

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

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden



J

Uw bericht	18 maart 2024
Afdeling/Team	Omgevingsontwikkeling
Behandeld door	[REDACTED] <p style="text-align: center;">J</p>
Kenmerk	18917-2024
Bijlage(n)	1 (Bijlage 1 Woo-verzoek 18917-2024)
Coevorden	30 april 2024
	Verzenddatum: 30 april 2024
	Per mail: [REDACTED] <p style="text-align: center;">J</p>
Onderwerp	Besluit Woo-verzoek

Geachte [REDACTED] J

Op 19 maart 2024 hebben wij uw Woo-verzoek ontvangen. U vraagt om alle interne en externe stukken in de periode gelegen tussen 1 januari 2023 en 17 maart 2024 met betrekking tot de locatie Modem 30 te Coevorden voor zover het de huisvesting van arbeidsmigranten betreft. 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 hebben wij in onze zaaksystemen (Medewerkersportaal en Powerbrowser) en in de mailboxen en archieven van betrokken collega's gezocht. In het kader van uw verzoek zijn meerdere documenten aangetroffen. De documenten zijn beoordeeld op basis van de uitzonderingsgronden uit de Wet open overheid (artikel 5.1 en 5.2 Woo). Bij de beoordeling is gebleken dat niet alle informatie uit de documenten openbaar kan worden gemaakt. Hieronder leest u op grond van welke uitzonderingsgrond(en) informatie uit de documenten is weggelakt.

#### **Zienswijze**

Op 12 april 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 een drietal belanghebbenden gebruik gemaakt. Elk van deze belanghebbenden had geen bezwaar tegen het openbaar maken van de documenten die betrekking op hem/haar heeft.

#### **Openbaar met uitzondering van persoonsgegevens**

Wij besluiten documenten openbaar te maken, met uitzondering van de persoonsgegevens die daarin staan. Wij hebben de namen van inwoners en ambtenaren weggelakt. Daarnaast hebben we contactgegevens, zoals e-mailadressen en telefoonnummers, weggelakt die herleidbaar zijn tot personen en die inbreuk maken op de persoonlijke levenssfeer (artikel 5.1 lid 2 sub e Woo). Hierbij overwegen wij dat het openbaar maken van persoonsgegevens voor iedereen leesbaar en onomkeerbaar is. Bij de informatie in de opgevraagde documenten weegt naar ons oordeel de persoonlijke levenssfeer van de betrokken persoon zwaarder dan het belang van openbaarheid van deze informatie. Namen van de burgemeester, wethouders, gemeentesecretaris en (gekozen) politici maken 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 [REDACTED] via telefoonnummer 14 0524 of per mail: [REDACTED]@coevorden.nl. Wilt u bij vervolgcorrespondentie zaaknummer 18917-2024 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,



Gemeente Coevorden	
Ing.	19 MAART 2024
Aan	
Class nr.	

## AANTEKENEN

Gemeente Coevorden  
Postbus 2  
7740 AA COEVORDEN

Onderwerp : WOO-verzoek  
Uw referentie : -  
Onze referentie : AVO11020

Coevorden, 18 maart 2024

L.S.,

Hierbij verzoek ik u mij op grond van de WOO alle interne en externe stukken toe te zenden in de periode gelegen tussen 1 januari 2023 en 17 maart 2024 met betrekking tot de locatie Modem 30 te Coevorden voor zover het de huisvesting van migranten betreft.

Met vriendelijke groet en hoogachting,



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 14 februari 2023 10:40  
**Aan:** [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: arbeidsmigranten Modem 30

Dank [REDACTED].

Ik hoor graag de conclusie van O&O over deze locatie. Als het niet mogelijk is (waar ik me van alles bij kan voorstellen) dan koppel ik dit terug aan de vraagsteller.

Ik ben niet de RUDD-rapport-lees-specialist, de conclusie deed mij denken dat er onder allerlei voorwaarden wellicht iets kon.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED]@coevorden.nl  
I: [www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)



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

**Verzonden:** dinsdag 14 februari 2023 10:38

**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

<[REDACTED]@coevorden.nl>

**Onderwerp:** RE: arbeidsmigranten Modem 30

Dag [REDACTED],

Omdat deze mail ook aan mij gericht is en ik in deze mail een conclusie "het kan" lees, wil ik toch even reageren. Ik ken het stuk (locatiescan) niet uit mijn hoofd, maar ik dacht dat er ook nog wat planologische beperkingen zijn voor dit pand. Iets van wonen op het bedrijventerrein.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]  
**Gemeente Coevorden**  
Kasteel 1  
Postbus 2

7740 AA Coevorden

T 14 0524

M 06 [REDACTED]



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

---

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

Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 10:19

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

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

Onderwerp: RE: arbeidsmigranten Modem 30

Hai,

De uitkomst van de RUDD was mij nog niet bekend.

Conclusie: het kan, maar behoeft nog wat onderzoek?

En dan de vraag aan [REDACTED]: is dit een locatie waar 'jullie' iets mee willen/kunnen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED] <[@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)>  
I: [www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)



---

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

Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 10:16

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

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

Onderwerp: RE: arbeidsmigranten Modem 30

Dag [REDACTED],

Aan de bij ons allen bekende informatie wat betreft Modem 30 heb ik op dit moment niets toe te voegen.

Ik verwijs dan ook graag naar de tekst zoals opgenomen in de locatiescan voor arbeidsmigranten en het milieuadvies van de RUDD (voor intern gebruik) wat ik voor de volledigheid bijsluit.

Groet, [REDACTED]

---

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

Verzonden: dinsdag 14 februari 2023 09:49

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: arbeidsmigranten Modem 30

Dag allen,

Ik werd net gebeld door [REDACTED] (makelaar) die had met [REDACTED] weer ideeën rondom arbeidsmigranten op de Modem 30. Volgens mij zijn ze aan het shoppen.

Mijn verhaal was:

- We gaan werken aan beleidskader arbeidsmigranten
- Op zich zou een geclusterde locatie met voldoende beheer en kwaliteit een te verwachten denkrichting zijn
- Ik zoek uit of er concrete redenen zijn om nu in actie te komen voor hen

Dus vraag aan jullie: Is een initiatief welkom? Of de heren adviseren om iets anders te gaan doen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
T: 06-

E: [REDACTED]@coevorden.nl

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



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 5 april 2023 08:27  
**Aan:** Steven Stegen  
**Onderwerp:** Re: huisvesting arbeidsmigranten

Goedemorgen,  
Oh, goed om te weten van Modem 30. Ik ga op jacht.

Met vriendelijke groet,

T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED]@coevorden.nl  
I: [www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

---

**Van:** Steven Stegen <s.stegen@coevorden.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, April 4, 2023 10:52:32 PM  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** Re: huisvesting arbeidsmigranten

Hoi [REDACTED],

Dank voor je mail.

Ik ben het eens met je bespiegelingen.

Modem 30: mijn contact staat buiten spel. Ik weet niet aan wie het complex nu is verkocht. Mijn contact blijft zeggen dat hij graag in huisvesting arbeidsmigranten in Coevorden wil investeren.  
NB: bij het bezoek dat [REDACTED] en ik vrijdag aan [REDACTED] brachten werd uitgesproken dat dit bedrijf een rol wil pakken. Ze kunnen [REDACTED] leveren en willen ook financieel participeren. Ze zijn zelf ook flink afhankelijk van deze werknemers, hebben er meer dan 100 aan het werk.

Groet, Steven

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Verzonden:** Tuesday, April 4, 2023 5:17:39 PM  
**Aan:** Steven Stegen <s.stegen@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** huisvesting arbeidsmigranten

Dag Steven,

Vandaag hebben we met wat collega's nog doorgepraat over oa huisvesting arbeidsmigranten. Drie dingen even tussendoor:

-

- Modem 30: heb jij onlangs nog iets gehoord van jouw connectie die hier mee aan de slag wil? Ambtelijk zien we ook nog een behoefte om deze locatie tijdelijk in te zetten voor huisvesting oekrainers (overloop Ossehaar) en aansluitend arbeidsmigranten. Allen op logies-basis. Het RUDD-rapport kent verschillende interpretaties. Weet jij of jouw connectie al verder is? Ik heb hier intern nog niet iets over voorbij zien komen. Anders ga ik nog op jacht bij de collega's van O&O. Dit is een locatie die blijft terugkomen, zou goed zijn als we helder krijgen wat er definitief wel of niet kan.
- [REDACTED]

Met vriendelijke groet,

T: 06-

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

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



Gemeente  
Coevorden

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 11 april 2023 13:02  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: afstemming modem 30

Hai,  
Ah, het hele pand is verkocht voor een bedrijfsmatige bestemming? Van wanneer is dit nieuws? Dat zou ook al weer veel verhelderen.  
Er ligt nu geen concreet plan van een initiatiefnemer, wel komt ie telkens terug in de gesprekken. Ook met de portefeuillehouder(s). En vanuit huisvesting bijzondere doelgroepen is er wel behoefte aan zoiets. Dus het is handig om te weten of dit een optie is voor die doelgroepen (waarbij wij als gemeente uiteraard niet zelf gaan ontwikkelen maar wel stimuleren, a la onze rol richting corporaties). Of niet, en dan zoeken we verder.  
Dus info is welkom!

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED]@coevorden.nl  
I: [www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)



---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 11 april 2023 12:53  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** RE: afstemming modem 30

Dag [REDACTED],

Mijn laatste nieuws was dat het pand is verkocht voor een bedrijfsmatige bestemming.  
Vandaar de vraag: op welke tafel kwam het plan voor de ontwikkeling voor huisvesting arbeidsmigranten?  
Ligt er een vraag van een initiatiefnemer voor?

Groet, [REDACTED]

-----Oorspronkelijke afspraak-----

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 11 april 2023 08:52  
**Aan:** [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]; [REDACTED]

**Onderwerp:** afstemming modem 30

**Tijd:** dinsdag 2 mei 2023 12:00-12:30 (UTC+01:00) Amsterdam, Berlijn, Bern, Rome, Stockholm, Wenen.

**Locatie:** Microsoft Teams-vergadering

Dag collega's,

Met meerdere van jullie contact over gehad en afgelopen week kwam 'ie weer op tafel: is Modem 30 al dan niet geschikt voor huisvesting bijzondere doelgroepen en hebben wij hier als gemeente en rol in?

Lijkt me goed om hier samen een ei over te leggen. Ik heb geprobeerd om het een en ander aan info te verzamelen (zie bijlage), maar de meeste info zit in jullie hoofden 😊.

Hopelijk lukt dit. Ik had graag eerder een kort momentje geprikt, maar gezien de agenda's is dit het eerst haalbare....

Groet!

## MEMO

Aan:	[REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED],
Van:	[REDACTED]
Datum:	11 april 2023
Onderwerp:	Modem 30
CC:	

### Aanleiding

Modem 30 komt als locatie al meerdere maanden terug als optie voor allerlei doelgroepen. Hierbij is discussie over de ruimtelijke mogelijkheden en wenselijkheden en ook over de eventuele rol die we als gemeente hierin hebben.

Deze afstemming is bedoeld om hier helderheid in te krijgen en als gemeente eenduidig te opereren.

### Kenmerken locatie

Informatie uit de 'locatiescan leegstaande panden 20230117':

**1. Coevorden, Modem 30**

±5.400 m<sup>2</sup> (perceel)



Luchtfoto

Bestemming

Voor- en nadelen locatie:

Voordelen	Nadelen
Het pand staat momenteel leeg en naar verwachting hoeft er relatief weinig te worden omgebouwd.	Slecht woon- en leefklimaat: (1) ligging langs N34 en op bedrijventerrein, mogelijk geluidsoverlast; (2) ligging nabij hoge druk aardgasleiding en transportroute N34, afweging groepsrisico noodzakelijk (rapport RUUD).
Een van de meest ruime leegstaande panden.	Bestemd als bedrijventerrein met toegestane bedrijven t/m milieucategorie 4.1. Gebruik pand voor wonen leidt tot gebruiksbeprekingen voor omliggende bedrijven.
Ruime parkeergelegenheid naast het pand.	Basisvoorzieningen niet op loopafstand, maar breed voorzieningenaanbod in de stad.
Goede ontsluiting met trein (station op 1,7 km), bus (halte op 1,1 km) en auto (oprit hoofdweg op 1,5 km).	Pand is eigendom van een particulier.
Ligging buiten het centrum van een voorzieningskern.	Weinig groen op en rondom het perceel.

Het RUDD rapport dat reeds gemaakt is wordt door verschillende collega's anders geïnterpreteerd. 'Regulier' wonen lijkt op deze locatie ongeschikt. Ook moet er voorkomen worden dat de omliggende locaties 'op slot' gaan. De omliggende bedrijven hebben een hogere categorie dan ze daadwerkelijk gebruiken.

Over het eigenaarschap meldt [REDACTED]:

Er was sprake van dat deloods en kantoor gesplitst zouden zijn, maar dat zie ik niet terug.

De gronden aan de Modem [1731] zijn van [REDACTED].

De gronden aan de Byte [1832 en 1833] zijn van [REDACTED].

### Huisvesting bijzondere doelgroepen

Van het collegebesluit 'huisvesting bijzondere doelgroepen' is besloten dat we voor een aantal doelgroepen een opgave hebben die niet vanzelf in de reguliere woningmarkt een plek vindt. Voor

dese doelgroepen zijn we op zoek naar concrete locaties. Als gemeente gaan we in principe niet zelf een locatie ontwikkelen, maar nemen we wel een meer pro-actieve rol dan bij reguliere huisvesting. Hierbij is te denken aan stimuleren, faciliteren, verbinden, initiëren. De locatie modern 30 is als potentieel interessant genoemd voor de doelgroepen Oekraïnse vluchtelingen en arbeidsmigranten. Waarbij helder moet zijn dat deze doelgroepen niet tegelijkertijd maar eventueel volgordelijk gehuisvest zouden worden.

#### **Randvoorwaarden**

Deze locatie is wellicht het onderzoeken van huisvesting voor Oekraïnse vluchtelingen en vervolgens arbeidsmigranten waard als:

- Er contact is met een mogelijke ontwikkelaar
- Deze met de omliggende bedrijven overeenstemming heeft over de milieucategorie voor de termijn van gebruik.

concept

# Milieuadvies RUD



Datum advies	2 september 2022				
Bevoegd gezag	Gemeente Coevorden				
Zaaknummer BG	-				
Zaaknummer RUD	Z2022-008773				
Datum binnengenomen RUD	2 augustus 2022				
Type advieszaak	<input type="checkbox"/> Advies vooroverleg	<input checked="" type="checkbox"/> Integraal advies	<input type="checkbox"/> Advies toezicht		
	<input type="checkbox"/> Overig advies				
Advies bedoeld voor	<input type="checkbox"/> Alleen voor <b>intern</b> gebruik (opdrachtgever & RUD)	<input checked="" type="checkbox"/> Advies mag extern worden gedeeld (aanvrager/klager)			
Onderwerp	2022_huisvesting arbeidsmigranten				
Procedure	-				
Bijlagen	-				

## Algemene gegevens

Locatie : Modem 30  
Postcode en plaats : 7741 MJ Coevorden  
Correspondentie adres : ██████████@coevorden.nl

### Aanleiding:

Vanuit de gemeente Coevorden is integraal advies gevraagd voor het huisvesten van ongeveer 200 arbeidsmigranten in het bestaande kantoorgebouw op het perceel Modem 30 in Coevorden, gelegen op het bedrijventerrein 'De Hare'. Momenteel staat het perceel te huur/te koop. De huisvesting van de arbeidsmigranten zal alleen plaatsvinden in het kantoorgebouw van dit perceel, zie bijlage van dit advies. Na contact te hebben gehad met mevrouw ████████ van gemeente Coevorden (op 3 augustus 2022) blijkt dit te gaan om een periode van 10 jaar. Het is mogelijk dat het andere pand verkocht/verhuurd gaat worden aan derden.

Modem 30 heeft als bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Stad, Coevorden' met als enkelbestemming bedrijventerrein en aanduiding bedrijf tot en met categorie 4.1. Het huisvesten van arbeidsmigranten valt (nog) niet onder de voor 'bedrijventerrein' aangewezen gronden. Er wordt naar onderstaande milieuaspecten gekeken om te beoordelen of omliggende bedrijven door de verandering belemmerd worden in hun bedrijfsvoering of andersom een negatieve impact hebben op de huisvesting van arbeidsmigranten in het bestaande kantoorgebouw.

### Conclusie:

#### 1. Milieu algemeen

Er hoeft geen melding Activiteitenbesluit ingediend te worden.

#### 2. Externe veiligheid

De locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten op het perceel Modem 30 ligt binnen het invloedsgebied van een aantal in westelijke richting gelegen hoge druk aardgastransportleidingen van NAM en Gasunie. Er zal een QRA moeten worden opgesteld, omdat de locatie deels binnen de 100% letaliteitszone is geprojecteerd. Juist het gebouw met de drie bouwlagen ligt binnen de 100% letaliteitszone. De QRA kan desgevraagd door de RUDD worden opgesteld.

Tevens ligt de locatie binnen het invloedsgebied van de N34, waarover gevaarlijke stoffen, zoals LPG en propaan worden vervoerd. Voor dit plan is de beoordeling van het groepsrisico van belang en zal een QRA moeten worden uitgevoerd.

De gemeente zal het groepsrisico moeten verantwoorden, waarbij zij de VRD in de gelegenheid moeten stellen om een advies ten aanzien van zelfredzaamheid en hulpverlening uit te kunnen brengen. Op basis van de regelgeving voor externe veiligheid is er ten aanzien van deze risicobronnen geen verbod op het vestigen van een locatie voor de huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie maar moet de gemeente nog wel de afweging voor het groepsrisico maken. De locatie overschrijdt de grenswaarde voor het PR10<sup>-6</sup> namelijk niet. Verwacht wordt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden gaat worden. In overleg met de gemeente Coevorden is besloten om in dit stadium van de adviesvraag nog geen QRA uit te voeren.

De aangevraagde huisvesting kan wel belemmerend werken voor de omliggende bedrijven indien op een gegeven moment voor een naastgelegen perceel een aanvraag voor de vestiging van een risicobron met veiligheidscontouren wordt ingediend.

Verder zijn er geen risicobronnen aanwezig die invloed hebben op de planlocatie.

### **3. Geluid**

Met de berekende geluidbelastingen en cumulatie dient een oordeel te worden geven over het binnengeluidniveau in het kantoor. Hiervoor dient een bouwakoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel te worden uitgevoerd en aan de RUD ter beoordeling worden voorgelegd. Voor tijdelijk gebruik wordt een binnengeluidniveau van 38 dB acceptabel geacht.

### **4. Bedrijven en milieuzonering**

De locatie voldoet niet aan een goede ruimtelijke ordening, er wordt binnen de richtafstanden woningen gerealiseerd. Er dient te worden onderbouwd hoe een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd wordt.

## **Beoordeling / Advies:**

### **1. Milieu algemeen**

Een bepaalde activiteit is een Wm-inrichting (Wet milieubeheer) wanneer wordt voldaan aan de volgende twee voorwaarden:

- de activiteit is een 'door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid, die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht';
  - er moet een categorie uit bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) van toepassing zijn.
- Er is geen sprake van een bedrijfsmatig ondernomen bedrijvigheid en er is geen categorie uit bijlage 1 van het Bor van toepassing. Er is in dat geval geen sprake van een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Er hoeft geen melding Activiteitenbesluit ingediend te worden voor het huisvesten van de arbeidsmigranten in het kantoorgebouw.

De huisvesting van arbeidsmigranten in het kantoorgebouw betreft een geluidevoelig object voor bedrijven in de omgeving.

Op de omliggende percelen rondom het kantoorpand zijn de volgende bedrijven aanwezig:

- Modem 32: SF Business Solutions;
- Modem 31: PartsPoint Coevorden;
- Modem 33: Ahlers Coevorden;
- Printer 27: Praxis Bouwmarkt Coevorden;
- Modem 28: Apollo Group - Conveyor Manufacturer;
- Byte 14: Cargo Floor B.V.;
- Byte 16: Grummel Metaal Coevorden.

In de bijlage van dit document is ter info een luchtfoto van de situatie geplaatst, een plattegrondtekening van het gebouw en de aanduiding van het bestemmingsplan.

