

---

# MEMO

Aan: Gemeente Coevorden  
Onderwerp: Herstel karakteristieke boerderij  
Datum: 21 maart 2023  
Auteur: A. Elshof  
Bijlage: 

- Beschrijving huidige bestemming
- Analyse omgevingsfactoren
- Brief Oald Doal'n
- Brief Stichting Drents Agrarisch Erfgoed
- Milieuaspecten

---

## Aanleiding

Het erf aan de Achterloo 8 in Dalen bestaat uit een karakteristieke boerderij en een karakteristiek bijgebouw met een lange historie. Dankzij stichting Oud Dalen is de geschiedenis van de boerderij vanaf 1832 bijna volledig bekend. De boerderij dateert ruim voor dit jaartal. Mede hierom willen de eigenaren graag deze boerderij met bijgebouw behouden, waarvoor restauratie noodzakelijk is.

Gewenst is dus om de bestaande woning te herstellen om het vervolgens weer te gebruiken als woning. Het bijgebouw dat al aanwezig is kan dan weer als bijgebouw bij de woning gebruikt worden. Op deze manier is het behoud van dit cultuurhistorische object in de toekomst gegarandeerd.

## Huidige situatie

De boerderij aan de Achterloo 8 in Dalen wordt op dit moment niet bewoond. De boerderij is vervallen en daardoor niet bewoonbaar, zie figuur 1. Het bijgebouw wordt gebruikt als paardenstal met daarnaast ook een paardenbak, zie figuur 1 en 2. Het plangebied ligt op het perceel Dalen K 871, zie bijlage 2. Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern. Dichtbij, ten noorden van de woning, ligt een woning met bijgebouwen met de bestemming 'Wonen'. Met realisatie van deze woning, is de oorspronkelijke boerderij tot bijgebouw bestemd.

Onderzoek van de Stichting Oud Dalen wijst uit dat de boerderij al een lange historie kent. Deze is bekend (met een lijst van bewoners) vanaf 1832. De stichting werkt aan het registreren van de geschiedenis van karakteristieke bebouwing (in Dalen en omgeving). Mogelijk kan deze stichting een rol spelen in het vervolg van dit project.



**Figuur 3** Achterloo 8 Dalen, begin 20<sup>ste</sup> eeuw (bron onbekend)



**Figuur 4 en 5** Huidige situatie woonboerderij met bijgebouw



**Figuur 6** Bovenaanzicht huidige situatie

### Gewenste ontwikkeling

De gewenste ontwikkeling is om de oude boerderij te herstellen en weer te gebruiken als woning met bijgebouw. Hiermee wordt de karakteristieke bebouwing binnen de gemeente behouden en wordt er voorkomen dat het landschap ontsierd wordt door de staat van de boerderij. Het herstel van de boerderij is technisch mogelijk. Een deel van de voorgevel zal hersteld moeten worden en een deel van de gebinten wordt vervangen. Een lokale bouwondernemer heeft hiervoor een plan van aanpak opgesteld. Om de kosten te kunnen dragen is een passende vervolgfunctie echter noodzakelijk. Ervaringen uit andere gemeenten leert dat de woonfunctie de garantie biedt op een passende functie, waarmee restauratie en behoud duurzaam geborgd wordt.

### Beleid

De gemeente Coevorden heeft geen specifiek beleid, gericht op karakteristieke panden. Daarom stellen we voor om dit project te zien als pilot om daarmee het behoud en herstel van karakteristieke panden vorm te geven. Met de pilot kan ervaring opgedaan worden hoe de gemeente aan de voorkant eisen kan stellen aan de planvorming en uitvoering van het herstellen van karakteristieke panden. Daarnaast kan de gemeente hiermee een aanzet maken tot het inventariseren van karakteristieke panden.

### Het Kapitaal van Coevorden, Erfgoednota

Dat de gemeente Coevorden haar erfgoed waardeert, blijkt uit de Erfgoednota. Er zijn 1515 objecten die waardevol zijn in de gemeente Coevorden, waarvan 417 zeer waardevol. Deze lijst is doormiddel van een cultuurhistorische inventarisatie (CHI) gemaakt in 2010-2011. Dit is ingezet voor optimale bescherming van het grootste kapitaal van de gemeente Coevorden.

