas Leefomgeving kunnen optredende waterstanden bij o.a. extreme neerslag bekeken worden. In onze optiek heeft deze locatie daar minimaal hinder van.



Bron: [www.atlasleefomgeving.nl](http://www.atlasleefomgeving.nl) 30-3-2023

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 17 mei 2023 16:21  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Goedemiddag [REDACTED]

Ik miste nog een advies van de provincie. Dat ontvang ik vandaag nog.  
Volgende week bundel ik alle reacties tot één document en ontvangen jullie de gezamenlijk overleg reacties.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524-[REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>  
**Verzonden:** maandag 15 mei 2023 14:17  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**CC:** [REDACTED] s@bjz.nu  
**Onderwerp:** Re: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Goedemiddag,

Ik ben benieuwd naar de stand van zaken aangezien ze de tijd hadden tot 3-5 reageren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
M [REDACTED]@erfontwikkelaar  
T 085-7604390

**erfontwikkelaar**

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

Op 31 mrt. 2023, om 14:30 heeft [REDACTED] [\[REDACTED\]@erfontwikkelaar.nl](mailto:[REDACTED]@erfontwikkelaar.nl)> het volgende geschreven:

Goedemiddag [REDACTED]

Bedankt voor de informatie. Ik heb het doorgegeven aan de initiatiefnemers. Alvast een goed weekend.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
M [REDACTED]@erfontwikkelaar  
T 085-7604390

<Schermafbeelding 2020-10-08 om 13.33.10.png>

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

Op 30 mrt. 2023, om 12:21 heeft [REDACTED] [\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)> het volgende geschreven:

Dag [REDACTED],

Excus voor de late reactie. Door een aantal spoed dossiers loopt ik achter in de beantwoording van mijn mail.

Bijgevoegd het advies van de VRD. Provincie en waterschap ben ik nog in afwachting. Tot 03-05 hebben zij de tijd om een reactie te geven.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

<image001.png>  
Gemeente Coevorden  
T: 0524 [REDACTED]  
E: [REDACTED] [\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)  
[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

---

Van: [REDACTED] [\[REDACTED\]@bjz.nu](mailto:[REDACTED]@bjz.nu)>  
Verzonden: woensdag 8 maart 2023 16:04  
Aan: [REDACTED] [\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>

CC: [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl)

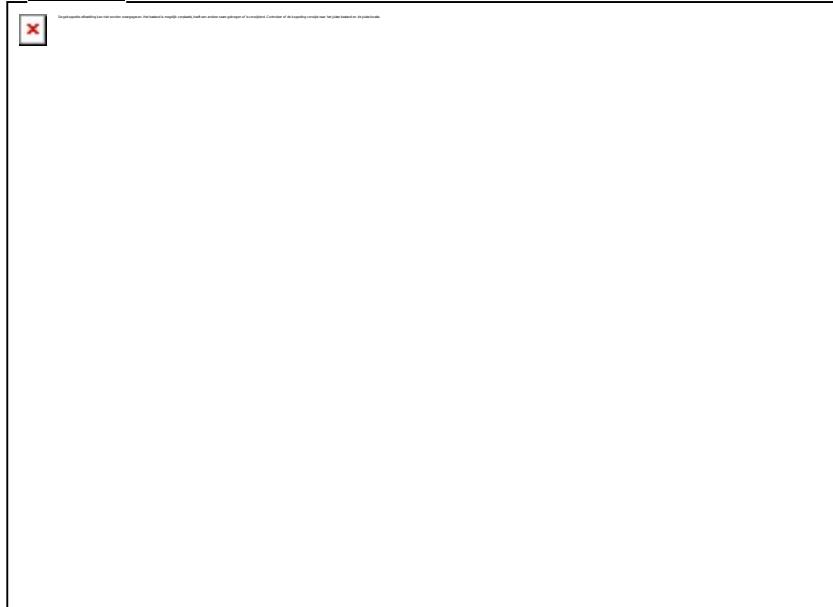
Onderwerp: Re: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Hoi [REDACTED]

Zijn er nog updates?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED] *Adviseur ruimtelijke ordening*  
T: 06-[REDACTED]  
E: [\[REDACTED\]@bjz.nu](mailto:[REDACTED]@bjz.nu)



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

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

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

<2023-1431-ADVS, Europaweg 8 te Coevorden, ruimte voor ruimte.pdf>

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 22 mei 2023 12:01  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden  
**Bijlagen:** Samengevoegde overlegreacties.pdf

Excusus, alsnog in de bijlage alle samengevoegde overlegreacties.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED] @bjz.nu>  
**Verzonden:** maandag 22 mei 2023 11:53  
**Aan:** [REDACTED] @coevorden.nl>  
**CC:** [REDACTED] @erfontwikkelaar.nl>  
**Onderwerp:** Re: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Hallo [REDACTED]

Bijlage ontbreekt. Kan je die sturen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - Adviseur ruimtelijke ordening  
T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED] [@bjz.nu](mailto:@bjz.nu)



**Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle**

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

[Bezoek onze website](#) | [Volg ons op LinkedIn](#)

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

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

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

Op ma 22 mei 2023 om 11:18 schreef [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl):

Goedemorgen [REDACTED] en [REDACTED],

In de bijlage de samengevoegde vooroverleg reacties op het voorontwerpbestemmingsplan Europaweg 8 in Coevorden.

Het plan dient aangevuld/aangepast te worden op de punten: Landschap, cultuurhistorie en bedrijfszonering.

Provincie wil graag in gesprek over het onderdeel landschap. Graag verneem ik in hoeverre jullie willen aansluiten (een datum moet nog worden afgesproken).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA COEVORDEN

T 0524-



---

Van: [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl>](mailto:@erfontwikkelaar.nl)

Verzonden: maandag 15 mei 2023 14:17

Aan: [REDACTED] [@coevorden.nl>](mailto:@coevorden.nl)

CC: [REDACTED] [@bjz.nu>](mailto:@bjz.nu)

Onderwerp: Re: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Goedemiddag,

Ik ben benieuwd naar de stand van zaken aangezien ze de tijd hadden tot 3-5 reageren.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
M [REDACTED]@erfontwikkelaar  
T 085-7604390

# erfontwikkelaar

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

Op 31 mrt. 2023, om 14:30 heeft [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl) het volgende geschreven:

Goedemiddag [REDACTED]

Bedankt voor de informatie. Ik heb het doorgegeven aan de initiatiefnemers. Alvast een goed weekend.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
M [REDACTED]@erfontwikkelaar  
T 085-7604390

<Schermafbeelding 2020-10-08 om 13.33.10.png>

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

Op 30 mrt. 2023, om 12:21 heeft [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl) het volgende geschreven:

Dag [REDACTED]

Excus voor de late reactie. Door een aantal spoed dossiers loopt ik achter in de beantwoording van mijn mail.

Bijgevoegd het advies van de VRD. Provincie en waterschap ben ik nog in afwachting. Tot 03-05 hebben zij de tijd om een reactie te geven.

Met vriendelijke groet,



<image001.png>

Gemeente Coevorden

T: 0524-[REDACTED]

E: [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)

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

---

Van: [REDACTED] [@bjz.nu](mailto:@bjz.nu)

Verzonden: woensdag 8 maart 2023 16:04

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

CC: [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl)

Onderwerp: Re: Concept bestemmingsplan Europaweg 8, Coevorden

Hoi [REDACTED]

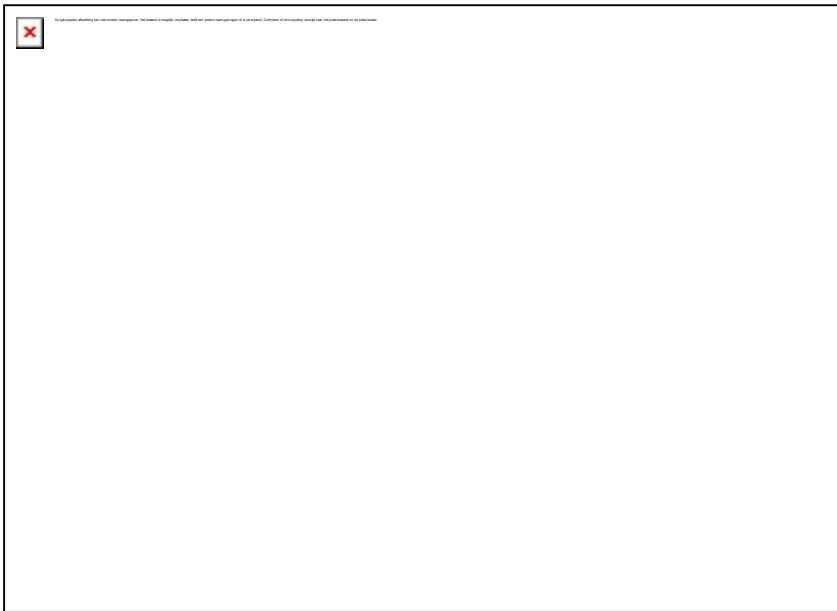
Zijn er nog updates?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - Adviseur ruimtelijke ordening

T: 06 [REDACTED]

E: [REDACTED] [@bjz.nu](mailto:@bjz.nu)



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

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

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

<2023-1431-ADVS, Europaweg 8 te Coevorden, ruimte voor ruimte.pdf>

## **1. Provincie Drenthe**

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten) zijn in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- landschap, aardkundige waarden, archeologie, water (beekdal), verkeer

### **Advies**

#### **Algemeen**

Het plan betreft een ruimte voor ruimte regeling waarbij sloop van bebouwing de mogelijkheid biedt om 2 compensatiewoningen te realiseren. Hierbij wordt ook de sloop van een bouwwerk meegenomen die niet legaal tot stand is gekomen. Wij merken op dat de provinciale ruimte- voor ruimte- regeling uitsluitend uitgaat van bouwwerken die formeel planologisch geregeld zijn. Hoewel er een kwaliteitsslag wordt gemaakt bestaat er daarom een juridisch risico bij het meenemen in de regeling van dit bouwwerk.

#### **Landschap**

Het plangebied betreft de overgang van het esgehuchtenlandschap (maar daar ligt nu de Klinkevlierseplas) en het wegdoorpenlandschap van de randveenontginningen. De voorgestelde plaatsing van de erven en woningen tast de kernkwaliteit Landschap significant aan. Wij zien verbetering van het plan op de volgende punten:

- de uitwerking meer laten inspireren door de cultuurhistorische patronen;
- vrijhouden van de zichtzone overgang Klinkevlierseplas naar het open landschap. Hiermee de kwaliteit van de dorpsrand Coevorden behouden;
- de oriëntatie van de eerste woning op de Europaweg blijven richten. (Qua gebruik kan de achteringang worden benut, dat betreft al een ouder pad);
- de woningen ruimtelijk concentreren in max 2 erfclusters waarbij niet teveel wordt verspreid over het gebied;
- gebruik maken van onze staalkaart houtsingels om de erven wat steviger te beplanten.

We lichten ons advies op dit punt graag toe en stellen voor het plan naar aanleiding van dit advies ambtelijk te bespreken.

#### **Archeologie**

De omgang met archeologie is op juiste wijze geborgd in de planregels en de verbeelding. Wij adviseren om het selectieadvies van Laagland Archeologie (Brouwer 2021, rapport 661) over te nemen bij verdere ontwikkeling.

Voor de aspecten aardkundige waarden, beekdal en verkeer zijn er geen opmerkingen op het plan.

De Provincie adviseert het voorontwerp bestemmingsplan voor wat betreft het aspect landschap aan te passen alvorens verder in procedure te brengen. Wij gaan daarover graag het gesprek aan.

## **2. Waterschap Vechtstromen**

Geen overlegreactie ontvangen binnen de gestelde termijn.

### **3. Veiligheidsregio Drenthe (VRD)**

VRD adviseert de volgende maatregelen;

- PR contour LPG tankstation zonodig aanpassen aan huidige inzichten
- Opnemen paragraaf Inrichting en Ontwikkeling
- Nader onderzoek naar eventuele bijplaatsing WAS-paal
- Zonnepanelen, opletten bij brandcompartimentsgrens overschrijding
- Rieten daken brandwerend uitvoeren
- Waterstand bij extreme neerslag

#### **De toetsing**

Het plangebied is getoetst op de volgende onderdelen. In de bijlage vindt u een toelichting op de onderdelen die van toepassing zijn.

Externe veiligheid		
1.	<i>Bevi-inrichtingen binnen het plangebied</i>	Geen Bevi bedrijven
2.	<i>Bevi-inrichtingen buiten het plangebied</i>	Geen Bevi bedrijven
3.	<i>Bevt en route gevaarlijke stoffen</i>	Niet van toepassing
4.	<i>Buisleidingen</i>	Niet aanwezig
5.	<i>Plaatsgebonden risico</i>	Niet van toepassing
6.	<i>Groepsrisico</i>	Niet van toepassing
Overig		
7.	<i>Hoogspanningslijnen</i>	Niet aanwezig
Inrichting en ontwikkeling		
8.	<i>Bluswatervoorziening</i>	Voldoende
9.	<i>Waarschuwingss- en alarmeringssysteem</i>	Buiten de dekking van het WAS-stelsel
10.	<i>Bereikbaarheid</i>	Voldoet
11.	<i>Opkomsttijd</i>	Aandacht brandveiligheidsmaatregelen
Verantwoording Groepsrisico		
12.	<i>Advies</i>	niet van toepassing

## 4. Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD)

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om drie woningen (met woonbestemming) te realiseren op het voormalig agrarisch bedrijfseerkeel Europaweg 8 te Coevorden. De agrarische bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn al enige tijd beëindigd, de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is nog in het plangebied aanwezig. In het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling is het plan de bedrijfsbebouwing te verwijderen en drie woningen te realiseren.

Ontwerpbestemmingsplan Europaweg 8 te Coevorden (Ruimte voor ruimte) NL.IMP0.0109.100BP00048-0002, december 2022 is ter beoordeling voorgelegd aan de RUD. In dit advies worden de milieuspecten bodem, geluid, lucht en milieu algemeen beoordeeld.



### Advies Milieu algemeen

#### Inrichting

Volgens het milieulocatiebestand van de RUD is op deze locatie melkroundveehouderij J. Plas gevestigd. Het bedrijf betreft een type B-inrichting, waardoor er bij veranderingen binnen de inrichting en **beëindiging** een melding op grond van het Activiteitenbesluit moet worden ingediend. Dit kan men doen door de Activiteitenbesluit Internet Module (AIM) te doorlopen via de website <https://www.aimonline.nl>.

#### Bedrijven en milieuinzonerings

Het waarborgen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is belangrijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de handleiding "Bedrijven en milieuinzonerings" (hierna: handreiking) van de VNG.

De richtafstanden gelden tot het gebiedstype "rustige woonwijk/rustig buitengebied". In bepaalde gevallen kan gemotiveerd worden dat geen sprake is van een "rustige woonwijk/rustig buitengebied", maar van een "gemengd gebied". Het is aan de gemeente om te beslissen om welk omgevingstype het gaat. Indien sprake is van een "gemengd gebied", dan kunnen de richtafstanden met één afstandsstab verkleind worden. Uitzondering hierop is de richtafstand voor externe veiligheid (gevaar), deze mag niet worden verkleind.

Bij het toepassen van zonering moet rekening gehouden worden met bestaande planologische rechten. De richtafstanden worden daarom gemeten vanaf de grens van de bestemming van het bedrijf tot de bestemmingsgrens van de nieuwe gevoelige functie. Zo wordt rekening gehouden met de eventuele uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf of de gevoelige functie.

### **Omgekeerde werking**

De milieuwetgeving voor geur uit de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en het Activiteitenbesluit werken niet direct door in bestemmingsplannen. Er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij kan gebruik gemaakt worden van de milieuwetgeving. Dit wordt ook wel 'omgekeerde werking' genoemd. In principe moet worden uitgegaan van het maximale aantal dieren dat op basis van het bestemmingsplan gehouden kan worden. Dit is voor de RUD niet in te schatten. Daarom wordt bij de omgekeerde werking uitgegaan van de vergunde geurafstand op basis van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit, gemeten vanaf de randen van het bouwblok tot aan het bouwblok van het geurgevoelig object.

### *Ruimte-voor-ruimteregeling*

Bij dit plan wordt gebruik gemaakt van de ruimte-voor-ruimteregeling. Het is aan de gemeente om te oordelen of aan alle aspecten van deze regeling wordt voldaan. Voor het milieusaspect geur m.b.t. ruimte-voor-ruimtewoningen gelden vaste geurafstanden, zowel voor dieren met als zonder geuremissiefactor. De afstand tussen het emissiepunt van het dierenverblijf en de gevel van de ruimte-voor-ruimtewoning is:

- 100 meter binnen de bebouwde kom;
- 50 meter buiten de bebouwde kom.

### *Bebouwde kom*

In de huidige situatie wordt het adres Europaweg 8 te Coevorden gezien als gelegen buiten de bebouwde kom. Gezien de afstanden tussen de beoogde drie woningen en omliggende bestaande woningen, wordt geoordeeld dat na realisatie van de woningen nog steeds sprake is van een ligging buiten de bebouwde kom.

Indien meer ruimtelijke ontwikkelingen in de toekomst plaatsvinden in de vorm van woningbouw, zou de ligging van deze geurgevoelige objecten wel kunnen wijzigen naar gelegen binnen de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom geldt een strengere geurnorm en -afstand. Hier dient bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen rekening mee te worden gehouden.

### **Bedrijven in de nabije omgeving**

- Europaweg 7 Coevorden – Melkrundveehouderij E. Hidding;
- Europaweg 11 Coevorden – Klusbedrijf Wedaki B.V.

### *Europaweg 7 Coevorden – Melkrundveehouderij E. Hidding*

Volgens het milieulocatiebestand van de RUD is op dit adres melkrundveehouderij E. Hidding gevestigd. Binnen de inrichting is het houden van 80 stuks melkvee en 60 stuks vrouwelijk jongvee vergund. Uit vooroverleg zaak Z2020-00003048 blijkt dat de gemeente heeft aangegeven dat de inrichting sinds 14 oktober 2016 is gestopt, maar dat er geen documentatie is hoe dit is vastgelegd. De eventuele beëindiging van dit bedrijf is niet bekend bij de RUD.

Deze locatie heeft de bestemming 'Enkelbestemming agrarisch – met waarden' en een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan. In dit advies wordt uitgegaan van dat de melkrundveehouderij nog wel in bedrijf is.

### *Bedrijven en milieuzonering*

Theoretisch maakt het bestemmingsplan op deze locatie een grondgebonden agrarisch bedrijf mogelijk. Worstcase kan dit het biologisch houden van varkens of pluimvee zijn. Echter zijn de maatgevende afstanden tot aan omliggende woningen dermate klein dat een grondgebonden veehouderij op grond van de geurwetgeving zo goed als uitgesloten is. Om deze reden wordt er gekeken naar de feitelijke situatie (melkrundveehouderij) in plaats van de planologische situatie. De argumentatie om af te wijken van de richtafstand en niet uit te gaan van de planologische situatie dient ook te worden aangegeven in het conceptbestemmingsplan.

Voor het houden van rundvee geldt een richtafstand van 100 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens van het bedrijf tot de meest dichtstbijzijnde beoogde woonbestemming. De afstand bedraagt ongeveer 89 meter en voldoet niet aan de richtafstand. Zoals hieronder te zien kan de woonbestemming aan de westkant niet voldoen aan de richtafstand t.o.v. Europaweg 7. In het conceptbestemmingsplan wordt

aangegeven dat de afstand tussen de woningen en veehouderijen niet kleiner wordt t.o.v. de huidige situatie, waardoor de huidige woning maatgevend is. Echter geldt dit niet voor de beoogde woonbestemming aan de westkant. Er wordt een nieuw geurgevoelig object gerealiseerd ten zuidoosten van Europaweg 7 en andere woningen zijn niet maatgevend. Dit dient te worden aangepast in het conceptbestemmingsplan.

Er kan gemotiveerd worden afgewezen van de richtafstand. De initiatiefnemer dient door middel van een ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is gewaarborgd als de woonbestemming op 100 meter afstand van de bestemmingsgrens van Europaweg 7 wordt gesitueerd.

Een andere mogelijkheid is opnemen in het conceptbestemmingsplan dat er 100 meter afstand bewaard moet worden tussen de bestemmingsgrens van het bedrijf en de mogelijke uiterste situering van de gevel van een gevoelig object, geldend voor de beoogde woning maar ook voor de mogelijkheden die horen bij vergunningsvrij bouwen (zoals een mantelzorgwoning).



#### *Geurafstand Activiteitenbesluit*

De melkrundveehouderij betreft een type B-inrichting. Tot ruimte-voor-ruimtewoningen gelden vaste geurafstanden op grond van artikel 3.116 Activiteitenbesluit, ongeacht of omliggende agrarische bedrijven dieren houden met of zonder geuremissiefactor. De afstand wordt gemeten van bouwblok tot bouwblok en bedraagt ongeveer 125 meter. Er wordt ruim voldaan aan de minimale geurafstand.

#### *Opslag vaste mest*

Op de luchtfoto is een opslag voor vaste mest zichtbaar. De minimale geurafstand bedraagt 50 meter tot geurgevoelige objecten. Hier wordt aan voldaan.

#### *Europaweg 11 Coevorden – Klusbedrijf Wedaki B.V.*

In vooroverleg zaak Z2020-00003048 is advies gegeven over het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het adres Europaweg 11 Coevorden. Binnen het milieulocatiebestand is op dit adres geen inrichting bekend, waardoor ervan uit wordt gegaan dat in de huidige situatie hier geen agrarisch bedrijf gevestigd is.

Wel blijkt dat hier klus/aannemersbedrijf Wedaki B.V. gevestigd is. Het is aan de gemeente om te oordelen of dit bedrijf in de huidige bestemming past.

#### *Bedrijven en milieuzonering*

Voor aannemersbedrijven met een werkplaats b.o. <1000 m<sup>2</sup> geldt een richtafstand van 30 meter. Het bestemmingsplan maakt echter ook mogelijk voor de eigenaar om een

grondgebonden agrarisch bedrijf te starten. Worstcase zou dit een biologische kippen- of varkenshouderij kunnen zijn, waarvoor een richtafstand van 200 meter geldt. De afstand tussen de bestemmingsgrens van Europaweg 11 en de bestemmingsgrens van de beoogde woning bedraagt ongeveer 49 meter en voldoet niet aan de richtafstand.

Gemotiveerd afwijken van de richtafstand is mogelijk. In de beoogde situatie wordt de afstand tussen de meest dichtstbijzijnde beoogde woning en de veehouderij groter dan in de huidige situatie, waardoor de oude woning maatgevend is. Dit argument wordt ook aangedragen in het conceptbestemmingsplan en wordt voldoende geacht.

#### **Geurafstand Activiteitenbesluit**

In de huidige situatie is op dit adres geen agrarisch bedrijf gevestigd, waardoor niet wordt getoetst aan de geurafstanden van het Activiteitenbesluit.

#### **Besluit milieueffectrapportage**

Het is ter beoordeling van de gemeente of paragraaf 5.9 Besluit milieueffectrapportage correct en volledig is beschreven.

#### **Opmerkingen algemeen Toelichting Conceptbestemmingsplan**

##### *Paragraaf 5.6.3 Situatie plangebied*

Benoemd wordt dat in de huidige situatie melkveehouderijen zijn gevestigd aan de Europaweg 7 en 11. Echter is in ieder geval op nr. 11 geen melkrundveehouderij meer aanwezig.