### **2. Externe veiligheid**

De planlocatie, waarbij de populatie met circa 200 personen toe zal nemen, ligt ten oosten-noordoosten van vijf hoge druk aardgastransportleidingen van NAM, BEC en Gasunie met de volgende kenmerken:

<b>Kenmerk</b>	<b>Max. werkdruk</b>	<b>Diameter</b>	<b>Invloedsgebied</b>	<b>100% letaal</b>	<b>Afstand plangebied</b>
----------------	--------------------------	-----------------	-----------------------	--------------------	-------------------------------

NM-000510	66,2 bar	18 mm	245 m	110 m	100 m
N-526-10	40,0 bar	13 mm	140 m	65 m	130 m
N-540-60	40,0 bar	9 mm	95 m	50 m	25 m
N-525-62	40,0 bar	13 mm	140 m	65 m	130 m
K-591	40,0 bar	7 mm	75 m	40 m	133 m

De planlocatie ligt eveneens binnen het invloedsgebied van de N34 vanwege het transport van LPG en propaan.

Er zal een QRA moeten worden opgesteld, omdat de locatie deels binnen de 100% letaliteitszone van twee hoge druk aardgastransportleidingen en binnen 200 meter van de N34 is geprojecteerd. De QRA voor beide risicobronnen kan desgevraagd door de RUDD worden opgesteld. In overleg met de gemeente Coevorden is besloten om in dit stadium van de adviesvraag nog geen QRA uit te voeren.

### **Bevb**

Als een ruimtelijke ontwikkeling nabij een hoge druk aardgastransportleiding binnen het invloedsgebied plaatsvindt, dient het plan te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Deze toetsing houdt in dat het plan aan het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  wordt getoetst, de ligging ten opzichte van de belemmeringenstrook wordt beoordeeld en de gevolgen voor het groepsrisico moeten worden beoordeeld en worden verantwoord.

### **Plaatsgebonden risico**

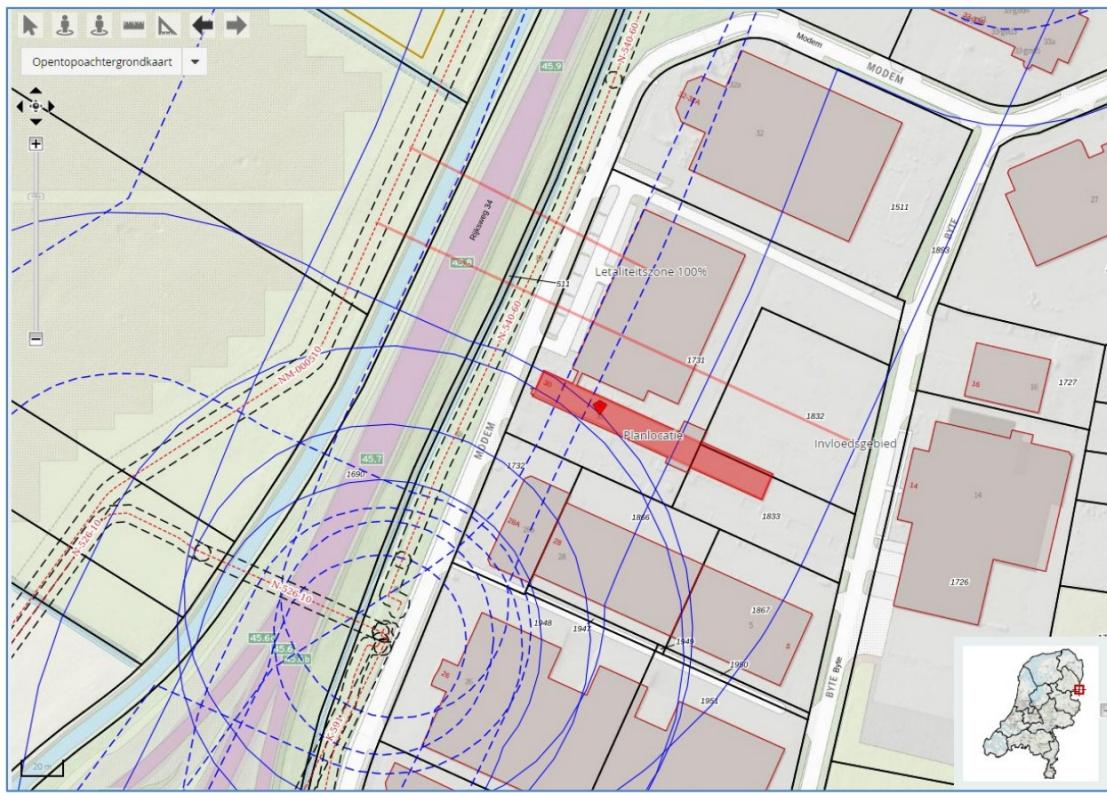
De vijf hoge druk aardgastransportleidingen hebben ter hoogte van de planlocatie volgens de EV-signaleringekaart geen PR $10^{-6}$  dat buiten de belemmeringenstrook van de leidingen ligt. Voor het plan geldt een grenswaarde voor het PR $10^{-6}$  per jaar, omdat huisvesting voor arbeidsmigranten wordt aangemerkt als een kwetsbaar object. Dit houdt in dat het PR $10^{-6}$  geen beperking oplevert en dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het PR $10^{-6}$  per jaar.

### **Belemmeringenstrook**

Voor de hoge druk aardgastransportleidingen met een maximale werkdruk van 66,2 bar geldt op grond van het Bevb een belemmeringenstrook van 5 meter, gemeten uit het hart, aan weerszijden van de leiding. De andere buisleidingen met een maximale werkdruk van 40 bar geldt een belemmeringenstrook van 4 meter. Binnen deze belemmeringenstrook mogen geen objecten worden gerealiseerd. De planlocatie ligt ruimschoots buiten de belemmeringenstrook. De belemmeringenstrook levert dus geen beperking op voor dit ruimtelijk plan.

### **Groepsrisico**

Het invloedsgebied van de hoge druk aardgastransportleidingen varieert van 75 tot 245 meter. De planlocatie ligt vrijwel volledig binnen het invloedsgebied van NM-000510 en ligt 50% binnen het invloedsgebied van N-540-60. Zie afbeelding hieronder.



Figuur: Uitsnede EV-signaleringskaart

Op grond van het Bevb moet het groepsrisico worden verantwoord als een ruimtelijke ontwikkeling binnen het invloedsgebied van een hoge druk aardgastransportleiding ligt.

De hoogte van het groepsrisico wordt door deze ruimtelijke ontwikkeling beïnvloed, doordat de planlocatie gedeeltelijk binnen de 100% letaliteitszone van twee hoge druk aardgastransportleidingen ligt. De precieze hoogte van het groepsrisico zal met een QRA moeten worden berekend. Verwacht wordt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico niet overschreden zal worden.

Bevt

Als een ruimtelijke ontwikkeling binnen 200 meter van een transportroute gevaarlijke stoffen ligt, dient het plan te worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Deze toetsing houdt in dat het plan aan het plaatsgebonden risico  $10^{-6}$  wordt getoetst en de gevolgen voor het groepsrisico moeten worden beoordeeld en worden verantwoord.

### **Plaatsgebonden risico**

Vanwege het gering aantal transporten LPG en propaan over de N34 wordt er geen PR10<sup>-6</sup> berekend buiten de rijbaan van de provinciale weg. Dit houdt in dat het PR10<sup>-6</sup> geen beperking oplevert en dat het plan voldoet aan de grenswaarde van het PR10<sup>-6</sup> per jaar.

## Groepsrisico

Het invloedsgebied vanwege het transport van LPG en propaan (maatgevend transport) bedraagt 355 meter vanaf het midden van de N34. Binnen dit gebied moet het groepsrisico worden verantwoord. De hoogte van het groepsrisico zal met een QRA moeten worden berekend. Verwacht wordt dat ook hier de oriëntatielijn van het groepsrisico niet overschreden zal worden.

### Risicoanalyse (QRA)

De risico's van de hoge druk aardgasleidingen en het transport van gevaarlijke stoffen over de N34 zijn voor deze ruimtelijke ontwikkeling in dit stadium van de adviesvraag nog niet middels een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) berekend. Op het moment dat de gemeente aan dit initiatief medewerking wenst te verlenen. Kan de RUD op verzoek van de gemeente beide QRA's uitvoeren. De uitkomst van de QRA's zal hoogstwaarschijnlijk niet leiden tot een overschrijding van de oriëntatielijns waarde van het groepsrisico.

De gemeente zal zich in de toelichting van het bestemmingsplan uit moeten spreken of het risico die de arbeidsmigranten hier lopen wel of niet verantwoord is. De gemeente zal het groepsrisico moeten verantwoorden, waarbij zij de VRD zo spoedig mogelijk in de gelegenheid moeten stellen om een advies ten aanzien van zelfredzaamheid en hulpverlening te kunnen uitbrengen. In overleg met de gemeente Coevorden is afgesproken als het zover is dat het groepsrisico moet worden verantwoord, dat de RUDD zal worden gevraagd om een QRA uit te voeren voor de hoge druk aardgastransportleidingen en de provinciale weg N34.

Verder zijn er geen risicobronnen aanwezig die invloed hebben op de planlocatie.

### **3. Geluid**

#### **Aanleiding**

Het leegstaande kantoorpand Modem 30 is in beeld als tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor ten hoogste 10 jaar. Het pand ligt echter op bedrijventerrein Holwert met een bedrijfsbestemming en bovendien op korte afstand van de autoweg N34.

De vraag is in hoeverre dit pand ten aanzien van geluid voor dit doel geschikt is.

#### **Toetsingskader**

Vanwege de tijdelijke afwijking van de bestemming geldt het pand formeel niet als geluidgevoelige bestemming en levert dit gebruik ten aanzien van geluid geen belemmeringen op voor omliggende bedrijven. Volgens de gezaghebbende site van InfoMil moet in de te verlenen omgevingsvergunning echter worden gemotiveerd waarom je dit gebruik gewenst en aanvaardbaar geacht wordt: "*De motiveringseisen van het besluit zijn in het algemeen zwaarder als de termijn voor afwijken langer is.*" .

Voorgesteld wordt om te bezien hoe een permanente geluidgevoelige bestemming op deze locatie zou worden beoordeeld en 1 stap van 5 dB minder streng te oordelen.

#### Verkeerslawaai

Ten aanzien van wegverkeerslawaai van de N34 kan ten hoogste een hogere waarde van 53 dB worden vastgesteld aangezien een situatie langs een autoweg of autosnelweg als buitenstedelijk wordt beoordeeld. Deze geluidbelasting is inclusief aftrek van 2,3 of 4 dB op basis van artikel 110g Wet geluidhinder. Voor tijdelijk gebruik wordt hier 58 dB als acceptabele geluidbelasting voorgesteld.

#### Industrielawaai ten gevolge van omliggende inrichtingen

Voor een bedrijfswoning op een bedrijventerrein geldt volgens het Activiteitenbesluit een grenswaarde van 55 dB(A) etmaalwaarde per inrichting. Dat is 5 dB ruimer als voor een reguliere woning buiten het bedrijventerrein. Desgewenst zijn met maatwerkvoorschriften hogere grenswaarden mogelijk. Voor tijdelijk gebruik wordt hier 60 dB(A) als acceptabele geluidbelasting voorgesteld.

#### Ruimtelijke inpassing woning

Voor het ruimtelijk inpassen van een woning in een rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied gelden volgens stap 2 van de VNG-publicatie "Bedrijven en Milieuinzonering" uit 2009 richtwaarden van 45 en 50 dB(A) etmaalwaarde ten gevolge van individuele inrichting. Indien een niet-gemengd bedrijvengebied een stap van 5 dB zou inhouden zou dit een richtwaarde van 55 dB(A) voor een nieuwe geluidgevoelige bestemming betekenen. Voor tijdelijk gebruik wordt hier 60 dB(A) als acceptabele geluidbelasting voorgesteld. De ruimtelijke beoordeling wijkt hiermee niet af van de milieutechnische.

#### Cumulatie van geluid

Bovenstaande grens- en richtwaarden zijn gericht op individuele geluidsbronnen. Gezien het feit dat het beschouwde kantoor omringd wordt door geluidsbronnen, verdient het aanbeveling om de cumulatie van geluid te beoordelen.

#### Gevelwering

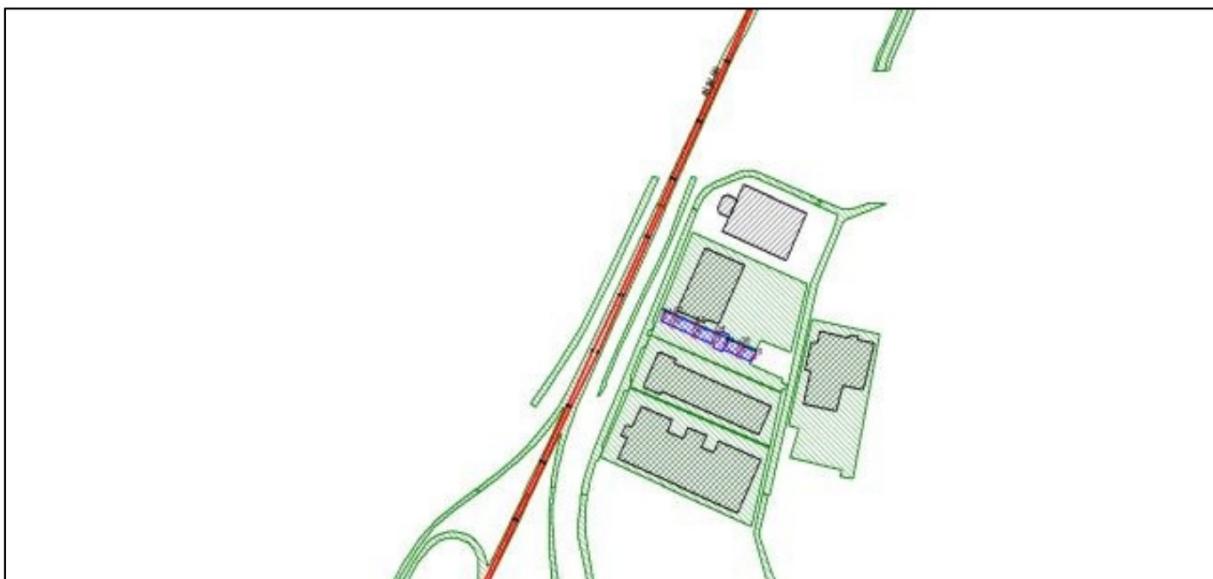
Ten aanzien van kantoortransformaties wordt ten aanzien van gevelwering primair uitgegaan van het rechtens verkregen niveau. Vrij vertaald betekent dat dit als de buitenschil ongemoeid blijft, de eisen die voor de bestaande situatie golden, blijven gelden en het niet mag verslechtern. Dit levert geen bruikbaar

toetsingskader op aangezien voor kantoorgebouwen geen geluidseisen gelden. Voor tijdelijk gebruik wordt hier 38 dB als acceptabel binnengeluidniveau voorgesteld.

## Modelering

### Wegverkeerslawaai

Van de N34 is een verkeersmodel beschikbaar dat is opgesteld ten behoeve van de recente verdubbeling van de N34 tussen Coevorden Noord en Emmen. Dit model is gericht op onderzoeksjaar 2030. In principe moet het onderzoek worden gericht op 2032 (10 jaar na planvorming) maar vooralsnog is 2030 goed genoeg. Het beschikbare model bevat niet het wegvak van de N34 ter hoogte van Modem 30. De benodigde verkeersgegevens zijn verkregen door het verkeer op de zuidelijke op- en afrit bij Coevorden noord op te tellen bij het verkeer op de hoofdrijbaan ter hoogte van de op- en afritten. De verkeershoeveelheden op de noordelijke op- en afrit van de aansluiting Coevorden is niet bekend. In het opgestelde rekenmodel rijdt al het verkeer op de hoofdrijbaan. Onderstaande figuur 1 geeft een indruk van het opgestelde rekenmodel.



Figuur 1: Rekenmodel verkeerslawaai

### Industrielawaai

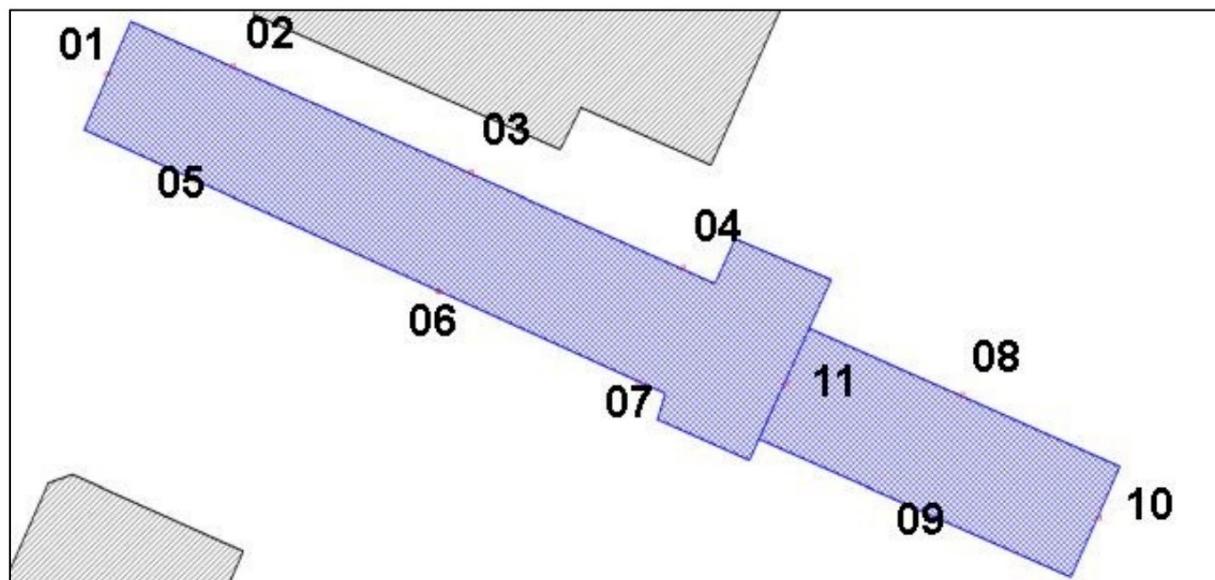
Van de direct omliggende inrichting zijn geen rekenmodellen of bedrijfsgegevens beschikbaar. Vooralsnog zijn de inrichtingen gemodelleerd met oppervlaktebronnen met het standaard industrielawaai spectrum en een geluidsvermogen van 63 dB(A) per m<sup>2</sup> dat representatief wordt geacht voor categorie 4.1 inrichtingen. Onderstaande figuur 2 geeft een indruk van het opgestelde rekenmodel.



Figuur 2: Rekenmodel industrielawaai

## Rekenresultaten

In beide rekenmodellen zijn geluidbelastingen berekend op 11 toetspunten op elke bouwlaag. Het westelijke gebouwdeel heeft 3 bouwlagen en het oostelijke deel 2.



Figuur 3: Ligging rekenpunten

Naam	Omschrijving	Hoogte	Berekende geluidbelasting in dB of dB(A)				
			N34	Modem 28	Modem 30	Byte 14	LVL,cum
01_A	westgevel hoogbouw	1,8	55	-	51	-	58
01_B	westgevel hoogbouw	4,8	57	-	52	-	60
01_C	westgevel hoogbouw	7,8	57	-	52	-	60
02_A	noordgevel west hoogbouw	1,8	52	-	61	-	62
02_B	noordgevel west hoogbouw	4,8	53	-	61	-	63
02_C	noordgevel west hoogbouw	7,8	54	-	61	-	63
03_A	noordgevel midden hoogbw	1,8	-	-	56	-	57
03_B	noordgevel midden hoogbw	4,8	-	-	57	-	58
03_C	noordgevel midden hoogbw	7,8	50	-	61	-	62
04_A	noordgevel oost hoogbouw	1,8	-	-	59	-	60
04_B	noordgevel oost hoogbouw	4,8	-	-	60	-	61
04_C	noordgevel oost hoogbouw	7,8	50	-	60	-	61
05_A	zuidgevel west hoogbouw	1,8	51	57	-	-	59
05_B	zuidgevel west hoogbouw	4,8	53	57	-	-	60
05_C	zuidgevel west hoogbouw	7,8	53	57	-	-	60
06_A	zuidgevel midden hoogbouw	1,8	49	58	-	-	60
06_B	zuidgevel midden hoogbouw	4,8	50	58	-	-	60
06_C	zuidgevel midden hoogbouw	7,8	51	58	-	-	60
07_A	zuidgevel oost hoogbouw	1,8	-	58	-	-	60
07_B	zuidgevel oost hoogbouw	4,8	49	59	-	-	60
07_C	zuidgevel oost hoogbouw	7,8	51	59	-	-	60
08_A	noordgevel laagbouw	1,8	-	-	60	-	61
08_B	noordgevel laagbouw	4,8	-	-	60	-	61
09_A	zuidgevel laagbouw	1,8	-	58	-	-	59
09_B	zuidgevel laagbouw	4,8	-	58	-	-	59
10_A	oostgevel laagbouw	1,8	-	53	53	52	58
10_B	oostgevel laagbouw	4,8	-	54	53	53	59
11_C	oostgevel hoogbouw	7,8	-	55	56	51	60

De berekende geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai voldoet aan de gehanteerde grenswaarde.