## Beleid andere gemeenten

Verskillende plattelandsgemeenten hanteren beleid ter behoud van karakteristieke panden. Zo is het in veel Overijsselse gemeenten mogelijk om karakteristieke panden te herbestemmen tot woning. Ook is het mogelijk om karakteristieke panden (inhoud boven 1000 m<sup>2</sup>) te splitsen in meerdere woningen.

Gemeente Westerveld heeft ook een actief beleid ter behoud van karakteristieke panden. Daaronder noemt de gemeente het volgende:

*“Karakteristieke panden (of karakteristieke bijgebouwen) zijn géén monumenten, maar soms worden er voorwaarden gesteld bij sloop of herbouw. Meestal moet het ‘volume’ en de hoofdvorm gerespecteerd worden. Voor karakteristieke bijgebouwen geldt dat er soms via het geldende bestemmingsplan (te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)) aanvullende herbestemmingsmogelijkheden zijn. In dat geval moet de eigenaar aantonen dat deze bijgebouwen (bijvoorbeeld een stal of hooisluur) authentiek en origineel zijn én de relatie met het erf en het hoofdgebouw nog goed afleesbaar zijn.”*

## Proces ontwikkeling en realisatie

Om tot een goed plan te komen, staat de samenwerking tussen de gemeente, de eigenaar en de adviseur centraal. Om te komen tot herbestemming van dit karakteristieke erf, stellen we voor om een proces te starten waarbij de volgende stappen doorlopen worden:

- Bepalen van de karakteristieke waarde
- De bouwtechnische mogelijkheden bepalen (is behoud voldoende mogelijk)
- Een passende erfinrichting ontwerpen
- Bestemmingsplan met onderzoeken (of omgevingsplan)
- Vergunning voor restauratie
- Realisatie

In het doorlopen van de stappen willen we graag samen met de gemeente optrekken. Voor de eigenaar leidt dit tot een gedragen plan. Voor de gemeente ontstaat met deze pilot een werkwijze die eventueel op andere plaatsen ook toepasbaar is.

## Bijlage 1 - Huidige bestemming

Het plangebied valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “gebied Buitengebied” in de gemeente Coevorden. Dit plan is op 9 december 2014 door de gemeenteraad van de gemeente Coevorden vastgesteld. Het plangebied heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Essenlandschap’, zie figuur 7. Deze gronden zijn bestemd voor herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de essen- en oude veldontginningencomplexen. Daarnaast heeft het gebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Dit is bestemd voor het behoud en bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

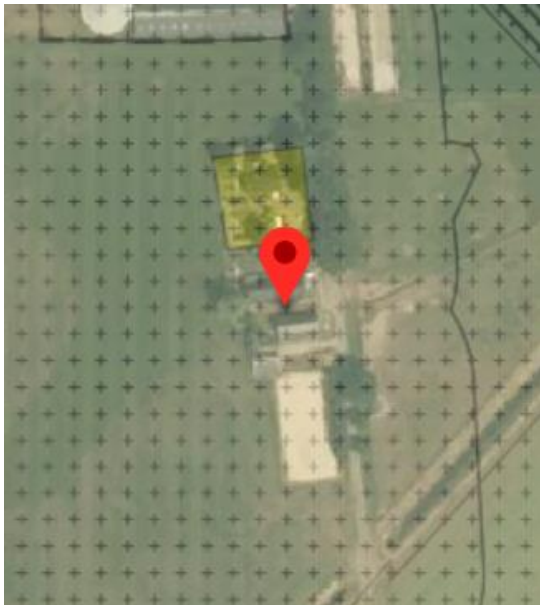


**Figuur 7** Huidige bestemming van het plangebied (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

## Bijlage 2 – Omgevingsfactoren

### **Archeologie**

Op de locatie van Achterloo 8 Dalen ligt de archeologische waarde: 'Keileemruggen' dit heeft een archeologische waarden van 3. Dit houdt in dat er niet dieper mag worden gegraven dan 0,3 meter. Bij het herbestemmen wordt de bodem niet geroerd. Een onderzoek naar archeologische waarden is daarom niet noodzakelijk.