*"Overigens ligt de bestaande woning binnen het perceel reeds op een korte afstand van de genoemde agrarische bedrijven. De nieuwe woningen komen allen op een verdere afstand te liggen. Waardoor er per saldo sprake zal zijn van een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de te herbouwen (meeste noordelijke woning) in het plangebied."*

Dit is correct voor de meest noordelijke woonbestemming. Echter is dit niet correct ten opzichte van de beoogde woonbestemming aan de westkant van het perceel. Zie voor meer uitleg 'Europaweg 7' onder het onderdeel bedrijven en milieuzonering.

#### **Opmerkingen algemeen Regels Conceptbestemmingsplan**

##### *Hoofdstuk 2 Artikel 3 Agrarisch met waarden*

Binnen deze bestemming zijn o.a. nutsoorzieningen toegestaan en aangegeven is dat nadere eisen gesteld kunnen worden ten behoeve van de milieusituatie. Voor nutsoorzieningen gelden richtafstanden volgens de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering, maar binnen het conceptbestemmingsplan is hier geen rekening mee gehouden. Ook is niet aangegeven of bij realisatie van een nutsoorzing opnieuw getoetst wordt aan de richtafstanden van bedrijven en milieuzonering.

##### *Hoofdstuk 2 Artikel 4 Wonen*

Aangegeven wordt dat binnen de bestemming hobbymatig agrarisch gebruik is toegestaan. Geadviseerd dit onderdeel te definiëren en een grens aan te geven wat hobbymatig is en wanneer het agrarisch gebruik bedrijfsmatig wordt. Bij bedrijfsmatig agrarisch gebruik gelden richtafstanden waar in het bestemmingsplan geen rekening mee is gehouden, waardoor van belang is dat 'hobbymatig' een duidelijke definitie krijgt. Geadviseerd wordt om hierbij aan te sluiten bij huidige jurisprudentie en mogelijk ook bij de Omgevingswet. De grens tussen hobby- en bedrijfsmatig houden van landbouwhuisdieren wordt aangegeven in artikel 3.200 van het Bal.

#### **Bodem**

Op basis van het Verkennend bodemonderzoek NEN5740 wordt de onderzoekslocatie vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Op basis van het Verkennend bodemonderzoek NEN5707 "asbest in bodem" is voor deellocatie A de gewogen asbestgehalten in de druppelzones van mengmonsters van DZ1 en DZ2 hoger dan de interventiewaarde (100 mg/kg ds). Ook zijn er in de fractie <0,5mm asbestverdachte vezels aangetroffen. Op historische kaarten van deellocatie A is vanaf 1935 bebouwing op de locatie te zien. Volgens het BAG-register is de huidige boerderijwoning met DZ1 gebouwd in 1979. Voor DZ1 geldt daarom geen zorgplicht om terug te saneren tot nul, maar wel een dringend advies omdat de locatie bestemming Wonen wordt. De schuur naast de woning met DZ2 is volgens het register gebouwd in

2000. Dit betekent dat er voor DZ2 een zorgplicht is om terug te saneren naar nul, omdat de schuur na 1993 gebouwd is.

### **Eindconclusie Bodem**

Er zijn wel belemmeringen met betrekking tot de voorgenomen functiewijziging. De bodemkwaliteit is niet geschikt voor de beoogde functie 'Wonen'. Er zal ter plaatse van de beide druppelzones gesaneerd moeten worden. Dit kan met een Busmelding worden gedaan voor de historische verontreiniging en een plan van aanpak voor de zorgplichtverontreiniging. Logisch is het om beide verontreinigingen als historisch te beschouwen (anders zijn er twee verschillende saneringsdoelstellingen op één locatie) en deze kunnen met een Busmelding gesaneerd worden. De sanering dient zodanig uitgevoerd te worden dat er geen asbest meer in de bodem aanwezig is (0 mg/kg d.s.). Tevens dienen de asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld van deellocatie A ook gesaneerd te worden door een gecertificeerd bedrijf. Indien grond van het eigen terrein moet worden afgevoerd zal deze verwerkt dienen te worden conform de eisen van het Besluit Bodemkwaliteit. Naast het Besluit bodemkwaliteit dient opgemerkt te worden dat in het kader van de "Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAS houdende grond en baggerspecie" ook onderzoek naar PFAS noodzakelijk is.

### **Externe veiligheid**

Er is een risico-inventarisatie uitgevoerd met behulp van de EV-signaleringskaart en de Atlas Leefomgeving. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich verder geen risicotolle objecten en/of transportaders (incl. aardgastransportleidingen) waarbij de risicocontouren en/of invloedsgebieden over het plangebied vallen. Ook worden er binnen het plangebied zelf geen risicobronnen geprojecteerd.

De externe veiligheid paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan Europaweg 8 te Coevorden (Ruimte voor Ruimte) is volledig/correct beschreven.

### **Geluid**

#### **Wet geluidhinder**

Er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder 'Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Europaweg 8, Coevorden' met kenmerk 2021-235 van datum december 2021. Het geluidsrapport is door de RUD Drenthe beoordeeld. De situatie is voor het prognosejaar 2031 inzichtelijk gemaakt. Formeel zou dit 2033 moeten zijn; 10 jaar na realisering van het plan. Een eventuele toename van verkeersintensiteit door autonome groei van 1,5 % per jaar (zoals aangenomen in het onderzoek) zou resulteren in een verhoging van de geluidsbelasting van ten hoogte 0,1 dB; een niet relevante verhoging. Er wordt zodoende uitgegaan van de resultaten uit het geluidsonderzoek van 2021.

In het onderzoek wordt steeds gesproken over de Joh. Plasmanweg, maar dit moet Joh. Plasweg zijn.

Er zijn verder geen opmerkingen op het geluidsrapport. Uit het onderzoek blijkt dat op woning 1 ten gevolge van de Europaweg niet kan worden voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB. Op woning 2 en 3 kan wel worden voldaan. Bron- en overdrachtsmaatregelen kunnen volgens het onderzoek rekenen op bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard en deze bezwaren zijn voldoende onderbouwd. Als extra maatregel kan nog worden vermeld dat ervoor is gekozen om de drie woningen op grotere afstand van de Europaweg te projecteren dan de oorspronkelijk woonboederij. Er dient een hogere waarde ten gevolge van de Europaweg te worden vastgesteld van 53 dB op de noordgevel van woning 1 en van 51 dB op de oostgevel van woning 1.

### **Woon- en leefklimaat**

Er is geen onderzoek gedaan naar de cumulatie van de geluidsbelasting van de Europaweg en de Johan Plasweg. De bijdrage van de Joh. Plasweg is echter zo minimaal dat er geen sprake is van cumulatie.

Voor de beoordeling van de totale geluidsbelasting is aansluiting gezocht bij de Methode Miedema; zie onderstaande tabel:

#### Waardering van de omgevingskwaliteit op basis van de Miedema Methode

Cumulatieve geluidbelasting L <sub>CUM</sub>	Beoordeling akoestisch klimaat
< 50	Goed
51 - 55	Redelijk
56 - 60	Matig
61 - 65	Tamelijk slecht
66 - 70	Slecht
> 70	Zeer slecht

Op de gevels van woning 1 bedraagt de hoogste geluidsbelasting 55 dB (excl. aftrek). Er is sprake van een redelijk akoestisch woonklimaat. Er is een geluidluwe gevel aanwezig (<48 dB).

Op de gevels van woning 2 bedraagt de hoogste geluidsbelasting 50 dB (excl. aftrek). Er is sprake van een goed akoestisch woonklimaat. Er is een geluidluwe gevel aanwezig (<48 dB).

Op de gevels van woning 3 bedraagt de hoogste geluidsbelasting 44 dB (excl. aftrek). Er is sprake van een goed akoestisch woonklimaat. Er is een geluidluwe gevel aanwezig (<48 dB).

De 3 woningen in het plan liggen op grotere afstand van de Europaweg dan de oorspronkelijke woonboerderij.

Gesteld kan worden dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat

#### Bedrijven en milieuzonering

Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt dat de bestaande woning binnen het perceel reeds op een korte afstand van de omliggende agrarische bedrijven liggen. De nieuwe woningen komen op een grotere afstand te liggen. De omliggende bedrijven worden zodoende niet in hun geluidruimte beperkt.

#### Regels bestemmingsplan

Er zijn geen opmerking op de regels van het bestemmingsplan met betrekking tot het aspect geluid.

#### Lucht

#### Bedrijven en milieuzonering

Om te beoordelen of het voorgenomen initiatief een negatieve invloed qua geur en stofuitstoot kan hebben op de omgeving en of de omgeving een negatieve invloed qua geur en stof kan hebben op het voorgenomen initiatief is gebruik gemaakt van de richtafstanden zoals opgenomen in de handreiking van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG).

In dit advies wordt, zoals hierboven beschreven, ervan uitgegaan dat op het adres Europaweg 7 een melkrundveehouderij gevestigd is. Voor het houden van rundvee geldt voor het aspect stof geldt een richtafstand van 30 meter, gemeten vanaf de bestemmingsgrens van het bedrijf tot de meest dichtbijzijnde beoogde woonbestemming. De afstand bedraagt ongeveer 89 meter en voldoet aan de richtafstand. De conclusie is dat het aspect stof geen belemmering vormt voor voorgenomen ontwikkelingen.

#### Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in titel 5.2 van de Wet Milieubeheer (Wm). In bijlage 2 van de Wm staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet zijn de volgende besluiten en regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenisende mate bijdragen (NIBM).
- Besluit gevoelige bestemmingen.
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer geeft aan wanneer een project toelaatbaar is vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. Het bevoegde bestuursorgaan moet dan aannemelijk maken dat het project aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden voldoet:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van de grenswaarden zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wm.
- Per saldo leidt de ontwikkeling niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Het plan of project draagt ‘niet in betekenende mate’ bij.
- Het project is opgenomen in het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

## NIBM

Een plan of project draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer het project maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> voor zowel PM10 als NO<sub>2</sub>.

Voor woningbouw is er echter een aanvullend NIBM-criterium opgenomen in de Regeling NIBM. Woningbouw draagt NIBM bij in het geval van minder of gelijk aan 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg, of 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmataige verkeersverdeling. Volgens de bijlage Ruimtelijk kwaliteitsplan, zullen er 3 woningen gerealiseerd worden (hierbij wordt de woonboerderij opnieuw gebouwd). Dit is een netto toename van 2 woningen. Het plan draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkelingen.

## Goede ruimtelijke ordening

Om een goed beeld te hebben van de meest actuele1 concentratie aan luchtverontreinigende stoffen wordt de concentratie fijn stof en stikstofdioxide getoetst aan de wettelijke grenswaarden uit bijlage 2 van de Wet milieubeheer. Ook wordt er getoetst aan de advieswaarden van de wereld gezondheidsorganisatie (WHO). Deze heeft in 2021 een advies uitgebracht met betrekking tot de grenswaarden waaraan een gezonde leefomgeving dient te voldoen. De resultaten en toetsing wordt weergegeven in onderstaande tabel.

Stof	Actuele concentratie [µg/m <sup>3</sup> ]			Grenswaarde jaargemiddelde concentratie bijlage 2 Wm [µg/m <sup>3</sup> ]	WHO-advies waarde. [µg/m <sup>3</sup> ]	Voldoet
	GCN 2022	GCN 2025	GCN 2030			
Fijnstof (PM <sub>10</sub> )	15	13	12	40	≤ 15	Voldoet
Fijnstof (PM <sub>2,5</sub> )	8	7	6	25	≤ 5	WHO-advies
Stikstofdioxide (NO <sub>2</sub> )	9	8	7	40	≤ 10	Voldoet

(Groen = voldoet aan grenswaarde zoals gesteld in bijlage 2 Wm en WHO-advies. Geel = overschrijding van genoemde waarde)

Voor de fijn stof fracties en stikstofdioxide wordt voldaan aan de grenswaarde. Voor de fractie PM10 en stikstofdioxide wordt tevens voldaan aan de WHO-advies waarde.

## Stikstofdepositie

De verantwoordelijkheid van het beoordelen van de AERIUS-berekening ligt bij de gemeente, maar de luchtdeskundige heeft ervoor gekozen de berekening wel te bekijken en enkele opmerkingen mee te geven. In onderstaand advies zijn de opmerkingen opgesomd en toegelicht.

Bij de aanvraag is een AERIUS-berekening toegevoegd met de depositiebijdrage berekend ter plaatse van het Natura 2000-gebied. In de Wet natuurbescherming is vastgesteld dat voor elk project een AERIUS-berekening uitgevoerd moet worden.

Opgemerkt wordt dat de AERIUS-bijlage niet los is bijgevoegd, waardoor deze niet ingelezen kan worden in AERIUS voor een goede beoordeling.

Enkele onderdelen vielen op:

- In document 'Europaweg 8 te Coevorden Bijlagen bij toelichting\_Bijlage 4 AERIUS-berekening' zijn de AERIUS-berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase weergegeven. Echter wordt in dit document bij 'Bijlage 1 Rekenresultaten aanlegfase' de resultaten van de gebruiksfase weergegeven en andersom.

### **Aanlegfase**

- De verkeersbewegingen en emissie van de mobiele werktuigen zijn gebaseerd op de ervaringscijfers van BJZ.nu. Afgevraagd wordt hoe de ervaringscijfers worden berekend, namelijk met behulp van kentallen of vergelijkbare projecten.
  - Wanneer er met kentallen wordt gewerkt is de vraag hoe de berekening is uitgevoerd (bijvoorbeeld per appartement of oppervlakte). Aangeraden wordt om meer toelichting te vragen m.b.t. deze berekening.
  - Wanneer er gebruik gemaakt wordt van een vergelijkbaar project wordt geadviseerd om meer toelichting te vragen over op welke manier het project vergelijkbaar is.
- De stageklasse is niet onderbouwd. Dit is afhankelijk van het wagenpark van de aannemer en zou onderbouwd moeten worden.
- Het filepercentage wat bij de verkeersbewegingen is ingevoerd is 0%. Bij stagnerend verkeer is het gebruikelijk een filepercentage van 100% in te voeren. Het filepercentage zou onderbouwd moeten worden.

### **Gebruiksfase**

- Het filepercentage wat bij de verkeersbewegingen is ingevoerd is 0%. Bij stagnerend verkeer is het gebruikelijk een filepercentage van 100% in te voeren. Zoals hierboven aangegeven zou het filepercentage onderbouwd moeten worden.

In overleg met de provincie moet de gemeente gaan bepalen in welke fase stikstofdepositie beoordeeld moet worden. Dit kan mogelijk in het bestemmingsplan of in de projectfase, dus wanneer de relevante vergunningen aangevraagd moeten worden.

## **5. Archeologie**

### **Doelstelling en werkwijze**

Het bureauonderzoek heeft tot doel een archeologisch verwachtingsmodel op te stellen aan de hand van bestaande bronnen, en te bepalen of en zo ja welke delen van het plangebied in aanmerking komen voor vervolgonderzoek. Het verwachtingsmodel wordt getoetst en zo nodig aangevuld door middel van een verkennend booronderzoek.

### **Bevindingen van Laagland Archeologie**

*Op basis van het bureauonderzoek geldt een hoge verwachting voor resten uit het Mesolithicum, specifiek in het zuidelijke plangebied en ook op een kleinere dekzandopduiking in het centrale deel. Elders in het plangebied worden geen resten verwacht en resten uit andere perioden worden evenmin verwacht. Het gebied is al vroeg in het Holoceen bedekt geraakt met veen.*

*Het uitgevoerde verkennende booronderzoek heeft tot doel het verwachtingsmodel te toetsen en zonodig aan te vullen. Hiertoe zijn verspreid over het toegankelijke deel van het plangebied verkennende boringen gezet. In dit stadium is verkennend booronderzoek de meest efficiënte onderzoekswijze om de archeologische potentie van het plangebied in kaart te brengen. Op basis van het veldonderzoek blijkt in het grootste deel van het plangebied sprake van verspoelde dekzanden onder een verstoord pakket van 60 – 70 cm. In het centrale deel is een fossiele waterloop geconstateerd, ongeveer op de locatie waar op basis van het AHN een lage dekzandrug werd verwacht.*

*Het veldonderzoek wijst echter uit dat het hier om een wat dikker verstoord/opgebracht pakket gaat, wellicht samenhangend met de wat vochtiger omstandigheden ter plaatse. In het zuidelijk deel is wel een dekzandrug geconstateerd. Hiervan is de C-horizont mogelijk nog intact. Sporen van bodemvorming zijn niet gezien. De top van de dekzandrug ligt bovendien tamelijk dicht (25 – 50 cm) onder het maaiveld. Voor dit deel van het plangebied (in totaal ongeveer 0,7 ha) wordt vervolgonderzoek geadviseerd in de vorm van karterende boringen. In principe is vervolgonderzoek alleen van toepassing op de daadwerkelijk te versturen locaties. Echter, indien in een later stadium elders in het adviesgebied nieuwe bodemverstoringen zijn voorzien (vijver, zwembad, (bij)gebouwen is ook daar aanvullend onderzoek aan de orde. Gezien het te verwachten complextype en periode adviseren we vervolgonderzoek in de vorm van karterend booronderzoek. Dit type vervolgonderzoek is relatief goedkoop en geschikt om de te verwachten vindplaats op te sporen dan wel uit te sluiten.*

### **Opmerkingen**

Prima onderzoek. De conclusies en het advies worden onderschreven.

### **Opmerking**

- Benoem in de samenvatting ook de verstorende werking van het aanplanten van bomen.
- Benoem in je selectieadvies dat het noordelijke deel kan worden vrijgegeven voor geplande ontwikkelingen, en dat de archeologische dubbelbestemming hier kan vervallen. De contouren van de archeologische dubbelbestemming in het nieuwe bestemmingsplan dienen te worden aangepast aan figuur 11.

### **Advies m.b.t. het onderzoeksrapport**

Het rapport kan definitief worden gemaakt.

## **6. Cultuurhistorie**

Het aspect cultuurhistorie is onvoldoende overgenomen in het nieuwe bestemmingsplan. Passage cultuurhistorie is vrij beperkt gericht op landschappelijke geschiedenis en gaat verder niet in op beleid gemeente (hoge waarde historische geografie en Belvedere gebied).

### **Advies**

Het bestemmingsplan dient op cultuurhistorisch perspectief te worden aangevuld met hoge waarde historische geografie en Belvedere.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 24 juli 2023 16:09  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Europaweg 8, Coevorden

Goedendag mevrouw [REDACTED]

Bedankt voor uw bericht en fijn te vernemen dat jullie openstaan voor een gesprek.

Gezien de vooroverleg reactie van de provincie en zij ook verzoeken om een gesprek over de landschappelijke inpassing zal ik hen als vanzelfsprekend benaderen voor een afspraak.

Even voor mijn duidelijkheid: Wat bedoelt u met 'na de vakantie'? Heeft u een datum voor mij, dan kan ik concreter richting de provincie aangegeven vanaf welke datum zij in hun agenda's moeten kijken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
|  
**Gemeente Coevorden**  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>  
**Verzonden:** maandag 24 juli 2023 15:35  
**Aan:** [REDACTED]@coevorden.nl>  
**CC:** [REDACTED]@kpnmail.nl>  
**Onderwerp:** Europaweg 8, Coevorden

**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!

Goedemiddag,

Graag zou ik een afspraak na de vakantie zo spoedig mogelijk een afspraak willen inplannen aangaande Europaweg 8 te Coevorden.

Kun je een voorstel doen voor een afspraak. Kan de provincie hierbij aansluiten? We willen graag verder met het project.

Met vriendelijke groet,

M [REDACTED]@erfontwikkelaar  
T 085-[REDACTED]

# erfontwikkelaar

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 4 september 2023 16:56  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Actiepunten nav overleg bestemmingsplanwijziging Europaweg 8, Coevorden

Beste [REDACTED]

Vanochtend heb ik met aanvrager/De Erfontwikkelaar en de provincie hun reactie uit het vooroverleg besproken. Het een en ander is afgesproken zoals vermeld staat onder het kopje actie.

In dit gesprek bracht de provincie naar voren dat de locatie een hoog beschermingsniveau kent voor de aardkundige waarden. De provincie verzocht om dit in de toelichting nader te onderbouwen. Daarom doe ik jou via de weg het verzoek om in de toelichting nader in te gaan op het beschermingsniveau over de aardkundige waarden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 4 september 2023 16:26  
**Aan:** [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>; [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>;  
info@eggenbouwmanagement.nl; [REDACTED]; [REDACTED]  
[REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]@drenthe.nl>  
**Onderwerp:** Actiepunten nav overleg bestemmingsplanwijziging Europaweg 8, Coevorden

Goedendag allen,

Naar aanleiding van ons gesprek van hedenochtend stuur ik een paar korte notities en actiepunten:

Het plan speelt al enige jaren en er zijn al veel ontwerpsessies (met aanvrager en gemeente) geweest over de indeling van het perceel/de percelen. Uiteindelijk is gekomen tot voorgestelde inrichting.  
In het kader van veiligheid, behalen van een acceptabele geluidsnorm, verkaveling van het landschap staan de woningen (enkele) meters van de weg. Aanvrager wenst voor de westelijke kant van het perceel een open structuur te houden.

Landschap en cultuurhistorie gaan hand in hand. Voorgestelde inrichting doet volgens het provinciaal beleid niet aan haar beleid. Het versterkt het cultuurhistorisch patroon/landschap niet, terwijl het dat wel moet doen. De ruimte voor ruimte regeling ziet toe op het verwijderen van landschapsontsierende bebouwing, niet op een vergroting van de stedenbouwkundige structuur. Dit staat kort ter discussie omdat met voorliggend plan landschapsontsierende bebouwing plaatsmaakt voor woonkavels.

Conclusie:

Voorgesteld plan kan benaderd worden als aansluiting bij de bestaande woonwijk. Echter moet het voorgestelde plan wel afgerekend worden met een duidelijke structuur. Bijvoorbeeld: het zwaarder aanzetten van een stevige houtwal/groensingel aan de westelijke kant van het perceel of het aanbrengen van een nieuwe cultuurhistorische structuur.

Actie:

- Gemeente deelt contactgegevens van aanvrager en gemachtigde met provincie.
- Gemeente: het onderdeel aardkundige waarde is in de toelichting van het bestemmingsplan onderbelicht en dient in de toelichting uitgebreider te zijn beschreven. Gemeente koppelt deze opmerking terug aan opsteller bestemmingsplan (BJZ.nu).
- Provincie gaat intern na hoe de cultuurhistorische structuur vormgegeven kan worden met de input die in de conclusie gegeven is.
- Provincie en aanvrager/gemachtigde: maken een afspraak om ter plaatse voor een maandag of dinsdag, gemeente sluit aan.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524-[REDACTED]



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 4 september 2023 08:04  
**Aan:** [REDACTED] info@eggenbouwmanagement.nl; [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Europaweg 8, Coevorden

Goedemorgen [REDACTED],

Bedankt voor de reactie en jullie flexibiliteit. Ik zal een link naar de vergadering sturen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>

**Verzonden:** maandag 4 september 2023 07:59

**Aan:** [REDACTED] @coevorden.nl; info@eggenbouwmanagement.nl; [REDACTED]

**CC:** [REDACTED]

**Onderwerp:** Re: Europaweg 8, Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

Dank voor je mail. Ik heb in [REDACTED] zijn agenda lopen schuiven en krijg net een bevestiging dat het lukt. Wil jij een link sturen? Ik neem de initiatiefnemers ook mee in de cc. Aangezien het kort dag is weet ik niet of ze aan kunnen schuiven. Anders is ons voorstel het door te laten gaan zodat [REDACTED]/[REDACTED] het terug koppelen aan de familie. We kunnen dan hopelijk door.