De berekende geluidbelasting vanwege Modem 30 overschrijdt de gehanteerde grenswaarde op 4 geveldelen. Op deze geveldelen wordt de cumulatieve geluidbelasting ook niet acceptabel geacht.

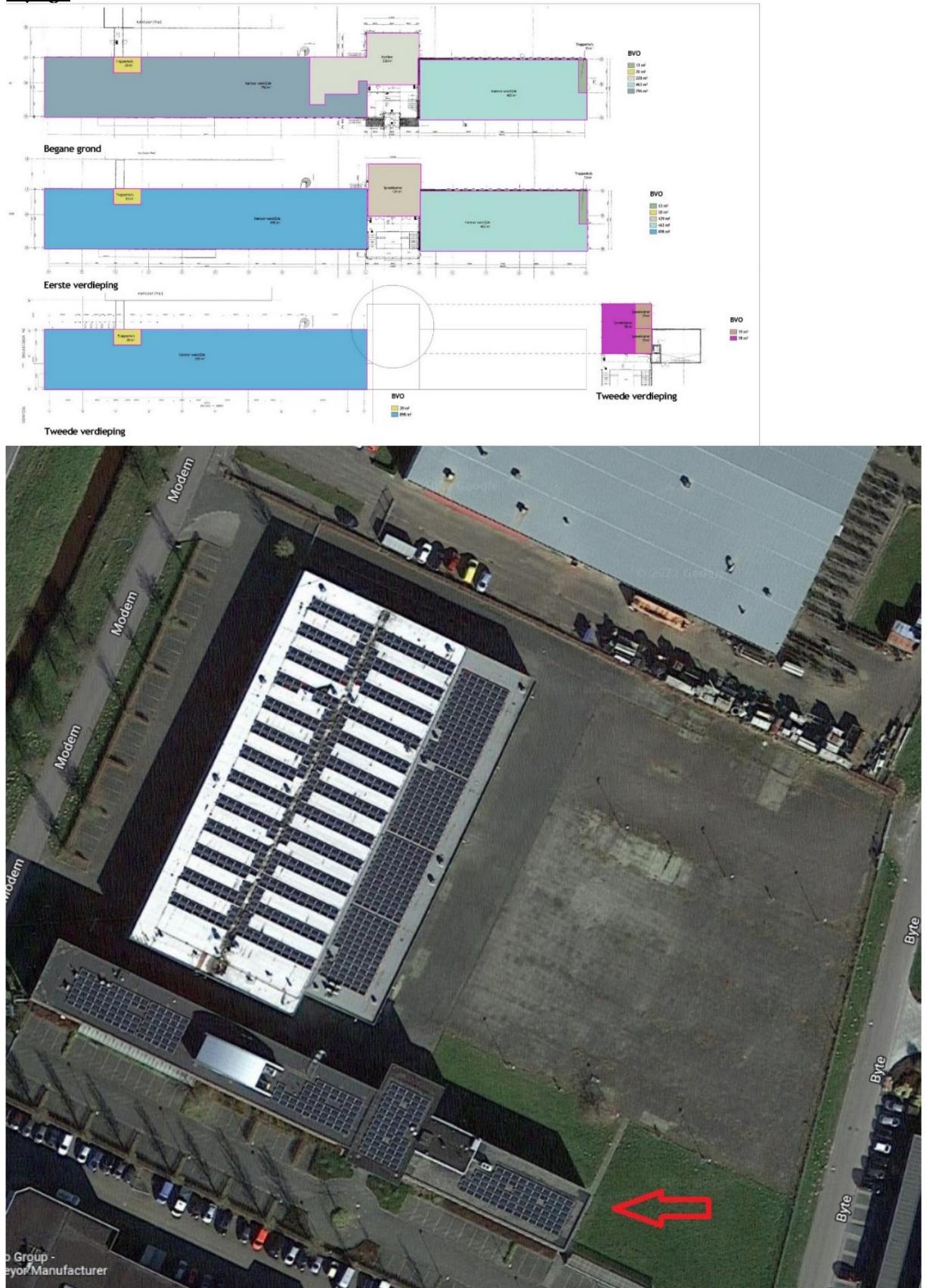
Met de gehanteerde berekeningsmethode is geen informatie over maximale geluidsniveaus verkregen.

Met de berekende cumulatieve geluidbelasting is het twijfelachtig of er sprake is van een aanvaardbaar binnenklimaat ten aanzien van geluid. Derhalve dient een bouwakoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel te worden uitgevoerd. Voor tijdelijk gebruik wordt hier 38 dB als acceptabel binnengeluidniveau voorgesteld.

#### **4. Bedrijven en milieuzonerings**

De woningen worden gerealiseerd op het bedrijventerrein waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan. Hierbij hoort een richtafstand van 200 meter. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bedrijfsbestemming en de gevel van de woning. De afstand van het kantoorpand waar in gewoond gaat worden, tot aan de dichtstbijzijnde bedrijfsbestemming is circa 20 meter. Er dient voor alle aspecten (geur, stof, geluid en gevaar) te worden onderbouwd hoe een goed woon- en leefklimaat toch wordt gegarandeerd.

## Bijlage



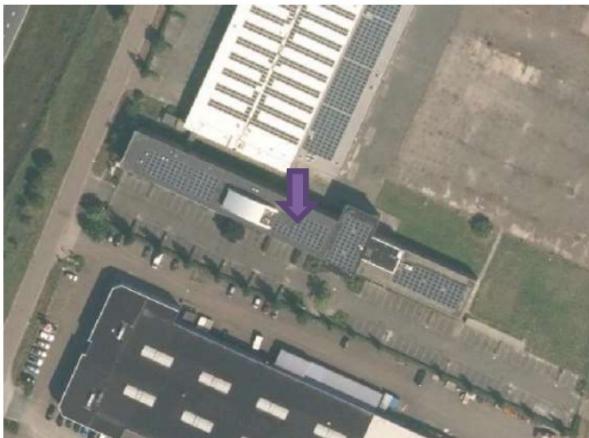
Rode pijl: het kantoorpand van Modem 30 voor huisvesting van arbeidsmigranten



# 1. Coevorden, Modem 30



**±5.400 m<sup>2</sup> (perceel)**



Luchtfoto



Bestemming

- Voor- en nadelen locatie:**

#### Voordelen

Het pand staat momenteel leeg en naar verwachting hoeft er relatief weinig te worden omgebouwd.

Een van de meest ruime leegstaande panden.

Ruime parkeergelegenheid naast het pand.

Goede ontsluiting met trein (station op 1,7 km), bus (halte op 1,1 km) en auto (oprit hoofdweg op 1,5 km).

Ligging buiten het centrum van een voorzieningenkern.

#### Nadelen

Slecht woon- en leefklimaat: (1) ligging langs N34 en op bedrijventerrein, mogelijk geluidsoverlast; (2) ligging nabij hoge druk aardgasleiding en transportroute N34, afweging groepsrisico noodzakelijk (rapport RUDD).

Bestemd als bedrijventerrein met toegestane bedrijven t/m milieucategorie 4.1. Gebruik pand voor wonen leidt tot gebruiksbeperkingen voor omliggende bedrijven.

Basisvoorzieningen niet op loopafstand, maar breed voorzieningenaanbod in de stad.

Pand is eigendom van een particulier.

Weinig groen op en rondom het perceel.

14:43

77

laatst gez. vandaag om 14:30



Zou je mij even zsm willen bellen?

Groet,

14:13

Bel je zo. 14:55 ✓✓

Dankjewel 14:55

7 mrt 2023

Zit nog in vergadering.  
College ziet kans ook. Geen  
garantie, maar we hebben wel  
positieve houding.

12:47 ✓✓

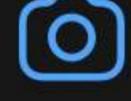
Hoe lang duurt voordat zoiets  
geregeld is

12:48

Je zult aanvraag moeten doen  
voor een vooroverleg. Je kunt een  
quickscan laten doen.  
Het lastige is dat we nu nog geen  
beleid hebben op dit gebied.

12:49 ✓✓

Als je tijd heb bel mij even



14:43

77

laatst gez. vandaag om 14:30



College ziet kans ook. Geen garantie, maar we hebben wel positieve houding.

12:47 ✓✓

Hoe lang duurt voordat zoiets geregeld is

12:48

Je zult aanvraag moeten doen voor een vooroverleg. Je kunt een quickscan laten doen.  
Het lastige is dat we nu nog geen beleid hebben op dit gebied.

12:49 ✓✓

Als je tijd heb bel mij even

17:04

Heb net [REDACTED] gesproken.  
Ik ben heel druk nu. Kan het morgen ook?

17:04 ✓✓

Zeker wil je nummer mij even sturen van de vergunning en dat rapport

17:06

13 mrt 2023

12:30 ✓✓



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 9 maart 2023 13:59  
**Aan:** Omgevingscoach  
**CC:** Steven Stegen  
**Onderwerp:** FW: arbeidsmigranten

**Categorieën:** [REDACTED]

Dag collega's,

Ik kreeg een verzoek om [REDACTED] terug te bellen. Dat heb ik gedaan. Kreeg hem niet aan de telefoon. Heb mijn advies ingesproken in zijn voicemail. Daarbij ook aangeven dat ik jullie verzocht heb om contact met hem op te nemen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

T 14 0524  
M 06 [REDACTED]



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

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 9 maart 2023 13:52  
**Aan:** Omgevingscoach <Omgevingscoach@coevorden.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; Steven Stegen <s.stegen@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** FW: arbeidsmigranten

Dag collega's,

Ik heb vandaag een gesprek gehad met Steven. Hij heeft een ondernemer gesproken die in Coevorden een pand gekocht heeft waar hij arbeidsmigranten wil huisvesten. De ondernemer wil graag weten of het college wil meewerken aan huisvesting van arbeidsmigranten in dit pand. Het college heeft inmiddels aan wel in algemene zin aangeven dat ze een initiatief van een ondernemer om arbeidsmigrantenhuisvesting te realiseren toejuichen. De noodzaak om dit te realiseren wordt groot geacht voor Coevorden. Ik weet dat [REDACTED] ook betrokken is bij dit initiatief en dat al eerder gekeken is naar deze locatie. Zo ligt er al een eerste beoordeling van deze locatie door de RUD. Met Steven afgesproken dat we deze ondernemer gaan adviseren om met een Omgevingscoach een gesprek te plannen. Ik verwacht dat we uitkomen op een quickscan. Mijn vraag aan jullie is om contact op te nemen met deze ondernemer en een afspraak met hem te maken. Ik stel voor dat er naast de Omgevingscoach ook een ervaren RO adviseur meegaat. Willen jullie mij even op de hoogte houden van de voortgang.  
Ik stuur de mail ter info naar Steven, [REDACTED] en [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
[REDACTED]

Gemeente Coevorden  
Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

T 14 0524

M 06 [REDACTED]



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

---

**Van:** Steven Stegen <[s.stegen@coevorden.nl](mailto:s.stegen@coevorden.nl)>  
**Verzonden:** donderdag 9 maart 2023 11:20  
**Aan:** [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>  
**Onderwerp:** arbeidsmigranten

Hoi [REDACTED],

Fijn dat we konden bijpraten over de optie arbeidsmigranten.

Ik heb de bewuste adviseur niet kunnen bereiken, maar heb hem wel geappt dat jij contact met hem opneemt.

Het gaat om [REDACTED], hij treedt op als adviseur van [REDACTED]. Bereikbaar op 06 [REDACTED].

Het zou fijn zijn als ik op de hoogte wordt gehouden van de verdere ontwikkelingen.

Dank je!

Met vriendelijke groet,

Steven Stegen

Gemeente Coevorden

Wethouder wonen, financiën, werkgelegenheid, economie, vastgoed en vitale vakantieparken

06-[REDACTED]



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 13 maart 2023 14:33  
**Aan:** [REDACTED]; Omgevingscoach; [REDACTED]  
**CC:** Steven Stegen  
**Onderwerp:** RE: Mogelijkheden huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden

Dag mevrouw [REDACTED],

Onze lijn is dat we een Omgevingscoach kunnen laten aanschuiven wanneer u concreet plannen heeft op een beschikbare locatie. Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Vriendelijke groet,

[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 13 maart 2023 10:00  
**Aan:** Omgevingscoach <[Omgevingscoach@coevorden.nl](mailto:Omgevingscoach@coevorden.nl)>; [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED] <[\[REDACTED@coevorden.nl\]](mailto:[REDACTED@coevorden.nl])>; Steven Stegen <[s.stegen@coevorden.nl](mailto:s.stegen@coevorden.nl)>  
**Onderwerp:** Re: Mogelijkheden huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden

Goedemorgen,

Is het dan toch verstandig om al een afspraak met [REDACTED] te maken?

We kunnen dan kijken wat de mogelijkheden zijn in de gemeente Coevorden en waar we rekening mee moeten houden met de locatie.

Ondertussen gaan wij op zoek naar een andere locatie.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

---

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

---

**Van:** Omgevingscoach <[Omgevingscoach@coevorden.nl](mailto:Omgevingscoach@coevorden.nl)>  
**Verzonden:** maandag, maart 13, 2023 9:23 AM  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED] <[\[REDACTED@coevorden.nl\]](mailto:[REDACTED@coevorden.nl])>; Steven Stegen <[s.stegen@coevorden.nl](mailto:s.stegen@coevorden.nl)>  
**Onderwerp:** RE: Mogelijkheden huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden

Geachte mevrouw [REDACTED]

Bedankt voor de terugkoppeling.

Als u een andere locatie op het oog heeft, neem dan even weer contact op met de omgevingscoaches.

Wij kijken dan even met u mee hoe wij deze ontwikkeling in goede banen kunnen gaan leiden.

Met vriendelijke groet,

Namens de gemeente Coevorden,

De Omgevingscoaches,

[REDACTED], [REDACTED] en [REDACTED]

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: vrijdag 10 maart 2023 12:13

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

CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>; Steven Stegen <[s.stegen@coevorden.nl](mailto:s.stegen@coevorden.nl)>

Onderwerp: Re: Mogelijkheden huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden

Goedemiddag, het pand is verkocht dus er hoeft niks meer mee gedaan te worden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Verzonden vanuit [Outlook voor iOS](#)

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: Friday, March 10, 2023 9:35:54 AM

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

CC: [REDACTED] <[\[REDACTED\]@coevorden.nl](mailto:[REDACTED]@coevorden.nl)>; [s.stegen@coevorden.nl](mailto:s.stegen@coevorden.nl) <[s.stegen@coevorden.nl](mailto:s.stegen@coevorden.nl)>; [REDACTED]

Onderwerp: Mogelijkheden huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden

Geachte heer/mevrouw,

Via Steven Stegen (wethouder) en [REDACTED] kom ik bij dit e-mailadres uit.

Namens mevrouw [REDACTED] en de heer [REDACTED] (initiatiefnemers) wil ik graag in gesprek (vooroverleg) met de gemeente Coevorden over de mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten op het perceel Modem 30 in Coevorden. Dit perceel met kantoorgebouw en bedrijfsgebouw staat te koop en initiatiefnemers staan positief tegenover aankoop afhankelijk van de mogelijkheden qua huisvesting arbeidsmigranten. Hiertoe hebben initiatiefnemers telefonisch/mondeling contact gehad met wethouder Stegen. De heer Stegen heeft de plannen informeel besproken binnen het college. Gelet op de problematiek rondom de huisvesting van arbeidsmigranten in Coevorden staat het college positief tegenover de ideeën. Zij hebben initiatiefnemers verzocht om de mogelijkheden nader te onderzoeken. Het idee is om op korte termijn een quickscan op te stellen en aan te leveren waarin een toelichting op de plannen wordt gegeven. Deze quickscan kan worden besproken binnen het omgevingsplein en vervolgens kan er een ambtelijk advies aan het college worden gegeven.

Graag heb ik contact met een van de omgevingscoaches over de inhoud van de quickscan en het maken van een afspraak voor een overleg in 'het omgevingsplein'. Zoals aangegeven zijn initiatiefnemers geïnteresseerd in aankoop, maar is zekerheid over de mogelijkheden op korte termijn noodzakelijk in verband met het financiële risico. Verkoper wenst geen ontbindende voorwaarden in de verkoopovereenkomst op te nemen, het is dus wel of niet aankopen. Om een goed onderbouwd besluit te kunnen nemen, hebben we op zo kort mogelijke termijn duidelijkheid van de gemeente Coevorden (lees principebesluit) nodig.

Ik zie een reactie graag op korte termijn tegemoet.

Aanvullend verzoek: ik begrijp van wethouder Stegen dat de voor de locatie Modem 30 in het verleden een RUD-advies is uitgebracht over milieukundige aspecten (geluid, veiligheid etc.). Graag ontvang ik dit onderzoek via de e-mail. Mogelijk zijn onderdelen relevant voor de quickscan en kan ik deze hergebruiken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Projectleider Bedrijfsontwikkeling

ma-di-wo-do



Noordeinde 31  
7941 AS Meppel

M +31 6 [REDACTED]  
E [REDACTED]@agrifirm.com

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

[www.agrifirm.com](http://www.agrifirm.com)



Met meer dan 3000 betrokken medewerkers en een ambitie om iedere dag te excelleren, draagt Agrifirm Group bij aan een verantwoorde toekomst voor toekomstige generaties. Wij leveren relevante en duurzame waarde op het gebied van landbouw en voeding.

Agrifirm NWE BV (KvK 1605 0353) is a member of the Royal Agrifirm Group.  
The content of this e-mail is confidential in nature and intended solely for addressed recipients.  
This message is not legally binding. Please consider the environment before printing this e-mail.



# Huisvesting arbeidsmiranten Modem 30 publiceerbaar

## Uw verzoek

Ingediend bij	Gemeente Coevorden
Soort	Aanvraag vergunning
Activiteit(en)	Afwijken van regels in het omgevingsplan
Doel	Definitief
Status	Ingediend
Verzoeknummer(s)	20240208 01494 000 (ingedien op 08-02-2024)

## Project

### Naam van dit project

Huisvesting arbeidsmiranten Modem 30

### Projectomschrijving

Het verzoek betreft de mogelijkheid om een kantoorpand aan de Modem 30 te gebruiken voor de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten.

## Locatie

### Teken een gebied op de kaart



## Algemeen

Als u wilt kunt u een bijlage toevoegen over het contact met anderen over uw plannen.

Geen documenten.

Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie waar u de activiteiten gaat uitvoeren.

Geen documenten.

## Contact met anderen over uw plannen



**Heeft u contact gehad met anderen over uw plannen?**

Ja

**Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?**

geen openbare informatie

**Welke reacties heeft u gekregen?**

geen openbare informatie

## Verzoek

**Geef uw verzoek een naam**

Huisvesting arbeidsmiranten Modem 30

**Toelichting op uw verzoek**

geen openbare informatie

**Uw referentienummer**

geen openbare informatie

**Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.**

Ja

**Is er informatie die u later pas opstuurt? Geef hier dan aan welke informatie dat is. Geef ook aan waarom u die pas later opstuurt.**

geen openbare informatie

**Is er informatie die u niet opstuurt? Geef dan aan waarom. Bijvoorbeeld omdat u die al eerder heeft ingestuurd.**

geen openbare informatie



## Uw gegevens

### E-mailadres en telefoonnummer gemachtigde

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

### Gegevens gemachtigde vestiging of bedrijf

**KVK-nummer**

08199411

Vooraf ingevuld antwoord.