**Enkelbestemming**  
Agrarisch met waarden -  
Essenlandschap

**Dubbelbestemming**  
Waarde - Archeologie 3

#### **32.2 Bouwregels**

Op de voor ' Waarde - Archeologie 3 ' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

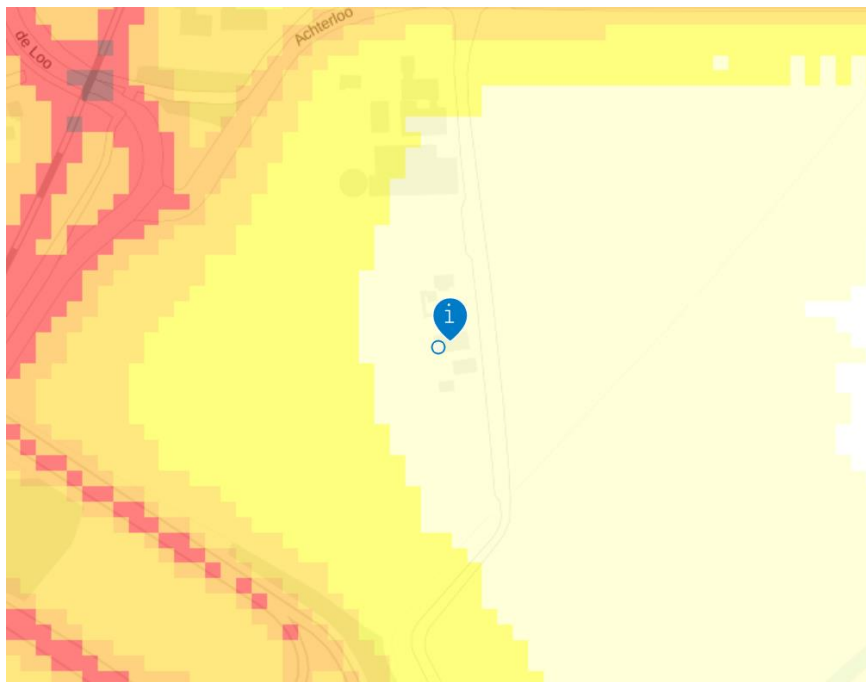
- bouwwerken met een diepte van minder dan 0,3 m;
- overige bouwwerken, mits de aanvrager een bureau-onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

### **Bodem**






Voor het wijzigen van de bestemming naar 'wonen' moet aangetoond worden dat de bodemkwaliteit voldoende is voor het gebruik als woning. Hiervoor is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk, deze wordt uitgevoerd.

### **Akoestiek**

Op de locatie van de boerderij is een indicatief geluidsniveau van 49 dB vastgesteld. Door middel van een akoestisch onderzoek moet aangetoond worden wat de werkelijke geluidsbelasting is. Onder 48 dB zijn geen aanvullende maatregelen nodig. Tussen de tussen 48 dB en 53 dB zijn aanvullende bouwkundige maatregelen nodig (in geluidswerende maatregelen in de gevels) en is een besluit tot vaststellen van een hogere grenswaarde nodig.



**Legenda:**

	Geluid alle bronnen (Lcum)
	≤ 45 dB (zeer goed)
	46 - 50 dB (goed)
	51 - 55 dB (redelijk)
	56 - 60 dB (matig)
	61 - 65 dB (tamelijk slecht)
	66 - 70 dB (slecht)

***Milieubelasting en geur***

In de omgeving van Achterloo 8 zijn geen intensieve veehouderijen gevestigd die belemmerd worden met het toekennen van een woonbestemming. Omgekeerd lijkt het woon- en leefklimaat op basis van het onderwerp geur voldoende tot goed. Op afstand van 80 meter ligt een melkveebedrijf.

***Externe veiligheid***

De planlocatie ligt op 120 meter van buisleidingen en op 290 meter van de N382. Eerst worden de buisleidingen besproken:

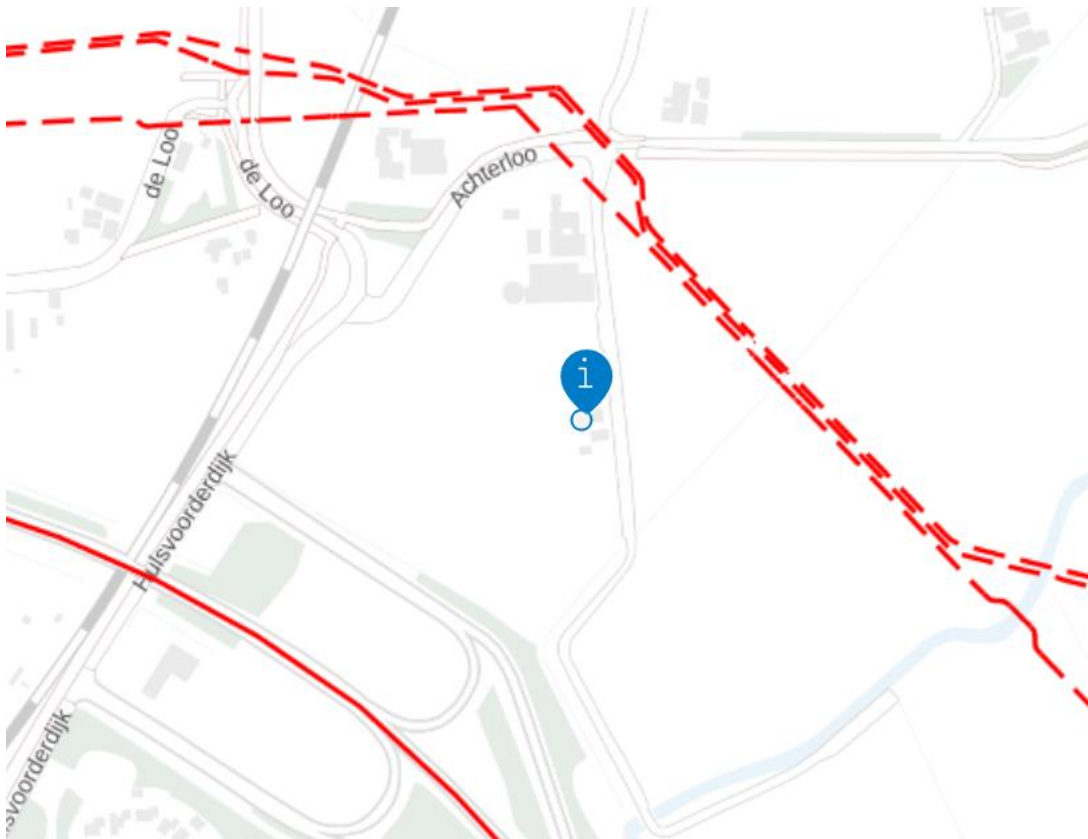
1<sup>e</sup> buisleiding (120 meter) dicht bij planlocatie: leiding van de Gasunie. Uitwendige diameter van 219 mm een wanddikte van 8 mm en een maximale werkdruk van 6.620 kPa.

2<sup>e</sup> buisleiding (125 meter): leiding van de Gasunie. Uitwendige diameter van 324 mm een wanddikte van 10 mm en een maximale werkdruk van 6.620 kPa.

3<sup>e</sup> buisleiding (130 meter): leiding van de Gasunie. Uitwendige diameter van 457 meter een wanddikte van 6 meter en een maximale werkdruk van 6.620 kPa.

Daarnaast ligt het plangebied 290 meter van de N382.

De buisleidingen liggen op of binnen 1% letaliteitsgrens, waardoor een nadere motivatie van de externe veiligheid moet worden opgesteld.



### ***Luchtkwaliteit***

Onderliggend initiatief is kleinschalig, waarmee het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

### ***Flora en fauna en stikstof***

Een stikstofonderzoek is noodzakelijk voor de restauratie en gebruiksfase. Daarnaast wordt ook een quickscan opgesteld voor het initiatief.

### ***Water***

Het effect op de waterhuishouding wordt in de watertoets opgenomen. Deze is minimaal doordat het verharde niet toe of afneemt.



*Secretariaat:*

A. Wiers-Renting, Hoofdstraat 139, 7755 NR Dalerveen, tel. 0524-221384

*Bankrelatie:*

Rabobank Emmen - Coevorden - rek.nr. NL67RABO 0312.6442.05

Gemeente Coevorden  
T.a.v. de heer G. den Ouden  
Postbus 2 7740 AA  
COEVORDEN

Dalen, 24 november 2022

Betreft: Karakteristieke waarde Achterloo 8 in Dalen

Geachte heer den Ouden,

De familie Scholten heeft St. Aold Daol'n verzocht om haar visie te geven ten aanzien van de karakteristieke waarde van het erf en de boerderij aan de Achter Loo 8 in Dalen.