Met vriendelijke groet,

# erontwikkelaar

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

Op 31 aug. 2023, om 16:25 heef [REDACTED] [@coevorden.nl> het volgende geschreven:](mailto:@coevorden.nl)

Goedendag

Aan mijn verzoek was bij de provincie nog geen gehoor gegeven. Inmiddels heb ik hen kunnen spreken en heb ik een moment op korte termijn kunnen plannen. Hopelijk schikt dat jullie ook?

Maandag 4 september om 11.15 uur. De afspraak is dan digitaal. Indien dit jullie schikt stuur ik een agendaverzoek met daarin een link naar de digitale vergadering.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Coevorden

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524

<image001.png>

**Van:** [REDACTED] [\[REDACTED\]@erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl)

**Verzonden:** woensdag 30 augustus 2023 14:35

Aan: [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)

CC: [REDACTED] >

**Onderwerp:** Re: Europaweg 8, Coevorden

**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!

Goedemiddag,

Helaas hebben wij tot op heden nog niets gehoord. Kun je aangeven wanneer het gesprek kan plaats vinden?

Met vriendelijke groet,

M [REDACTED]@erfontwikkelaar  
T 085-7604390

<image002.png>

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

<image003.png>

Op 25 jul. 2023, om 17:21 heeft [REDACTED] | [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)>  
het volgende geschreven:

Goedendag mevrouw [REDACTED] beste [REDACTED]

Bedankt voor de duidelijkheid. Ik heb de provincie verzocht beschikbaarheid op te geven tussen 29 augustus en 6 september (i.v.m. mijn eigen verlof).

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Gemeente Coevorden**  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524-[REDACTED]

<image001.png>

---

**Van:** [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl)>  
**Verzonden:** maandag 24 juli 2023 17:08  
**Aan:** [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)>  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Europaweg 8, Coevorden

**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!

Goedemiddag,

We starten dinsdag 29 augustus weer met werken.

Met vriendelijke groet,

M [REDACTED]@erfontwikkelaar  
T 085-[REDACTED]

<image002.png>

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

<image003.png>

Op 24 jul. 2023, om 16:09 heeft [REDACTED] [\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl) het volgende geschreven:

Goedendag mevrouw [REDACTED]

Bedankt voor uw bericht en fijn te vernemen dat jullie openstaan voor een gesprek.

Gezien de vooroverleg reactie van de provincie en zij ook verzoeken om een gesprek over de landschappelijke inpassing zal ik hen als vanzelfsprekend benaderen voor een afspraak.

Even voor mijn duidelijkheid: Wat bedoelt u met 'na de vakantie'? Heeft u een datum voor mij, dan kan ik concreter richting de provincie aangegeven vanaf welke datum zij in hun agenda's moeten kijken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]

<image001.png>

---

Va [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl)

**Verzonden:** maandag 24 juli 2023 15:35

**Aan:** [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)

**CC:** [REDACTED] [@kpnmail.nl](mailto:@kpnmail.nl)

**Onderwerp:** Europaweg 8, Coevorden

**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!

Goedemiddag,

Graag zou ik een afspraak na de vakantie zo spoedig mogelijk een afspraak willen inplannen aangaande Europaweg 8 te Coevorden. Kun je een voorstel doen voor een afspraak. Kan de provincie hierbij aansluiten? We willen graag verder met het project.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
M [REDACTED] [@erfontwikkelaar  
T 08 \[REDACTED\]](mailto:@erfontwikkelaar)

<image002.png>

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

<image003.png>

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 19 september 2023 14:21  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Uitgangspunten nieuwe erven Europaweg 8 Coevorden  
**Bijlagen:** Europaweg 8 uitgangspunten Prov en gespreksverslag met familie 11 9 023 PZ  
PW.jpg

Beste [REDACTED]

Zelf kon ik wegens een zitting bij de rechtbank helaas niet aanwezig zijn afgelopen maandag (11-09). Uit onderstaand bericht lees ik dat er handvaten gegeven zijn om te komen tot een gewenste inrichting, dat voldoet aan het provinciaal belang.

Ik was even benieuwd, hoe nu verder? Samen met BJZ maak jij een aangepaste versie van het inrichtingsplan en toelichting/regels van het bestemmingsplan?

Hoor graag van je.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



**Van:** [REDACTED]@drenthe.nl>  
**Verzonden:** maandag 11 september 2023 16:51  
**Aan:** info@eggenbouwmanagement.nl; [REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]  
[REDACTED]@drenthe.nl>; [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl; [REDACTED]@drenthe.nl>  
**Onderwerp:** Uitgangspunten nieuwe erven Europaweg 8 Coevorden

**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!

Beste Familie [REDACTED] e.a.

Hierbij de uitgangspunten voor de erfplannen van [REDACTED] zoals we vanochtend ter plaatse met elkaar hebben besproken. Zie bijlage

Mooi dat jullie ter plekke konden zijn. Mocht er nog iets in staan wat nog niet klopt laat me dat weten.

Toelichting:

Vanuit de provincie gaat het erom het randveenontginningslandschap te versterken met 2 stevige houtsingels. Die vormen dan de hoofdzaak van de landschappelijke inpassing voor de erven. (De houtsingels hoeven trouwens niet geheel aaneengesloten te zijn en kunnen "zichtgaten" krijgen).

Vervolgens is het belangrijk de bestaande grote eikenbomen te handhaven en de groeiplaats goed te beschermen. Het westelijk erf dient nog wat steviger in de bomen te worden gezet (zodat deze erfcluster beter opgenomen wordt in het beeld van randveenontginningserven) .

Voor wat betreft de bebouwing vinden we het belangrijk dat de uitgangspunten uit de Nota ruimtelijke kwaliteit buitengebied Coevorden wordt gehanteerd zie link blz 42 t/m 45.

<https://www.provincie.drenthe.nl/kernkwaliteiten/voorbeelden/gemeente-coevorden/notitie-ruimtelijke/>

Dat betekent dat de bebouwing zich moet aanpassen aan het landelijk gebied zoals:

- Eenvoudige hoofdvorm en eenduidige nok- en kaprichting
- Donkere kleurstelling
- Lage goot
- Hoofdgebouw en bijgebouw staan los van elkaar
- Het erf kent een duidelijk voor en achter
- De tuin voorzien van inheemse hagen en bomen en weinig verharding.

Het erfinrichtingsplan mét de beeldkwaliteitspunten worden onderdeel van de regels van het bestemmingsplan. De beplanting dient een maatvoering te krijgen (breedte van de singels) en voorzien te worden van de toe te passen soorten en plantafstanden.

De bestaande bomen dienen globaal te worden ingemeten en de kroonprojecties te worden beschermd tijdens de bouw, en op tekening zichtbaar.

Ook afrasteringen, hekken en verhardingen dienen op de tekening zichtbaar te zijn.

Bestaande bomen bepalen de ligging van de westelijke nieuwe inzit.

Als er nog vragen zijn bel me gerust

Met vriendelijke groet,

Team REW

*provincie* Drenthe

+31 592 365571

werkdagen: uitsluitend maandag en  
dinsdag

Westerbrink 1 | Postbus 122, 9400 AC Assen

+31 592 365555 | [post@drenthe.nl](mailto:post@drenthe.nl)

[www.provincie.drenthe.nl](http://www.provincie.drenthe.nl)

Volg ons op    

---

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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 29 november 2023 08:54  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Europaweg 8 Coevorden  
**Bijlagen:** Anterieure overeenkomst Europaweg.pdf; Bijlage 1 - Situatietekening exploitatiegebied.pdf; Bijlage 2 - Situatietekening sloopopgave.pdf; Bijlage 3 - Ruimtelijk Kwaliteitsplan.pdf

Goedendag heer [REDACTED] beste [REDACTED]

De overeenkomst was per post gestuurd naar de heer [REDACTED] zijnde de aanvrager. Volledigheidshalve tref je in de bijlage bij deze e-mail de overeenkomst met bijlage aan.  
Op uw verzoek kan ik het ook nog een keer per post versturen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 28 november 2023 15:51  
**Aan:** [REDACTED]@coevorden.nl>  
**CC:** [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>  
**Onderwerp:** Re: Europawe 8 Coevorden

**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!

Dag heer [REDACTED] beste [REDACTED]  
je geeft aan dat je begin dit jaar een anterieure overeenkomst heb toegestuurd. Maar ik heb in mijn emailberichten gekeken  
en daar heb ik geen overeenkomst. Kun je deze nog een keer toesturen?  
Hartelijke groeten,  
[REDACTED]

**From:** [REDACTED]  
**Sent:** Tuesday, November 28, 2023 11:53 AM  
**To:** [REDACTED]  
**Subject:** RE: Europawe 8 Coevorden

Goedendag [REDACTED]

Dank voor het toekomen van een aangepast inpassingsplan. Ik stuur het door naar de contactpersoon bij de provincie. Zo kijkende naar het plan lijken de onderdelen te zijn verwerkt.

Uiterlijk 4 december moet ik alle stukken ontvangen, zodat het college in de vergadering van 19 december het bestemmingsplan kan vrijgeven voor ontwerp.

Jammer dat niet tijdig de onderzoeken geactualiseerd worden, dit is wel noodzakelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

@ [REDACTED]: Begin dit jaar heb ik een anterieure overeenkomst gestuurd. Tot op heden heb ik die niet retour. Voordat het bestemmingsplan in procedure gaat (voorafgaande aan de behandeling in de collegevergadering) moet ik een ondertekende overeenkomst retour hebben. Ik verneem graag wat de status daar in is.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl)>  
**Verzonden:** vrijdag 24 november 2023 08:42  
**Aan:** [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl); [REDACTED]  
[REDACTED] [@bjz.nu](mailto:@bjz.nu)>  
**Onderwerp:** Europawe 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

In de bijlage (eindelijk) het aangepaste plan inzake de Europaweg. Het advies van de provincie is 1 op 1 overgenomen waarmee ik er van uit ga dat ze daarmee akkoord zijn.

[REDACTED] gaat begin volgende week alles verwerken in de toelichting. Wat is de uiterste datum dat jij alles moet hebben?

Volgens mij moeten er nog twee onderzoeken geactualiseerd worden. Dit gaat op zeer korte termijn niet lukken maar wel voor vaststelling. Volgens mij is dit ook zo afgestemd.

We willen met elkaar dit project graag afsluiten. Hopelijk kunnen we spoedig in procedure.  
Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
M [REDACTED] [@erfontwikkelaar  
T 06 \[REDACTED\]](mailto:@erfontwikkelaar)

# erfontwikkelaar

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.



---

**Anterieure overeenkomst,  
Bestemmingsplan Europaweg 8, te Coevorden**

**Gemeente Coevorden**

**Coevorden, definitief d.d. 29 november 2023  
Kenmerk: 92401-2021**

## Inhoudsopgave

De ondergetekenden.....	3
Voorwaarden en bepalingen .....	6
Artikel 1     Doel van de overeenkomst .....	6
Artikel 2     Verplichtingen van de gemeente.....	6
Artikel 3     Verplichtingen van de initiatiefnemer .....	6
Artikel 4     Inrichting en realisatie .....	7
Artikel 5     Planning .....	7
Artikel 6     Financiële bepalingen .....	8
Artikel 7     Kostenoverschrijding .....	8
Artikel 8     Planschade.....	8
Artikel 9     Vaststellen Exploitatieplan .....	8
Artikel 10    Overdracht van rechten en kettingbeding .....	9
Artikel 11    Toerekenbare tekortkoming .....	9
Artikel 12    Geschillen.....	9
Artikel 13    Ontbindende voorwaarden .....	10
Artikel 14    Onvoorziene omstandigheden .....	10
Artikel 15    Einde van de overeenkomst.....	11
Artikel 16    Bevoegd orgaan gemeente .....	11
Artikel 17    Publicatie en ter inzagelegging .....	11
Artikel 18    Slotbepalingen.....	11
Artikel 19    Bijlagen.....	11

## De ondergetekenden

1. De gemeente Coevorden, kantoorhoudende aan het Kasteel 1 te Coevorden, postadres: postbus 2, 7740 AA Coevorden, ter zake van deze overeenkomst op grond van artikel 171, tweede lid, Gemeentewet rechtsgeldig vertegenwoordigd haar teamleider Omgevingsontwikkeling, de heer [REDACTED], handelend ter uitvoering van het (principe)besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. 18 november 2021, met kenmerk 8385-2019,  
in deze overeenkomst genoemd "de gemeente"  
en
2. de heer [REDACTED] wonende op het adres [REDACTED] in [REDACTED],  
in deze overeenkomst (tezamen) genoemd "de initiatiefnemer".<sup>1</sup>

De gemeente en de initiatiefnemer worden hierna gezamenlijk aangeduid als "partijen".

### In aanmerking nemende dat:

- de initiatiefnemer op 22 december 2021 de gemeente heeft verzocht om planologische medewerking te verlenen aan de (her)ontwikkeling van het perceel/de percelen kadastral bekend als gemeente Coevorden, sectie H, nummer(s) 863 en 864, gelegen aan de Europaweg 8 te Coevorden door toepassing van het beleid Ruimte voor Ruimte, zoals weergegeven op de situatietekening exploitatiegebied;
- de initiatiefnemer het perceel/de percelen grond, gelegen aan de Europaweg 8 te Coevorden, kadastral bekend als gemeente Coevorden, sectie H, nummer(s) 863 en 864 in eigendom heeft;
- de initiatiefnemer voornemens is voormalige agrarische bebouwing, met een totaal oppervlakte van 2.003 m<sup>2</sup>, af te breken op het perceel Europaweg 8 te Coevorden, en ter compensatie daarvan op dit perceel twee nieuwe woningen gerealiseerd gaan worden in het kader van de zogenaamde gemeentelijke 'ruimte voor ruimte' regeling;
- de initiatiefnemer voornemens is de voormalige bedrijfwoning te slopen en elders op het perceel terug te bouwen;
- de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met het geldende bestemmingsplan Kernen, vastgesteld op 9 november 2020, en de initiatiefnemer de medewerking van de gemeente behoeft voor een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro en het aanleggen c.q. verleggen van voorzieningen van openbaar nut ten behoeve van de ontwikkeling in het exploitatiegebied.
- de gemeente uit eerste onderzoek niet is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- de gemeente bereid is haar medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling van de gronden van initiatiefnemer, onder de voorwaarden zoals opgenomen in deze overeenkomst én indien voldoende waarborgen worden getroffen voor een goede en stelselmatige ontwikkeling van deze gronden en voor de daaraan verbonden financiële consequenties voor de gemeente;
- het college van burgemeester en wethouders daarbij hebben overwogen uitsluitend medewerking te verlenen aan het genoemde plan van de initiatiefnemer indien zekerheid wordt verkregen over de sloop van de bestaande bebouwing van een totale oppervlakte van circa 2.003 m<sup>2</sup> overeenkomstig de weergegeven situatie in bijlage 2 – situatietekening sloopopgave;

<sup>1</sup> De initiatiefnemer dient zijn vertegenwoordigingsbevoegdheid c.q. eigendomsrecht schriftelijk aan te tonen d.m.v. uittreksel Handelsregister en/of afschrift eigendsaktes.

- de initiatiefnemer volledig voor eigen rekening en risico ontwikkelt;
- de initiatiefnemer ermee bekend is dat de gemeente inzake haar verplichtingen uit deze overeenkomst haar volledige publiekrechtelijke verantwoordelijkheid en de in deze overeenkomst opgenomen publiekrechtelijke verplichtingen het karakter hebben van een inspanningsverplichting;
- indien door inspraak, zienswijzen, bedenkingen of anderszins publiekrechtelijk gezien het noodzakelijk is om af te wijken van hetgeen in deze overeenkomst is overeengekomen, partijen in overleg zullen treden over de wijziging van het plan van initiatiefnemer;
- partijen nadere afspraken en nadere voorwaarden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkeling in onderhavige overeenkomst schriftelijk wensen vast te leggen;
- deze overeenkomst pas tot stand komt, zodra het college van burgemeester en wethouders haar goedkeuring heeft gegeven door middel van het ondertekenen van deze overeenkomst en dat tot op dat moment geen voorwaardelijke overeenkomst tot stand komt en partijen op geen enkele wijze rechten kunnen ontlenen aan hetgeen in deze overeenkomst is opgenomen en/of haar bijlagen.

#### Komen het volgende overeen:

##### Definities en begrippen

De hierna volgende definities maken integraal onderdeel uit van deze overeenkomst.

##### *Anterieure overeenkomst*

Onderhavige overeenkomst welke gesloten wordt tussen de gemeente en een derde over de ruimtelijke ontwikkeling. Deze overeenkomst dient gesloten te worden voorafgaand aan de definitieve vaststelling van de planologische besluiten.

##### *Bestemmingsplan*

Het bestemmingsplan Kernen, vastgesteld door de raad van de gemeente Coevorden op 9 november 2020.

##### *Bouwrijp maken*

Het overeenkomstig een door partijen binnen het exploitatiegebied en daaraan grenzend gebied opgesteld en door de gemeente goedgekeurd bestek inclusief programma van eisen en het inrichtingsplan en sloopbestek aanleggen of doen aanleggen van de openbare wegen binnen het exploitatiegebied, inclusief aansluitingen op bestaande wegen, het aanleggen of doen aanleggen van de benodigde riolerings-, water-, elektriciteits-, CAI-, glasvezel, telecommunicatie- en drainageleidingen en/of kabels, inclusief de aansluitingen op de bestaande voorzieningen en de oprichting van eventuele gemalen, transformatorstations, gasverdeelstations en dergelijke; verrichten van grondwerken (met inbegrip van egaliseren, ophogen, grondverbetering en afgraven en het aan-en/of afvoeren van grond voor het op hoogte brengen); conform de vigerende wet- en regelgeving; het kappen en verwijderen van bomen na verleende kapvergunning, het verwijderen van eventuele zich in de grond bevindende elementen en/of materialen die toekomstige bebouwing zouden kunnen belemmeren; de aanleg van waterpartijen, bermsloten en het overigens zorgdragen voor voldoende ontwatering; de aanleg van openbare verlichting.

##### *Exploitatiegebied*

Het gebied waarop de planontwikkeling in ieder geval betrekking heeft en waarvan de begrenzing is aangeven op de in **bijlage 1** opgenomen situatietekening exploitatiegebied en die bevat de percelen kadastraal bekend als gemeente Coevorden, sectie H, nummer(s) 863 en 864.

*Exploitatieplan*

Een plan als bedoeld in artikel 6.12 en 6.13 Wro.

*Inrichtingsplan*

Een door de gemeente goedgekeurd plan waarin de inrichting, de infrastructuur en de beplanting van het exploitatiegebied is uitgewerkt. Hiermee wordt bedoeld het inrichtingsplan Europaweg 8, met de naam: Ruimtelijke kwaliteitsplan d.d. 24 november 2023, welke als **bijlage 3** bij deze overeenkomst is gevoegd.

*Kostenverhaal*

Het verhaal van kosten zoals bedoeld in afdeling 6.4 'Grondexploitatie' van de Wro.

*Openbaar gebied*

De bij de gemeente in eigendom of beheer zijnde of nog in eigendom of beheer komende openbaar toegankelijke grond binnen het exploitatiegebied of daaraan grenzend.

*Overeenkomst*

Deze anterieure exploitatieovereenkomst.

*Planologische maatregel*

De planologische maatregel die nodig is voor de realisatie van het project en op verzoek van initiatiefnemer wordt vastgesteld en die tevens geldt als schadeoorzaak als bedoeld in artikel 6.1 Wro.

*Planschade*

Schade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid Wro.

*Project*

Het totaal van werkzaamheden die ten behoeve van de ontwikkeling van het exploitatiegebied moeten worden uitgevoerd.

*Ruimte voor ruimteregeling*

Een regeling van de provincie Drenthe en gemeente Coevorden, waarmee ruimte wordt geboden voor ontwikkelingen in de groene omgeving onder de voorwaarde dat de ruimtelijke kwaliteit in het gebied wordt gehandhaafd, dan wel in voorkomende gevallen de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Het gaat hierbij in alle gevallen in ieder geval om een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling. Op deze manier wordt aantasting van de omgevingskwaliteit en een verlies aan ecologische en landschappelijk kapitaal als gevolg van de nieuwe ontwikkeling voorkomen, dan wel in voldoende mate gecompenseerd. Een en ander moet nader worden onderbouwd in een bij het ruimtelijk plan behorende toelichting.

*Voorzieningen van openbaar nut*

De in het exploitatiegebied en aangrenzend gebied (voor zover als uityloeisel van de ontwikkeling) aan te leggen straten, wegen, fietspaden, trottoirs, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen, verlichting en alle overige werken en voorzieningen met een openbaar karakter.

*Woonrijp maken*

Het naar de definitieve vorm afwerken van de openbare ruimte, waaronder de aanleg van straten, wegen, trottoirs, verlichtingen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, alsmede het plaatsen van brandkranen, het plaatsen van verkeers- en straatnaamborden, artistieke, sierende en overige inrichtingselementen, voor zover nodig ook nadat de bebouwing is voltooid.

## Voorwaarden en bepalingen

### Artikel 1      Doel van de overeenkomst

Het doel van deze overeenkomst is het maken van afspraken over de ontwikkeling van het exploitatiegebied. Met deze overeenkomst en de daarbij behorende bijlagen stellen partijen de randvoorwaarden vast, waarbinnen de ontwikkeling van het exploitatiegebied gerealiseerd moet worden. Ook maken zij afspraken over de verdeling van kosten, risico's en verantwoordelijkheden.

### Artikel 2      Verplichtingen van de gemeente

1. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden een bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro in procedure te brengen en daarmee planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van het exploitatiegebied.
2. De gemeente heeft de inspanningsverplichting om, met inachtneming van haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheden, te bevorderen dat alle vergunningen, ontheffingen, vrijstellingen en goedkeuringen die van gemeentewege zijn vereist in het kader van de ontwikkeling van het exploitatiegebied binnen de daarvoor geldende termijnen zullen zijn verleend. Voor zover andere overheden de desbetreffende besluiten dienen te nemen, is de initiatiefnemer daar zelf voor verantwoordelijk.
3. De gemeente behoudt bij nakoming van hetgeen in dit artikel is bepaald volledig haar publiekrechtelijke verantwoordelijkheid ten aanzien van het publiekrechtelijke besluitvormingsproces over zowel de planologische maatregel, de omgevingsvergunning als het eventueel op te stellen Exploitatieplan. Dit houdt in dat er van de zijde van de gemeente geen sprake is van een toerekenbare tekortkoming indien het handelen naar deze verantwoordelijkheid eist dat de gemeente publiekrechtelijke rechtshandelingen verricht die niet in het voordeel zijn van de aard of strekking van deze overeenkomst of de voortgang van het project.
4. De gemeente sluit iedere aansprakelijkheid voor de gevolgen van procedurele fouten uit, behoudens geval van opzet.