**Handelsnaam**

BJZ.NU B.V

Het vooraf ingevulde antwoord is gewijzigd. Dit was 'BJZ.NU B.V.'.

**RSIN**

820886919

Vooraf ingevuld antwoord.

### Adresgegevens gemachtigd bedrijf

**Straatnaam**

Twentepoort Oost

Vooraf ingevuld antwoord.

**Huisnummer**

16

Vooraf ingevuld antwoord.

**Huisletter**

a

Vooraf ingevuld antwoord.

**Huisnummertoevoeeling**

-

**Postcode**

7609RG

Vooraf ingevuld antwoord.

**Plaats**

Almelo

Vooraf ingevuld antwoord.

**Is het postadres hetzelfde als het hoofdadres?**

Ja

Vooraf ingevuld antwoord.

**E-mailadres en telefoonnummer initiatiefnemer****E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

**Gegevens particuliere initiatiefnemer****Voorletters**

geen openbare informatie

**Voorvoegsel**

geen openbare informatie

**Achternaam**

geen openbare informatie

**Adresgegevens particuliere initiatiefnemer****Straatnaam**

geen openbare informatie

**Huisnummer**

geen openbare informatie

**Huisletter**

geen openbare informatie

**Huisnummertoevoeging**

geen openbare informatie

**Postcode**

geen openbare informatie

**Plaats**

geen openbare informatie

**Is het postadres hetzelfde als het woonadres?**

Ja

**Contactpersoon****Wilt u een contactpersoon voor deze aanvraag of melding opgeven?**

Nee



## Vragen en antwoorden

### Afwijken van regels in het omgevingsplan

#### Afwijken van regels in het omgevingsplan

##### **Omschrijf wat u wilt gaan doen.**

In de afgelopen tijd heeft Coevorden zich ingezet om samen met Emmen, Hardenberg en Hoogeveen zichzelf te ontwikkelen als Dutch Techzone. Deze steden willen zich samen ontwikkelen tot de regio van technisch vakmanschap voor de maakindustrie, waar ook arbeidsmigranten een bijdrage kunnen leveren. Initiatiefnemer wil het kantoorpand daarom beschikbaar stellen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Dergelijk gebruik van het pand voor kantoren is in strijd met de geldende gebruiksregels.

##### **Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.**

Het voornemen is op basis van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Stad, Coevorden" niet toegestaan. Om het voornemen te realiseren moet worden afgewezen doormiddel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1 lid 1 onder b Omgevingswet). Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl) en als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

##### **Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.**

Initiatiefnemer wil afwijken van toegestaan gebruik van het kantoorpand op basis van het omgevingsplan. Het in gebruik nemen van een kantoorpand voor de huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan. Door dit toe te staan kan bij worden gedragen aan de maakindustrie van de Dutch Tech Zone waar Coevorden onderdeel van uitmaakt.

##### **Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving.**

##### **Beschrijf deze gevolgen.**

Het huisvesten van arbeidsmigranten is een vorm van langdurig menselijk verblijf op een industrieterrein die anders van aard is dan die van een kantoor.

##### **Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?**

Ja

##### **Tijdelijk afwijken: Geef aan hoe lang u wilt afwijken van de regels in het omgevingsplan.**

In eerste instantie voor een jaar of 10, dit kan worden afgestemd met de gemeente.

## Milieueffectrapportage

### **Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?**

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'



## Bijlagen

### Afwijken van regels in het omgevingsplan

#### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
Principeverzoek Coevorden, Modem 30.pdf	Nee

#### Overzichtstekening nieuwe toestand

Geen documenten.

#### Rapport archeologische waarde

Geen documenten.

#### Situatietekening bestaande toestand

Geen documenten.

#### Situatietekening nieuwe toestand

Geen documenten.



# Principeverzoek Modem 30, Coevorden

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

**Uw specialist in Bestemmingsplannen**

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Februari 2024

Status: Definitief

Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle  
Dr. van Wiechenweg 2  
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht  
Wattbaan 51  
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen  
Helperpark 284  
9723 ZA Groningen

**PRINCIPEVERZOEK  
MODEM 30, COEVORDEN**

Datum: Februari 2024  
Versie: Definitief  
Opsteller: BJZ.nu



**INHOUDSOPGAVE**

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....</b>	<b>3</b>
<b>HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE .....</b>	<b>4</b>
2.1 LIGGING PROJECTGEBIED .....	4
2.2 HUIDIGE SITUATIE .....	4
2.3 PLANOLOGISCHE SITUATIE.....	6
<b>HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF .....</b>	<b>8</b>
3.1 GEWENSTE SITUATIE.....	8
3.2 VERKEER EN PARKEREN .....	8
<b>HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID.....</b>	<b>9</b>
<b>HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>11</b>
5.1 GELUID DOOR ACTIVITEITEN.....	11
5.2 BODEM.....	12
5.2 BODEMKWALITEIT.....	12
5.3 LUCHTKWALITEIT .....	12
5.4 EXTERNE VEILIGHEID.....	13
5.5 MILIEUZONERING .....	14
5.6 GEUR .....	16
5.7 ECOLOGIE.....	16
5.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	17
5.9 WATERASPECTEN.....	17
<b>HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE - VERZOEK.....</b>	<b>18</b>

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

Namens Modemco B.V. richt ik mij tot uw college met het volgende verzoek. Dit verzoek heeft betrekking op het perceel aan de Modem 30 te Coevorden. Het perceel staat kadastral bekend als gemeente Coevorden, Sectie L, Perceelnummers 1731, 1832 en 1833. De locatie ligt in de bebouwde kom van Coevorden.

De percelen zijn bestemd voor een bedrijfenterrein. De bebouwing bestaat uit een bedrijfshal met daarnaast een pand met kantoorruimtes. De afgelopen 7 jaar heeft de bebouwing leeggestaan omdat de twee delen niet afzonderlijk van elkaar verhuurd konden worden, waardoor het moeilijk is gebleken een partij te vinden om de bebouwing te kopen. Modemco B.V. heeft de bedrijfshal en het kantoorpand gekocht en is nu voornemens de bedrijfshal in te zetten voor een productielijn.

In de afgelopen tijd heeft Coevorden zich ingezet om samen met Emmen, Hardenberg en Hoogeveen zichzelf te ontwikkelen als Dutch Techzone. Deze steden willen zich samen ontwikkelen tot de regio van technisch vakmanschap voor de maakindustrie, waar ook arbeidsmigranten een bijdrage kunnen leveren. Initiatiefnemer wil het kantoorpand daarom beschikbaar stellen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Dergelijk gebruik van het pand voor kantoren is in strijd met de geldende gebruiksregels.

Het voornemen is op basis van het bestemmingsplan “Bedrijfenterreinen Stad, Coevorden” niet toegestaan. Om het voornemen te realiseren moet worden afgeweken doormiddel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 5.1 lid 1 onder b Omgevingswet). Voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl) en als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Hierna word in hoofdstuk 2 en hoofdstuk 3 respectievelijk de huidige en de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op relevant beleid en in hoofdstuk 5 komen de relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 6 betreft een resume van het concrete verzoek.

## HOOFDSTUK 2

### HUIDIGE SITUATIE

#### 2.1 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Modem 30 te Coevorden. Het projectgebied bestaat uit drie percelen welke kadastraal bekend staan als Gemeente Coevorden, Sectie L, Perceelnummers 1731, 1832 en 1833. De ligging van het projectgebied is globaal in afbeelding 1.1 weergegeven met de rode ster en omlijning.



Afbeelding 1.1 Ligging projectgebied (Bron: PDOK)

#### 2.2 Huidige situatie

Binnen het projectgebied staan een bedrijfshal en een kantoorpand. De afgelopen 7 jaar heeft de bebouwing leeggestaan omdat de twee delen niet afzonderlijk van elkaar verhuurd konden worden, waardoor het moeilijk is gebleken een partij te vinden om de bebouwing te kopen. Modemco B.V. heeft de bedrijfshal en het kantoorpand gekocht.

De omliggende omgeving bestaat uit bedrijventerreinen. Van oudsher vindt er veel productie plaats op het bedrijventerrein en zijn er tevens kantoorpanden hier gevestigd. Er bevinden zich hier echter ook winkels, bouwmarkten, tuincentra een sportschool en meer. Er liggen daarmee kansen en mogelijkheden om het kantoorpand af te splitsen van de bedrijfshal en deze een andere invulling te geven. De ontwikkeling van dit principeverzoek past binnen de diverse invulling van het bedrijventerrein.

In afbeelding 1.2 is met een luchtfoto de huidige situatie weergegeven waarin het projectgebied met de rode belijning is weergegeven. De bedrijfshal en het kantoorpand zijn met respectievelijk een groene en blauwe omlijning weergegeven. In afbeelding 1.3 zijn straatbeelden weergegeven van de situatie, waarbij de gele omlijning het kantoorpand en de rode omlijning de bedrijfshal weergeeft.



Afbeelding 1.2

Luchtfoto bestaande situatie (Bron: PDOK)



Afbeelding 1.3      Straatbeeld bestaande situatie (Bron: Google Maps Streetview)

## 2.3 Planologische situatie

### 2.3.1 Algemeen

Het projectgebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Bedrijventerreinen Stad, Coevorden" en "Kleine windturbines gemeente Coevorden". Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk op 30 juni 2015 en 6 juli 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Coevorden. Op onderstaande kaartuitsnede is het projectgebied met een rode omlijning weergegeven.



Afbeelding 1.4

Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Tubbergen Buitengebied 2016 (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen het projectgebied geldt de bestemming ‘Bedrijventerrein’, met de functieaanduiding ‘bedrijf tot en met categorie 4.1’.

De voor ‘Bedrijventerrein’ aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven. Afhankelijk van de functieaanduiding zijn verschillende typen bedrijven met milieucategorieën van 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2 mogelijk. Verder zijn de gronden, wanneer zij met een specifieke aanduiding zijn aangegeven, bestemd voor andere vormen bedrijvigheid. Zo maakt de aanduiding ‘kantoren’ het gebruiken van gronden ten behoeve van kantoren mogelijk.

Binnen de bedrijfsbestemming is tevens een bouwvlak opgenomen, waarbinnen het toegestaan is om bedrijfsbebouwing te realiseren. Dit bouwvlak kent een maatvoering met een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximum bouwhoogte van 10 meter.

### 2.3.2 Strijdigheid

Binnen de bestemming ‘Bedrijventerrein’ is het niet toegestaan om bebouwing in te zetten voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Het in gebruik nemen van het kantoorpand voor tijdelijke bewoning is daarmee in strijd met de gebruiksregels.

## HOOFDSTUK 3 HET INITIATIEF

### 3.1 Gewenste situatie

Zoals in de inleiding reeds benoemd wil de initiatiefnemer het kantoorpand als zelfstandig pand in gebruik nemen en daarmee los koppelen van de bedrijfshal. Het kantoor wordt daarmee inpandig ingericht voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

### 3.2 Verkeer en parkeren

#### 3.2.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. Aan de hand van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' (publicatie 381, december 2018) van het CROW worden de parkeernorm en het aantal verkeersbewegingen bepaald.

Onderhavige ontwikkeling ziet op afwijkend gebruik van bestaande bebouwing. Er is geen sprake van een toename van de bebouwing. Het kantoorpand behorende bij de bedrijfshal kan, los van de bedrijfshal beschouwd, in de huidige situatie worden aangemerkt als zijnde de functie 'Kantoor (zonder baliefunctie)'. In de toekomstige situatie kan het kantoorpand worden aangemerkt als de functie Kamerverhuur, zelfstandig (niet-studenten). Hierbij geldt dat het onder niet stedelijk en rest bebouwde kom valt. De parkeernorm die hierbij geldt is gemiddeld 0.7 per kamer. Voor de oude kantoorfunctie is dat gemiddeld 2.55 per 100 m<sup>2</sup> bvo.

Gelet op de omvang en capaciteit van het kantoorpand, wordt gesteld dat de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie naar verwachting lager zal uitvallen dan die van een volledig operationeel kantoorpand. Bij een positief principebesluit zal er worden afgestemd hoeveel arbeidsmigranten huisvesting kan worden geboden op de locatie.

#### 3.2.2 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de in dit principeverzoek besloten ontwikkeling.

## HOOFDSTUK 4 RELEVANT BELEID

Voor de voorgenomen ontwikkeling is met name de omgevingsvisie ‘Omgevingsvisie gemeente Coevorden’ van belang. Het rijksbeleid en provinciaal beleid zullen in dit principe verzoek dan ook niet getoetst worden.

### Omgevingsvisie gemeente Coevorden

#### 4.1 *Algemeen*

De gemeente Coevorden beschikt over een omgevingsvisie. De omgevingsvisie is een visie op de leefomgeving in de gemeente. De Omgevingsvisie geeft het toekomstbeeld van en voor de gemeente en geeft aan waar kansen worden gezien en met welke opgaven de gemeente aan de slag wil. Het toekomstbeeld kijkt ver vooruit, de kansen en opgaven zijn de eerste stappen om het toekomstbeeld te realiseren. Daarbij wordt verschil gemaakt tussen gebieden. Want de stad Coevorden kent andere uitdagingen dan een dorp als Sleen of Oosterhesselen en elk van de 28 dorpen heeft zijn eigen karakter en gebruiken. De visie is van toepassing op de hele gemeente Coevorden. Om de visie een stap concreter te maken zijn gebiedskompassen uitgewerkt: een koers op maat voor verschillende gebieden, zodat de veelzijdigheid van onze gemeente recht kan worden gedaan. De scheidslijnen tussen de gebieden zijn globaal en dienen geen ander doel dan het bovenstaande.

De Omgevingsvisie bestaat uit vijf onderdelen.

1. Het deel ‘Visie’. Hier leest u het toekomstbeeld voor 2040 en de manier waarop de gemeente onder de Omgevingswet wil (samen)werken.
2. Het deel ‘Gebiedskompassen’. In dit deel worden de ambities concreet gemaakt. Daarvoor is de gemeente verdeeld in vijf deelgebieden. Voor elk gebied is het karakter, wat er bijzonder is en welke ontwikkelingen er voor de toekomst van het gebied worden gezien beschreven.
3. Het deel ‘Idee’. In dit deel leest eenieder wat ze kunnen doen (en wat de gemeente doet) als ze een plan hebben in de gemeente Coevorden.
4. Het deel ‘Vervolg’. Dit deel bevat informatie over de beleidscyclus en de manier waarop de de Omgevingsvisie wordt gerealiseerd, en hoe de voortgang moet worden bijgehouden. In dit deel vindt men ook een aantal juridische en milieutechnische aspecten.
5. Het deel ‘Achtergrond’. Alle informatie die is gebruikt om deze Omgevingsvisie te maken, leest men in dit deel. Daar staat ook welke stappen zijn doorlopen om tot een Omgevingsvisie te komen

#### 4.2 *Visie*

In 2040 kan men in de gemeente Coevorden toekomstbestendig wonen en verblijven. Bij het realiseren van de ambities is er altijd aandacht voor duurzaamheid. De wens is dat de gemeente ook voor toekomstige generaties een leefbare en fijne plek is. Dit is als een rode draad bij alles wordt gedaan. De aandacht voor duurzame maatregelen en klimaatadaptatie zorgen dan ook dat energieneutraal de standaard is en dat extreem weer goed kan worden opgevangen.

Coevorden is een economisch regionaal knooppunt. De gemeente heeft haar strategische positie versterkt, onder andere door nieuwe treinverbindingen en verbeterde bereikbaarheid. Een breed, hoogwaardig aanbod van verblijfsrecreatie zorgt voor reuring en voldoende klandizie voor lokale voorzieningen. De duurzame bedrijventerreinen zijn als vestigingslocatie in trek bij de maakindustrie, de logistiek en andere sectoren. In Coevorden kan het bedrijfsleven vooruit richting alle windstreken, mede omdat de gemeente onderdeel is van verschillende regionale verbanden zoals de Dutch Techzone.

De ambitie is dat Coevorden zich verder ontwikkelt als knooppunt in een (internationale) regio. De historische vestingstad is het middelpunt. Er zijn goede verbindingen via weg, water en spoor en er is ruimte voor het bedrijfsleven.

#### 4.3 *Economisch regionaal knooppunt*

Er wordt voor gekozen om de bestaande terreinen te revitaliseren waar dat nodig is en er wordt gekeken hoe meer ruimte en kwaliteit kan worden gecreëerd op bedrijventerreinen. Dit houdt de terreinen ook in de toekomst aantrekkelijk voor ondernemers en werknemers. Daarbij is aandacht voor een groene en duurzame inrichting en wordt samen met de gevestigde bedrijven opgetrokken. Herverkaveling is bespreekbaar als dit bijdraagt aan deze doelen.

#### 4.4 Gebiedskompas – Regiostad – Beleefstad

Nabij de stad ligt een flink aantal bedrijventerreinen met een belangrijke functie voor de regionale economie en werkgelegenheid. We willen ze behouden, versterken en herstructureren. Daarbij is veel aandacht voor de verduurzaming van de bedrijven en het klimaatadaptief maken van bedrijventerrein. Het is geen keuze meer, maar een voorwaarde.

#### 4.5 Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsvisie gemeente Coevorden’

Het voornemen ziet op het afwijkend gebruik van een kantoorpand dat in de huidige situatie behoort tot een bedrijfshal. Het afwijkende gebruik ziet op het in gebruik nemen van het kantoorpand als een woonruimte voor arbeidsmigranten. Door het kantoorpand op deze wijze in gebruik te kunnen nemen kan leegstand worden voorkomen en kan bestaande bebouwing optimaal ingezet worden. Het vorenstaande draagt bij aan de vitaliteit van het bedrijventerrein.

Deze diversiteit in de invulling past overigens ook goed binnen de omgeving. Verspreid over het bedrijventerrein is namelijk ook een grote diversiteit in typen bedrijven terug te zien, van detailhandel tot een escaperoom en een sportschool.

Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat het initiatief in lijn is met de omgevingsvisie van de gemeente Coevorden.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met diverse aspecten van de fysieke leefomgeving en de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 Omgevingswet.

De beschrijving wordt per aspect in een aparte paragraaf opgenomen en kan vervolgens in subparagraphen worden onderverdeeld. De volgende aspecten komen aan bod:

- Geluid door activiteiten
- Bodemkwaliteit
- Luchtkwaliteit
- Externe veiligheid
- Milieuzonering
- Geur
- Archeologie & cultuurhistorie
- Trillingshinder (indien van toepassing)
- Water

### 5.1 Geluid door activiteiten

#### Algemeen

Onder de Omgevingswet is de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit aan.

Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerde groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

#### Toetsing geluid

Gezien het projectgebied is gelegen op een industrieterrein waarover veel vervoer van vrachtverkeer plaatsvindt, zal bij een positief principebesluit met de gemeente worden afgestemd of een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk is.

In paragraaf 5.5 wordt nader ingegaan op de geluidsbelasting van individuele bedrijven op het voornemen.

## 5.2 Bodem

### 5.2 Bodemkwaliteit

#### Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang:

- beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigen en aantastingen;
- evenwichtig toedeling van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en -aantastingen.

De gemeente stelt de waarde voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem vast. Deze waarde mag niet hoger zijn dan het blootstellingsniveau van het maximaal toelaatbaar risico voor de mens. Dit is opgenomen in bijlage VA van het Bkl. De toelaatbare kwaliteit van de bodem is een voorwaarde voor bouwen op verontreinigde bodem en is geen omgevingswaarde.

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet:

- Op grond van artikel 5.89i en artikel 5.89j Bkl de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn.
- Op grond van artikel 5.89k Bkl aangeven welke sanerende of andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijding van de waarde.
- Op grond van artikel 5.89l Bkl een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn.
- Op grond van artikel 5.89m Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

#### Toetsing bodem

Het gaat hier uitsluitend om het gebruik van bestaande bebouwing. De kantoren in het kantoorpand hebben geen negatieve gevolgen voor de bodem. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek wordt om die reden niet noodzakelijk geacht.

## 5.3 Luchtkwaliteit

#### Algemeen

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en fijnstof (PM10). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenisende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de riksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaard gevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

#### *Toetsing luchtkwaliteit*

Gelet op de aard en omvang van dit voornemen, in verhouding tot categorieën van gevallen, kan worden gesteld dat voorliggend voornemen 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

## 5.4 Externe veiligheid

### Algemeen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit de veiligheid gewaarborgd wordt. Gedoeld wordt op het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van een branden, rampen of crises.