Gezien de vervallen staat waarin het pand zich nu bevindt lijkt elke stap een verbetering.

Er speelt echter veel meer in de historie van deze omgeving.

Bodemvondsten tonen aan dat in dit gebied, ook wel bekend als de Gommerij, vanaf de bronstijd bewoning was. Niet erg verwonderlijk gezien de hoge ligging en de aanwezigheid van een voormalige pingoruïne en het riviertje Drostendiep. Een ideale plek voor de destijds rondtrekkende boeren om te gaan wonen en hun vee te weiden.

Vanaf het jaar 800 vestigde men zich op een vaste plek en ontstonden de eerste dorpen. Coevorden was een belangrijk knooppunt van wegen. De Werdenseweg liep vanuit het zuiden van ons land via Overijssel naar Coevorden, Dalen en vervolgens naar Groningen. De Oude Coevorderweg en de Achterloo, waaraan de betreffende boerderij ligt, was hier een deel van.

In de middeleeuwen is er sprake van kapel Hulsvoorde (1230-1600) welke volgens overlevering tussen het Drostendiep en het RK kerkhof op de Loo zou hebben gestaan. De Utrechtse bisschoppen en de heren van het kasteel in Coevorder droegen in de kapel hun mis op en het was een soort bedevaartsoord voor de omgeving. Dit moet dus in de nabijheid van de Gommerij zijn geweest.

Het erf aan de Achterloo 8 was in 1832 in bezit van Berend Rave. Hij liet hier een boerderij bouwen welke nadien bijna twee eeuwen dienst heeft gedaan. Ook de karakteristieke hoge schuur maakte deel uit van het boerenbedrijf en is van historisch belang. Vanaf begin 20<sup>e</sup> eeuw waren enkele generaties van de familie Meijering hier landbouwers, vee- en hengstenhouders en paardenhandelaren.

Helaas verkeert de boerderij in slechte staat, maar is de familie Scholten van plan om het pand in oude luister te herstellen met behoud van zoveel mogelijk originele elementen.

Als historische vereniging van de voormalige gemeente Dalen stimuleren we dergelijke plannen omdat we het belangrijk vinden dat het Drents agrarisch erfgoed zoveel mogelijk behouden blijft. Er is immers al veel gebouwen afgebroken of onherstelbaar beschadigd.

St. Aold Daol'n – werkgroep Monument en Landschap  
Henk Nijkamp



College van Burgemeester en Wethouders gemeente Coevorden  
Kasteel 1  
7741 GC Coevorden

Nijlande, 8 december 2022

**Betreft: Agrarisch bedrijfsgebouw Achterloo 8, 7751 MK Dalen**

Geacht College,

De stichting Drents Agrarisch Erfgoed maakt zich zorgen over het agrarisch bedrijfsgebouw in Dalen, Achterloo 8. Het betreft hier een authentieke boerderij met een bijzondere geschiedenis in een waardevol landschap die naar onze mening behouden dient te worden. Vanuit de stichting Aold Daolen (brief van 24-11-2022) is daar ook op gewezen. Wij hebben begrepen dat er op dit moment geen woonbestemming rust op het betreffende perceel.

De nieuwe eigenaar ziet mogelijkheden om het geheel (inclusief het vervallen gebouw) in oude staat terug te brengen, mits de boerderij een woonbestemming krijgt.

Binnen de werkgroep Landschappelijk en gebouwd agrarisch erfgoed van onze stichting is de situatie rondom Achterloo 8 besproken. Vanwege de bijzondere geschiedenis, de ligging in een door u aangewezen cultuurhistorisch zeer waardevol gebied en vanwege het feit dat de huidige eigenaar bereid is om in het pand te investeren, verzoeken wij U om aan deze zeer oude woonlocatie weer een woonbestemming toe te kennen. Uiteraard zal er goed naar de plannen voor dit agrarisch erfgoed moeten worden gekeken. Indien gewenst kunnen wij daar een adviserende rol in spelen.

Graag doen wij een beroep op u om dit verzoek serieus te overwegen. Er is al veel verloren gegaan aan karakteristieke gebouwen in uw gemeente; zo is er bijvoorbeeld recent, met uw toestemming, nog een volgens het bestemmingsplan als beeldbepalend aangeduide boerderij in Wezup gesloopt.