### Artikel 3      Verplichtingen van de initiatiefnemer

1. De initiatiefnemer zal het project geheel voor eigen rekening en risico uitvoeren op basis van hetgeen in deze overeenkomst is overeengekomen.
2. Initiatiefnemer draagt alle financiële, fiscale en juridische consequenties die het gevolg zijn van de voorgestane ontwikkeling.
3. De initiatiefnemer zal het project uitvoeren conform het inrichtingsplan, welke als **bijlage 3** bij deze overeenkomst is gevoegd.
4. De initiatiefnemer zal voor eigen rekening en risico de onderzoeken uitvoeren die nodig zijn voor de ruimtelijke onderbouwing van de planologische maatregel als benoemd deze overeenkomst.
5. De initiatiefnemer verplicht zich tot de volledige afbraak en verwijdering te hebben gerealiseerd van 2.003 m<sup>2</sup> oppervlakte aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen binnen 3 maanden nadat het nieuwe bestemmingsplan onherroepelijk is. Bij niet nakoming van deze verplichting verbeurt de nalatige een onmiddellijk opeisbare boete van € 250.000 ten behoeve van de gemeente zonder dat een rechterlijke tussenkomst is vereist, zulks onverminderd de bevoegdheid om van gemeentewege nakoming te vorderen.
6. De initiatiefnemer verplicht zich tot de realisatie van het project overeenkomstig de in deze overeenkomst vastgelegde planning.
7. De initiatiefnemer verplicht zich tot volledige uitvoering van de kwaliteitsimpulsmaatregelen zoals vastgelegd in het inrichtingsplan, welke als **bijlage 3** bij deze overeenkomst is gevoegd.
8. De initiatiefnemer zal de ontwikkeling en realisatie van het project uitvoeren met inachtneming van al de geldende wet- en regelgeving.
9. De uit het exploitatiegebied en aangrenzende openbare ruimte vrijkomende grond zal door initiatiefnemer zoveel mogelijk ter plaatse worden aangewend, dat wil zeggen binnen het exploitatiegebied worden verwerkt. Wanneer verwerking van grond als in voorgaande volzin bedoeld niet mogelijk is, dient de eventuele overtollige grond conform de vigerende regelgeving te

worden afgevoerd. De straten grenzend aan het exploitatiegebied dienen gedurende de exploitatie toegankelijk te blijven voor alle verkeer, vrij van alle verontreiniging die is ontstaan ten gevolge van de ontwikkeling. Denk hierbij aan zand, modder, zwerfvuil en het wegwaaien van lichte materialen, plastic en dergelijke. Aan het einde van elke werkdag moeten de wegen en de omgeving in het exploitatiegebied schoon worden achtergelaten.

10. De initiatiefnemer dient de bestaande openbare ruimte c.q. voorzieningen in het exploitatiegebied en buiten het exploitatiegebied, voor eigen rekening en risico in bestaande toestand te houden of te herstellen. Een en ander voor zover hier in de door de gemeente goedgekeurde plannen niet nadrukkelijk van is afgeweken.

#### **Artikel 4 Inrichting en realisatie**

1. Alle kosten die veroorzaakt worden door de ontwikkeling en realisatie van het exploitatiegebied komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Hieronder zijn onder andere begrepen de kosten voor het treffen van (nuts)voorzieningen, zoals leidingen en/of kabels voor water, elektriciteit, telefoon, kabeltelevisie, dataverkeer, alsmede het aansluiten hiervan op de openbare (nuts)voorzieningen, inclusief het plaatsen van trafo- en regelstations.
2. Hemelwater dient in beginsel op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. Voor de verwerking van hemelwater dient de initiatiefnemer op eigen terrein zelf zorg te dragen. In het kader van de op te stellen planologische maatregel worden onderzoeken uitgevoerd. Indien uit deze onderzoeken blijkt dat voorzieningen moeten worden getroffen, dan zal de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico zorgen voor het realiseren van deze voorzieningen.
3. Sloop en afvoer van bestaande niet te handhaven bebouwing, verhardingen, kelders, kabels en leidingen, enzovoort, alsmede alle andere werkzaamheden die samenhangen met het bouwrijp maken van het exploitatiegebied, zullen door en voor rekening en risico van de initiatiefnemer worden uitgevoerd en worden afgevoerd naar erkende stortplaatsen conform de vigerende wet- en regelgeving.
4. Alle werkzaamheden binnen het exploitatiegebied die in het kader van het bouw- en woonrijp maken moeten plaatsvinden, zullen door en voor rekening en risico van de initiatiefnemer worden uitgevoerd.
5. De initiatiefnemer is aansprakelijk voor alle schade, die door hem en/of door in opdracht van hem werkzame derden tijdens de realisatie van het plan direct of indirect is veroorzaakt aan eigendommen van de gemeente of van derden. De gemeente wordt wat betreft de eigendommen van derden door initiatiefnemer gevrijwaard van iedere aansprakelijkheid. De initiatiefnemer is gehouden dergelijke schade onmiddellijk aan de gemeente te melden en vervolgens direct ten genoegen van de gemeente te herstellen, bij gebreke waarvan de gemeente op kosten van de initiatiefnemer herstelwerkzaamheden zal laten uitvoeren.

#### **Artikel 5 Planning**

1. De initiatiefnemer dient het project binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan te hebben gerealiseerd.
2. Indien de termijn van drie jaar zoals bedoeld in lid 1 van dit artikel door onvoorzien omstandigheden, zoals omschreven in artikel 14 (Onvoorzien omstandigheden) van deze overeenkomst, dreigt te worden overschreden, dan zullen partijen zodra blijkt dat de termijn wordt overschreden, doch uiterlijk drie maanden voor afloop van de realisatietermijn zoals bedoeld in artikel 5.1 met elkaar minnelijk in overleg treden inzake de bijstelling van de realisatietermijn.
3. De maatregelen, zoals vastgelegd in het inrichtingsplan als bijgevoegd onder **bijlage 3**, dienen binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan te zijn gerealiseerd. Indien dit niet het geval is, mogen de nieuw te bouwen woningen niet in gebruik worden genomen. Deze voorwaarde zal tevens in het nog op te stellen bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

## **Artikel 6 Financiële bepalingen**

1. De leges voor het in behandeling nemen van een aanvraag tot herziening van een bestemmingsplan bedragen € 6.931,45. Dit bedrag is gebaseerd op de legesverordening 2021 van de gemeente Coevorden. Bij dit bedrag zijn niet inbegrepen de kosten die verband houden met de (beoordeling van) door de verzoeker aan te leveren noodzakelijke onderzoeken (o.a. flora- en faunaonderzoek, archeologie, geluid, etc), legeskosten van een eventuele omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen en de kosten omtrent de realisatie/aanleg van (ondergrondse) infrastructurele voorzieningen (zoals wegen, rioolaansluitingen) vallen hier niet onder.
2. De schadevergoedingen als bedoeld in artikel 6.24, lid 1, sub b van de Wet ruimtelijke ordening (planschade) en zoals deze vastgesteld worden conform de geldende procedureregeling, dan wel zoals deze in een eventuele gerechtelijke procedure definitief worden toegekend, komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

## **Artikel 7 Kostenoverschrijding**

1. De werkelijke gemaakte kosten door de gemeente voor de realisatie/aanleg van (ondergrondse) infrastructuur worden bij initiatiefnemer verhaald.
2. Partijen spreken af dat de initiatiefnemer de feitelijk door de gemeente gemaakte kosten ook vergoedt als het plan om welke reden dan ook niet doorgaat, bijvoorbeeld omdat er geen goedkeuring komt op de door de initiatiefnemer ingediende plannen, er niet tot het sluiten van een anterieure overeenkomst kan worden gekomen en/of er niet tot realisatie kan worden gekomen. Zijn de kosten hoger dan het door de initiatiefnemer betaalde bedrag op basis van de kostenraming dan volgt een factuur voor het meerdere.

## **Artikel 8 Planschade**

1. De gemeente zal de initiatiefnemer schriftelijk in kennis stellen van een aanvraag om een tegemoetkoming in schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro die voortvloeit uit de planologische maatregel zoals deze door de gemeente wordt vastgesteld en in werking treedt. De gemeente zal de initiatiefnemer bij de behandeling van zo'n aanvraag betrekken.
2. De initiatiefnemer verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van:
  - a. de schade als bedoeld in artikel 6.1 Wro
  - b. de kosten als bedoeld in artikel 6.5 sub b Wro (wettelijke rente)
  - c. de kosten voor het uitvoeren van een planschaderisicoanalyse, mits deze noodzakelijk wordt geacht door de gemeente om te kunnen bepalen of het plan economisch uitvoerbaar is dan wel in opdracht van de verzoeker wordt uitgevoerd.
3. De gemeente zal zo spoedig mogelijk, na iedere aparte vaststelling van een bedrag aan planschade die voortvloeit uit de planologische maatregel, het bedrag schriftelijk aan de initiatiefnemer mededelen. Ter uitvoering van het in artikel 3.2 bepaalde, verplicht de initiatiefnemer zich het desbetreffende bedrag binnen twee weken na iedere mededeling aan de gemeente over te maken.

## **Artikel 9 Vaststellen Exploitatieplan**

1. De initiatiefnemer is op de hoogte van de verplichtingen van de gemeente om een Exploitatieplan vast te stellen indien niet aan de vereisten van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) wordt voldaan. Dit Exploitatieplan wordt jaarlijks geactualiseerd totdat alle werken zijn gerealiseerd of het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
2. Indien de gemeente alsnog verplicht is een Exploitatieplan vast te stellen wordt op grond van het Exploitatieplan de exploitatiebijdrage vastgesteld. Als op grond van het (jaarlijks herziene) Exploitatieplan bij de eindafrekening blijkt dat de door initiatiefnemer vooruitbetaalde exploitatiebijdrage te hoog is geweest, betaalt de gemeente conform de Wro het verschil terug tot een maximum van 95% van dit verschil.

#### **Artikel 10 Overdracht van rechten en kettingbeding**

1. Het is de initiatiefnemer niet toegestaan om zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente zijn rechten en verplichtingen uit deze overeenkomst en/of eventuele met deze overeenkomst samenhangende overeenkomsten tussen partijen, geheel of gedeeltelijk over te dragen aan derden. De gemeente zal haar toestemming slechts verlenen, indien de aspirant-rechtsopvolger zich uitdrukkelijk jegens de gemeente verbindt tot al hetgeen waartoe de initiatiefnemer jegens de gemeente gehouden is, zulks alsdan onder gelijktijdige zekerheidsstelling, onvermindert het recht van de gemeente om aan haar toestemming nog andere voorwaarden te verbinden.
2. Ingeval van overdracht van het geheel of van een gedeelte van de gronden gelegen in het exploitatiegebied, alsmede bij de vestiging daarop van een beperkt recht, is de initiatiefnemer gehouden om aan zijn rechtsopvolgers (nieuwe eigenaar of beperkt gerechtigde) de bepalingen en bedingen van deze overeenkomst, voor zover door hun aard nog niet geëxpireerd, bij wijze van kettingbeding annex derdenbeding ten behoeve van de gemeente woordelijk in de overeenkomst alsmede de juridische akte van levering of verlening van beperkt recht te doen opnemen.
3. Bij iedere niet-nakoming van het in dit artikel bepaalde verbeurt de initiatiefnemer ten behoeve van de gemeente, door het enkele feit van niet-nakoming of overtreding een onmiddellijk opeisbare niet voor matiging vatbare boete ten bedrage van € 50.000,-- (zegge: vijftig duizend euro) voor elke niet-nakoming of overtreding, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist.

#### **Artikel 11 Toerekenbare tekortkomming**

1. Ingeval één der partijen tekort schiet in de nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst en ook na verloop van een redelijke termijn, nadat deze door de andere partij in gebreke is gesteld, in gebreke blijft en derhalve toerekenbaar tekortschiet, is de wederpartij gerechtigd om deze overeenkomst voor het niet reeds uitgevoerde deel eenzijdig en zonder rechtelijke tussenkomst door middel van een aangetekend schrijven aan de andere partij per direct te ontbinden. Dit met inachtneming van een termijn van zes weken.
2. In geval van ontbinding overeenkomstig het eerste lid, is de tekortschietende partij verplicht om, op eis van de andere partij, aan het tot stand komen van een ontbindingsovereenkomst mee te werken, waarin tenminste de financiële consequenties worden uitgewerkt. In geval van een tekortschieten dat niet tot ontbinding leidt, is de geschillenregeling als bedoeld in artikel 12 (Geschillen) van toepassing.
3. Het in de vorige ledien bepaalde laat onverlet het recht van de andere partij om van de tekortschietende partij nakoming van haar verplichtingen uit deze overeenkomst te vorderen en het recht van de andere partij op en gehoudenheid van de tekortschietende partij tot vergoeding van alle ten gevolge van de toerekenbare tekortkomming aan de andere partij opkomende kosten, schaden en interesses.

#### **Artikel 12 Geschillen**

Alle geschillen die naar aanleiding van deze overeenkomst, dan wel die hieruit voortvloeien mochten ontstaan, van welke aard en omvang ook, daaronder mede begrepen die welke slechts door één van de partijen als zodanig wordt beschouwd, zullen, nadat minnelijk overleg niet heeft geleid tot beslechting daarvan, worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter in het arrondissement Noord-Nederland.

### **Artikel 13      Ontbindende voorwaarden**

1. Onverminderd de mogelijkheden tot ontbinding voortvloeiende uit de wet, gelden de volgende ontbindingsmogelijkheden:
  - a. Wanneer de initiatiefnemer in staat van faillissement komt te verkeren, surséance van betaling aanvraagt, dan wel surséance van betaling wordt verleend of besluit tot ontbinding van zijn onderneming of anderszins de vrije beschikking over zijn vermogen verliest, heeft de gemeente het recht om de overeenkomst te ontbinden, zonder dat enige ingebrekestelling of rechtelijke tussenkomst zal zijn vereist.
  - b. In geval de benodigde planologische maatregel ten behoeve van het (bouw)plan geen rechtskracht verkrijgt, zijn partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
  - c. Wanneer zich de situatie voordoet dat de in deze overeenkomst opgenomen bepalingen strijdig zijn met latere besluitvorming, andere publiekrechtelijke besluiten en uitspraken van de bestuursrechter over ruimtelijke maatregelen zijn partijen gerechtigd de overeenkomst te ontbinden.
2. Een beroep op een ontbindende voorwaarde zoals in dit artikel is vermeld dient door partijen bij aangetekend schrijven aan de wederpartij kenbaar te worden gemaakt.
3. Aan ontbinding op grond van dit artikel zal initiatiefnemer geen enkele aanspraak op vergoeding van kosten, schade of interesses kunnen ontlenen, in welke vorm dan ook, onverminderd het recht van de gemeente op vergoeding van de reeds gemaakte kosten, zoals bedoeld in artikel 6 (Financiële bepalingen) en artikel 8 (Planschade) van deze overeenkomst.
4. In geval zich een situatie voordoet, waarin sprake is van een mogelijke ontbinding krachtens dit artikel, verplichten partijen zich terzake allereerst gezamenlijk te beraden over de mogelijkheid de overeenkomst zodanig aan te passen dat een ontbinding kan worden vermeden.
5. De gemeente kan de overeenkomst onmiddellijk en naar eigen keuze opschorten, ontbinden of beëindigen, zonder gehouden te zijn tot vergoeding van eventuele schade en zonder daarbij een termijn in acht te nemen, voor zover:
  - a. er sprake is van enig gevaar dat de vastgoedtransactie mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordeelen te benutten;
  - b. er sprake is van enig gevaar dat in of met de onroerende zaak waar de vastgoedtransactie betrekking op heeft, mede strafbare feiten zullen worden gepleegd;
  - c. er sprake is van feiten en omstandigheden die erop wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat Initiatiefnemer in relatie staat tot strafbare feiten;
  - d. er sprake is van feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden dat ter verkrijging van deze vastgoedtransactie een strafbaar feit is gepleegd;
  - e. initiatiefnemer heeft nagelaten de vragen die hem door het Landelijk Bureau Bibob zijn gesteld op grond van artikel 12, vierde lid Wet Bibob, volledig en naar waarheid te beantwoorden;
  - f. de begrippen ernstig gevaar, mindere mate van gevaar, strafbare feiten, in relatie staan tot en feiten en omstandigheden die er op wijzen of redelijkerwijs doen vermoeden hebben in deze overeenkomst de betekenis die hen in de Wet Bibob toekomt.
6. De gemeente kan het Landelijk Bureau Bibob met het oog op diens taak zoals bedoeld in artikel 9, derde lid Wet Bibob, om advies vragen.

### **Artikel 14      Onvoorziene omstandigheden**

1. Indien zich omstandigheden voordoen waarin deze overeenkomst niet voorziet en die met zich meebrengen dat ongewijzigde uitvoering van de overeenkomst naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid niet verlangd kan worden, zullen partijen in overleg treden over de aanpassing van onderhavige overeenkomst. De partijen aan wiens zijde een onvoorziene omstandigheid zich voordoet, is gehouden de andere partij daar onverwijld schriftelijk mededeling van te doen.
2. Indien partijen niet tot overeenstemming komen, heeft de meest gerede partij het recht een beroep te doen op de geschillenregeling overeenkomstig het bepaalde in artikel 13 (Geschillen).

#### **Artikel 15      Einde van de overeenkomst**

1. Deze overeenkomst wordt aangegaan voor de periode die genoemd wordt in artikel 5 (Planning) van deze overeenkomst.
2. De overeenkomst eindigt doordat het project overeenkomstig de daartoe goedgekeurde plannen is gereedgekomen, de exploitatie is afgesloten en alle overeenkomstig het bepaalde in deze overeenkomst of naar aanleiding van deze overeenkomst tussen partijen verschuldigde betalingen zijn gedaan.
3. De overeenkomst eindigt eveneens indien partijen onderling ontbinding overeenkomen. In dat geval is artikel 13 (Ontbindende voorwaarden) uit deze overeenkomst van toepassing.
4. De overeenkomst blijft van kracht voor zover dat voor de afhandeling van de verzoeken om vergoeding van plandschade noodzakelijk is, derhalve vijf jaar na het onherroepelijk worden van het nieuwe bestemmingsplan of indien er aanvragen om tegemoetkoming in plandschade worden ingediend tot het moment dat de uitspraken hierover onherroepelijk zijn geworden.

#### **Artikel 16      Bevoegd orgaan gemeente**

Waar in deze overeenkomst enige beslissing of handeling van de gemeente wordt verlangd, is het daartoe aangewezen orgaan het college van burgemeester en wethouders, tenzij in deze overeenkomst of bij wettelijk voorschrift uitdrukkelijk anders is bepaald.

#### **Artikel 17      Publicatie en ter inzagelegging**

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat de gemeente op grond van artikel 6.24, derde lid Wro binnen twee weken na het aangaan van deze overeenkomst hiervan kennis zal geven en overeenkomstig artikel 6.2.12 Bro een zakelijke beschrijving van de inhoud hiervan ter inzage zal leggen, omvattende de vermelding van de kadastrale percelen waar de overeenkomst betrekking op heeft, het exploitatiegebied, vermelding van de datum van de overeenkomst en de naam van de wederpartij van de gemeente. Deze overeenkomst is openbaar als bedoeld in de Wet openbaarheid van bestuur (Wob).

#### **Artikel 18      Slotbepalingen**

1. Op deze overeenkomst en de uitvoering ervan is het Nederlandse recht van toepassing.
2. Wijziging en/of aanvulling van deze overeenkomst dient schriftelijk plaats te vinden, alsmede door beide partijen ondertekend te worden.
3. Ingeval van enig conflict of enige inconsistentie tussen de bepalingen van de overeenkomst en de bijlagen, prevaleert de tekst van de overeenkomst.
4. Met de ondertekening van deze overeenkomst verzoekt initiatiefnemer de gemeente om het benodigde bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro vast te stellen.

#### **Artikel 19      Bijlagen**

Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van deze overeenkomst of worden dat na gereedkomen daarvan. Zij worden daartoe door partijen geparafeerd voor zover zij bij het aangaan van deze overeenkomst gereed zijn.

Aan de overeenkomst zijn de volgende bijlagen gehecht:

1. Situatietekening exploitatiegebied Europaweg 8 te Coevorden
2. Situatietekening sloopopgave Europaweg 8 te Coevorden
3. Ruimtelijk kwaliteitsplan d.d. 24 november 2023

Aldus overeengekomen en in tweevoud opgemaakt te Coevorden d.d. 29 november 2023.

en ondertekend

te Coevorden, op ..... 2023

te ....., op ..... 2023

De gemeente

De initiatiefnemer

[REDACTED]  
Teamleider Omgevingsontwikkeling Coevorden

de heer [REDACTED]

# BIJLAGE 1 – Situatietekening exploitatiegebied



Paraaf gemeente:

Paraaf initiatiefnemer:

## BIJLAGE 2 – Situatietekening Sloopopgave



Paraaf gemeente:

Paraaf Initiatiefnemer:



# RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Europaweg 8 Coevorden

erfontwikkelaar



# erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9  
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

[REDACTED]@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1883

Auteur

[REDACTED]

Datum laatst gewijzigd

24 november 2023

Bestandsnaam

1883-RKP-03.indd

Aantal pagina's

16

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

## **INHOUDSOPGAVE**

<b>1 INTRODUCTIE</b>	<b>1</b>
<b>2 VIGEREND BELEID</b>	<b>4</b>
2.1. notitie ruimtelijke kwaliteit gemeente coevorden	4
<b>3 BESTAANDE SITUATIE</b>	<b>6</b>
<b>4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN</b>	<b>7</b>
4.1. ruimtelijk onderbouwing	7

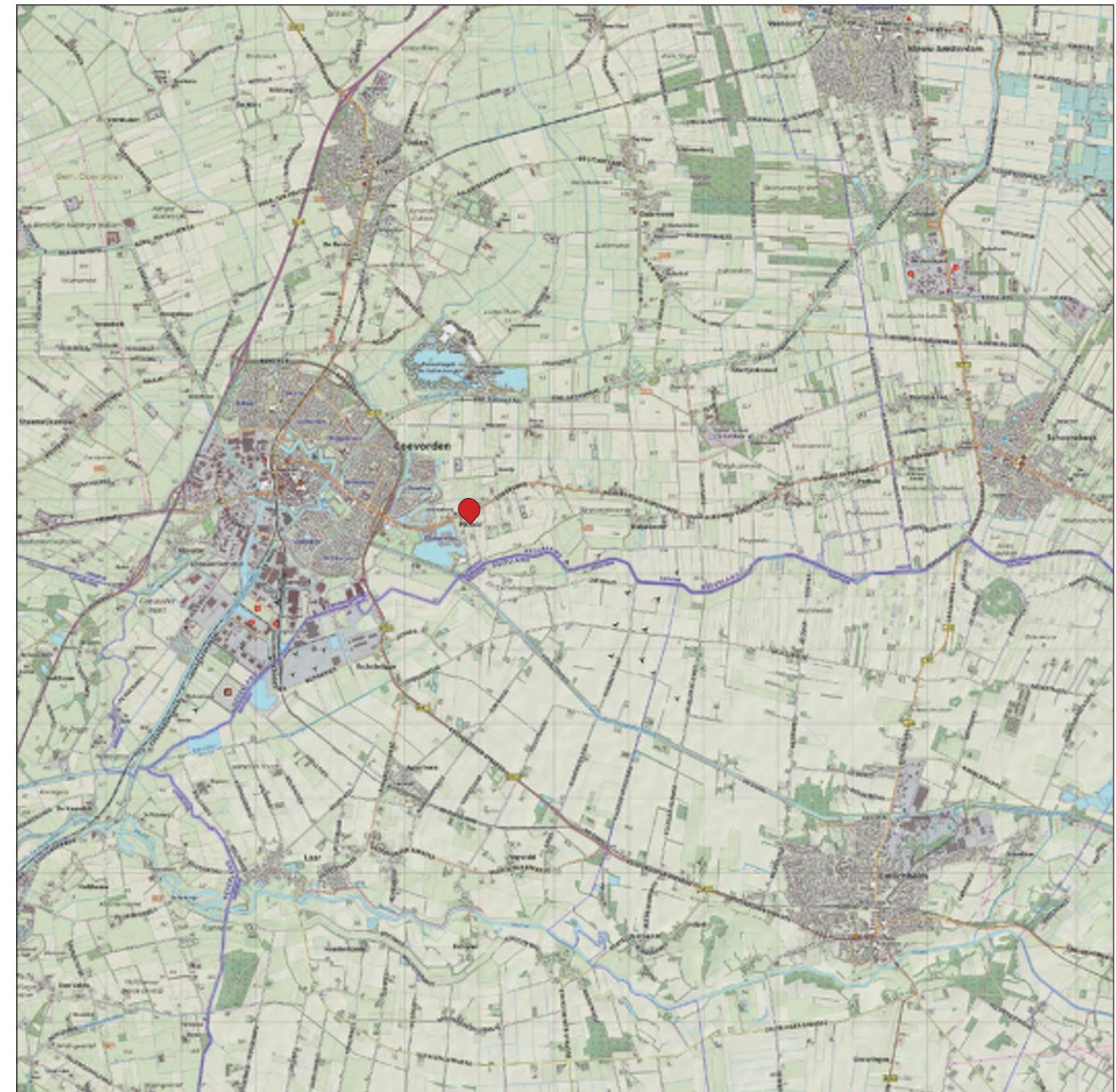
# 1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Europaweg 8 te Coevorden.