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. Voor het project moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden.

Voor een project dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het project kwetsbare gebouwen worden toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

#### *Toetsing externe veiligheid*

Nabij het perceel is een buisleiding gelegen. Gelet op de aard van het voornemen, is geen sprake van een toename van het aantal mensen waardoor er geen sprake is van een groter groepsrisico. Een volledige bezetting van de kantoorruimtes zal namelijk op zijn hoogtepunt een grotere hoeveelheid mensen betreffen dan een inpandige transformatie voor arbeidsmigranten. Het thema externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor dit voornemen.

## 5.5 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

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 worden gezien door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven gesitueerd.

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” 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 veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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.

De richtafstanden (met uitzondering van het aspect gevaar) uit het omgevingstype rustige woonwijk kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsmaat worden verlaagd indien sprake is van gemengd gebied. Daarbij wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' opgemerkt dat het vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik de voorkeur verdient functiescheiding niet verder door te voeren dan met het oog op een goed woon- en leefklimaat noodzakelijk is.

Het projectgebied ligt in de bebouwde kom op een bedrijventerrein. In de nabije omgeving bevinden zich hoofdzakelijk bedrijven. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De volgende tabel geeft de richtafstanden voor de verschillende omgevingstypes weer.

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

### Toetsing milieuzonering

#### Algemeen

Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

#### Externe werking

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

De functie 'wonen' betreft geen milieubelastende functie voor de omgeving en is daarom niet opgenomen in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

#### Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functies binnen het projectgebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de directe omgeving van het projectgebied zijn diverse bedrijfsbestemmingen aanwezig. Voor deze bedrijfsbestemming geldt dat bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan. Gezien het gemengd gebied betreft kan echter worden uitgegaan van 100 meter afstand tussen de huisvesting van arbeidsmigranten en milieubelastende functies. Binnen een straal van 100 meter bevindt zich aan de noordelijke zijde de bedrijfshal van initiatiefnemer op circa 7 meter. Ten oosten Cargo Floor BV, een leverancier van materiaalbehandelingsapparatuur op circa 60 meter afstand en ten zuiden Royal Apollo Group, een machinefabrikant waar een groot deel is ingericht als kantoor.

In alle gevallen kan niet worden voldaan aan de richtafstanden om een goed woon- en leefklimaat te garanderen. Echter is initiatiefnemer eigenaar van de nu nog leegstaande bedrijfshal en is het feitelijke gebruik van de overige bedrijven niet vergelijkbaar met milieucategorie 4.1. Gezien het daarnaast ook om de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten gaat zijn er mogelijkheden om tijdelijk af te wijken van de maximale planologische mogelijkheden en te kijken naar feitelijk gebruik. Indien er een positief principebesluit wordt genomen zal er een akoestisch onderzoek industrielawaai worden uitgevoerd om een goed woon- en leefklimaat aan te tonen.

## 5.6 Geur

### Algemeen

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering.

De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang. Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl.

#### *Toetsing geur*

In de nabijheid van het projectgebied is geen grondgebonden of intensieve veehouderij gesitueerd. Nadere toetsing aan het aspect geur wordt in voorliggende situatie dan ook niet noodzakelijk geacht. Geconcludeerd wordt dat het aspect geur geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

## 5.7 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbeperkingen en vereist voor vrijstelling of ontheffing van de verboden.

#### *Toetsing gebiedsbescherming*

Het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur EHS) is de kern van het Nederlandse natuurgebeleid. Het projectgebied ligt niet binnen of nabij NNN gebied, waardoor dit geen specifieke aandacht nodig heeft.

Natura 2000 Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In dit geval ligt de locatie op circa 14 kilometer van het meest nabij gelegen Natura 2000-gebied 'Mantingerzand'.

Het in gebruik nemen van de kantoren ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten brengt naar verwachting geen extra verkeersbewegingen met zich mee. Ook is er geen sprake van bouwwerkzaamheden. Gelet op de voorgenoemde feiten worden geen negatieve effecten Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie verwacht. Een stikstofberekening lijkt dan ook niet noodzakelijk. Met de gemeente kan nader worden afgestemd of een stikstofberekening voor de gebruiksfase noodzakelijk wordt geacht.

#### *Toetsing soortenbescherming*

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige soorten (flora en fauna). Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. In voorliggend geval vinden geen sloop- of bouwactiviteiten plaats waarmee soorten of hun habitats kunnen worden geschaad. Nader onderzoek naar natuurwaarden in het projectgebied is niet nodig.

## 5.8 Archeologie en cultuurhistorie

Op basis van de Erfgoedwet hebben gemeenten een archeologische zorgplicht. Initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het projectgebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor kan onderzoek noodzakelijk zijn.

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

### *Toetsing archeologie*

Bij het voornemen is geen sprake van grondroerende werkzaamheden, waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is.

### *Toetsing cultuurhistorie*

Er bevinden zich zowel in het projectgebied als in de directe omgeving geen Rijks- dan wel gemeentelijke monumenten. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het voornemen.

## 5.9 Wateraspecten

In de onderbouwing van ruimtelijke plannen dient het aspect water te worden meegenomen. Aangegeven moet worden op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het voornemen voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets). Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen explicet en op een evenwichtige wijze in het voornemen worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdrogning) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### *Toetsing wateraspecten*

In voorliggend geval wordt er geen extra bebouwing of verharding gerealiseerd. Het betreft slechts afwijkend gebruik van bestaande bebouwing. Afvoer/berging van hemelwater zal op dezelfde wijze als nu plaatsvinden.

Op voorhand worden ten aanzien van het aspect water dan ook geen belemmeringen verwacht. Bij een positief besluit zal een watertoets worden uitgevoerd.

## HOOFDSTUK 6 CONCLUSIE - VERZOEK

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het afwijkend gebruik van het kantoorpand aan de Modem 30 te Coevorden. Het kantoorpand zal in gebruik worden genomen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Hiermee kan een bijdrage worden geleverd aan de vitaliteit van de maakindustrie van Coevorden en omliggende gemeentes die samen de Dutch Techzone vormen.

Het voornemen past binnen het gemeentelijk beleid en loopt gelet op de milieu- en omgevingsaspecten niet tegen onoverkomelijke belemmeringen aan. De ontwikkeling is echter niet in overeenstemming met de geldende omgevingsplan.

Verzocht wordt om in principe medewerking te verlenen aan het doorlopen van een planologische procedure waardoor de gewenste situatie gerealiseerd kan worden.

Verder wordt het college verzocht om binnen 8 weken, en zo mogelijk eerder, blijk te geven van de grondhouding van het college.

Voor vragen of een nadere toelichting zijn wij uiteraard beschikbaar.

# Behandelformulier Omgevingsvergunning

Zaaknummer	Z2024-002384	
DSO-nummer	2024020801494	
Datum ontvangst	8 februari 2024	
Activiteit	het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar in strijd met het omgevingsplan	
Locatie	Modem 30 te Coevorden	
Kadastraal	gemeente Coevorden, sectie L, nummer 1731	
Aanvrager	BJZ.NU B.V., Mevrouw [REDACTED] Twentepoort Oost 16a 7609 RG Almelo	
E-mail aanvrager	[REDACTED]	
Gemachtigde	nvt	
E-mail gemachtigde	-	
Zaakverantwoordelijke	[REDACTED]	
Handhavingszaak	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee
BAG object	<input type="checkbox"/> Ja, nummer:	<input type="checkbox"/> Nee
Omgevingsoverleg	<input type="checkbox"/> Ja, nummer:	<input type="checkbox"/> Nee
Omgevingsvergunning (gerelateerd)	<input type="checkbox"/> Ja, nummer:	<input type="checkbox"/> Nee

## BEHANDELING AANVRAAG

Activiteit(en):

- |  |   |  |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Bouwen omgevingsplan activiteit | <input type="checkbox"/> Kappen               | <input type="checkbox"/> Milieu              |
| <input type="checkbox"/> Bouwen technische toets         | <input type="checkbox"/> Inrit/uitrit         | <input type="checkbox"/> Aanleggen           |
| <input type="checkbox"/> Afwijken omgevingsplan          | <input type="checkbox"/> Slopen               | <input type="checkbox"/> Brandveilig gebruik |
| <input type="checkbox"/> Monument →                      | <input type="checkbox"/> Provinciaal monument |  |
|  | <input type="checkbox"/> Rijksmonument nr.:   |  |

## TOETS VOLLEDIGHEID

Ontvankelijk  Ja  Nee

Opvragen ontbrekende gegevens  Ja  Nee

Ontbrekende gegevens opgevraagd op:

Einde termijn uiterlijke indiening:

Ontbrekende gegevens ontvangen op:

## VERLENGEN BESLISTERMIJN

Verlengingsbeslissing o.b.v. artikel 16.64 lid 2 Omgevingswet verzonden op:

Verlengd met: zes weken

Verlenging o.b.v. verzoek aanvrager d.d.:

Verlengd met/tot:

## UITERSTE VERZENDDATUM:

## INWERKINGTREDING (zie 16.79 lid 1 en 2 Omgevingswet)

- dag na de dag waarop het besluit is bekendgemaakt (standaard)  
 dag waarop vier weken zijn verstrekken sinds de dag van bekendmaking (voorschrift)

## **ONTWERPBESLUIT**

- Ter inzage vanaf ..... t/m .....  n.v.t.

## **BESLISSING**

- Positief beschikken
  - Negatief beschikken
  - Niet ontvankelijk
  - Vergunningvrij
  - Omgevingsplan activiteit o.b.v. artikel 2.29 Bbl
  - Technische Bouwactiviteit obv artikel 2.27 Bbl

### Ondertekening:

- Afdelingsmanager Leefomgeving
  - Teamleider Omgevingsontwikkeling
  - Juridisch kwaliteitsmedewerker

Beslissing conform advies Handtekening: ..... d.d. ....

.....

## **PLANOLOGISCHE TOETS**

Omgevingsplan

## Vaststellingsdatum OP

## Artikel

## Functie

### Aanduiding

Strijdig :  Ja  Nee

### **Strijdigheid**

Het bouwplan is in strijd met artikel ... van het omgevingsplan. Hierin staat bepaald dat ... het verzoek voorziet in ... en is daarmee strijdig.

**Afwijkingsbevoegdheid:**  Ja  Nee

In het omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden om af te wijken van de regels van het omgevingsplan. Voor de strijdigheid met artikel ... biedt artikel ... de mogelijkheid om binnenplans af te wijken. Voor het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid geldt dat medewerking verleend kan worden indien ...

**Tijdelijke afwijking**  Ja  Nee

- Ja, eindigt ... jaar na verlenen vergunning / eindigt op ...

- de activiteit kan zonder onomkeerbare gevolgen worden beëindigd.

## Toets

Voorbereidingsbesluit  Ja  Nee geldig tot d.d.:

Ontwerp omgevingsplan  Ja  Nee

Beschermd stads-/dorpsgezicht  Ja  Nee

Ja  Nee

Ja  Nee  n.v.t.

## **INHOUDELIJKE TOETS**

## **Adviezen gevraagd**

Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Akkoord
Ruimtelijke Ordening	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Akkoord
Milieu (RUD)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Akkoord
Geluid (RUD)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Akkoord
Bodem (kopie rapport naar RUD)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Akkoord
Archeologie (██████████)	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Akkoord
Inritten, kappen, horeca	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Akkoord
Monument	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Akkoord
Parkeren	<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nee	<input type="checkbox"/> Akkoord

#### **Welstand / ruimtelijke kwaliteit**

Agenda welstand  Ja, datum:

Welstand akkoord  Ja  Nee  Ja, mits

Motivering indien welstand niet akkoord : .....

Beeldkwaliteitsplan  Ja  Nee

### Naam beeldkwaliteitsplan:

Tijdelijk bouwwerk (geen welstandstoets)  Ja  Nee

Landschappelijk inpassingsplan akkoord:  Ja, op:  Nee  n.v.t.

Zienswijzen

Niet ontvangen

Ontvangen van: d.d. ..... per  Brief  
 Fax

E-mail

Zienstwijzennota bij besluit       Brief aan indiener       Ingetrokken

[View all posts by admin](#) | [View all posts in category](#)

## **BIJLAGEN BEHORENDE BIJ BESCHIKKING**

LEGES

Bouwkosten	€
Omgevingsplanactiviteit	€
Bouwleges	€
Omgevingsplanactiviteit, afwijken OP	€
Verrekening vooroverleg -/-	€

Welstand	€
Kappen	€
Uitweg	€
Beoordelen aanvullende gegevens	€
Beoordelen archeologisch bodemrapport	€
Overig	€
<b>Totaal</b>	€

**VERSTUREN VERGUNNING**

- Digitaal
- via de post.

**OPMERKINGEN/AANVULLING:**

## Verslag RO-frontoverleg d.d. 15-02-2024

Z2024-002384 Modem 30, Coevorden- het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar (██████)

### Intaketafel 12 februari 2024:

Opmerkingen Verg.	Vergunningplicht: Meldingsplicht: Informatieplicht: Bijzonderheden:	Opmerkingen RUD	Stridigheid: Binneplanse afwijk: Omgevingst. (klein) Omgevingst. (groot) Bijzonderheden:	Opmerkingen RO
				██████ RUD heeft in 2022 geadviseerd over het huisvesten van arbeidsmigranten (Z2022-008773). Er zijn aandachtspunten op het gebied van externe veiligheid, geluid en bedrijven en milieuzonering. Eisen zijn strenger onder de omgevingswet, de ruimtelijke onderbouwing zal aangevuld moeten worden op basis van deze vereisten en het advies van de RUD. Even afstemmen met vergunningen of er ook bouwtechnische gegevens opgevraagd moeten worden.

Initiatiefnemer heeft een conceptverzoek ingediend voor het wijzigen van het toegestane gebruik voor het huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar. Op hetzelfde adres ligt ook een conceptverzoek voor het wijzigen van het toegestane gebruik voor zelfstandige kantoren.

Initiatiefnemer zal een keuze moeten maken tussen de beide invullingen. Ik denk dat we hierbij moeten aansturen op kantoren. Dat past namelijk beter op het bedrijventerrein, vanwege het woon- en leefklimaat en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Op dit moment is op nabijgelegen percelen milieucategorie 4.1 toegestaan. Het realiseren van een gevoelige functie op de gewenste locatie zet de omliggende bedrijven op slot.

Opmerkingen RO-Frontoverleg:

Aanvraag voor kantoorruimte lijkt kansrijker → deze via Omgevingstafel

Deze aanvraag kan daar bij benoemd worden.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** vrijdag 23 februari 2024 12:10  
**Aan:** [REDACTED]; [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]; [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Tweede principeverzoek Modem 30 Coevorden  
**Bijlagen:** Z2022-008773\_Adviesformulier milieu\_Modem 30 te Coevorden D2022-078306.pdf

Hoi!

Volgens mij is **geel** reden genoeg om niet met huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie verder te gaan.  
Rapport RUD onderschrijft (heb 'm op hoofdlijnen gecheckt) dit.

Vooralsnog vind ik het wel lastig iets over locaties te zeggen, daar er aan de voorkant qua uitvoering nog heel veel geregeld moet worden.

Om te beginnen een goed projectteam. Maar dat zal binnenkort volgen 😊

Groet,

T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED]@coevorden.nl  
I: [www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)

Werkdagen: Maandag, woensdag, donderdag, vrijdag



---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Verzonden:** woensdag 21 februari 2024 12:49  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED]  
<[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** RE: Tweede principeverzoek Modem 30 Coevorden

Dag alle drie,

Haha, hilarisch hoe deze locatie elk half jaar oppopt rondom arbeidsmigranten. Volgens mij is inderdaad meermaals de conclusie geweest dat de huisvesting van arbeidsmigranten op deze locatie onwenselijk is, omdat je dan bijvoorbeeld met milieu-categorieën van omliggende bedrijven zit. En het onvoldoende leefkwaliteit zou bieden. Maar goed, dat is achtergrond info. Ik laat het volledig aan [REDACTED] om hier iets slims over te zeggen 😊.

Met vriendelijke groet,

T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED]@coevorden.nl  
I: [www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)



---

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

Verzonden: woensdag 21 februari 2024 11:18

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

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

Onderwerp: RE: Tweede principeverzoek Modem 30 Coevorden

Hoi [REDACTED],

Ik neem [REDACTED] mee in deze mailwisseling, [REDACTED] is voor Coevorden én Hoogeveen bezig met het vraagstuk rond de arbeidsmigranten.

Groet,

[REDACTED].

---

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

Verzonden: woensdag 21 februari 2024 10:10

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: FW: Tweede principeverzoek Modem 30 Coevorden

Ter info

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: woensdag 21 februari 2024 10:09

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>; [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>

Onderwerp: RE: Tweede principeverzoek Modem 30 Coevorden

Hoi [REDACTED],

Vanuit economie kunnen wij ons vinden in de beredeneerlijn. [REDACTED]  
[REDACTED] @ [REDACTED], jij bent betrokken bij de werkgroep hierover. Deze locatie was toch ook al niet meer in beeld voor arbeidsmigranten?

Groeten,

[REDACTED]

---

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

Verzonden: woensdag 21 februari 2024 09:59

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

Onderwerp: Tweede principeverzoek Modem 30 Coevorden

Hoi [REDACTED],

Ruim een maand geleden heb ik mailcontact met jou gehad over een principeverzoek/quickscan voor het vestigen van meerdere kantoorruimten in het pand aan Modem 30 in Coevorden. Nu heeft de initiatiefnemer naast het principeverzoek voor de kantoorruimtes ook een principeverzoek ingediend voor het huisvesten van arbeidsmigranten (voor de duur van 10 jaar). Hiervoor kom ik nu even bij je op de lijn.

### **Twee principeverzoeken voor hetzelfde pand**

Het principeverzoek voor de kantoorruimtes zou ik agenderen voor behandeling op de Omgevingstafel, maar toen vroeg de adviseur van initiatiefnemer of dat nog even kon wachten i.v.m. een nog in te dienen principeverzoek voor het naastgelegen pand. Op die manier zouden we beide plannen in z'n geheel kunnen beoordelen. Nu blijkt dat het nieuw ingediende principeverzoek betrekking heeft op hetzelfde pand als het pand waar het principeverzoek voor de kantoorruimtes op ziet.

### **Initiatiefnemer moet kiezen, aansturen op kantoren**

In het RO-overleg hebben we beide zaken reeds besproken en wij komen tot de conclusie dat de initiatiefnemer een keuze moet maken tussen de beide invullingen (kantoor of huisvesting arbeidsmigranten). Vanuit RO achten wij huisvesting van arbeidsmigranten niet wenselijk, **vanwege het gebrekkige woon- en leefklimaat (m.n. geluid) op een bedrijventerrein waar relatief zware bedrijven zijn toegestaan (t/m milieucategorie 4.1).** Daarnaast zet het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten om die reden omliggende bedrijven op slot. Daarom is ons standpunt dat we moeten aansturen op (1) het verder brengen van het principeverzoek voor kantoren (behandelen op Omgevingstafel) en (2) het afzien van het principeverzoek voor huisvesting arbeidsmigranten.

### **Standpunt economie**

Voordat ik hier verder mee ga, wilde ik je reactie even peilen. Kan jij je vinden in bovengenoemde redeneerlijn of zie jij juist meer kansen voor huisvesting van arbeidsmigranten? En heb je hierop nog aanvullingen?

Ik hoor wel van je.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

### **Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

M 06 [REDACTED]  
E [REDACTED] [@coevorden.nl](mailto:@coevorden.nl)



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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 26 februari 2024 10:20  
**Aan:** Vergunningenadministratie  
**Onderwerp:** Wijzigen zaaktype Z2024-002384

Dag collega's,

Ik heb zaak Z2024-002384 (Modem 30 Coevorden) in behandeling. Deze zaak is via het DSO als formele aanvraag ingediend en daarom ook als 'omgevingsvergunning regulier' ingeboekt in PowerBrowser. Nu blijkt dat deze aanvraag om een principeverzoek/conceptaanvraag gaat. Kunnen jullie het zaaktype veranderen en een gewijzigde ontvangstbevestiging naar de initiatiefnemer sturen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

M 06 [REDACTED]  
E [REDACTED]@coevorden.nl



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

**Van:** "████████" <████@coevorden.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 27 februari 2024 09:37  
**Aan:** ██████████  
**Onderwerp:** Zaak: Z2024-002384 Rectificatie procedure - Het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten  
**Bijlagen:** Z2024-002384\_Ontvangstbevestiging conceptverzoek (OW-CO).pdf

Beste mevrouw ████████,

Hierbij de ontvangstbevestiging van uw aanvraag/melding.  
Voor meer informatie verwijs ik u graag naar de bijlage.