Met vriendelijke groet,

Namens de stichting Drents Agrarisch Erfgoed,

Arie van Haeringen, secretaris  
Nijlande 1  
9452VA Nijlande  
[stichtingdae@gmail.com](mailto:stichtingdae@gmail.com)

# Quickscan

Voor een conceptaanvraag 'afwijken van het bestemmingsplan'

## Korte omschrijving van het plan

Initiatiefnemers willen de karakteristieke woning met karakteristiek bijgebouw restaureren en hierbij de karakteristieke uitstraling behouden.

## Locatie

Locatie van het plan:

Adres: Achterloo 8, Dalen  
Kadastrale aanduiding: Dalen K 871

## Contactgegevens aanvrager

Naam / Bedrijf : Manon Scholten  
Contactpersoon : Johan Scholten  
Adres : Hoofdstraat 33a  
Telefoonnummer : 06 22470638  
Emailadres : [scholtenvastgoed@gmail.com](mailto:scholtenvastgoed@gmail.com)  
BSN / KVK nummer : 242963080

## Contactgegevens adviseur

Naam : BiedtRuimte  
Contactpersoon : René Nijmeijer  
Telefoonnummer : 06 38642490  
Emailadres : [rene@biedtruimte.com](mailto:rene@biedtruimte.com)  
KvK-nummer : 68313330

## Bestemmingsplan gegevens

Naam bestemmingsplan: bestemmingsplan Buitengebied  
Enkelbestemming: artikel Agrarisch met waarden - Essenlandschap  
Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 3  
Functieaanduiding: -

## **Beschrijving van het initiatief**

Aan de Achterloo 8 in Dalen staat een karakteristieke boerderij met karakteristiek bijgebouw. De boerderij wordt niet bewoond en is ook niet bestemd als woning. Daarnaast zit er ook geen bouwvlak op het perceel. De boerderij is vervallen en daardoor ook niet bewoonbaar op dit moment. De initiatiefnemers willen de boerderij graag restaureren, zo dat de karakteristieke uitstraling van de boerderij met bijgebouw behouden blijft. Het huidige bijgebouw kan na het restaureren weer dienen als bijgebouw van de woning. De bestemming van het perceel is nu 'Agrarisch met waarden – Essenlandschap', welke gewijzigd moet worden naar 'Wonen'.

## **Bestemmingsplan toets**

### **Omschrijf de regels uit het geldende bestemmingsplan**

De gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden van de essen- en oude veldontginningencomplexen. In de regels staat beschreven dat de gronden bestemd zijn voor de uitoefening van één agrarisch bedrijf of voor hobbymatig agrarisch gebruik ter hoogte van een bouwvlak.

### **Omschrijf van waar het plan afwijkt ten opzichte van de regels in het bestemmingsplan**

Het plan wijkt af van de regels, omdat er geen bouwvlak op het perceel gevestigd weg. Daardoor zijn de gebouwen niet legaal op de planlocatie. De grond is bestemd voor agrarische grond. De gebouwen worden in de toekomst weer gebruikt als woning met bijgebouw.

## Procedure

Welke planologische procedure wordt van de gemeente gevraagd om af te wijken van het geldende bestemmingsplan?

Procedure: 0 binnenplanse afwijking

Bespreek het plan ten opzichte van de afwijkingsmogelijkheid

0 buitenplanse kruimelafwijking

Bespreek het plan ten opzichte van de kruimellijst

0 uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing

0 wijziging bestemmingsplan

**X herziening bestemmingsplan**

Toelichting op de gekozen procedure:

In de regels van het bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid of kruimelregeling opgenomen waarmee de bestemming gewijzigd kan worden naar wonen. Daarom wordt een partiële herziening opgesteld.

## Toelichting in Omgevingstafel

Wilt u het plan toe te lichten in de Omgevingstafel: **ja**/nee

## **Ruimtelijke motivatie**

Overtuig ons er van dat u een goed plan heeft en dat dit plan past op deze plek en een aanwinst is voor de gemeente. Durf ook goed te kijken naar de negatieve kanten van uw plan en geef aan hoe u daar mee omgaat.

Ondersteun de motivatie eventueel met onderzoeken of beleid van het Rijk/provincie of de gemeente.