De eigenaren hebben het voornemen om de bestaande boerderij te vervangen en alle landschapsontsierende opstallen te slopen. Ter compensatie kunnen er dan twee woningen gerealiseerd worden middels de Ruimte voor ruimte regeling. De nieuwe bebouwing is gepland ten zuiden van het oorspronkelijke erf.

De gemeente Coevorden wil hier aan meewerken mits de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Concreet houdt dit in dat landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt en dat het erf landschappelijk goed ingepast moet worden.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de Landschapsidentiteitskaarten als beleidskader.



locatie plangebied en slooplocatie



Het plangebied bestaat uit een agrarisch erf. De gronden achter de boerderij kennen een verkaveling haaks op het Schoonerbeeker- diep



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

## 2 VIGEREND BELEID

### 2.1. NOTITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT GEMEENTE COEVORDEN

Het buitengebied van de gemeente Coevorden kent een verscheidenheid aan landschappen. Deze zijn in de loop van de tijd veranderd door menselijke invloed, maar de landschappelijke kwaliteiten zijn nog goed beleefbaar. Nieuwe ontwikkelingen, schaalvergrooting in de landbouw en aanplant van niet inheems plantmateriaal bijvoorbeeld, kunnen deze kwaliteiten aantasten. Een goede landschappelijke inpassing is daarom van belang.

Het landschap van Coevorden is in de notitie Ruimtelijk Kwaliteit ingedeeld in een aantal verschillende landschapstypen. De belangrijkste kenmerken van de landschapstypen en hun ontstaanswijze zijn nog herkenbaar in het landschap aanwezig. Onder de noemer 'ontginningslandschap' is een aantal grootschalige landschapstypen samengevoegd (o.a. heideontginnings en een deel van de oude veenontginnings).

De volgende landschapstypen worden onderscheiden:

- het essenlandschap
- het beekdallandschap
- het ontginningslandschap
- de randveenontgining

**Het plangebied valt binnen het deelgebied 'ontginningslandschap'**

Ontginningslandschappen zijn te verdelen in een tweetal gebieden: de veenontginnings en de heide- en veldontginnings. De ontgining van deze gebieden heeft pas laat plaats gevonden

(20e eeuw). De grote schaal van de percelen vertaalt zich in een weids en open gebied.

#### Het plangebied is een heide- en jonge veldontginnings

De belangrijkste kwaliteiten en kernmerken van de heideontginnings en jonge veldontginnings zijn: relatief grootschalig open gebied, met een grote mate van tegenstelling tussen de beslotenheid van de boscomplexen en de openheid van de landbouwgebieden. Bebouwing staat langs de wegen die de ontginningsassen vormen.

In het ontginningslandschap is sprake van een sterk rechthoekige verkaveling, tot in detail geperfectioneerd. De percelen liggen in grote kamers die begrensd worden door bospercelen of ontginningswegen met forse bomenrijen. De boerenerven liggen volledig vrij of zijn geclusterd (circa 2 tot 4 erven per cluster) langs de weg met ertussen vaak grote afstanden. Op de erven zelf is de groenaanplant ondergeschikt aan de bebouwing. De overwegend forse bebouwing is van veraf goed zichtbaar waardoor een goede ordening en een goed opgeruimd erf belangrijk is.

#### kernkwaliteiten van het ontginningslandschap:

- Weids landschap
- grote tegenstelling open - besloten
- rationele structuur in optima forma
- kanalen en wijken als lange lijnen met forse bomenrijen
- meestal regelmatige verkaveling haaks op ontginningsas.

#### ambities:

- Grootschalige openheid en vergezichten behouden
- rationele, regelmatige verkaveling waarborgen
- bebouwing haaks op de weg / kanaal situeren

bouwvolumes vragen een ruuuste landschappelijke

#### landschappelijke inpassing erven:

- Regelmatische blok- of strookverkaveling: kavelvorm bebouwingscluster is rechthoek. Aantal bebouwingsclusters is beperkt en ligt vaak aan kruising van wegen. Hierdoor wordt openheid van landschap versterkt.
- voorzijde gericht op de weg.
- per kavel is sprake van één landschappelijke eenheid waarbij alleen (een groen) onderscheid is tussen voorzijde van het erf (wonen, siertuin) en de achterzijde (werken, functionele indeling).
- achterzijde tesamen met (eventueel) één zijdelingse kavelgrens is open gelaten in verband met toekomstige uitbreidingen. Langs andere zijdelingse kavelgrens (of -grenzen) is houtsingel tot achterzijde bebouwingscluster aanwezig en gecombineerd met kavelsloot. Langs voorzijde sluit beplanting aan op doorgaande bomenrijen langs de weg.
- één of twee entrees per kavel; over duiker / dam haaks op de weg; hoofdentree ligt naast hoofdgebouw.

#### situering gebouwen:

- orthogonale (haakse) bebouwingsstructuur waarbij bebouwing compact is geclusterd achter het hoofdgebouw.
- aantal bouwwerken zo minimaal mogelijk, streven naar integratie functies in één gebouw
- privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf.
- nokrichting hoofdgebouw (woning / bedrijfswoning) parallel of dwars op de weg. Nokrichtingen andere bebouwing evenwijdig
- aan elkaar en haaks op de weg.



**Beplanting Ontginningslandschap  
(geen uitputtende lijst, meer inheemse soorten mogelijk)**

**Solitaire bomen**

Inlandse eiken

- Quercus-soorten

Linde

- Tilia-soorten (ook in leivorm)

Paardenkastanje

- Aesculus hippocastanum ( of ..camea)

Els

- Fraxinus excelsior

Els (singel)

- Alnus glutinosa(of andere variëteit)

Berk

- Betula nigra

Wilg

- Salix alba

Populier (in singel)

- Populus-soorten

**Heesters en bomen (lagere orde):**

Gelderse roos

- Viburnum opulus

Vuilboom

- Rhamnus frangula

Veldesdoom

- Acer campestre

Meidoorn

- Crataegus monogyna

Hulst

- Ilex aquifolium

Hazelaar

- Corylus avellana

Vlier

- Sambucus nigra

**Fruitbomen**

Peensoorten:

Clapp's Favourite,

Emile de Heyst

Seigneur d'Espres

(en andere soorten)

Appelsoorten:

Groninger Kroon

Notarisappel

Sterappel

(en andere soorten)

**Hagen**

Meidoorn

- Crataegus monogyna

Uguster

- Ligustrum vulgare

Haagbeuk

- Carpinus betulus

### 3 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied lag van oorsprong op de overgang van de stad Coevorden naar het grote hoogveenlandschap van het Bourtangerveen. Dit strekt zich destijds uit langs de hele zuidelijke en oostelijke grens van het huidige Drenthe en is daarmee eeuwenlang een vrijwel onneembare natuurlijke grens. Het natte veengebied is slechts via enkele hogergelegen zandruggen ('tangen') te doorkruisen. Langs deze routes worden vanaf eind 17e eeuw schansen gebouwd om de doorgang te verdedigen.

Aan de noordkant van het Schoonerbekerdiep zijn meerdere kleine weg dorpen ontstaan. (bijvoorbeeld Weijerswold). Het plangebied was daarentegen een op zichzelf staan erf in het gehucht Pikkeld. De eerste ontginnings van het veen vinden plaats vanuit de nederzetting in noordelijke richting. Hierbij geldt het zogeheten 'recht van opstrek', waarbij elke grondbeitzer het recht heeft op de onontgonnen gronden in het verlengde van zijn eigen huis kavel. Dit verklaart het slotenpatroon haaks op de beek. Deze relatief hooggelegen gronden worden als bouwland in gebruik genomen. De gronden in zuidelijke richting, richting de beek, die lager gelegen zijn, worden als wei- en hooiland in gebruik genomen.

Na 1900 heeft het landschapsbeeld hier een aantal wijzigingen ondergaan. Het meest opvallend is de kanalisatie van het Schoonerbekerdiep. Deze is eerst in 1930 genormaliseerd en in 1974 heeft een hernormalisatie plaatsgevonden. Verder is het verkavelingspatroon, door de toenemende rationalisering in de landbouw, steeds grofmaziger geworden. Dit heeft met name vanaf circa 1960 plaatsgevonden. Ook is in de loop van de

tijd de afwatering verbeterd om het beekdal goed te kunnen ontwateren voor de landbouw. Dit heeft o.a. tot gevolg gehad dat het akkerland zich nu uitstrekken tot aan de oevers van het Schoonerbekerdiep.

Een vergelijking van de huidige situatie met het beeld van rond 1900 laat ook zien dat de kavelgrensbeplanting aan sterk teruggenomen is. Het landschap is dus in zijn geheel grootschaliger en opener geworden.

#### Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf. Er wordt niet meer geboert op deze plek waarmee de stallen geen gebruikswaarde meer kennen. De boerderij staat dicht op de Europaweg waarmee herbouw op deze plek in verband met geluid niet mogelijk is.

Ten zuiden van het erf zijn door de jaren heen enkele opstellen in het land ontstaan. (kapschuurjes/mestopslag). Het geheel is als landschapsontsierend aan te merken. Het erf wordt ontsloten op de Europaweg en de Joh. Plasweg. Langs deze weg staat aan de erfzijde een bomenrij. Ten oosten van het erf ligt het Klinkenvlier. Dit recreatie- en woongebied wordt grotendeels afgeschermd met een houtsingel.

De van oorsprong smalle kavels zijn in dit gebied nog goed waarneembaar, de beek kenmerkt zich als de basis van de ontgining. Van hieruit is het gebied ontgonnen en in gebruik genomen. Of je woont aan de weg, of als een eiland midden in het veld.

## 4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

### Uitgangspunten initiatiefnemer:

verplaatsen bestaande woning;  
sloop alle landschapsontsierende bebouwing;  
bouwen twee compensatiewoningen met bijgebouwen;  
verplaatsen ontsluiting naar de Joh. Plasweg.

### Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing; (ca. 1900 m<sup>2</sup>)  
sloop woning;  
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;  
streekeigen beplanting;  
aansluiten op de gebiedskenmerken van de jonge ontginning zoals is omschreven in de notitie beeldkwaliteit buitengebied.

### 4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

#### Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf.

De bestaande woning en opstallen kennen een slecht bouwkundige staat. Mede gezien het feit dat de schuren geen gebruikswaarde meer kennen is gekozen om één nieuw plan te maken voor het herontwikkelen van het erf. Hierbij bestaat ook de wens om de bestaande woning te slopen en elders op het te herbouwen.

Gekozen is om de woning ten zuiden van de bestaande woning te bouwen om zo te kunnen voldoen aan de normen die gesteld worden in het kader van de geluidshinder. Naast deze woning zal er ook een bijgebouw gerealiseerd worden.

Middels een haag wordt het 'voorrerf' geaccentueerd. Op dit erf zullen enkele bomen worden geplant op de oorspronkelijk kavelgrens en vrij op het erf.

De compensatiewoningen worden ten zuiden van deze woning gebouwd. Daarbij is gekozen om één compensatiewoning aan te sluitend op het bestaande erf te realiseren en één op de locatie van de veldschuren/mestopslag. Hiermee wordt voorkomen dat er een groot cluster aan de Europaweg ontstaat. Vanuit het beleid is het wenselijk om direct aan de weg of vrij in het veld te bouwen. Het is de nadrukkelijke wens van initiatiefnemer dat de ontsluiting niet meer op de Europaweg is maar op de veel rustiger Joh. Plasweg. De verkeersveiligheid neemt hiermee toe. Op alle erven is ruimte om te keren en te parkeren. Het meest zuidelijk erf wordt ontsloten middels een bestaande inrit op de Joh. Plasweg.

Ook op de erven van de compensatiewoning worden gebieds-eigen hagen en bomen aangeplant. Tevens worden de perceelsgrensbeplanting versterkt middels de aanplant van zwarte els.

Langs de Europaweg wordt een bomenrij aangeplant die de bebouwing verzacht en een geleidelijke overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied verzorgd. Tevens wordt de oude structuur van elzingelingen hersteld middels de aanplant van twee houtsingels op oude kavelgrenzen.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de gebouwen.



het bestaande erf

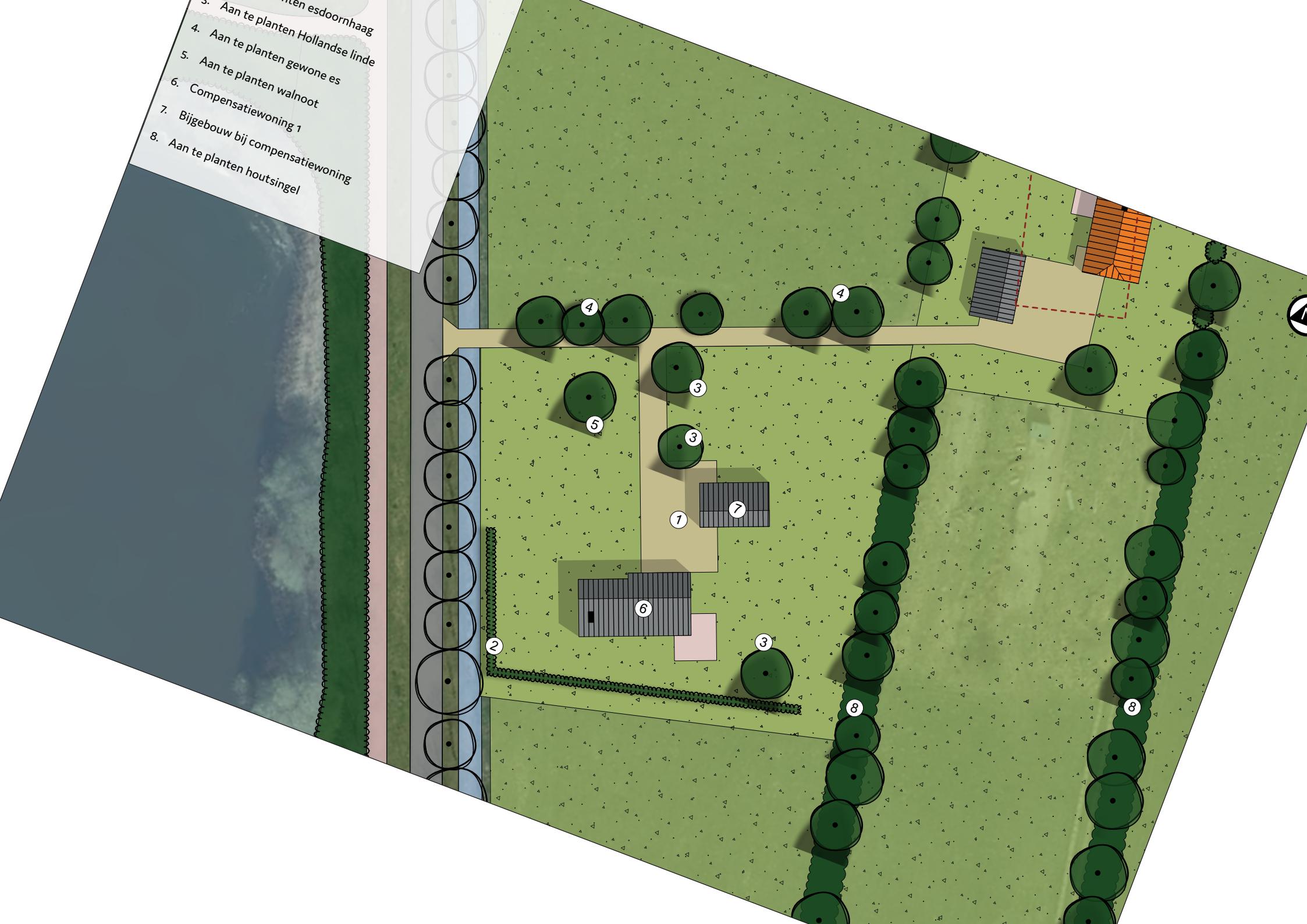


zicht vanaf de Europaweg



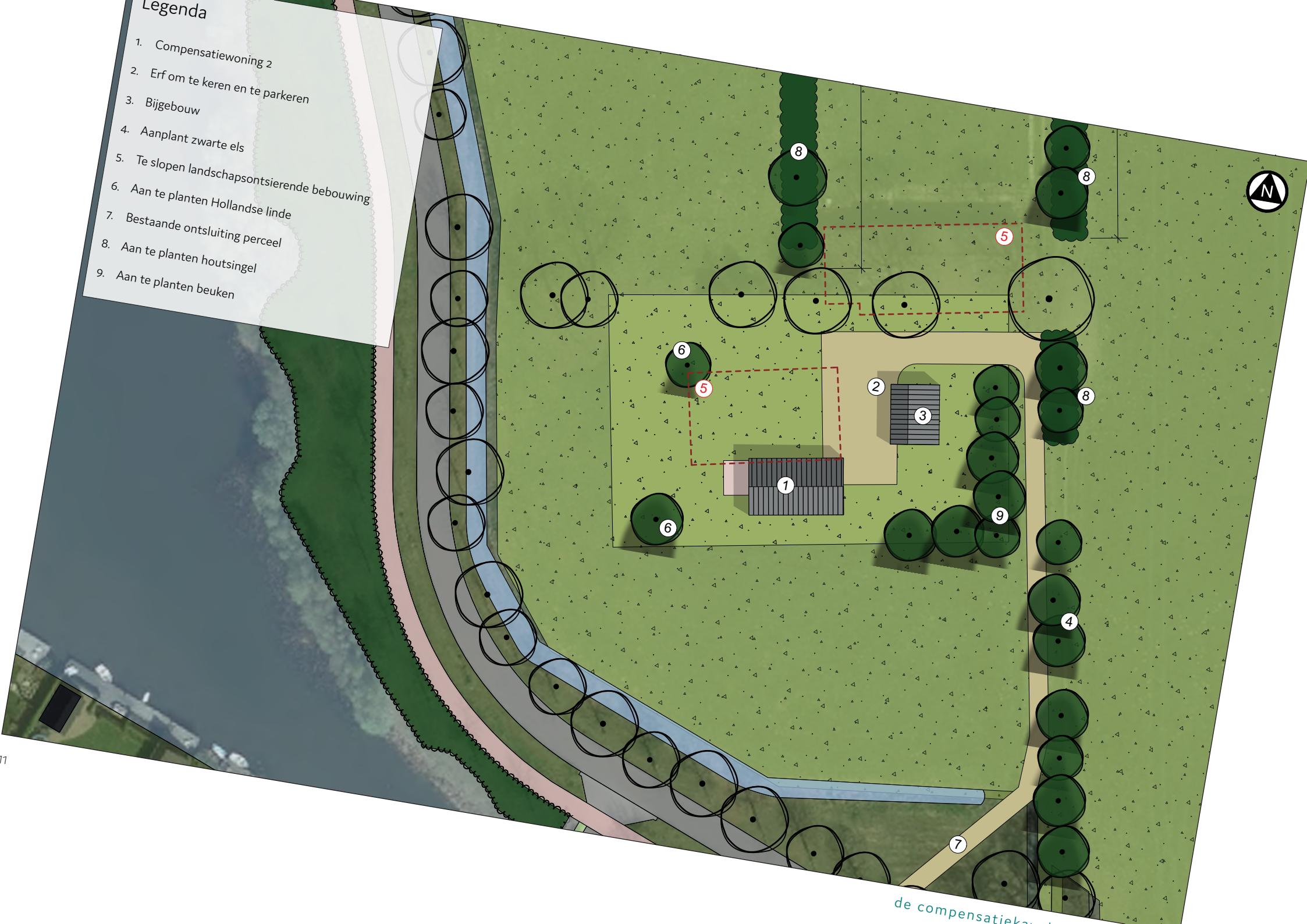


- 3. Aan te planten esdoornhaag
- 4. Aan te planten Hollandse linde
- 5. Aan te planten gewone es
- 6. Compensatiewoning 1
- 7. Bijgebouw bij compensatiewoning
- 8. Aan te planten houtsingel