Mocht u nog vragen hebben, neemt u dan contact op met de behandelaar genoemd in de brief.

Met vriendelijke groet,

████████  
Gemeente Coevorden  
Administratief medewerker Omgevingsontwikkeling

m. ██████████ @coevorden.nl  
t. 06-████████

Postbus 2, 7740 AA Coevorden  
[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)  
14 0524



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

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741 GC Coevorden

BJZ.NU B.V  
T.a.v. Mevrouw [REDACTED]  
Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO

Uw aanvraag	8 februari 2024
DSO verzoeknummer	2024020801494
Afdeling/Team	Bedrijfsvoering, Omgevingsontwikkeling
Behandeld door	[REDACTED]
Kenmerk	Z2024-002384
Bijlage(n)	-
Coevorden	27 februari 2024
Onderwerp	Verzenddatum: 27 februari 2024 Rectificatie Ontvangstbevestiging conceptverzoek (OW-CO)

Geachte mevrouw [REDACTED],

Hierbij bevestigen wij de ontvangst d.d. 8 februari 2024 van uw conceptverzoek inzake het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar in strijd met het omgevingsplan op de locatie Modem 30 te Coevorden.

Uw aanvraag is geregistreerd onder nummer **Z2024-002384**.

#### **Leges**

Voor het in behandeling nemen van een conceptverzoek worden leges in rekening gebracht. Deze leges bedragen € 250,00 en zijn vastgesteld in de legesverordening van 2024. U ontvangt hiervoor binnenkort een rekening. Deze leges worden niet langer verrekend.

#### **Heeft u nog vragen?**

U mag altijd contact opnemen met [REDACTED] op telefoonnummer 14 0524 of via e-mail info@coevorden.nl. Wilt u dan zaaknummer Z2024-002384 vermelden? Op die manier kunnen wij u sneller en beter van dienst zijn. Houdt u er rekening mee dat wanneer wij u bellen dit bij u binnen komt als anoniem.

Deze brief is digitaal verstuurd naar de aanvrager via e-mail: [REDACTED].

Met vriendelijke groet,  
Namens het college van burgemeester en wethouders,

[REDACTED]  
Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

*Deze brief is digitaal gemaakt en daarom staat er geen handtekening onder.*

**Correctie op ontvangst aanvraag Omgevingsvergunning: het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar in strijd met het omgevingsplan, Modem 30 te Coevorden**

**Zaak:** Z2024-002384

**Ontvangen op:** 08-02-2024

**Locatie:** Modem 30 7741MJ Coevorden

**Projectomschrijving:** het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar in strijd met het omgevingsplan (conceptaanvraag)

In het Gemeenteblad van 22 februari 2024 hebben Burgemeester en wethouders van Coevorden belanghebbenden erover geïnformeerd dat er een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen is gekomen voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar in strijd met het omgevingsplan. Hierbij is vermeld dat deze aanvraag de **reguliere** voorbereidingsprocedure volgt. Deze informatie is onjuist. Er is op dit moment nog geen formele aanvraag ingediend en er is nog geen voorbereidingsprocedure van start gegaan. Het gaat om een conceptaanvraag.

Indien er een formele aanvraag wordt ingediend wordt dit alsnog gepubliceerd om belanghebbenden hierover vroegtijdig te informeren. Op dit moment staan er nog geen rechtsmiddelen open zoals het indienen van een bezwaarschrift. Dit is pas mogelijk als er een besluit op de formele aanvraag is genomen. Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en daarin wordt ook de termijn genoemd waarbinnen een bezwaarschrift kan worden ingediend.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons Klantcontactcentrum via telefoonnummer 14 0524. Voor informatie over het maken van een afspraak en de openingstijden van de balie kunt u terecht op de [contact pagina](#) van onze website.

**Van:** "████████" <████@coevorden.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 27 februari 2024 09:39  
**Aan:** ██████████@coevorden.nl  
**Onderwerp:** Zaak: Z2024-002384 Legesfactuur  
**Bijlagen:** Z2024-002384\_Ontvangstbevestiging conceptverzoek (OW-CO).pdf

Hallo Collega,

Graag een factuur sturen naar aanvrager.

Met vriendelijke groet,

████████  
Administratief medewerker Omgevingsontwikkeling

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@bjz.nu>  
**Verzonden:** vrijdag 1 maart 2024 16:19  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Behandeling principeverzoek Z2023-025362 en Z2024-002384

**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],

Dat kan wel, als het kan ergens tussen 8:45-9:00.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] **is mijn laatste werkdag bij BJZ.nu. Indien er (nog) geen contactpersoon is doorgegeven kunt u voor vragen over mijn projecten en andere zaken na deze datum contact opnemen met mijn collega's via 0546 - 454 466 of [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu).**

[REDACTED] - Adviseur ruimtelijke ordening

T: 06-[REDACTED]  
E: [REDACTED]@bjz.nu  
I: [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 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 vr 1 mrt 2024 om 11:12 schreef [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>:

Dag [REDACTED],

Past het jou dat ik je aanstaande maandag tussen 8:30 en 9:00 even bel over onderstaande?

Alvast een fijn weekend.

Groet,

[REDACTED]

---

Van: [REDACTED]

Verzonden: maandag 26 februari 2024 14:56

Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@bjz.nu>

Onderwerp: Behandeling principeverzoek Z2023-025362 en Z2024-002384

Goedemiddag [REDACTED],

Vorig jaar heb je een principeverzoek ingediend voor het realiseren van een aantal kantoren in het leegstaande pand aan Modem 30 te Coevorden (Z2023-025362). Recentelijk heb je voor hetzelfde pand ook een principeverzoek ingediend voor het huisvesten van arbeidsmigranten (Z2024-002384). Hier zou ik nog bij je op terug komen. Bij dezen doe ik dat.

#### **Beoordeling principeverzoek huisvesting arbeidsmigranten**

Ik heb je principeverzoek voor het huisvesten van arbeidsmigranten (Z2024-002384) beoordeeld op basis van (1) het criterium ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’ en (2) het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Conclusie is dat het principeverzoek weinig kans van slagen heeft, aangezien het woon- en leefklimaat te wensen overlaat en de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen percelen worden beperkt als gevolg van het planvoornemen. Daarmee is geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het planvoornemen past dan ook niet binnen het gemeentelijk beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

#### **Voorstel**

Mijn voorstel is dat je het principeverzoek voor het huisvesten van arbeidsmigranten (Z2024-002384) intrekt en dat we verder gaan met de behandeling van het principeverzoek voor het realiseren van een aantal kantoren (Z2023-

025362). Het principeverzoek voor het realiseren van een aantal kantoren heeft meer kans van slagen, al is daarmee niet gezegd dat de gemeente hier zonder meer een positief principestandpunt over inneemt. Ik zal binnenkort een datum prikken voor de Omgevingstafel.

Ik hoor graag wat je van mijn voorstel vindt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur RO

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

M 06 [REDACTED]

E [REDACTED]@coevorden.nl



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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 7 maart 2024 16:23  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: aanvraag modem 30

Dag [REDACTED],

Dank voor je mail. Binnenkort neemt het college een besluit over het principeverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit zal ik dan terugkoppelen aan jouw opvolger en de initiatiefnemer. Ik zal dan ook ingaan op het vervolg met betrekking tot de omgevingstafel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

M 06 [REDACTED]  
E [REDACTED]@coevorden.nl



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

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@bjz.nu>  
**Verzonden:** donderdag 7 maart 2024 09:48  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** aanvraag modem 30

**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],

Ik heb nog wat contact gehad met [REDACTED] voor het project Modem 30, Ze hadden laten weten dat ze niet voornemens waren om één van de verzoeken in te trekken en ze allebei aan de omgevingstafel te behandelen. Misschien is het handig om te reageren op het principeverzoek van de arbeidsmigranten en te laten weten waarom dat niet haalbaar is (en waarom het dus niet de omgevingstafel haalt). Volgens mij denken ze namelijk dat het verplicht is voor de gemeente om dat te doen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED] *is mijn laatste werkdag bij BJZ.nu. Indien er (nog) geen contactpersoon is doorgegeven kunt u voor vragen over mijn projecten en andere zaken na deze datum contact opnemen met mijn collega's via 0546 - 454 466 of [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu).*

[REDACTED] - Adviseur ruimtelijke ordening

T: 06-[REDACTED]

E: [REDACTED]@bjz.nu

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



**Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle**

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

[Disclaimer](#) | [Privacy statement](#)

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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 28 februari 2024 11:31  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** publicatie

**Correctie op ontvangst aanvraag Omgevingsvergunning: het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar in strijd met het omgevingsplan, Modem 30 te Coevorden**

**Zaak:** Z2024-002384

**Ontvangen op:** 08-02-2024

**Locatie:** Modem 30 7741MJ Coevorden

**Projectomschrijving:** het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar in strijd met het omgevingsplan (conceptaanvraag)

In het Gemeenteblad van 22 februari 2024 hebben Burgemeester en wethouders van Coevorden belanghebbenden erover geïnformeerd dat er een aanvraag om een omgevingsvergunning binnen is gekomen voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar in strijd met het omgevingsplan. Hierbij is vermeld dat deze aanvraag de **reguliere** voorbereidingsprocedure volgt. Deze informatie is onjuist. Er is op dit moment nog geen formele aanvraag ingediend en er is nog geen voorbereidingsprocedure van start gegaan. Het gaat om een conceptaanvraag.

Indien er een formele aanvraag wordt ingediend wordt dit alsnog gepubliceerd om belanghebbenden hierover vroegtijdig te informeren. Op dit moment staan er nog geen rechtsmiddelen open zoals het indienen van een bezwaarschrift. Dit is pas mogelijk als er een besluit op de formele aanvraag is genomen. Het besluit wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad en daarin wordt ook de termijn genoemd waarbinnen een bezwaarschrift kan worden ingediend.

Voor meer informatie kunt u contact opnemen met ons Klantcontactcentrum via telefoonnummer 14 0524. Voor informatie over het maken van een afspraak en de openingstijden van de balie kunt u terecht op de [contact pagina](#) van onze website.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 28 februari 2024 15:23  
**Aan:** [REDACTED]@ondernemendcoevorden.nl  
**Onderwerp:** RE: concept tekst

Hoi [REDACTED],

Het lijkt mij prima, maar ik wil het nog even toetsen bij mijn collega van vergunningen. Die spreek ik morgenochtend vroeg hierover. Dan hoor je het definitief van mij.

Groeten,

---

**Van:** [REDACTED]@ondernemendcoevorden.nl <[REDACTED]@ondernemendcoevorden.nl>  
**Verzonden:** woensdag 28 februari 2024 14:50  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** concept tekst

**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!

Wat vind je hiervan:

#### **Huisvesting Arbeidsmigranten**

Op 22 februari 2024 is er op overheid.nl gepubliceerd dat er een omgevingsvergunning is aangevraagd voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten aan de Modem 30 (voormalig Imtech terrein). Navraag leert dat er geen vergunningsaanvraag is ingediend, maar een verzoek van de locatie-eigenaar om de mogelijkheid hiervan te verkennen. De publicatie van 22 februari zal dan ook via een rectificatie worden gecorrigeerd.

Of er wel of geen vergunning aangevraagd gaat worden is op dit moment niet duidelijk.

Wel weten we dat door de gemeente wordt nagegaan hoe er een goede oplossing kan komen voor de huisvesting van arbeidsmigranten die bij verschillende bedrijven in Coevorden werken. Vanuit het verleden weten we dat de locatie aan de Modem toentertijd als niet geschikt is bevonden.'

Met de gemeente zijn we in nauw overleg met elkaar over dit onderwerp. Zodra er meer bekend is nemen we dat op in onze nieuwsbrief.

Met vriendelijke groet,

Email: [REDACTED]@ondernemendcoevorden.nl

Mobiel: 06 [REDACTED]

Adres: [REDACTED] Coevorden

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

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



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 29 februari 2024 14:45  
**Aan:** [REDACTED]@ondernemendcoevorden.nl  
**Onderwerp:** RE: concept tekst

Hoi [REDACTED],

Prima wat mij betreft. Morgen gaat overigens de rectificatie eruit.

Groeten,  
[REDACTED]

---

**Van:** [REDACTED]@ondernemendcoevorden.nl <[REDACTED]@ondernemendcoevorden.nl>  
**Verzonden:** woensdag 28 februari 2024 14:50  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** concept tekst

**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!

Wat vind je hiervan:

#### **Huisvesting Arbeidsmigranten**

Op 22 februari 2024 is er op overheid.nl gepubliceerd dat er een omgevingsvergunning is aangevraagd voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten aan de Modem 30 (voormalig Imtech terrein). Navraag leert dat er geen vergunningsaanvraag is ingediend, maar een verzoek van de locatie-eigenaar om de mogelijkheid hiervan te verkennen. De publicatie van 22 februari zal dan ook via een rectificatie worden gecorrigeerd.

Of er wel of geen vergunning aangevraagd gaat worden is op dit moment niet duidelijk.

Wel weten we dat door de gemeente wordt nagegaan hoe er een goede oplossing kan komen voor de huisvesting van arbeidsmigranten die bij verschillende bedrijven in Coevorden werken. Vanuit het verleden weten we dat de locatie aan de Modem toentertijd als niet geschikt is bevonden.'

Met de gemeente zijn we in nauw overleg met elkaar over dit onderwerp. Zodra er meer bekend is nemen we dat op in onze nieuwsbrief.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Email: [REDACTED]@ondernemendcoevorden.nl  
Mobiel: 06 [REDACTED]  
Adres: [REDACTED] Coevorden  
[www.ondernemendcoevorden.nl](http://www.ondernemendcoevorden.nl)  
[www.werkenincoevorden.nl](http://www.werkenincoevorden.nl)



**Van:** Vergunningenadministratie  
**Verzonden:** maandag 26 februari 2024 09:32  
**Aan:** Gemeente Coevorden  
**Onderwerp:** FW: Inzending contactformulier website Coevorden.nl  
  
**Categorieën:** [REDACTED]

Dit is een bezwaar moet in MP.

Gr [REDACTED]

---

**Van:** Gemeente Coevorden <info@mail.coevorden.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 23 februari 2024 10:36  
**Aan:** Gemeente Coevorden <info@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** Inzending contactformulier website Coevorden.nl

Onderstaande informatie is door een inwoner/ondernemer ingezonden via het contactformulier op onze website.

**Ingezonden op:**  
vr, 23-02-2024 - 10:35

**Ingevulde gegevens:**

Voornaam  
[REDACTED]

Achternaam  
[REDACTED]

Straat  
[REDACTED]

Huisnummer  
[REDACTED]

Postcode  
[REDACTED]

Woonplaats  
Coevorden

Telefoonnummer  
[REDACTED]

E-mailadres  
[REDACTED]

**Uw vraag of reactie**  
Ik wil graag bezwaar aantekenen tegen de omgevingsvergunning - ontvangst aanvraag: het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar modem 30 te Coevorden, Zaak: Z2024-002384. Waar kan ik bezwaar aantekenen?

Heb je vragen over dit formulier? Neem dan contact op met het Online Team van gemeente Coevorden via [online@coevorden.nl](mailto:online@coevorden.nl).

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 27 februari 2024 11:06  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Vraag ingekomen bezwaar betreft conceptvoorstel  
**Bijlagen:** Z2024-002384\_Ontvangstbevestiging conceptverzoek (OW-CO).pdf; FW: Inzending contactformulier website Coevorden.nl

Dag [REDACTED],

Zoals zojuist besproken, onderstaand de mail die ik zojuist heb verstuurd naar de bezwaarschriftencommissie.  
Bijgevoegd alvast het contactformulier.

Mocht meneer nog een schriftelijke reactie verlangen, die je juridisch even wil dubbelchecken, kun je dat bij mij, [REDACTED] of [REDACTED] even voorleggen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden  
Jurist omgevingsrecht

Team Omgevingsontwikkeling

[REDACTED]@coevorden.nl

Mijn werkdagen zijn: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend



Postbus 2, 7740 AA Coevorden  
[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)  
14 0524

---

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 27 februari 2024 11:03  
**Aan:** bezwaarschriftencommissie <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** RE: Vraag ingekomen bezwaar betreft conceptvoorstel

Dag [REDACTED],

Er is geen appellabel besluit genomen in dit dossier.

Het betreft ook geen formele aanvraag.

Je mag de zaak met het contactformulier overzetten naar [REDACTED].

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Gemeente Coevorden  
Jurist omgevingsrecht

Team Omgevingsontwikkeling

[REDACTED]@coevorden.nl

Mijn werkdagen zijn: maandag, dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdagochtend



Postbus 2, 7740 AA Coevorden  
[www.coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)  
14 0524

---

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

**Verzonden:** dinsdag 27 februari 2024 10:34

**Aan:** [REDACTED]@coevorden.nl>

**Onderwerp:** Vraag ingekomen bezwaar betreft conceptvoorstel

Hallo [REDACTED],

Wij hebben een bezwaar ontvangen betreft Z2024-002384 (conceptvoorstel huisvesting arbeidsmigranten). Heb jij een idee wie van de juridische collega's hier over gaat? Onze vraag is, staat hiertegen de mogelijkheid tot bezwaar open, omdat het hier gaat om een conceptvoorstel?

Zie in de bijlage het bezwaar en tevens het betreffende conceptvoorstel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Secretariaat bezwaarschriftencommissie

**Van:** bezwaarschriftencommissie  
**Verzonden:** dinsdag 27 februari 2024 13:29  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** ingekomen bezwaar  
**Bijlagen:** Brief dhr. [REDACTED].pdf

Geachte heer [REDACTED],

Op 23 februari jl. hebben wij een bezwaar van u ontvangen betreft de tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten aan de Modem 30 te Coevorden. In de brief in de bijlage leest u hier meer over.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Secretariaat bezwaarschriftencommissie

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

De heer [REDACTED]  
[REDACTED] Coevorden

Bezoekadres:  
Kasteel 1  
7741GC Coevorden

Uw bericht	23 februari 2024
Behandeld door	[REDACTED]
Kenmerk	13951-2024
Bijlage(n)	-
Coevorden	27 februari 2024
Onderwerp	Ingediend bezwaarschrift

Verzenddatum: 27 februari 2024  
**per mail:** [REDACTED]

Geachte heer [REDACTED],

Op 23 februari 2024 heeft u aangegeven bezwaar te willen maken tegen het conceptverzoek betreft het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten voor de duur van 10 jaar in strijd met het omgevingsplan op de locatie Modem 30 te Coevorden.

#### **Proces**

Het betreft hier een conceptvoorstel. Het is niet mogelijk om tegen dit voorstel in bezwaar te gaan. Er is nog geen besluit genomen over het voorstel. Pas als er een besluit is genomen op het voorstel kunt u bezwaar maken. Daarom kunnen wij u bezwaarschrift op dit moment niet in behandeling nemen. Wij hebben de afdeling, waar het conceptvoorstel in behandeling is, gevraagd om contact met u op te nemen.

#### **Heeft u nog vragen?**

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 13951-2024 vermelden? Op die manier kunnen wij u beter en sneller van dienst zijn.

Hoogachtend,  
namens het college van burgemeester  
en wethouders van Coevorden,

[REDACTED]

[REDACTED]

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 27 februari 2024 16:07  
**Aan:** bezwaarschriftencommissie  
**Onderwerp:** RE: Vraag ingekomen betreft conceptvoorstel

Hallo [REDACTED],

Prima, ik neem contact op met de inwoner.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

M 06 [REDACTED]  
E [REDACTED]@coevorden.nl



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

---

**Van:** bezwaarschriftencommissie <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 27 februari 2024 12:13  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** Vraag ingekomen betreft conceptvoorstel

Hallo [REDACTED],

We hebben (als bezwaarschriftencommissie) een ‘bezwaar’ ontvangen betreft het conceptvoorstel betreft de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten aan de Modem 10 te Coevorden (Z2024-002384). Nu hebben wij begrepen dat er geen bezwaar open staat tegen dit voorstel (is nog geen besluit).