**De gemeente Coevorden heeft geen specifiek beleid, gericht op karakteristieke panden. Daarom stellen wij voor om dit project te zien als pilot om daarmee het behoud van karakteristieke panden vorm te geven. In veel Overijsselse gemeenten is het mogelijk om karakteristieke gebouwen te herbestemmen tot woning. Omliggende gemeenten hebben actief beleid voor het behoud van karakteristieke panden. In de memo in de bijlage in dit verder beschreven.**

Bespreek onderstaande punten ten opzichte van uw plan:

## **Verkeer / parkeren**

Op het erf is voldoende ruimte om te parkeren. De norm bij een vrijstaande woning is 2-2,8 parkeerplaatsen in een niet stedelijk buitengebied. Deze norm is haalbaar, er kunnen zeker 3 parkeerplaatsen op het erf gerealiseerd worden. Daarnaast worden in het inrichtingsplan parkeerplaatsen opgenomen. Het aantal verkeersbewegingen zal minimaal toenemen in de omgeving, de wegen kunnen dit opvangen.

## **Water**

Op de planlocatie wordt er geen verhard oppervlakte toegevoegd en verwijderd. De waterhuishouding op de locatie verandert hierdoor niet. Dit komt aan de orde in de op te stellen watertoets.

## **Milieu en geur**

### ***VNG-handreiking 'Bedrijven- en milieuzonering'***

Het dichtstbijzijnde bedrijf is een melkveehouderij, deze ligt op 80 meter afstand. De richtafstand in het buitengebied is 50 meter. Hierdoor vormt dit geen belemmering voor het initiatief. Door deze richtafstand is ook geen onderzoek naar geur benodigd.

### ***Overige milieuaspecten***

Onderstaand hebben wij voor de verschillende milieuaspecten beschreven of het plangebied per aspect voldoet aan een goed woon- en leefklimaat. In de memo in de bijlage zijn deze verder uitgewerkt.

### **Geluid**

Voor het aspect geluid wordt een onderzoek uitgevoerd. Het plangebied ligt nabij een spoorweg en een N weg, waardoor de norm van 48 dB overschreden wordt. Op het plangebied is namelijk een geluidsbelasting van 49 dB.

### **Quickscan en stikstof**

Voor de bouw- en gebruiksfase wordt een stikstofberekening uitgevoerd, daarnaast wordt ook een QuickScan flora en fauna uitgevoerd.

### **Bodem**

Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen voor de woonbestemming, wordt een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

### **Archeologie**

Voor archeologie verwachten wij geen onderzoek benodigd. De grond wordt niet geroerd, doordat de huidige bebouwing hersteld wordt.

### **Ruimtelijke inpassing en stedenbouw**

Voor het erf wordt een inrichtingsplan gemaakt. De oude woning wordt gerestaureerd, de oude uitstraling blijft hiermee in tact. Daarnaast worden hier het parkeren duidelijk in verwerkt.

### **Externe veiligheid**

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich ondergrondse buisleidingen vanaf 125 meter afstand. De richtafstand voor de dichtstbijzijnde leiding is 120 meter (1% letaliteitsgrens). Deze buis heeft een uitwendige diameter van 219 mm en een werkdruk van 6620. De 2<sup>e</sup> dichtstbijzijnde buis ligt op een afstand van 130 meter, deze buisleiding heeft een diameter van 324 mm en een werkdruk van 6620. Hier geldt bij een 1% letaliteitsgrens een richtafstand van 170 meter. De derde buisleiding heeft een diameter van 457 mm en een werkdruk van 6620. Bij deze leiding geldt een richtafstand van 1 % letaliteitsgrens 240 meter en bij 100 % letaliteitsgrens 110 meter, de buisleidingen liggen om een afstand van 135 meter. Door de richtafstanden en de werkelijke afstanden verwachten wij dat een Carola-berekening en een verantwoording groepsrisico noodzakelijk is.

### **Economische / maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De initiatiefnemer draagt zelf de kosten voor het plan. Hij zal zelf, op eigen kosten, de boerderij herstellen naar de originele staat.

### **Participatie**

Tijdens het traject worden de omwonenden betrokken bij het initiatief.

### **Overig**

.....  
.....  
.....

### **Aan te leveren bijlagen:**

- beschrijving van het plan
- situatietekening van het perceel van de bestaande situatie schaal 1:1000
- situatietekening nieuw van de nieuwe situatie schaal 1:1000
- bouwtekening op hoofdlijnen