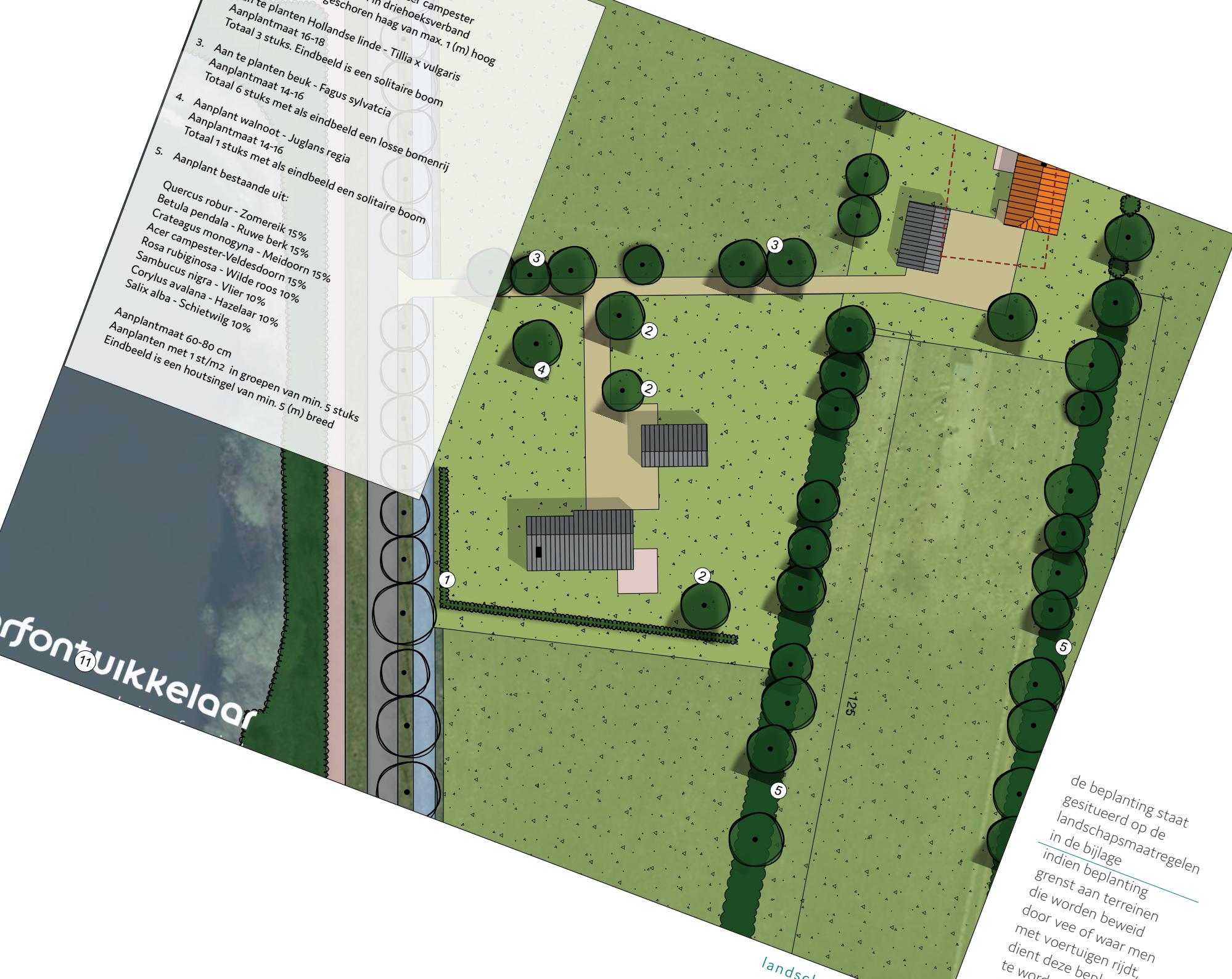


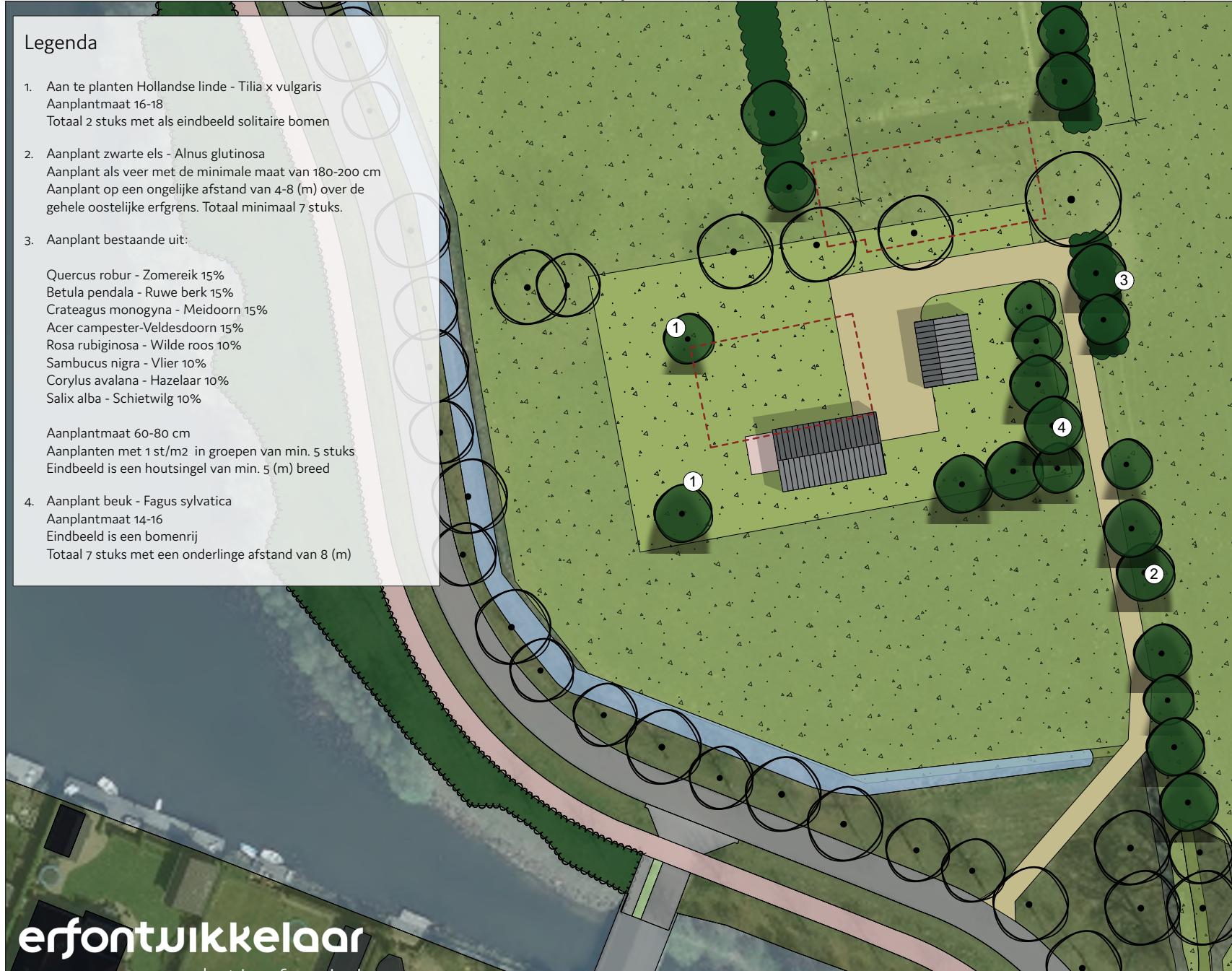
## Legenda

1. Compensatielowing 2
2. Erf om te keren en te parkeren
3. Bijgebouw
4. Aanplant zwarte els
5. Te slopen landschapsontsierende bebouwing
6. Aan te planten Hollandse linde
7. Bestaande ontsluiting perceel
8. Aan te planten houtsingel
9. Aan te planten beuken



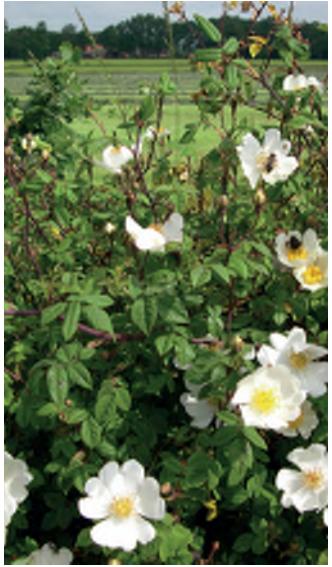






de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage

indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijschade/verdigting van de wortelzone.



sfeerbeelden van het erf

Erf

laat je erf groeien

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 29 november 2023 14:06  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Europawe 8 Coevorden

Dag [REDACTED]

Dank voor het toekomen van het ontwerp bestemmingsplan. Ik maak de stukken zover gereed dat ik na ontvangst van een getekende overeenkomst het ontwerpplan door het college kan laten vrijgeven voor inzage. T.z.t. zal ik bij je terugkomen voor een GML.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED]@bjz.nu>  
**Verzonden:** woensdag 29 november 2023 12:13  
**Aan:** [REDACTED]@coevorden.nl>  
**CC:** [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>; [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Europawe 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

Zoals door [REDACTED] aangekondigd: hierbij het aangepaste ontwerp bestemmingsplan. Het aangepaste ruimtelijk kwaliteitsplan is hierin verwerkt. Ook is bij de provinciale toetsing fors meer aandacht voor de aardkundige waarden dan in de vorige versie van december 2022.

De onderzoeken passen we aan voor de vaststelling.

Je kunt het plan downloaden via deze link: [https://we.tl/\[REDACTED\]](https://we.tl/[REDACTED])

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] eamleider vestiging Groningen/Zwolle | adviseur ruimtelijke ordening

T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED]@bjz.nu



## Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

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

[Bezoek onze website](#) | [Volg ons op LinkedIn](#)

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

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

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

Op di 28 nov 2023 om 11:53 schreef [REDACTED]@coevorden.nl>:

Goedendag [REDACTED]

Dank voor het toekomen van een aangepast inpassingsplan. Ik stuur het door naar de contactpersoon bij de provincie. Zo kijkende naar het plan lijken de onderdelen te zijn verwerkt.

Uiterlijk 4 december moet ik alle stukken ontvangen, zodat het college in de vergadering van 19 december het bestemmingsplan kan vrijgeven voor ontwerp.

Jammer dat niet tijdig de onderzoeken geactualiseerd worden, dit is wel noodzakelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

@ [REDACTED]: Begin dit jaar heb ik een antieke overeenkomst gestuurd. Tot op heden heb ik die niet retour. Voordat het bestemmingsplan in procedure gaat (voorafgaande aan de behandeling in de collegevergadering) moet ik een ondertekende overeenkomst retour hebben. Ik verneem graag wat de status daar in is.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

[REDACTED]

---

Van: [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl)>

Verzonden: vrijdag 24 november 2023 08:42

Aan [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl); La [REDACTED]; [REDACTED] [@bjz.nu](mailto:@bjz.nu)

Onderwerp: Europawe 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

In de bijlage (eindelijk) het aangepaste plan inzake de Europaweg. Het advies van de provincie is 1 op 1 overgenomen waarmee ik er van uit ga dat ze daarmee akkoord zijn.

[REDACTED] gaat begin volgende week alles verwerken in de toelichting. Wat is de uiterste datum dat jij alles moet hebben?

Volgens mij moeten er nog twee onderzoeken geactualiseerd worden. Dit gaat op zeer korte termijn niet lukken maar wel voor vaststelling. Volgens mij is dit ook zo afgestemd.

We willen met elkaar dit project graag afsluiten. Hopelijk kunnen we spoedig in procedure.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

# erfontwikkelaar

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 4 december 2023 11:29  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Europawe 8 Coevorden

Goedemorgen [REDACTED] en [REDACTED]

De provincie heeft mij laten weten dat het een goed inpassingsplan geworden is en dat afspraken verwerkt zijn. Ook heeft de provincie nog een tweetal opmerkingen gemaakt.

1. In het inpassingsplan ontbreekt in de legenda nog de bestaande beplanting (een paar forse eiken). Komen wel terug op de kaart als zwarte cirkels. Om het te waarborgen dient dit ook opgenomen te worden in de legenda.
2. Er zijn geen uitspraken gedaan over de beeldkwaliteit van de bebouwing. De provincie zou graag zien dat er een link met de Notitie Ruimtelijke Kwaliteit gemaakt wordt. Deze notitie gaat echter niet op, omdat er meer bebouwing is toegestaan (max 400 m<sup>2</sup>) dan in de Notitie staat (max 250 m<sup>2</sup>).

Bij het nalopen van het plan, los van de onderzoeken, stuitte ik nog op een aantal aspecten die wel aangepast moeten worden. Hieronder de drie punten:

1. Paragraaf 4.2 en 4.3 gaan in op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Sinds maart 2023 heeft de provincie de Ruimte voor ruimte regeling geactualiseerd en sinds juli 2023 heeft de gemeente haar ruimte voor ruimte regeling geactualiseerd. De uitkomst is niet anders, maar er wordt nog verwezen naar oude beleidsdocumenten.
2. De Uitvoeringsdienst ziet graag nog iets terug ten aanzien van bodem. De kwaliteit is nu nog niet geschikt voor wonen. De Uitvoeringsdienst adviseert een BUS melding in te dienen. Graag hier op ingaan in de toelichting.
3. De Uitvoeringsdienst ten aanzien van bedrijfs- en milieuzonering uit te gaan van de werkelijke situatie in plaats van de planologische situatie en gebruik te maken van de werkelijke afstanden. Kan ook dit nog verwerkt worden in de toelichting.

Vandaag maak ik het collegevoorstel af, zodat ik volgende week maandag dit met de wethouder kan bespreken. Hiermee koers ik op een behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de collegevergadering van 19-12. Ik kan me voorstellen dat de gevraagde aanpassingen niet vandaag of morgen doorgevoerd zijn. Zou het wel mogelijk zijn voor 12-12? Tot en met 12-12 kan ik namelijk aanpassingen doorgeven voor behandeling in de collegevergadering van 19-12.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



# Gemeente Coevorden

Van: [REDACTED]@bjz.nu>

Verzonden: woensdag 29 november 2023 12:13

Aan: G [REDACTED]@coevorden.nl>

CC: [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>; [REDACTED]

Onderwerp: Re: Europawe 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

Zoals door [REDACTED] aangekondigd: hierbij het aangepaste ontwerp bestemmingsplan. Het aangepaste ruimtelijk kwaliteitsplan is hierin verwerkt. Ook is bij de provinciale toetsing fors meer aandacht voor de aardkundige waarden dan in de vorige versie van december 2022.

De onderzoeken passen we aan voor de vaststelling.

Je kunt het plan downloaden via deze link: [https://we.tl/\[REDACTED\]](https://we.tl/[REDACTED])

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Teamleider vestiging Groningen/Zwolle / adviseur ruimtelijke ordening

T: 06-[REDACTED]

E: [REDACTED]@bjz.nu



**Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle**

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

[Bezoek onze website](#) | [Volg ons op LinkedIn](#)

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

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

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

Op di 28 nov 2023 om 11:53 schreef [REDACTED] <[@coevorden.nl](#)>:

Goedendag [REDACTED]

Dank voor het toekomen van een aangepast inpassingsplan. Ik stuur het door naar de contactpersoon bij de provincie. Zo kijkende naar het plan lijken de onderdelen te zijn verwerkt.

Uiterlijk 4 december moet ik alle stukken ontvangen, zodat het college in de vergadering van 19 december het bestemmingsplan kan vrijgeven voor ontwerp.

Jammer dat niet tijdig de onderzoeken geactualiseerd worden, dit is wel noodzakelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

@[REDACTED] Begin dit jaar heb ik een anterieure overeenkomst gestuurd. Tot op heden heb ik die niet retour. Voordat het bestemmingsplan in procedure gaat (voorafgaande aan de behandeling in de collegevergadering) moet ik een ondertekende overeenkomst retour hebben. Ik verneem graag wat de status daar in is.

Vriendelijke groeten,

---

Van: [REDACTED] <[@erfontwikkelaar.nl](#)>

Verzonden: vrijdag 24 november 2023 08:42

Aan: [REDACTED] <[@coevorden.nl](#)>; [REDACTED];  
[REDACTED] <[@bjz.nu](#)>

Onderwerp: Europawe 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

In de bijlage (eindelijk) het aangepaste plan inzake de Europaweg. Het advies van de provincie is 1 op 1 overgenomen waarmee ik er van uit ga dat ze daarmee akkoord zijn.

[REDACTED] gaat begin volgende week alles verwerken in de toelichting. Wat is de uiterste datum dat jij alles moet hebben?

Volgens mij moeten er nog twee onderzoeken geactualiseerd worden. Dit gaat op zeer korte termijn niet lukken maar wel voor vaststelling. Volgens mij is dit ook zo afgestemd.

We willen met elkaar dit project graag afsluiten. Hopelijk kunnen we spoedig in procedure.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Oldehinkel

M [REDACTED] @erfontwikkelaar  
T 06 [REDACTED]

# erfontwikkelaar

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 11 december 2023 10:56  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Europaweg 8 Coevorden

Hallo [REDACTED],

Bedankt voor het sturen van de documenten.

Vanochtend heb ik het plan besproken met de wethouder. Hij vindt het een zeer positieve ontwikkeling en we komen overeen het plan in de collegevergadering van 19-19 te behandelen. Voordat het behandeld kan worden wil de wethouder dat paragraaf 3.3 op het onderdeel zuidelijke ontsluiting wordt aangepast. Zoals het er nu staat slaat de onverharde weg op de Johannes Plasweg, maar dit moet slaan op de zuidelijke ontsluitingsweg van de woning zijn. Volgens mij is het enkel de woorden 'de weg' veranderen in ontsluitingsweg van de meest zuidelijke woning.

### **3.3 Verkeer en parkeren**

Met dit initiatief worden planologisch gezien twee woningen toegevoegd. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woonfuncties vindt plaats op het eigen terrein. Gezien de ruime omvang van de woonkavels en gezien de nieuwe inrichting zoals weergegeven in afbeelding 3.2 wordt opgemerkt dat hier eenvoudig aan kan worden voldaan.

De noordelijke woonerven worden ontsloten via een nieuw aan te leggen in- en uitrit op de Joh. Plasweg. Deze in- en uitrit zal op een overzichtelijke wijze worden ingericht, zodat er geen verkeersonveilige situaties ontstaan. De bestaande ontsluiting op de drukke Europaweg wordt in het kader van de verkeersveiligheid gestopt. De twee noordelijke woonerven worden aan de westzijde van het plangebied ontsloten op de Joh. Plasweg. Het meest zuidelijk woonerf wordt ontsloten middels een zuidelijke ontsluitingsweg op de Joh. Plasweg. De weg is nu nog onverhard maar wordt geschikt gemaakt voor regulier woongebruik.

Het toevoegen van de twee woningen levert een zeer beperkte toename verkeersgeneratie op. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Zou je dit nog kunnen aanpassen? Dan breng ik het daarna verder richting het college.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



Van: [REDACTED] <[REDACTED]@bjz.nu>  
Verzonden: vrijdag 8 december 2023 15:43  
Aan: [REDACTED]@coevorden.nl>  
CC: [REDACTED]@erfontwikkelaar.nl>; [REDACTED]  
Onderwerp: Re: Europawe 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

Hierbij het aangepaste bestemmingsplan: [https://we.tl/\[REDACTED\]](https://we.tl/[REDACTED])

We hebben alle punten aangepast.

We maken ook het digitale plan alvast klaar zodat je die voor 19 december hebt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - Teamleider vestiging Groningen/Zwolle / adviseur ruimtelijke ordening

T: 06-[REDACTED]  
E: [\[REDACTED\]@bjz.nu](mailto:[REDACTED]@bjz.nu)



**Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle**

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

[Bezoek onze website](#) | [Volg ons op LinkedIn](#)

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

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

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

Op ma 4 dec 2023 om 11:28 schreef [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>:

Goedemorgen [REDACTED] e [REDACTED]

De provincie heeft mij laten weten dat het een goed inpassingsplan geworden is en dat afspraken verwerkt zijn. Ook heeft de provincie nog een tweetal opmerkingen gemaakt.

1. In het inpassingsplan ontbreekt in de legenda nog de bestaande beplanting (een paar forse eiken). Komen wel terug op de kaart als zwarte cirkels. Om het te waarborgen dient dit ook opgenomen te worden in de legenda.
2. Er zijn geen uitspraken gedaan over de beeldkwaliteit van de bebouwing. De provincie zou graag zien dat er een link met de Notitie Ruimtelijke Kwaliteit gemaakt wordt. Deze notitie gaat echter niet op, omdat er meer bebouwing is toegestaan (max 400 m<sup>2</sup>) dan in de Notitie staat (max 250 m<sup>2</sup>).

Bij het nalopen van het plan, los van de onderzoeken, stuitte ik nog op een aantal aspecten die wel aangepast moeten worden. Hieronder de drie punten:

1. Paragraaf 4.2 en 4.3 gaan in op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Sinds maart 2023 heeft de provincie de Ruimte voor ruimte regeling geactualiseerd en sinds juli 2023 heeft de gemeente haar ruimte voor ruimte regeling geactualiseerd. De uitkomst is niet anders, maar er wordt nog verwezen naar oude beleidsdocumenten.
2. De Uitvoeringsdienst ziet graag nog iets terug ten aanzien van bodem. De kwaliteit is nu nog niet geschikt voor wonen. De Uitvoeringsdienst adviseert een BUS melding in te dienen. Graag hier op ingaan in de toelichting.
3. De Uitvoeringsdienst ten aanzien van bedrijfs- en milieuzonering uit te gaan van de werkelijke situatie in plaats van de planologische situatie en gebruik te maken van de werkelijke afstanden. Kan ook dit nog verwerkt worden in de toelichting.

Vandaag maak ik het collegevoorstel af, zodat ik volgende week maandag dit met de wethouder kan bespreken. Hiermee koers ik op een behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de collegevergadering van 19-12. Ik kan me voorstellen dat de gevraagde aanpassingen niet vandaag of morgen doorgevoerd zijn. Zou het wel mogelijk zijn voor 12-12? Tot en met 12-12 kan ik namelijk aanpassingen doorgeven voor behandeling in de collegevergadering van 19-12.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



Van: [REDACTED] [@bjz.nu](mailto:@bjz.nu)

Verzonden: woensdag 29 november 2023 12:13

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

CC: [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl); [REDACTED] >

Onderwerp: Re: Europawe 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

Zoals door [REDACTED] aangekondigd: hierbij het aangepaste ontwerp bestemmingsplan. Het aangepaste ruimtelijk kwaliteitsplan is hierin verwerkt. Ook is bij de provinciale toetsing fors meer aandacht voor de aardkundige waarden dan in de vorige versie van december 2022.

De onderzoeken passen we aan voor de vaststelling.

Je kunt het plan downloaden via deze link: <https://we.tl/>

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - Teamleider vestiging Groningen/Zwolle | adviseur ruimtelijke ordening

T: 06-[REDACTED]

E: [REDACTED]@bjz.nu



**Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle**

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

[Bezoek onze website](#)

| [Volg ons op LinkedIn](#)

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

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

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

Op di 28 nov 2023 om 11:53 schreef [REDACTED]@coevorden.nl>:

Goedendag [REDACTED]

Dank voor het toekomen van een aangepast inpassingsplan. Ik stuur het door naar de contactpersoon bij de provincie. Zo kijkende naar het plan lijken de onderdelen te zijn verwerkt.

Uiterlijk 4 december moet ik alle stukken ontvangen, zodat het college in de vergadering van 19 december het bestemmingsplan kan vrijgeven voor ontwerp.

Jammer dat niet tijdig de onderzoeken geactualiseerd worden, dit is wel noodzakelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

@ [REDACTED] Begin dit jaar heb ik een anterieure overeenkomst gestuurd. Tot op heden heb ik die niet retour. Voordat het bestemmingsplan in procedure gaat (voorafgaande aan de behandeling in de collegevergadering) moet ik een ondertekende overeenkomst retour hebben. Ik verneem graag wat de status daar in is.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED] [erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl)>

**Verzonden:** vrijdag 24 november 2023 08:42

**Aan:** [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)>; [REDACTED]

**Onderwerp:** Europawe 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

In de bijlage (eindelijk) het aangepaste plan inzake de Europaweg. Het advies van de provincie is 1 op 1 overgenomen waarmee ik er van uit ga dat ze daarmee akkoord zijn.

[REDACTED] gaat begin volgende week alles verwerken in de toelichting. Wat is de uiterste datum dat jij alles moet hebben?

Volgens mij moeten er nog twee onderzoeken geactualiseerd worden. Dit gaat op zeer korte termijn niet lukken maar wel voor vaststelling. Volgens mij is dit ook zo afgestemd.

We willen met elkaar dit project graag afsluiten. Hopelijk kunnen we spoedig in procedure.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

M [REDACTED]@erfontwikkelaar  
T 06 [REDACTED]

# erfontwikkelaar

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 13 december 2023 14:50  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Europaweg 8 Coevorden

Goedendag [REDACTED],

Aanstaande dinsdag besluit het college over het vrijgeven. In diezelfde week probeer ik het nog te publiceren. Het ligt dan van 22-12 ter inzage of na de kerstdagen vanaf 27-12.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



---

**Van:** [REDACTED] @bjz.nu>  
**Verzonden:** woensdag 13 december 2023 10:58  
**Aan:** [REDACTED] @coevorden.nl>  
**CC:** [REDACTED] @erfontwikkelaar.nl>; [REDACTED]>  
**Onderwerp:** Re: Europaweg 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

Hierbij de digitale bestanden voor de publicatie: [https://we.tl/\[REDACTED\]](https://we.tl/[REDACTED])  
Wanneer start de inzagetermijn?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] teamleider vestiging Groningen/Zwolle / adviseur ruimtelijke ordening

T: 06 [REDACTED]  
E: [REDACTED]@bjz.nu



## Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle

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

[Bezoek onze website](#) | [Volg ons op LinkedIn](#)

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

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

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

Op ma 11 dec 2023 om 12:02 schreef [REDACTED]@coevorden.nl>:

Goedendag [REDACTED]

Dank voor het toekomen van de aangevulde versie. Ik zet het nu op route.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

Gemeente Coevorden

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



---

Van: [REDACTED] [\[REDACTED\]@bjz.nu](mailto:[REDACTED]@bjz.nu)

Verzonden: maandag 11 december 2023 11:18

Aan: [REDACTED] [\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)

CC: [REDACTED] [\[REDACTED\]@erfontwikkelaar.nl](mailto:[REDACTED]@erfontwikkelaar.nl); [REDACTED] >

Onderwerp: Re: Europaweg 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

Hierbij aangepast.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] Teamleider vestiging Groningen/Zwolle | adviseur ruimtelijke ordening

T: 06 [REDACTED]

E: [REDACTED] [\[REDACTED\]@bjz.nu](mailto:[REDACTED]@bjz.nu)



**Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle**

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

[Bezoek onze website](#) | [Volg ons op LinkedIn](#)

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

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

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

Op ma 11 dec 2023 om 10:56 schreef [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl):

Hallo [REDACTED]

Bedankt voor het sturen van de documenten.