Zou jij contact willen opnemen met deze inwoner en zijn evt. vragen willen bespreken?  
Ik zal deze inwoner ook informeren dat tegen dit voorstel geen bezwaar open staat en dat de afdeling contact met hem opneemt.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Secretariaat bezwaarschriftencommissie

## **Zaak 13951-2024**

### **Notities**

Bezwaarmaker gebeld op 29 februari 2024. Daarbij heb ik uitgelegd dat er geen sprake is van een formele aanvraag (maar een conceptverzoek) en ik heb aangegeven dat hiervoor nog een rectificatie komt op officiëlebekendmakingen.nl. Ook heb ik gemeld dat de gemeente nog geen standpunt heeft ingenomen en dat er op dit moment nog geen bezwaar kan worden ingediend. Ik heb tevens uitgelegd dat hij in een later stadium eventueel bezwaar in kan dienen als er een besluit ligt. De bezwaarmaker had geen vragen hier over.

## **Zaak 14160-2024**

### **Vraag**

Meneer [REDACTED] heeft een vraag over Z2024-002384 Modem 30 Coevorden

### **Antwoord**

Meneer wilde in gesprek over het conceptverzoek voor het huisvesten van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden. Ik heb aangegeven dat de gemeente hierover nog geen standpunt heeft ingenomen en dat het nog maar de vraag is of het conceptverzoek binnen de wet- en regelgeving past. Desondanks wilde hij met de gemeente hierover in gesprek, aangezien hij zich zorgen maakte. Hij is namelijk een ondernemer in de buurt van Modem 30. Ik heb aangegeven dat ik uit zou zoeken wie het beste bij het gesprek aanwezig kon zijn en dat ik dan per mail met een voorstel zou komen.

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** maandag 26 februari 2024 15:06  
**Aan:** info@ahlerscoevorden.nl  
**Onderwerp:** Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden

Goedemiddag heer [REDACTED],

Vanmiddag spraken wij elkaar over het conceptverzoek voor het huisvesten van arbeidsmigranten op het adres Modem 30 te Coevorden. U hebt aangegeven dat u graag met de gemeente hierover in gesprek wilt. In deze mail leest u wat u kunt verwachten.

**Vervolg**

Zoals gezegd ga ik uw verzoek intern bespreken. Ik verwacht dat ik uiterlijk aan het einde van deze week een aantal datumvoorstellen kan doen.

**Vragen?**

Heeft u nog vragen? Dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

E [REDACTED]@coevorden.nl



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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** woensdag 6 maart 2024 08:06  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** FW: Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden  
**Urgentie:** Hoog

Dag [REDACTED],

Onderstaande mailwisseling gaat over een ondernemer die naar aanleiding van het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan Modem 30 graag in gesprek wil met de gemeente. Hier had ik het eergisteren met je over. Toen hebben we afgesproken dat we de boot voor een gesprek eerst af zouden houden, aangezien er nog geen duidelijkheid is over het standpunt van het college ten aanzien van het conceptverzoek.

Meneer blijft echter aandringen op een gesprek. Ik wil toch even aan je voorleggen wat nu verstandig is:

- Het standpunt van het college afwachten en dat communiceren met meneer. Dit is in lijn met wat we eerder hadden afgesproken. Mocht naar aanleiding van het besluit van het college een gesprek alsnog noodzakelijk blijken? Dan praat het ook wat makkelijker, gezien we dan weten wat het standpunt van het college is.
- In algemene zin in gesprek gaan over het beleidskader waar meneer het over heeft. Gezien team Economie en Leefbaarheid het genoemde beleidskader heeft opgesteld, zullen [REDACTED] hier dan bij aan moeten sluiten.

Als je hierover wilt bellen, ik ben de hele dag bereikbaar.

Ik hoor wel van je.

PS Ik zie dat je veel afspraken hebt vandaag, vandaar dat ik dit even per mail doe.

Groet,

**Van:** [REDACTED] | Ahlers Coevorden <[REDACTED]@ahlerscoevorden.nl>  
**Verzonden:** dinsdag 5 maart 2024 17:44  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 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!

Goede middag [REDACTED],

Als de gemeente het door de gemeente zelf opgestelde beleidskader in acht neemt dan is de beslissing toch al gevallen ???

Ik begrijp dit hele beleidskader niet en wil daar met iemand van jullie over praten.

Als ik wacht op een beslissing van de gemeente raad dan is het volgens mij al te laat om te reageren.

Met vriendelijke groet,

Ahlers B.V.

Dhr. [REDACTED].



# AHLE

MODEM 33 | 7741 MA COEVORDEN | T 052-

---

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

Verzonden: dinsdag 5 maart 2024 16:27

Aan: [REDACTED] | Ahlers Coevorden <[REDACTED]@ahlerscoevorden.nl>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden

Goedemiddag heer [REDACTED],

Zojuist probeerde ik u telefonisch te bereiken via het algemene nummer van uw bedrijf. U was op dat moment helaas niet beschikbaar. Vandaar dat ik u per mail van een reactie voorzie.

**De gemeente heeft nog geen standpunt ingenomen**

Ik begrijp dat u met de gemeente in gesprek wilt over de eventuele huisvesting van arbeidsmigranten nabij uw bedrijf. Het college van burgemeester en wethouders heeft hier echter nog geen standpunt over ingenomen. Een gesprek over de visie van de gemeente ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten nabij uw bedrijf is op dit moment dan ook niet erg zinvol.

**De gemeente verwacht op korte termijn te kunnen reageren op het conceptverzoek**

De verwachting is dat het college van burgemeester en wethouders binnen enkele weken een standpunt inneemt ten aanzien van het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het leegstaande pand aan Modem 30 te Coevorden. Het college zal hierbij de voorwaarden die gesteld zijn in het beleidskader 'Huisvesting Internationale Werknemers Shortstay' in acht nemen, evenals de wet- en regelgeving die geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling.

**U hoort van mij over het standpunt van de gemeente**

Zodra het college van burgemeester en wethouders een standpunt heeft ingenomen en ik u hierover mag informeren, hoort u van mij. Mocht naar aanleiding van het standpunt van het college een gesprek noodzakelijk blijken? Dan kunnen we overwegen om alsnog met u in gesprek te gaan.

**Vragen?**

Heeft u nog vragen? Dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

E [REDACTED]@coevorden.nl

---

Van: [REDACTED] | Ahlers Coevorden <[\[REDACTED\]@ahlerscoevorden.nl](mailto:[REDACTED]@ahlerscoevorden.nl)>

Verzonden: maandag 4 maart 2024 10:44

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

Onderwerp: RE: Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 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!

Goede morgen,

Aangezien uw organisatie al een beleidskader Huisvesting internationale werknemers Short stay met daarin de mededeling max. 150 personen op 1 locatie heeft opgesteld,  
zou ik hierover toch graag met u of uw collega van gedachten willen wisselen en de visie van de gemeente hierop  
willen horen aangezien ik de gang van zaken toch redelijk beangstigend begin te vinden.

Uw reactie afwachtende,

Met vriendelijke groet,

Ahlers B.V.

Dhr. [REDACTED].



AHLE

MODEM 33 | 7741 MA COEVORDEN | T 052-

---

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

Verzonden: donderdag 29 februari 2024 16:16

Aan: [info@ahlerscoevorden.nl](mailto:info@ahlerscoevorden.nl)

Onderwerp: Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden

Goedemiddag heer [REDACTED],

Afgelopen maandag spraken wij elkaar over eventuele huisvesting van arbeidsmigranten op het adres Modem 30 te Coevorden. U hebt aangegeven dat u graag met de gemeente hierover in gesprek wilt. Hier zou ik nog bij u op terugkomen.

#### **De initiatiefnemer heeft geen aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend**

Het blijkt dat de genoemde aanvraag om een omgevingsvergunning foutief is ingeboekt. De initiatiefnemer heeft een conceptverzoek ingediend in plaats van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Daardoor is de publicatie op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) onjuist. Hiervoor heeft de gemeente een rectificatietekst opgesteld. De verwachting is dat deze vrijdag 1 maart op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) staat.

#### **De initiatiefnemer heeft een conceptverzoek ingediend**

Dat betekent dat de initiatiefnemer wil verkennen in hoeverre het mogelijk is om de betreffende locatie te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente neemt hierop geen formeel besluit. Besluit de initiatiefnemer in de toekomst een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen? Dan neemt de gemeente hierover wel een besluit en dan kunt u bezwaar indienen. Dat is nu nadrukkelijk niet het geval.

#### **We zien op dit moment geen meerwaarde van een gesprek**

Ik heb uw verzoek om een gesprek besproken met mijn collega's. We komen tot de conclusie dat een gesprek over bovengenoemde casus op dit moment niet heel zinvol is, gezien we nog in gesprek zijn met de initiatiefnemer en gezien er geen sprake is van een aanvraag om een omgevingsvergunning, maar van een conceptverzoek.

#### **Vragen?**

Heeft u nog vragen? Dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

#### **Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

E [REDACTED]@coevorden.nl



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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 7 maart 2024 16:24  
**Aan:** [REDACTED] | Ahlers Coevorden  
**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden

Goedemiddag [REDACTED],

Woensdag 20 maart om 10:00 staat genoteerd. Ik kom dan samen met een collega langs bij u op de zaak.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

E [REDACTED]@coevorden.nl



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

---

**Van:** [REDACTED] | Ahlers Coevorden <[REDACTED]@ahlerscoevorden.nl>  
**Verzonden:** donderdag 7 maart 2024 09:59  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** RE: Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 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!

Goede morgen,

Fijn om te lezen. Donderdag 14 maart lukt niet maar woensdag 20 maart 10.00 zie ik jullie graag bij ons op de zaak.

Met vriendelijke groet,

Ahlers B.V.

Dhr. [REDACTED].



# AHLE

MODEM 33 | 7741 MA COEVORDEN | T 052-

---

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

Verzonden: donderdag 7 maart 2024 09:24

Aan: [REDACTED] | Ahlers Coevorden <[REDACTED]@ahlerscoevorden.nl>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden

Goedemorgen [REDACTED],

Mijn collega en ik kunnen u een toelichting geven op het beleidskader Huisvesting Internationale Werknemers Shortstay. Hiervoor kunnen we donderdag 14 maart om 13:00 bij u langs komen. Een andere optie is woensdag 20 maart om 10:00.

Ik hoor graag van u welke optie u het beste past. Zit er geen geschikt moment tussen? Dan hoor ik dat ook graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

E [REDACTED]@coevorden.nl



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

---

Van: [REDACTED] | Ahlers Coevorden <[REDACTED]@ahlerscoevorden.nl>

Verzonden: dinsdag 5 maart 2024 17:44

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

Onderwerp: RE: Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 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!

Goede middag [REDACTED],

Als de gemeente het door de gemeente zelf opgestelde beleidskader in acht neemt dan is de beslissing toch al gevallen ???

Ik begrijp dit hele beleidskader niet en wil daar met iemand van jullie over praten.  
Als ik wacht op een beslissing van de gemeente raad dan is het volgens mij al te laat om te reageren.

Met vriendelijke groet,

Ahlers B.V.

Dhr. [REDACTED].



AHLE

MODEM 33 | 7741 MA COEVORDEN | T 052-

---

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

Verzonden: dinsdag 5 maart 2024 16:27

Aan: [REDACTED] | Ahlers Coevorden <[REDACTED]@ahlerscoevorden.nl>

Onderwerp: RE: Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden

Goedemiddag heer [REDACTED],

Zojuist probeerde ik u telefonisch te bereiken via het algemene nummer van uw bedrijf. U was op dat moment helaas niet beschikbaar. Vandaar dat ik u per mail van een reactie voorzie.

**De gemeente heeft nog geen standpunt ingenomen**

Ik begrijp dat u met de gemeente in gesprek wilt over de eventuele huisvesting van arbeidsmigranten nabij uw bedrijf. Het college van burgemeester en wethouders heeft hier echter nog geen standpunt over ingenomen. Een gesprek over de visie van de gemeente ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten nabij uw bedrijf is op dit moment dan ook niet erg zinvol.

**De gemeente verwacht op korte termijn te kunnen reageren op het conceptverzoek**

De verwachting is dat het college van burgemeester en wethouders binnen enkele weken een standpunt inneemt ten aanzien van het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het leegstaande pand aan Modem 30 te Coevorden. Het college zal hierbij de voorwaarden die gesteld zijn in het beleidskader 'Huisvesting Internationale Werknemers Shortstay' in acht nemen, evenals de wet- en regelgeving die geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling.

**U hoort van mij over het standpunt van de gemeente**

Zodra het college van burgemeester en wethouders een standpunt heeft ingenomen en ik u hierover mag informeren, hoort u van mij. Mocht naar aanleiding van het standpunt van het college een gesprek noodzakelijk blijken? Dan kunnen we overwegen om alsnog met u in gesprek te gaan.

**Vragen?**

Heeft u nog vragen? Dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

E [REDACTED]@coevorden.nl



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

---

Van: [REDACTED] | Ahlers Coevorden <[\[REDACTED\]@ahlerscoevorden.nl](mailto:[REDACTED]@ahlerscoevorden.nl)>

Verzonden: maandag 4 maart 2024 10:44

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

Onderwerp: RE: Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 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!

Goede morgen,

Aangezien uw organisatie al een beleidskader Huisvesting internationale werknemers Short stay met daarin de mededeling max. 150 personen op 1 locatie heeft opgesteld,  
zou ik hierover toch graag met u of uw collega van gedachten willen wisselen en de visie van de gemeente hierop  
willen horen aangezien ik de gang van zaken toch redelijk beangstigend begin te vinden.

Uw reactie afwachtende,

Met vriendelijke groet,

Ahlers B.V.

Dhr. [REDACTED].



AHLE

MODEM 33 | 7741 MA COEVORDEN | T 052-

---

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

Verzonden: donderdag 29 februari 2024 16:16

Aan: [info@ahlerscoevorden.nl](mailto:info@ahlerscoevorden.nl)

Onderwerp: Terugkoppeling gesprek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 Coevorden

Goedemiddag heer [REDACTED],

Afgelopen maandag spraken wij elkaar over eventuele huisvesting van arbeidsmigranten op het adres Modem 30 te Coevorden. U hebt aangegeven dat u graag met de gemeente hierover in gesprek wilt. Hier zou ik nog bij u op terugkomen.

**De initiatiefnemer heeft geen aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend**

Het blijkt dat de genoemde aanvraag om een omgevingsvergunning foutief is ingeboekt. De initiatiefnemer heeft een conceptverzoek ingediend in plaats van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Daardoor is de publicatie op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) onjuist. Hiervoor heeft de gemeente een rectificatietekst opgesteld. De verwachting is dat deze vrijdag 1 maart op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) staat.

**De initiatiefnemer heeft een conceptverzoek ingediend**

Dat betekent dat de initiatiefnemer wil verkennen in hoeverre het mogelijk is om de betreffende locatie te gebruiken voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De gemeente neemt hierop geen formeel besluit. Besluit de initiatiefnemer in de toekomst een aanvraag om een omgevingsvergunning in te dienen? Dan neemt de gemeente hierover wel een besluit en dan kunt u bezwaar indienen. Dat is nu nadrukkelijk niet het geval.

**We zien op dit moment geen meerwaarde van een gesprek**

Ik heb uw verzoek om een gesprek besproken met mijn collega's. We komen tot de conclusie dat een gesprek over bovengenoemde casus op dit moment niet heel zinvol is, gezien we nog in gesprek zijn met de initiatiefnemer en gezien er geen sprake is van een aanvraag om een omgevingsvergunning, maar van een conceptverzoek.

**Vragen?**

Heeft u nog vragen? Dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

E [REDACTED]@coevorden.nl



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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** dinsdag 5 maart 2024 14:43  
**Aan:** bestuurssecretariaat  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Stukken PFO 11 maart 2024 zaak 15999-2024  
**Bijlagen:** 20240305 Conceptverzoek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 15999-2024 Collegevoorstel.docx; Voorlegger PFO 15999-2024.docx

Dag collega's,

Hierbij stuur ik jullie de stukken voor het PFO met Erik op 11 maart 2024.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

M 06 [REDACTED]  
E [REDACTED]@coevorden.nl



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



## Voorlegger PFO

Portefeuillehouder/PFO	Dhr. E. Holties
Onderwerp/zaaknummer	Conceptverzoek voor afwijken omgevingsplan ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden / 15999-2024
Ingediend door	Dhr. [REDACTED]
Doel bespreking	<input type="checkbox"/> Ter informatie <input type="checkbox"/> Ter bespreking <input checked="" type="checkbox"/> Ter voorbereiding besluitvorming en advisering aan college B&W
Datum PFO	11 maart 2024
Gewenste spreektijd	15 minuten
Gasten uit te nodigen (naam + functie)	Dhr. [REDACTED] [REDACTED]
Bijlagen	<ul style="list-style-type: none"><li>20240305 Conceptverzoek huisvesting arbeidsmigranten Modem 30 15999-2024 Collegevoorstel</li></ul>

### Korte samenvatting / toelichting inhoud document

Het collegevoorstel gaat in op het conceptverzoek dat ziet op het afwijken van het omgevingsplan ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden.

### Verzoek aan PFO

Het voorgesteld besluit over te nemen en te bespreken in de collegevergadering.

Proces:	
Datum LO	
Datum CMT	
Datum PFO	11 maart 2024
Datum College	19 maart 2024
Datum Commissie	
Datum Raad	

**Advies College van burgemeester en wethouders**

Datum	5 maart 2024
Versie	1
Naam rapporteur	Dhr. [REDACTED]
Afdeling - Team	Bedrijfsvoering - Omgevingsontwikkeling
Afgestemd met	Niet van toepassing
OR	Niet van toepassing
Behandeling in	College
Openbaar	Ja
Naam en paraaf teamleider	Dhr. [REDACTED]
Naam en paraaf portefeuillehouder	Dhr. E. Holties

**Onderwerp:**

Conceptverzoek voor afwijken omgevingsplan ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden

**Voorgesteld besluit:**

Geen medewerking te verlenen aan het verzoek om af te wijken van het omgevingsplan ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden

**B & W d.d.**

**nr.:**

**Besluit:**

**Paraaf gemeentesecretaris:**

## Advies b&w gemeente Coevorden

### Onderwerp

Conceptverzoek voor afwijken omgevingsplan ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden

### Besluit

Geen medewerking te verlenen aan het verzoek om af te wijken van het omgevingsplan ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden.

### Inleiding

Modemco B.V. is voornemens om het leegstaande kantoorpand aan Modem 30 te Coevorden (zie figuur 1) te gebruiken voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor de duur van circa 10 jaar. Het pand zal daartoe enkel inpandig worden aangepast.



**Figuur 1:** Huidige situatie (25 maart 2022) met het betreffende kantoorpand aangegeven middels een rood kader.

### Planologische situatie

Het bestemmingsplan 'Bedrijfventerreinen Stad, Coevorden' is van toepassing. Sinds 1 januari 2024 maakt dit bestemmingsplan deel uit van het Omgevingsplan gemeente Coevorden. Het plangebied valt geheel binnen de bestemming 'bedrijfventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'. Daarnaast heeft het plangebied een bouwvlak en er geldt een specifieke maatvoering, te weten:

- Maximum bebouwingspercentage: 70%
- Maximum bouwhoogte 10 m

Op grond van artikel 4.1 lid d zijn bedrijven die in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 tot en met 4.1 zijn genoemd toegestaan in het plangebied. Daarnaast zijn onder meer bestaande bedrijfswoningen (artikel 4.1 lid f), groothandels (artikel 4.1 lid k) en internetwinkels (artikel 4.1 lid l) toegestaan. Gebruik van het plangebied voor de huisvesting van arbeidsmigranten is in strijd met de bestemmingsomschrijving, gezien dergelijk gebruik niet in artikel 4.1 is opgenomen. Dat betekent dat sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

### Proces

Normaliter worden conceptverzoeken (voorheen: quickscans genoemd) behandeld aan de Kleine of Grote Omgevingstafel van de gemeente Coevorden. Dat is voor dit conceptverzoek niet gebeurd, gezien er voor hetzelfde pand nog een ander conceptverzoek ligt dat ziet op gebruik als kantoor. Uitgangspunt is dat initiatiefnemer één (concept)plan indient die vervolgens op de Omgevingstafel wordt behandeld.

