

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

Bezoekadres:
Kasteel 1
7741GC Coevorden

Aan de raad van de gemeente
Coevorden

Afdeling/Team Omgevingsontwikkeling
Behandeld door Dhr. T. Kolsteren
Kenmerk 54381-2024
Bijlage(n) 1
Coevorden 1 juli 2025
Onderwerp Conceptverzoek voor buitenplanse omgevingsplanactiviteit t.b.v. het ontwikkelen van horeca en appartementen op de locatie Hoofdstraat 29 te Dalen

Verzenddatum: 10 JUL 2025

Geachte leden van de raad,

Voorliggend plan betreft een conceptverzoek voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, lid 1, onder a, van de Omgevingswet (hierna: Ow). De initiatiefnemers hebben onlangs het pand 'Cornelis' aan de Hoofdstraat in Dalen gekocht. In het pand is een restaurant en zalencentrum gevestigd. Het gebouw is in slechte staat wat maakt dat het te kostbaar is om het te verbouwen tot een gebouw dat voldoet aan de huidige vereisten uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De bedoeling is daarom om de bestaande bebouwing te vervangen voor een nieuw gebouw dat wel voldoet aan de huidige bouw- en energetische eisen, qua vormgeving en stijl aansluitend bij de originele bouwstijl van het pand. Aan de voorkant blijft op de begane grond de horeca, in de vorm van een commerciële ruimte (restaurant) van ca. 300 m², behouden en aan de achterzijde worden 16 middenklasse appartementen (4 vrije sector; 12 betaalbare koop) gerealiseerd, en 12 studio's (goedkope koop- en sociale huur appartementen).

Planologische situatie

Het bestemmingsplan *Veegplan Kernen* is van toepassing. Sinds 1 januari 2024 maakt dit bestemmingsplan deel uit van het Omgevingsplan gemeente Coevorden. Het betreffende perceel heeft de enkelbestemming 'Centrum' met de dubbelbestemmingen 'Waarde- Cultuurhistorie' en 'Waarde-archeologie 4' en de aanduidingen 'bouwwak', 'vrijwaringszone- molenbiotoop Jan Pol, Dalen' en 'horeca'.

Er zijn vier strijdigheden met het bestemmingsplan *Veegplan Kernen*:

- Op grond van artikel 18.1 onder f zijn woningen uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie toegestaan; In voorliggend plan worden nieuwe woningen toegevoegd.
- Op grond van artikel 18.2 onder a moeten gebouwen binnen het bouwwak worden gebouwd; De toekomstige bebouwing overschrijdt het bouwwak aan de zijde van de doodlopende weg (verlengde van de Oude Dalerveensestraat) ten behoeve van een serre van het restaurant en aan de oostzijde met ca. 1,6 meter.
- Op grond van artikel 18.2 onder b bedragen de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 4.5 en 8 meter; Gevraagd wordt om een goothoogte van 7,7 m en een maximale bouwhoogte van 11 m.
- Op grond van artikel 59.14 mag de maximale bouwhoogte binnen de molenbiotoop 10,65 meter zijn; Gevraagd wordt om een maximale bouwhoogte van 11 meter.

Adviesrecht buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Er zijn in het bestemmingsplan *Veegplan Kernen* geen mogelijkheden om voor elk van de strijdigheden toepassing te geven aan een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Voor het plan is daarom een wijziging van het omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor afwijking van het omgevingsplan vereist. Wij zijn voornemens om onderhavig conceptverzoek vrij te geven voor participatie en nadere uitwerking.

Aanvrager dient uitvoering te geven aan de participatieplicht, zoals bedoeld in de beleidsregel "Adviesrecht en participatieplicht bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten". Dit houdt in dat de initiatiefnemer de directe omgeving dient te informeren en te betrekken bij de verdere planvorming. Het resultaat van het participatietraject wordt meegewogen in de besluitvorming omtrent een nog in te dienen aanvraag.

Na het doorlopen van het participatietraject en nadat het planvoornemen verder is uitgewerkt, kan de aanvrager een omgevingsvergunning aanvragen om af te wijken van de regels in het omgevingsplan. Dit betreft een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De onderbouwing voor het plan is opgenomen in het bijgevoegde conceptverzoek (bijlage 1).

Het plan valt onder de door de gemeenteraad op 17 oktober 2023 vastgestelde categorieën van gevallen waarbij een bindend raadsadvies nodig is. Conform de memo 'Omgevingswet en werkwijze raad' (d.d. 10 oktober 2023) wordt een conceptverzoek (voorheen: quickscan) middels een raadsinformatiebrief aangeboden aan een selecte groep van de gemeenteraad. Deze groep raads- en/of burgercommissieleden krijgt individueel bericht en dient binnen een week te laten weten of het stuk voor kennisgeving kan worden aangenomen of dat het moet worden besproken. Als één fractie het wil bespreken is dat voldoende om het stuk te bespreken.

Vervolg

Er zijn twee mogelijkheden voor het vervolg:

1. Het stuk wordt voor kennisgeving aangenomen; de griffie laat dit zo spoedig mogelijk weten aan het college en uiteindelijk wordt de brief in de eerstvolgende raad op de lijst met ingekomen stukken gezet en officieel afgehamerd. De initiatiefnemer wordt eerder op de hoogte gesteld, omdat de groep raads- en/of burgercommissieleden al eerder heeft aangegeven het stuk voor kennisgeving aan te nemen.
2. Het stuk moet geagendeerd worden; de griffie zet de brief op de agenda van de eerstvolgende commissie. De brief doorloopt het normale traject (agenderingsverzoek fractie(s) → agendacommissie → bespreking commissie). De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld en kan, indien gewenst, inspreken in de commissie.

Bijlagen

- Formulier conceptverzoek
- Geveltekeningen
- Plattegronden
- Situatietekening

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Coevorden

de secretaris



K. Brinks

de burgemeester



R. Bergsma