Vanochtend heb ik het plan besproken met de wethouder. Hij vindt het een zeer positieve ontwikkeling en we komen overeen het plan in de collegevergadering van 19-19 te behandelen. Voordat het behandeld kan worden wil de wethouder dat paragraaf 3.3 op het onderdeel zuidelijke ontsluiting wordt aangepast. Zoals het er nu staat slaat de onverharde weg op de Johannes Plasweg, maar dit moet slaan op de zuidelijke ontsluitingsweg van de woning zijn. Volgens mij is het enkel de woorden 'de weg' veranderen in ontsluitingsweg van de meest zuidelijke woning.

### 3.3 Verkeer en parkeren

Met dit initiatief worden planologisch gezien twee woningen toegevoegd. Parkeren ten behoeve van de nieuwe woonfuncties vindt plaats op het eigen terrein. Gezien de ruime omvang van de woonkavels en gezien

de nieuwe inrichting zoals weergegeven in afbeelding 3.2 wordt opgemerkt dat hier eenvoudig aan kan worden voldaan.

De noordelijke woonerven worden ontsloten via een nieuw aan te leggen in- en uitrit op de Joh. Plasweg. Deze in- en uitrit zal op een overzichtelijke wijze worden ingericht, zodat er geen verkeersonveilige situaties ontstaan. De bestaande ontsluiting op de drukke Europaweg wordt in het kader van de verkeersveiligheid gestopt. De twee noordelijke woonerven worden aan de westzijde van het plangebied ontsloten op de Joh.

Plasweg. Het meest zuidelijk woonerf wordt ontsloten middels een zuidelijke ontsluitingsweg op de Joh.

Plasweg. De weg is nu nog onverhard maar wordt geschikt gemaakt voor regulier woongebruik.

Het toevoegen van de twee woningen levert een zeer beperkte toename verkeersgeneratie op. Geconcludeerd wordt dat het aspect verkeer en parkeren geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Zou je dit nog kunnen aanpassen? Dan breng ik het daarna verder richting het college.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

### **Gemeente Coevorden**

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA COEVORDEN

T 0524-[REDACTED]



Gemeente  
Coevorden

---

Van: [REDACTED] [@bjz.nu>](mailto:@bjz.nu)

Verzonden: vrijdag 8 december 2023 15:43

Aan: [REDACTED] [@coevorden.nl>](mailto:@coevorden.nl)

CC: [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl>; \[REDACTED\]](mailto:@erfontwikkelaar.nl)

Onderwerp: Re: Europawe 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

Hierbij het aangepaste bestemmingsplan: [https://we.tl/\[REDACTED\]](https://we.tl/[REDACTED])

We hebben alle punten aangepast.

We maken ook het digitale plan alvast klaar zodat je die voor 19 december hebt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - Teamleider vestiging Groningen/Zwolle | adviseur ruimtelijke ordening

T: 06-[REDACTED]

E: [REDACTED] [@bjz.nu](mailto:@bjz.nu)



**Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle**

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

[Bezoek onze website](#) | [Volg ons op LinkedIn](#)

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

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

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

Op ma 4 dec 2023 om 11:28 schreef [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>:

Goedemorgen [REDACTED]

De provincie heeft mij laten weten dat het een goed inpassingsplan geworden is en dat afspraken verwerkt zijn. Ook heeft de provincie nog een tweetal opmerkingen gemaakt.

1. In het inpassingsplan ontbreekt in de legenda nog de bestaande beplanting (een paar forse eiken). Komen wel terug op de kaart als zwarte cirkels. Om het te waarborgen dient dit ook opgenomen te worden in de legenda.
2. Er zijn geen uitspraken gedaan over de beeldkwaliteit van de bebouwing. De provincie zou graag zien dat er een link met de Notitie Ruimtelijke Kwaliteit gemaakt wordt. Deze notitie gaat echter niet op, omdat er meer bebouwing is toegestaan (max 400 m<sup>2</sup>) dan in de Notitie staat (max 250 m<sup>2</sup>).

Bij het nalopen van het plan, los van de onderzoeken, stuitte ik nog op een aantal aspecten die wel aangepast moeten worden. Hieronder de drie punten:

1. Paragraaf 4.2 en 4.3 gaan in op het provinciaal en gemeentelijk beleid. Sinds maart 2023 heeft de provincie de Ruimte voor ruimte regeling geactualiseerd en sinds juli 2023 heeft de gemeente haar ruimte voor ruimte regeling geactualiseerd. De uitkomst is niet anders, maar er wordt nog verwezen naar oude beleidsdocumenten.

2. De Uitvoeringsdienst ziet graag nog iets terug ten aanzien van bodem. De kwaliteit is nu nog niet geschikt voor wonen. De Uitvoeringsdienst adviseert een BUS melding in te dienen. Graag hier op ingaan in de toelichting.
3. De Uitvoeringsdienst ten aanzien van bedrijfs- en milieuzonering uit te gaan van de werkelijke situatie in plaats van de planologische situatie en gebruik te maken van de werkelijke afstanden. Kan ook dit nog verwerkt worden in de toelichting.

Vandaag maak ik het collegevoorstel af, zodat ik volgende week maandag dit met de wethouder kan bespreken. Hiermee koers ik op een behandeling van het ontwerpbestemmingsplan in de collegevergadering van 19-12. Ik kan me voorstellen dat de gevraagde aanpassingen niet vandaag of morgen doorgevoerd zijn. Zou het wel mogelijk zijn voor 12-12? Tot en met 12-12 kan ik namelijk aanpassingen doorgeven voor behandeling in de collegevergadering van 19-12.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA COEVORDEN

T 0524 [REDACTED]



---

Van: [REDACTED] [@bjz.nu>](mailto:@bjz.nu)

Verzonden: woensdag 29 november 2023 12:13

Aan: [REDACTED] [@coevorden.nl>](mailto:@coevorden.nl)

CC [REDACTED] @erfontwikkelaar.nl> [REDACTED] @kpnmail.nl>  
Onderwerp: Re: Europawe 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

Zoals door [REDACTED] aangekondigd: hierbij het aangepaste ontwerp bestemmingsplan. Het aangepaste ruimtelijk kwaliteitsplan is hierin verwerkt. Ook is bij de provinciale toetsing fors meer aandacht voor de aardkundige waarden dan in de vorige versie van december 2022.

De onderzoeken passen we aan voor de vaststelling.

Je kunt het plan downloaden via deze link: [https://we.tl/\[REDACTED\]](https://we.tl/[REDACTED])

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] - Teamleider vestiging Groningen/Zwolle | adviseur ruimtelijke ordening

T: 06 [REDACTED]

E: [REDACTED]@bjz.nu



Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle  
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

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

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

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

Op di 28 nov 2023 om 11:53 schreef [REDACTED] <[@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)>:

Goedendag [REDACTED]

Dank voor het toekomen van een aangepast inpassingsplan. Ik stuur het door naar de contactpersoon bij de provincie. Zo kijkende naar het plan lijken de onderdelen te zijn verwerkt.

Uiterlijk 4 december moet ik alle stukken ontvangen, zodat het college in de vergadering van 19 december het bestemmingsplan kan vrijgeven voor ontwerp.

Jammer dat niet tijdig de onderzoeken geactualiseerd worden, dit is wel noodzakelijk voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

@[REDACTED] Begin dit jaar heb ik een anterieure overeenkomst gestuurd. Tot op heden heb ik die niet retour. Voordat het bestemmingsplan in procedure gaat (voorafgaande aan de behandeling in de collegevergadering) moet ik een ondertekende overeenkomst retour hebben. Ik verneem graag wat de status daar in is.

Vriendelijke groeten,

[REDACTED]

[REDACTED]

Van: [REDACTED] [@erfontwikkelaar.nl](mailto:@erfontwikkelaar.nl)>

Verzonden: vrijdag 24 november 2023 08:42

Aan: [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl); [REDACTED] [@kpnmail.nl](mailto:@kpnmail.nl); [REDACTED] [@bjz.nu](mailto:@bjz.nu)

Onderwerp: Europawe 8 Coevorden

**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!

Dag [REDACTED]

In de bijlage (eindelijk) het aangepaste plan inzake de Europaweg. Het advies van de provincie is 1 op 1 overgenomen waarmee ik er van uit ga dat ze daarmee akkoord zijn.

[REDACTED] gaat begin volgende week alles verwerken in de toelichting. Wat is de uiterste datum dat jij alles moet hebben?

Volgens mij moeten er nog twee onderzoeken geactualiseerd worden. Dit gaat op zeer korte termijn niet lukken maar wel voor vaststelling. Volgens mij is dit ook zo afgestemd.

We willen met elkaar dit project graag afsluiten. Hopelijk kunnen we spoedig in procedure.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

M [REDACTED] [@erfontwikkelaar  
T 06 \[REDACTED\]](mailto:@erfontwikkelaar)

# erfontwikkelaar

Dit bericht (inclusief de bijlagen) kan vertrouwelijk zijn. Als u dit bericht per abuis hebt ontvangen, wordt u verzocht de afzender te informeren en het bericht te wissen. Het is niet toegestaan om dit bericht, geheel of gedeeltelijk, zonder toestemming te gebruiken of te verspreiden. De Erfontwikkelaar B.V. sluit elke aansprakelijkheid uit wanneer informatie in deze e-mail niet correct, onvolledig of het niet tijdig overkomt, evenals indien er schade ontstaat ten gevolge van deze e-mail. De Erfontwikkelaar B.V. garandeert niet dat het bericht vrij kan zijn van onderschepping of manipulatie daarvan door derden of computerprogramma's die worden gebruikt voor elektronische berichten en het overbrengen van virussen.

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

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Uw aanvraag	22 december 2021
Afdeling/Team	Bedrijfsvoering/Omgevingsontwikkeling
Behandeld door	[REDACTED]
Kenmerk	92401-2021
Bijlage(n)	4
Coevorden	23 maart 2023
Onderwerp	Anterieure overeenkomst

Verzenddatum: 23 maart 2023

Geachte heer [REDACTED],

### **Inleiding**

Op 22 december 2021 hebben wij uw aanvraag ontvangen tot het herzien van het bestemmingsplan. Op 13 oktober 2022 en 7 februari 2023 ontvingen wij een aangepast concept ontwerpbestemmingsplan. Het laatste concept ontwerp bestemmingsplan ligt ter beoordeling bij diverse in- en externe partijen.

### **Overeenkomst**

Bijgevoegd treft een anterieure overeenkomst aan. In deze overeenkomst zijn de rechten en plichten van uw als initiatiefnemer en de gemeente Coevorden vastgelegd. Deze rechten en plichten gaan onder andere in op kostenverhaal, planschade en planning.

### **Nadere informatie**

Mocht u nog vragen hebben dan kunt u contact opnemen met dhr. [REDACTED] telefoonnummer 14 0524 of via e-mail info@coevorden.nl onder vermelding van bovengenoemd zaaknummer.

### **Tot slot**

Graag zien wij de getekende overeenkomst (in tweevoud) tegemoet. Hierbij dient een **kopie van uw identiteitsbewijs** gevoegd te worden.

Met vriendelijke groet,  
Namens het college van burgemeester en wethouders van Coevorden,

[REDACTED]

I

[REDACTED]

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

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

[REDACTED]

Uw aanvraag	22 december 2021
Afdeling/Team	Leefomgeving/Omgevingsontwikkeling
Behandeld door	[REDACTED]
Kenmerk	92401-2021
Bijlage(n)	Machtiging
Coevorden	13 januari 2022
Onderwerp	Verzenddatum: 13 januari 2022 Ontvangstbevestiging aanvraag bestemmingsplan

Geachte heer [REDACTED],

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw aanvraag om het bestemmingsplan ter plaatse van Europaweg 8 in Coevorden (kadastraal bekend als gemeente Coevorden, sectie H, nummers 863 en 864) te herzien. Uw aanvraag is bij ons binnengekomen op d.d. 22 december 2021

Uw aanvraag voor het herzien van bestemmingsplan zal in behandeling worden genomen door [REDACTED]. Voordat uw aanvraag verder in behandeling wordt genomen zouden wij graag het volgende van u vernemen:

- Bent u reeds eigenaar van de grond of neemt u de grond zeer binnenkort af? Blijft de grond in eigendom van een andere eigenaar? Mocht er sprake zijn van een andere grondeigenaar dan zouden wij graag bijgevoegde machtiging ondertekend retour zien.
- Kunt u aangeven hoe u de woningen wenst aan te sluiten op het rioolsysteem. Welke voorzieningen treft u en waar wordt aansluiting gevonden op het gemeentelijk rioolsysteem?
- Naar alle waarschijnlijkheid zal de gemeente de openbare gronden niet overnemen. Onderhoud en aansprakelijkheid dient onderling (tussen de woningeigenaren) te worden afgestemd.

#### **Leges**

De leges voor het in behandeling nemen van een verzoek tot vaststellen van een bestemmingsplan bedragen conform de legesverordening 2021 € 6.931,45. Dit bedrag is exclusief kosten met betrekking tot de grondexploitatie, bouwleges, planschade en andere voorkomende kosten.

Wij verzoeken u bij vervolgcorrespondentie het zaaknummer 92401-2021 te vermelden. Mocht u vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met [REDACTED], via 14 0524 of [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl).

Hoogachtend,  
namens het college van burgemeester en wethouders van Coevorden,  
medewerker ruimtelijke ordening,

[REDACTED]

[REDACTED]

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

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]lk

Uw bericht	6 maart 2019
Afdeling/Team	Bedrijfsvoering/Omgevingsontwikkeling
Behandeld door	[REDACTED]
Kenmerk	8385-2019:517703
Bijlage(n)	Geen
Coevorden	18 november 2020
Onderwerp	Brief planologische medewerking Europaweg 8 te Coevorden
	Verzenddatum: 18 november 2020

Geachte heer [REDACTED]

U hebt namens een initiatiefnemer ontwikkelplannen ingediend voor de locatie Europaweg 8 in Coevorden. De initiatiefnemer is voornemens de voormalig agrarische opstallen te slopen en er twee compensatiewoningen voor terug te bouwen. Dit plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan en ook niet in het geldend ruimte voor ruimte beleid. Om medewerking te kunnen verlenen is herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft de gemeente gevraagd of wij in principe bereid zijn medewerking te verlenen aan dat verzoek. Naar aanleiding van het verzoek delen wij u het volgende mee.

### **Standpunt Gemeente**

Wij hebben voor de initiatiefnemer onderzocht of het verzoek op deze locatie een gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft. Wij zijn van mening dat dit **wel** het geval is. Hieronder leest u hoe wij tot ons standpunt zijn gekomen.

### **Geldend bestemmingsplan**

De locatie valt in het bestemmingsplan 'Coevorden, woongebieden'. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch gebied' en 'Wonen'. Binnen de bestemming agrarisch gebied is het niet toegestaan een of meerdere woningen te bouwen. Het verzoek is dus in strijd met het bestemmingsplan omdat het perceel aangewend gaat worden voor woondoeleinden.

### **Beleidsafweging**

Het gemeentelijke ruimte voor ruimte beleid is op 12 juni 2012 vastgesteld. Het huidige gemeentelijke beleid biedt de mogelijkheid om maximaal 1 compensatiewoning te realiseren bij bedrijfsbeëindiging en maximaal 2 compensatiewoningen te realiseren bij bedrijfs-verplaatsing vanuit de kern. In het verzoek worden 2 compensatiewoningen gevraagd terwijl er geen sprake is van een bedrijfsverplaatsing uit de kern. Het gemeentelijk ruimte voor ruimte beleid uit 2012 sluit niet meer aan bij het provinciale beleid uit 2018. De provincie Drenthe moedigt de sloping van 2000 m<sup>2</sup> aan om zo tot een verbeterde kwaliteit van het buitengebied te komen. De gemeente Coevorden heeft deze regel (nog) niet in haar beleid overgenomen. De werkelijk aanwezige bebouwing is 2003 m<sup>2</sup>, waarvan 413 m<sup>2</sup> geen vergunning aanwezig is. Het gebouw met een oppervlak van 413 m<sup>2</sup> is op luchtfoto's van het jaar 2000 al gesigneerd. Uiteraard rechtvaardigt dit niet het meetellen van de te slopen oppervlak, maar doordat op de te slopen locatie een woning gebouwd wordt is de ruimtelijke impact minimaal. Met realisatie van dit verzoek vindt een zachte overgang plaats tussen de woonwijk Klinkervlier en het buitengebied. Dit maakt het verzoek uniek. Het 'opruimen' van landschapsontsierende bebouwing en daarvoor in de plaats 2 compensatiewoningen realiseren levert dus een ruimtelijke verbeterde situatie op.

## **Conclusie**

Wij zijn in principe bereid planologische medewerking te verlenen aan uw plannen om 2 compensatiewoningen te realiseren op het perceel Europaweg 8 in Coevorden. Voor het uitwerken van de plannen geldt het bestemmingsplan Buitengebied als basis en de door u ingediende tekening van 2 september 2020, met nummer: 1871-eip-1.vwx.

## **Vervolg**

Indien u naar aanleiding van bovenstaande informatie de plannen daadwerkelijk wilt realiseren, kunt u hiertoe binnen 12 maanden na dagtekening van deze brief een verzoek bij ons college indienen om het bestemmingsplan te herzien ten behoeve van de gewenste ontwikkeling.

## **Verzoek tot vaststellen bestemmingsplan**

De leges voor het in behandeling nemen van een verzoek tot vaststellen van een bestemmingsplan bedragen conform de legesverordening 2020 €6.815,60. Dit bedrag is exclusief kosten met betrekking tot de grondexploitatie, bouwleges, planschade en andere voorkomende kosten. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat het bestemmingsplan door u wordt aangeleverd inclusief de benodigde onderzoeken.

## **Juridische status medewerking**

Volledigheidshalve delen wij u mee dat deze brief een informatief karakter heeft. Dit betekent dat tegen de inhoud van deze brief geen rechtsmiddelen (bezwaar, beroep en/of voorlopige voorziening) openstaan in de zin van de Algemene wet bestuursrecht.

Daarnaast willen wij opmerken dat de gemeenteraad niet gehouden is aan de principe uitspraak van het college om medewerking te verlenen. De gemeenteraad kan besluiten om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Ook merken wij op dat de daadwerkelijke voortgang c.q. realisatie van uw aanvraag/verzoek eveneens afhankelijk is van het feit of gebruik gemaakt zal worden van bezwaar/beroep door derden. Het bovenstaande kan betekenen dat uw plannen uiteindelijk geen doorgang kunnen vinden.

## **Tot slot**

Als u niet de mogelijkheid heeft om binnen 12 maanden een aanvraag in te dienen, kan in overleg, u een ruimere termijn worden geboden. Uw verzoek om een principe besluit wordt bij het uitblijven van een reactie binnen de betreffende termijn gearchiveerd. Een eventueel volgend verzoek zal opnieuw beoordeeld worden. U kunt zich niet meer beroepen op hetgeen in deze brief wordt vermeld. Dit omdat het beleid en de wet- en regelgeving sterk aan verandering onderhevig zijn.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mocht u nog vragen hebben, kunt u contact opnemen met de heer [REDACTED], telefonisch bereikbaar onder nummer 14 0524.

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

[REDACTED]

Gemeente Coevorden	
Ing.	06 MAART 2019
Aan	
Class nr.	

Burgemeester en wethouders  
van de gemeente Coevorden  
Postbus 2  
7740AA Coevorden

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

Dr. van Deenweg 13  
8025 BP Zwolle

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

KvK 08199411  
Rabobank nr. [REDACTED]

Datum: 5 maart 2019

Auteur: Dhr. [REDACTED]

Onderwerp: Verzoek medewerking Ruimte voor Ruimte regeling, Europaweg 8, Coevorden

Geacht college,

Namens de heer [REDACTED] van Eggen Bouwmanagement (hierna initiatiefnemer) richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Dit verzoek heeft betrekking op het perceel 'Europaweg 8' (hierna projectgebied) gelegen in het buitengebied van de gemeente Coevorden, nabij de kern Coevorden. Het perceel staat kadastraal bekend als Coevorden, sectie H, nummers 834 en 864.

Het betreft een perceel van een voormalig agrarisch bedrijf met bijbehorende bedrijfswoning en bedrijfsbebauwing. De bedrijfsfunctie is beëindigd en de bebouwing heeft geen vervolgsfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd wordt en de bebouwing snel verouderd. Initiatiefnemer heeft daarom het voornemen om de vrijgekomen bedrijfsgebouwen in te zetten in het kader van de 'Ruimte voor Ruimte regeling'. Ter compensatie wil initiatiefnemer twee woonkavels realiseren. Tevens wordt de bestaande woning gesloopt en herbouwd.

Op het perceel gaat circa 2.100 m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende bebouwing gesloopt worden, waarmee aan de sloopnorm wordt voldaan. Tevens worden overtollige erfverharding en de kultuurplaten opgeruimd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid ter plaatse twee compensatiwoningen te realiseren. Hierna wordt de huidige en gewenste situatie nader uiteengezet.

#### Huidige situatie

Het projectgebied ligt op een korte afstand ten oosten van de kern Coevorden. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische cultuurgronden, agrarische bedrijven en verspreid liggende woonpercelen. Belangrijke ruimtelijke structuurdrager betreft de Europaweg, die een verbinding vormt tussen Coevorden en Schoonebeek.

Het projectgebied wordt begrensd door de Europaweg aan de noordzijde, agrarische cultuurgronden aan de oost- en zuidzijde en de Joh. Plasweg, met daarachter een vijver en een villawijk, aan de westzijde.

Het projectgebied zelf bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf met leegstaande opstallen. In totaal gaan het om vier leegstaande opstallen, waarvan er twee in de nabijheid van de bedrijfswoning en twee op een grotere afstand van de bedrijfswoning, in het zuidelijk deel van het perceel liggen. De twee zuidelijk liggende opstallen zijn via een erfpad te bereiken, langs dit erfpad liggen tevens de op te ruimen kultuurplaten. Voor het overige deel bestaat het projectgebied uit gronden die in gebruik zijn als agrarische cultuurgrond.

In de volgende afbeeldingen zijn een luchtfoto en een straatweergave van het plangebied opgenomen. De te slopen bebouwing is tevens zichtbaar.



Afbeelding 1: Luchtfoto van het plangebied (Bron: Provincie Drenthe)



Afbeelding 2: Straatbeeld vanaf de Europaweg (Bron: Google Streetview)

## Geldende bestemmingsplannen

### Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Coevorden woongebieden, gemeente Coevorden". Dit bestemmingsplan is op 10 oktober 2006 onherroepelijk geworden. Daarnaast ligt het projectgebied tevens binnen de grenzen van het facetbestemmingsplannen "recreatie (minicamping en bed & breakfast)" en "lokale (bouw)projecten". Deze bestemmingsplannen hebben verder geen relevantie voor onderhavig initiatief en worden dan ook buiten beschouwing gelaten.