Op grond van artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op hoofdlijnen komt dit criterium overeen met een goede ruimtelijke ordening. Bij elk van de criteria moeten functies namelijk zodanig over de ruimte zijn verdeeld dat ze elkaar niet in de weg zitten.

Bij de beoordeling van een conceptverzoek dient dan ook getoetst te worden of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten kan niet voldoen aan dit criterium, hetgeen beargumenteerd is onder het kopje '**Argumenten**'. Derhalve hebben we ambtelijk de initiatiefnemer verzocht om het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten in te trekken, waarna we het conceptverzoek dat ziet op gebruik als kantoor kunnen behandelen aan de Omgevingstafel.

Tegelijkertijd is er maatschappelijk onrust ontstaan over het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op 22 februari 2024 hebben burgemeester en wethouders in het Gemeenteblad abusievelijk kennis gegeven van de ontvangst van een formele aanvraag voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden. Hoewel het conceptverzoek als formele aanvraag via het Omgevingsloket is ingediend bij de gemeente, bleek uit de aangeleverde stukken en communicatie met de adviseur van de initiatiefnemer dat het een conceptverzoek betrof. Op 1 maart 2024 is hiervoor een rectificatiestekst in het Gemeenteblad geplaatst.

Het is nu van belang dat het college een standpunt inneemt ten aanzien van het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden. Op die manier wordt voorkomen dat de maatschappelijke onrust verder aanzwelt, als gevolg van onduidelijkheid over het standpunt van de gemeente Coevorden. Onderhavig collegevoorstel beoogt dat het college een standpunt in kan nemen ten aanzien van het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden.

## **Argumenten**

*1.1 Als gevolg van het planvoornemen is geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*  
Het realiseren van huisvesting van arbeidsmigranten in het leegstaande kantoorpand aan Modem 30 te Coevorden betekent planologisch gezien dat een milieugevoelige functie wordt toegevoegd. Milieugevoelige functies genieten extra bescherming tegen onder andere geur- en geluidsoverlast ten opzichte van niet-milieugevoelige functies, zoals bedrijven en kantoren. Om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' toegepast.

Op omliggende percelen zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan. Voor percelen waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan geldt een maatgevende richtafstand van 200 m. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde perceel waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan is echter 0 m. Derhalve ligt voor de hand dat de te huisvesten personen milieuhinder zullen ondervinden van de omliggende percelen.

*1.2 Als gevolg van het planvoornemen worden de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen onevenredig aangetast.*

Zoals gesteld onder argument 1.1 wordt met het realiseren van huisvesting van arbeidsmigranten planologisch gezien een milieugevoelige functie toegevoegd. De extra bescherming van milieugevoelige functies tegen onder andere geur- en geluidsoverlast heeft als gevolg dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen kunnen worden aangetast. Om te beoordelen of de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden aangetast wordt eveneens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' toegepast.

Op omliggende percelen zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan. Voor percelen waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan geldt een maatgevende richtafstand van 200 m. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde perceel waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan is echter 0 m. Derhalve ligt voor de hand dat omliggende percelen/bedrijven in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Omliggende bedrijven zullen in hun bedrijfsvoering namelijk rekening moeten houden met de huisvesting van personen binnen de richtafstand van het betreffende bedrijf.

### *1.3 Het planvoornemen is in strijd met het beleidskader 'Huisvesting Internationale Werknemers Shortstay'*

De raad van de gemeente Coevorden heeft op 26 september 2023 het beleidskader 'Huisvesting Internationale Werknemers Shortstay' vastgesteld. In dit beleidskader is vastgelegd wat de gemeente Coevorden verstaat onder het op een goede manier huisvesten van arbeidsmigranten. Ook staat in dit beleidskader welke locaties de gemeente geschikt acht voor de huisvesting van arbeidsmigranten en onder welke voorwaarden. Onderhavig planvoornemen kan niet voldoen aan deze voorwaarden.

Voor bedrijventerreinen geldt dat tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, gegeven de omvang van de woningnood, niet is uitgesloten. Op grond van bovengenoemd beleidskader dient het woon- en leefklimaat voor de te huisvesten arbeidsmigranten goed te zijn. Onder argument 1.1 is beargumenteerd dat dit niet het geval is, vanwege milieuhinder van omliggende percelen. Een andere voorwaarde die het beleidskader stelt aan de huisvesting van arbeidsmigranten is dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies niet wordt aangetast. Onder argument 1.2 is beargumenteerd dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies wél worden aangetast.

#### **Opmerkingen**

Zoals gesteld onder het kopje 'Proces' ligt er voor hetzelfde pand aan Modem 30 te Coevorden een alternatief conceptverzoek. Deze zal in afstemming met de initiatiefnemer op de Omgevingstafel behandeld worden. Het advies dat hier uit voortvloeit wordt daarna voor bestuurlijke besluitvorming voorgelegd aan het college.

#### **Kosten, baten, dekking**

De legeskosten worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Verder zijn er geen kosten of baten verbonden aan dit conceptverzoek.

#### **Aanpak/uitvoering**

De initiatiefnemer kan ondanks het negatieve besluit een formele aanvraag indienen voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het college neemt hierop het definitieve besluit. Bij een positief besluit (op een eventueel in te dienen formele aanvraag) kan de initiatiefnemer starten met de uitvoering van zijn plannen.

#### **Communicatie**

De casemanager deelt het besluit van het college mee aan de initiatiefnemer.

#### **Bijlagen**

Geen bijlagen.

#### **Samenvatting**

Het college verleent geen medewerking aan het verzoek om af te wijken van het omgevingsplan ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden.

**Advies College van burgemeester en wethouders**

Datum	11 maart 2024
Versie	2
Naam rapporteur	Dhr. [REDACTED]
Afdeling - Team	Bedrijfsvoering - Omgevingsontwikkeling
Afgestemd met	Niet van toepassing
OR	Niet van toepassing
Behandeling in	College
Openbaar	Ja
Naam en paraaf teamleider	Dhr. [REDACTED]
Naam en paraaf portefeuillehouder	Dhr. E. Holties

**Onderwerp:**

Conceptverzoek voor afwijken omgevingsplan ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden

**Voorgesteld besluit:**

Geen medewerking te verlenen aan het verzoek om af te wijken van het omgevingsplan ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden

<b>B &amp; W d.d.</b>	<b>nr.:</b>
-----------------------	-------------

**Besluit:**

**Paraaf gemeentesecretaris:**

## Advies b&w gemeente Coevorden

### Onderwerp

Conceptverzoek voor afwijken omgevingsplan ten behoeve van huisvesting arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden

### Besluit

Geen medewerking te verlenen aan het verzoek om af te wijken van het omgevingsplan ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden.

### Inleiding

Modemco B.V. is voornemens om het leegstaande kantoorpand aan Modem 30 te Coevorden (zie figuur 1) te gebruiken voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor de duur van circa 10 jaar. Het pand zal daartoe enkel inpandig worden aangepast.



**Figuur 1:** Huidige situatie (25 maart 2022) met het betreffende kantoorpand aangegeven middels een rood kader.

### Planologische situatie

Het bestemmingsplan 'Bedrijfventerreinen Stad, Coevorden' is van toepassing. Sinds 1 januari 2024 maakt dit bestemmingsplan deel uit van het Omgevingsplan gemeente Coevorden. Het plangebied valt geheel binnen de bestemming 'bedrijfventerrein' met functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4.1'. Daarnaast heeft het plangebied een bouwvlak en er geldt een specifieke maatvoering, te weten:

- Maximum bebouwingspercentage: 70%
- Maximum bouwhoogte 10 m

Op grond van artikel 4.1 lid d zijn bedrijven die in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 1 tot en met 4.1 zijn genoemd toegestaan in het plangebied. Daarnaast zijn onder meer bestaande bedrijfswoningen (artikel 4.1 lid f), groothandels (artikel 4.1 lid k) en internetwinkels (artikel 4.1 lid l) toegestaan. Gebruik van het plangebied voor de huisvesting van arbeidsmigranten is in strijd met de bestemmingsomschrijving, gezien dergelijk gebruik niet in artikel 4.1 is opgenomen. Dat betekent dat sprake is van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

### Proces

Normaliter worden conceptverzoeken (voorheen: quickscans genoemd) behandeld aan de Kleine of Grote Omgevingstafel van de gemeente Coevorden. Dat is voor dit conceptverzoek niet gebeurd, gezien er voor hetzelfde pand nog een ander conceptverzoek ligt dat ziet op gebruik als kantoor. Uitgangspunt is dat initiatiefnemer één (concept)plan indient die vervolgens op de Omgevingstafel wordt behandeld.

Op grond van artikel 8.0a lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) kan een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op hoofdlijnen komt dit criterium overeen met een goede ruimtelijke ordening. Bij elk van de criteria moeten functies namelijk zodanig over de ruimte zijn verdeeld dat ze elkaar niet in de weg zitten.

Bij de beoordeling van een conceptverzoek dient dan ook getoetst te worden of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten kan niet voldoen aan dit criterium, hetgeen beargumenteerd is onder het kopje '**Argumenten**'. Derhalve hebben we ambtelijk de initiatiefnemer verzocht om het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten in te trekken, waarna we het conceptverzoek dat ziet op gebruik als kantoor kunnen behandelen aan de Omgevingstafel. Hier heeft de initiatiefnemer echter geen gehoor aan gegeven.

Tegelijkertijd is er maatschappelijk onrust ontstaan over het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op 22 februari 2024 hebben burgemeester en wethouders in het Gemeenteblad abusievelijk kennis gegeven van de ontvangst van een formele aanvraag voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden. Hoewel het conceptverzoek als formele aanvraag via het Omgevingsloket is ingediend bij de gemeente, bleek uit de aangeleverde stukken en communicatie met de adviseur van de initiatiefnemer dat het een conceptverzoek betrof. Op 1 maart 2024 is hiervoor een rectificatiestekst in het Gemeenteblad geplaatst.

Het is nu van belang dat het college een standpunt inneemt ten aanzien van het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden. Op die manier wordt voorkomen dat de maatschappelijke onrust verder aanzwelt, als gevolg van onduidelijkheid over het standpunt van de gemeente Coevorden. Onderhavig collegevoorstel beoogt dat het college een standpunt in kan nemen ten aanzien van het conceptverzoek voor de huisvesting van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden.

## Argumenten

*1.1 Als gevolg van het planvoornemen is geen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.*  
Het realiseren van huisvesting van arbeidsmigranten in het leegstaande kantoorpand aan Modem 30 te Coevorden betekent planologisch gezien dat een milieugevoelige functie wordt toegevoegd. Milieugevoelige functies genieten extra bescherming tegen onder andere geur- en geluidsoverlast ten opzichte van niet-milieugevoelige functies, zoals bedrijven en kantoren. Om te beoordelen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' toegepast.

Op omliggende percelen zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan. Voor percelen waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan geldt een maatgevende richtafstand van 200 m. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde perceel waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan is echter 0 m. Derhalve ligt voor de hand dat de te huisvesten personen milieu hinder zullen ondervinden van de omliggende percelen.

*1.2 Als gevolg van het planvoornemen worden de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen onevenredig aangetast.*

Zoals gesteld onder argument 1.1 wordt met het realiseren van huisvesting van arbeidsmigranten planologisch gezien een milieugevoelige functie toegevoegd. De extra bescherming van milieugevoelige functies tegen onder andere geur- en geluidsoverlast heeft als gevolg dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen kunnen worden aangetast. Om te beoordelen of de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen worden aangetast wordt eveneens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' toegepast.

Op omliggende percelen zijn bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 toegestaan. Voor percelen waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan geldt een maatgevende richtafstand van 200 m. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde perceel waar bedrijven tot en met milieucategorie 4.1 zijn toegestaan is echter 0 m. Derhalve ligt voor de hand dat omliggende percelen/bedrijven in hun gebruiksmogelijkheden worden beperkt. Omliggende bedrijven zullen in hun bedrijfsvoering namelijk rekening moeten houden met de huisvesting van personen binnen de richtafstand van het betreffende bedrijf.

### *1.3 Het planvoornemen is in strijd met het beleidskader 'Huisvesting Internationale Werknemers Shortstay'*

De raad van de gemeente Coevorden heeft op 26 september 2023 het beleidskader 'Huisvesting Internationale Werknemers Shortstay' vastgesteld. In dit beleidskader is vastgelegd wat de gemeente Coevorden verstaat onder het op een goede manier huisvesten van arbeidsmigranten. Ook staat in dit beleidskader welke locaties de gemeente geschikt acht voor de huisvesting van arbeidsmigranten en onder welke voorwaarden. Onderhavig planvoornemen kan niet voldoen aan deze voorwaarden.

Voor bedrijventerreinen geldt dat tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, gegeven de omvang van de woningnood, niet is uitgesloten. Op grond van bovengenoemd beleidskader dient het woon- en leefklimaat voor de te huisvesten arbeidsmigranten goed te zijn. Onder argument 1.1 is beargumenteerd dat dit niet het geval is, vanwege milieuhinder van omliggende percelen. Een andere voorwaarde die het beleidskader stelt aan de huisvesting van arbeidsmigranten is dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies niet wordt aangetast. Onder argument 1.2 is beargumenteerd dat de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies wél worden aangetast.

### **Opmerkingen**

1. Het conceptverzoek is intern voorgelegd aan medewerkers van het team Economie en Leefbaarheid, aangezien dit team zich onder meer bezighoudt met de invulling van bedrijventerreinen en de huisvesting van arbeidsmigranten. De reacties onderschrijven dat de huisvesting van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden onwenselijk is vanwege de hiervoor genoemde redenen (zie '**Argumenten**').

2. Zoals gesteld onder het kopje 'Proces' ligt er voor hetzelfde pand aan Modem 30 te Coevorden een alternatief conceptverzoek. Deze zal in afstemming met de initiatiefnemer op de Omgevingstafel behandeld worden. Het advies dat hier uit voortvloeit wordt daarna voor bestuurlijke besluitvorming voorgelegd aan het college.

### **Kosten, baten, dekking**

De legeskosten worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Verder zijn er geen kosten of baten verbonden aan dit conceptverzoek.

### **Aanpak/uitvoering**

De initiatiefnemer kan ondanks het negatieve besluit een formele aanvraag indienen voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het college neemt hierop het definitieve besluit. Bij een positief besluit (op een eventueel in te dienen formele aanvraag) kan de initiatiefnemer starten met de uitvoering van zijn plannen.

### **Communicatie**

De casemanager deelt het besluit van het college mee aan de initiatiefnemer.

### **Bijlagen**

Geen bijlagen.

### **Samenvatting**

Het college verleent geen medewerking aan het verzoek om af te wijken van het omgevingsplan ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten aan Modem 30 te Coevorden.

**Van:** Erik Holties  
**Verzonden:** vrijdag 1 maart 2024 10:28  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Re: Ophef omtrent conceptaanvraag Modem 30 Coevorden

Helemaal mee eens.

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Verzonden:** Friday, March 1, 2024 10:02:30 AM  
**Aan:** Erik Holties <Erik.Holties@coevorden.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** RE: Ophef omtrent conceptaanvraag Modem 30 Coevorden

Goedemorgen Erik,

Inderdaad, balen dat er nu een stuk in de krant staat met een uiterst ongenuineerde en tevens op de feiten vooruitlopende kop. Maar goed. Eens dat we nu spijkers met koppen moeten slaan. Het bestemmingsplan en het beleid bieden gelukkig voldoende handvatten om dat ook te doen. Wat mij betreft is het goed om de koppen bij elkaar te steken en een standpunt in te nemen. Zo voorkomen we dat de onrust en broodje-aapverhalen nog groter worden.

Alvast een fijn weekend en tot gauw.

Groet,  
[REDACTED]

---

**Van:** Erik Holties <Erik.Holties@coevorden.nl>  
**Verzonden:** vrijdag 1 maart 2024 09:23  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**CC:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** RE: Ophef omtrent conceptaanvraag Modem 30 Coevorden

Goedemorgen [REDACTED]

Heldere uiteenzetting van de aanvragen en de status, maar het artikel van vanochtend zal nog wel de nodige vragen oproepen. En ja, ik had dus wat signalen ontvangen in de wandelgangen. Ik schat in zo ook bij de raad. Het antwoord op de aanvragen lijkt op zich vrij eenvoudig te geven, maar als het vestigen van arbeidsmigranten niet past binnen het bestemmingsplan en beleid zou het fijn zin om deze aanvraag dan ook direct te kunnen afwijzen.

Omdat het een aanvraag betreft die zowel de portefeuille van Steven (economie, vastgoed), Joop (participatie, inburgering en asiel) als die van mij (RO) raakt heb ik zojuist gemeend wel een mail naar [REDACTED] te sturen met de vraag of het nog raadzaam is om nog even samen te gaan zitten waarbij [REDACTED] dan ook aanschuift. Voordat het groter wordt dan nodig en het mogelijk een eigen verhaal gaat leven.

Dank voor je mail [REDACTED], wellicht tot gauw en voor nu alvast een fijn weekend gewenst.

Groet Erik

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Verzonden:** donderdag 29 februari 2024 16:15

**Aan:** Erik Holties <[Erik.Holties@coevorden.nl](mailto:Erik.Holties@coevorden.nl)>

**Onderwerp:** Ophef omtrent conceptaanvraag Modem 30 Coevorden

Goedemiddag Erik,

Wellicht heb je het meegekregen, maar deze week is er enige ophef ontstaan over een conceptaanvraag voor het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten op het adres Modem 30 te Coevorden. Ik stuur je deze mail, zodat je even op de hoogte bent.

#### **Verkeerde publicatie**

Donderdag 22 februari is de ontvangst van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor bovengenoemde casus gepubliceerd op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Het blijkt dat de genoemde aanvraag om een omgevingsvergunning foutief is ingeboekt als gevolg van een fout bij het indienen van de aanvraag. De initiatiefnemer heeft een conceptverzoek ingediend in plaats van een aanvraag om een omgevingsvergunning. Daardoor is de publicatie op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) onjuist. Hiervoor hebben we een rectificatiestekst opgesteld. De verwachting is dat deze morgen op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) staat.

#### **Ophef over aanvraag**

De afgelopen week hebben meerdere ondernemers uit de buurt hun zorgen geuit over eventuele huisvesting van arbeidsmigranten op het adres Modem 30 te Coevorden. Aanleiding was de foutieve publicatie op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). Mogelijk heb jij hier ook signalen van opgevangen.

#### **Vervolg**

Weet dat we op dit moment in gesprek zijn met de initiatiefnemer. Het conceptverzoek past namelijk niet binnen het bestemmingsplan en het beleid dat ziet op de huisvesting van arbeidsmigranten. De initiatiefnemer heeft voor hetzelfde pand aan Modem 30 ook een conceptverzoek ingediend voor het vestigen van meerdere kantoorruimtes. De bedoeling is dat we dat conceptverzoek op de Omgevingstafel behandelen en dat deze vervolgens bij jou in het PFO belandt.

#### **Vragen?**

Heb je nog vragen? Dan hoor ik dat wel.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

Adviseur RO

#### **Gemeente Coevorden**

Kasteel 1

Postbus 2

7740 AA Coevorden

M 06 [REDACTED]

E [REDACTED]@coevorden.nl



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

**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 14 maart 2024 16:18  
**Aan:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** RE: Communicatie huisvesting arbeidsmigranten Modem 30

Prima. Nodig mij maar uit.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Communicatieadviseur

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

M 06 [REDACTED]



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

---

**Van:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Verzonden:** donderdag 14 maart 2024 15:30  
**Aan:** [REDACTED] <[REDACTED]@coevorden.nl>  
**Onderwerp:** Communicatie huisvesting arbeidsmigranten Modem 30

Goedemiddag [REDACTED],

Past het jou aanstaande maandag om even te bellen over de communicatie omtrent het conceptverzoek voor het huisvesten van arbeidsmigranten aan Modem 30? Even afstemmen lijkt me wel handig, gezien het college (als het goed is) dinsdag 19 maart een besluit neemt over de zaak.

Vandaag en morgen ben ik helaas niet in de gelegenheid om je te spreken.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]  
Adviseur RO

**Gemeente Coevorden**

Kasteel 1  
Postbus 2  
7740 AA Coevorden

M 06 [REDACTED]  
E [REDACTED] [@coevorden.nl](http://www.coevorden.nl)



Gemeente  
Coevorden

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