Binnen het bestemmingplan "Coevorden woongebieden, gemeente Coevorden" heeft het projectgebied de bestemmingen 'Wonen' (ter plaatse van de woonboerderij) en 'Agrarisch' (voor het overige gebied). Binnen de woonbestemming ligt er om de woonboerderij een bouwvlak. In afbeelding 3 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is hier met rode omlijning aangeduid.



Afbeelding 3: Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan (Bron: Gemeente Coevorden)

### Geldende bestemmingen

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor wonen en aan huis-gebonden beroepen of bedrijven. De woning dient binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch gebied' zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarische bedrijf. In dit geval is er geen bouwvlak aanwezig, waardoor het bouwen van gebouwen niet is toegestaan.

### Strijdigheid

Het realiseren van drie woonkavels is in strijd met het geldende bestemmingsplan, omdat de kavels voor het overgrote deel op gronden met een agrarische bestemming liggen. Op deze gronden ontbreken de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor het gewenste initiatief.

## Gewenste situatie

### *Algemeen*

Zoals aangegeven is initiatiefnemer voornemens om alle bebouwing te slopen. De bestaande woning wordt vervangen en ter compensatie worden tevens twee kavels gerealiseerd. In de nieuwe situatie is er sprake van drie nieuwe kavels. In afbeelding 4 zijn de te slopen gebouwen en op te ruimen kuilvoerplaten weergegeven (rood kader).



Afbeelding 4: Te slopen bebouwing en op te ruimen kuilvoerplaten (Bron: BJZ.nu)

### *Woningtypen*

Qua woningtypen gaat het om schuurwoningen. Dit betreffen woningen die zijn gebaseerd op boerderijschuren. Deze woningen zijn qua uitstraling en vormgeving passend in het buitengebied, omdat ze de uitstraling hebben van een boerenerf. In afbeelding 5 is een uitsnede van de beoogde woning opgenomen.



Afbeelding 5: Uitsnede van de gewenste woningtypen (Bron: Next Ontwerp)

#### *Landschappelijke inpassing*

Door Niels Borgerink Groendesign is een erfinrichtingsplan opgesteld. De nieuwe kavels worden grotendeels op de locatie waar momenteel de agrarische opstallen staan. Twee kavels komen op een relatief korte afstand van de Europaweg te liggen. De derde kavel komt helemaal achterop het erf te liggen. Er wordt één nieuwe in- en uitrit aangelegd naar de achterste kavel. De twee andere kavels komen ook middels beide een eigen in- en uitrit uit op deze in- en uitrit, zodat er maar één in- en uitrit op de Europaweg wordt gerealiseerd.

Langs de Europaweg wordt een bomenrij aangeplant, langs de Joh. Plasweg wordt een houtsingel aangeplant. Tevens wordt er langs de in- en uitrit die naar de achterste kavel loopt aan beide zijden een bomenrij aangeplant. Achter de achterste kavel wordt een fruitboomgaard aangeplant. Tot slot wordt er aan de oostzijde van de meest oostelijke kavel een houtsingel aangeplant.

De woningen beschikken allen over een eigen vrijstaand bijgebouw, die achter de voorgevel van de woningen wordt gerealiseerd. De kavels hebben een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup>. In afbeelding 6 is een uitsnede van het erfinrichtingsplan opgenomen. Tevens is het plan in bijlage 1 opgenomen.



Afbeelding 6: Uitsnede van het erfinrichtingsplan (Bron: Borgerink Groendesign)

### **Vigerend beleid**

Voor ruimte-voor-ruimte initiatieven is op provinciaal en gemeentelijke niveau beleid vastgesteld. Hieronder wordt het initiatief hieraan getoetst.

### **Provinciale omgevingsverordening Drenthe**

De Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV) is een belangrijk instrument om het omgevingsbeleid, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Drenthe, uit te voeren. In voorliggend geval is er sprake van een Ruimte-voor-Ruimte regeling. Deze regeling is opgenomen in artikel 2.16 van de verordening. Onderstaand zijn de randvoorwaarden en de bijbehorende toetsing opgenomen.

1. Een ruimtelijk plan voor een gebied, niet gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied, kan voorzien in een ruimte-voor-ruimte regeling als in dat gebied voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig is.
2. De ruimte-voor-ruimte regeling wordt vormgegeven met inachtneming van het volgende:
  - a. toepassing van de regeling is alleen mogelijk voor agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 al aanwezig was;
  - b. de randvooraarde dat de sloopnorm voor 1 compensatiewoning tenminste 750 m<sup>2</sup> en tenminste 2.000 m<sup>2</sup> voor maximaal 2 compensatiewoningen aan agrarisch bedrijfsbebouwing bedraagt;
  - c. een beperkte afwijking van de onder b genoemde randvooraarde is mogelijk mits sprake is van een extra kwaliteitsslag;
  - d. in het ruimtelijk plan mag de mogelijkheid worden geboden tot het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen (saldering) om te kunnen komen tot de sloopnorm van 750 m<sup>2</sup> of tot 2.000 m<sup>2</sup>;
  - e. randvooraarden voor inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk van de compensatiewoning worden vastgelegd;
  - f. de randvooraarde dat bouw van een compensatiewoning niet plaatsvindt in gebieden die op kaart D3 (Natuurnetwerk Nederland) en/of kaart D11 (Beekdal en bergingsgebied) zijn aangeduid, tenzij de oorspronkelijke agrarische bedrijfsbebouwing wordt verwijderd in de betreffende gebleden.

### **Toetsing**

1. Het projectgebied ligt ondanks ligging in het bestemmingsplan 'Woongebieden Coevorden' feitelijk in het buitengebied van de gemeente Coevorden. Tevens is er voormalige agrarische bebouwing binnen het projectgebied aanwezig.
2. Voorwaarden Ruimte voor ruimte regeling:
  - a. *De bebouwing in het plangebied is gebouwd voor 2 juni 2010;*
  - b. *Er is sprake van de sloop van 2.100 m<sup>2</sup>, waardoor het recht bestaat op twee compensatiekavels, deze zullen in het projectgebied worden gerealiseerd;*
  - c. *Niet van toepassing, er wordt minimaal 2.100 m<sup>2</sup> gesloopt;*
  - d. *Niet van toepassing;*
  - e. *In het ruimtelijk kwaliteitsplan, dat in het te maken bestemmingsplan wordt opgenomen, worden randvooraarden omtrent inpassing, omvang, inhoud en uiterlijk vastgelegd en juridisch geborgd;*
  - f. *Het projectgebied ligt voor een deel in het Beekdalgebied. Het grootste deel van de voormalige agrarische opstallen ligt binnen het beekdalgebied. In dit geval is er dus sprake van verwijdering van agrarische bebouwing binnen dit gebied. De beoogde woningen worden grotendeels buiten dit gebied gerealiseerd. Per saldo is er dan ook sprake van een afname van bebouwing in het Beekdalgebied. De ligging van het projectgebied binnen het beekdalgebied is in afbeelding 6 opgenomen.*



Afbeelding 7: Ligging van het plangebied ten opzichte van het Beekdal (bron: Provincie Drenthe)

#### Gemeentelijke beleidsregel Ruimte voor Ruimte

De gemeente Coevorden beschikt over eigen Ruimte voor Ruimte beleid: De beleidsregel 'Ruimte voor Ruimte' uit 2012. Uitgangspunt van de regeling is dat de provinciale regeling van kracht blijft, maar dat eveneens de mogelijkheid is opgenomen om in kernen de regeling toe te passen, onder voorwaarden en criteria. Tevens zijn er aanvullende eisen voor het buitengebied opgenomen. Deze aanvullende eisen bedragen de volgende:

- De te slopen bebouwing moet legaal zijn geplaatst;
- Tenminste één van de te slopen gebouwen dient een minimale oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> te hebben.

Aan beide voorgaande eisen wordt voldaan. Het gaat om legale gebouwen, die jarenlang in agrarisch gebruik zijn geweest. Daarnaast zijn in dit geval alle gebouwen groter dan 250 m<sup>2</sup>.

Een andere eis van de gemeente Coevorden betreft dat er maximaal één compensatiekavel mag worden gerealiseerd. In dit geval is men echter voornemens om twee kavels te realiseren. Deze eis komt voort uit de provinciale regeling die ten tijde van opstellen van het gemeentelijk beleid (2012) van kracht was. In het vooroverleg heeft de gemeente Coevorden reeds aangegeven hier vanaf te willen wijken en aansluiting te zoeken bij de actuele beleidslijn Ruimte-voor-ruimte van de provincie Drenthe welke hiervoor reeds aan bod is gekomen.

Tot slot is de gemeente bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van het verzoek, om te voorkomen dat er onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, cultuurhistorische waarden, de woonomstandigheden, de verkeersveiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Onder het kopje 'gewenste situatie' is reeds beschreven dat het initiatief passend is binnen het straat- en bebouwingsbeeld, voor wat betreft de overige aspecten wordt verwezen naar de volgende paragraaf, waarin uitvoerig wordt ingegaan op de milieu- en omgevingsaspecten.

#### Milieu- en omgevingsaspecten

Er heeft een eerste beoordeling van de effecten van de ontwikkeling op de omgeving plaatsgevonden. Bij het beoordelen van milieu- en omgevingsaspecten zijn de volgende thema's van belang: geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, geurhinder, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage. Daarnaast dient in te worden gegaan op de thema's verkeer & parkeren en de waterhuishouding.

In voorliggend geval zijn de thema's luchtkwaliteit, externe veiligheid en Besluit milieueffectrapportage niet relevant. Dit vanwege het feit dat:

- er geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden opgericht in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen en van een (onevenredige) toename van verkeersbewegingen geen sprake is (luchtkwaliteit);
- er geen sprake is van gevaarlijke inrichtingen of transportleidingen voor gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het perceel (externe veiligheid);
- er geen sprake is van een activiteit genoemd in de onderdelen c en d van de bijlage bij Besluit milieueffectrapportage waarbij de drempelwaarde wordt benaderd danwel overschreden (Besluit milieueffectrapportage);

De thema's geluid, bodem, milieuzonering, geurhinder, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, verkeer & parkeren en waterhuishouding zijn in voorliggend geval wel van belang. Hierna wordt kort op de desbetreffende thema's ingegaan.

#### Geluid

In voorliggend geval worden er twee nieuwe geluidsgevoelige objecten gerealiseerd, namelijk de compensatiewoningen. De woningen liggen binnen de wettelijke geluidszone, als bedoeld in de Wet geluidhinder, van de Europaweg en de Joh. Plasweg. Wel liggen de woningen op enige afstand van beide genoemde wegen. Bij een positief principebesluit zal nader worden onderzocht of een akoestisch onderzoek wegverkeer noodzakelijk is.

In de nabijheid van het projectgebied zijn geen spoorwegen danwel gezoneerde bedrijventerreinen gelegen. De aspecten spoorweglawaai en industrielawaai zijn daarom niet van belang.

#### Bodem

Bij de vaststelling van een ruimtelijk plan dient doorgaans te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Dit gebeurt doorgaans aan de hand van een actueel bodemonderzoek conform de richtlijnen NEN 5725 en NEN 5740. Vanwege de aanwezigheid en sloop van asbesthoudende schuren is naar verwachting tevens een verkennend asbest in de bodem onderzoek conform de richtlijn NEN 5707 noodzakelijk.

Voorgesteld wordt om in het kader van het bestemmingsplan eerst een historisch bodemonderzoek conform NEN 5725 uit te voeren. Reden hiervan is dat sloopactiviteiten worden gezien als bodembedreigende activiteiten. In het kader van de omgevingsvergunning kunnen na sloop vervolgens het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en asbest in de bodem onderzoek (NEN 5707) worden uitgevoerd. Bij een positief besluit zal het één en ander in werking worden gezet.

#### Milieuzonering

##### Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als

harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

#### Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuverordening" dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een 'rustige woonwijk' of een 'gemengd gebied'.

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het rustige buitengebied. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

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

#### *Situatie plangebied*

De nieuwe woonfuncties worden niet aangemerkt als milieubelastende functies en vormen daarom geen belasting voor het woon- en leefklimaat van bestaande functies in de omgeving. In de directe nabijheid van de locatie zijn wel verschillende milieubelastende bedrijven aanwezig. Deze bedrijven kunnen vanwege de milieuhinder die ze veroorzaken van invloed zijn op het woon- en leefklimaat van de woningen en kunnen andersom ook door nieuwe milieugevoelige functies belemmerd worden. In voorliggende situatie liggen in de nabijheid van het projectgebied twee agrarische bedrijven. Het betreffen grondgebonden veehouderijen waar melkvee wordt gehouden. Deze bedrijven zijn gelegen aan de Europaweg 7 en de Europaweg 11.

Bij agrarische bedrijven zijn, in het geval van veehouderijen, niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningpligtige veebedrijven bepalend (zie ook kopje 'geurhinder'). Voor de grondgebonden veehouderijen geldt, het aspect geur buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en geluid.

De bedrijven aan de Europaweg 7 en 11 liggen aan de overzijde van de Europaweg, op circa 10 meter afstand van het plangebied. De daadwerkelijke woningen komen echter op een ruimere afstand (circa 60 meter) afstand van de agrarische bedrijven te liggen. In de regels van het bestemmingsplan zal worden geborgd dat de richtafstanden voor van stof en geluid (30 meter) ten aanzien van deze agrarische bedrijven wordt gehaald. Overigens ligt de bestaande bedrijfswoning binnen het perceel reeds op een korte afstand van de genoemde bedrijven. De nieuwe woningen komen allen op een verdere afstand te liggen. Waardoor er per saldo sprake zal zijn van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Uitgaande van het vorenstaande liggen de grenzen van de agrarische bedrijven op maximaal 60 meter van de compensatiekavel, waarmee wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter. Omgekeerd wordt het agrarisch bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering.

#### Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2 odour units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odour units per kubieke meter lucht.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

Op grond van het bepaalde in artikel 1 van de Wgv is een geurgevoelig object als volgt gedefinieerd: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruik.*

In het betreffende geval gaat het melkveehouderijen. Zoals onder het kopje 'milieuverzorging' aangegeven liggen de woningen op minimaal 60 meter afstand. Juridisch zal worden geborgd dat de richtafstand van 50 meter wordt vastgelegd. Overigens ligt de bestaande bedrijfswoning binnen het perceel reeds op een korte afstand van de genoemde bedrijven. De nieuwe woningen komen allen op een verdere afstand te liggen. Waardoor er per saldo sprake zal zijn van een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Ter plaatse van de compensatiekavels zal er daarmee sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omgekeerd zullen de betreffende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

#### Ecologie

Het perceel is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of een gebied aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN). Gelet op de aard en omvang zijn er daarom geen negatieve effecten op beschermende natuurgebieden te verwachten. Ten behoeve van soortenbescherming wordt een quickscan flora en fauna uitgevoerd met betrekking tot de sloop/bouwlocatie.

#### Archeologie & Cultuurhistorie

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hierdoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Coevorden vallen de betreffende gronden grotendeels in categorie 2 en voor een kleiner deel in categorie 4:

- Categorie 2: onderzoekverplichting bij grondingrepen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld;
- Categorie 4: onderzoekverplichting bij grondingrepen groter dan 0 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm beneden het maaiveld.

Naar verwachting wordt in voorliggend geval de onderzoeksgrond door realisatie van drie nieuwe woningen met bijgebouwen overschreden. Een archeologisch bureauonderzoek is dan in ieder geval noodzakelijk. Afhankelijk van de resultaten wordt dan bekeken of een veldonderzoek noodzakelijk is. Bij een positief besluit zal dit nader worden uitgewerkt.

#### Verkeer & Parkeren

In voorliggend geval worden er twee woonkavels gerealiseerd. Daarnaast wordt de bestaande woning vervangen. Gelet op de beperkte verkeersgeneratie van enkele woningen wordt niet verwacht dat dit een belemmering vormt. Gezien het feit dat er zal worden voorzien in een overzichtelijke in- en uitrit wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

Het nieuwe erf heeft voldoende omvang om het parkeren op eigen erf op te vangen. Op voorhand worden geen verkeerskundige belemmeringen verwacht.

#### Waterhuishouding

Gelet op het feit dat het gaat om een fysieke ontwikkeling dient gekeken te worden naar het aspect waterhuishouding. Bij een positief besluit zal er een watertoets worden uitgevoerd. De verwachting is dat het plan geen negatieve effecten op de waterhuishouding met zich meebrengt, aangezien er per saldo sprake is van een afname aan verhard oppervlakte.

#### Verzoek

Resumerend wil ik uw college verzoeken om in principe medewerking te verlenen aan de hiervoor beschreven ontwikkeling.

Na een principe uitspraak van uw college zal het initiatief nader worden uitgewerkt in een bestemmingsplan.

Hoogachtend,  
namens de heer [REDACTED] van Eggen bouwmanagement  
[REDACTED]  
[REDACTED]

BJZ.nu BV  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

Dokter van Deenweg 13  
8025 BK Zwolle

**Bijlagen:**

Bijlage 1 Ruimtelijk Kwaliteitsplan

## Vooroverleg Omgevingsvergunning

**Onderwerp:**

Principeverzoek Rood voor Rood

**Locatie van het project:**

Straat + huisnummer	Europaweg 8
Postcode + Plaats	7742 PN Coevorden
Kadastrale gemeente	Coevorden
Sectie + perceelnummer(s)	Sectie H nrs 834 en 864 beiden deels

**Aanvrager:**

<input checked="" type="checkbox"/> Particulier	Burgerservicenr.	Voorletter(s) + Achternaam	
Straat + huisnummer			
Postcode + Plaats			
Telefoonnummer vast			
Telefoonnummer Mobiel			
E-mailadres			
<input type="checkbox"/> Bedrijf	KvK. nr	Contactpersoon	M/V
Bedrijfsnaam			
Straat + huisnummer			
Postcode + Plaats			
Telefoonnummer vast			
Telefoonnummer Mobiel			
E-mailadres			

**Eventueel gemachtigde:**

<input checked="" type="checkbox"/> Particulier	Burgerservicenr.	Voorletter(s) + Achternaam	M/V
Straat + huisnummer			
Postcode + Plaats			
Telefoonnummer vast			
Telefoonnummer Mobiel			
E-mailadres			
<input checked="" type="checkbox"/> Bedrijf	KvK. nr	Contactpersoon	M/V
Bedrijfsnaam	B12.nu		
Straat + huisnummer	Dokter van Denweg 13		
Postcode + Plaats	6025 BK Zwolle		
Telefoonnummer vast	038 3033994		
E-mailadres			

**Correspondentie via:**

<input type="checkbox"/> Aanvrager
<input checked="" type="checkbox"/> Gemachtigde

**U bent**

Eigenaar  Huurder  Architect  Bouwer  Ontwikkelaar van de locatie/het project.

Anders namelijk:.....

**U verzoekt om** **Bestemmingsplantoets**

Minimaal bij te voegen gegevens: *Bijlage, onderdeel 1*

Het project wordt getoetst aan het geldende bestemmingsplan. De toetsingsgronden kunnen onder andere zijn: nok- en goothoogte, bebouwd oppervlak, afstanden perceelsgrenzen en gebruik.

 **Ruimtelijke beleidsafweging**

Minimaal bij te voegen gegevens: *Bijlage, onderdeel 1*

Indien het project niet past binnen het geldende bestemmingsplan zal een afweging gemaakt worden of het project een gewenste ruimtelijke ontwikkeling betreft. Getoetst wordt aan het geldende beleid op zowel riks-, provinciaal als gemeentelijk niveau. U ontvangt schriftelijk bericht. De inhoud van de brief betreft alleen een indicatie of het college bereid is mee te werken aan het opstarten van een procedure. Omdat dit geen besluit betreft, staat hier ook geen rechtsbescherming tegen open. Indien de reactie positief is, zal in die brief tevens vermeld staan welke procedure gevuld kan worden en de hoogte van de bijbehorende leges. Als u naar aanleiding van onze brief een verzoek indient voor het opstarten van de procedure, zal er een verrekening met de reeds betaalde leges gaan plaatsvinden.

 **Milieutoets**

Minimaal bij te voegen gegevens: *Bijlage, onderdeel 1 (en 3)*

Bepaald wordt wat de afstand tot het dichtstbijzijnde gevoelige object is om te kunnen beoordelen of het project niet op problemen stuit in verband met veiligheid, geluid en geur. Indien het project een verandering/uitbreiding van een veehouderij betreft, dient er een uitgebreidere milieutoets te worden uitgevoerd. Hier toe dienen tevens de gegevens die genoemd staan in de bijlage, onderdeel 3 bijgevoegd te worden.

 **Principe uitspraak Welstand**

Minimaal bij te voegen gegevens: *Bijlage, onderdeel 1 t/m 6*

Het plan wordt ter advisering voorgelegd aan de Welstandscommissie. Zij beoordelen of het plan voldoet aan de criteria van redelijke eisen van welstand zoals geformuleerd in de Welstandsnota. In het stadium van vooroverleg wordt deze toets gratis aangeboden. Indien het project niet voldoet aan de voorschriften van het bestemmingsplan en aan het ruimtelijke beleid van de gemeente Coevorden, dan zal er geen principe uitspraak van Welstand worden gevraagd.

**Kosten**

Aan een vooroverleg zijn, conform de legesverordening 2019 kosten verbonden; deze bedragen € 205,50. Deze kosten zullen bij het verlenen van een eventuele vergunning worden verrekend.

**Korte omschrijving van het project:**

<b>Gebruiksdoel</b>

<b>Bouwactiviteit</b>

<b>Milieuactiviteit</b>

<b>Motivatie</b>

Aantal meegeleverde stukken:.....

Datum: 23 -01 - 2019

Handtekening

**BIJLAGE**

1. Situatietekening, schaal 1:500 of 1:1000, hierop dient te zijn aangegeven:
  - bestaande bebouwing;
  - uit te voeren activiteiten per ruimte (binnen en buiten).En voor zover van toepassing:
  - nieuw te bouwen bebouwing;
  - te slopen bebouwing;
  - aantal dierplaatsen per ruimte in zowel de bestaande als de nieuw te bouwen stallen;
  - parkeerruimte.
2. Alle gevelaanzichten, bestaand en nieuw, schaal 1:50 of 1:100
3. Plattegronden van elke bouwlaag, bestaand en nieuw, schaal 1:50 of 1:100

**N.B.:** Indien sprake is van het houden van dieren graag tevens aandacht voor de wijze van ventilatie!
4. Een maatgevende doorsnede voorzien van hoogtemaatvoering, schaal 1:50 of 1:100
5. Foto's van de bestaande situatie
6. Opgave van kleur- en materiaalgebruik:

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
- plint gebouw		
- gevel bekleding		
- borstweringen		
Voegwerk		
Kozijnen en ramen		
- deuren		
- luiken		
(Balkon)hekken		
Dakgooten en boeidelen		
Dakbedekking		



**BORGERINK**  
**GROENDESIGN**  
Creatieve vormgeving

Ontwerp door:	[REDACTED]
Ontwerp gerealiseerd op:	03-02-2019
Datum:	20-01-2019
Registratienummer:	AJ staand
Schaal:	1 : 1000

Project  
Ruimte voor Ruimte  
Locatie  
Europaweg 8 te Coevorden

Bezoekadres/Postadres:  
Ootmarssumsestraat 133 7634 PN Tiel  
Contact:  
Telefoon: (0541) 725 805  
Mobiel: (06) [REDACTED]  
E-mail: info@borgerinkgroendesign.nl  
www.borgerinkgroendesign.nl

