

Schelhaas

makelaardij



COEVORDEN | Dwarspad 0 ong

vraagprijs € 185.000 k.k.



landelijk wonen

De heer H.B. Wenneker
06-51337385
0528 - 264007 | info@schelhaas.com
www.schelhaas.com

Kenmerken & specificaties



Perceeloppervlakte:

5.156 m²

Bouwjaar:

N.v.t.

Omschrijving

Zeer ruime en vrij gelegen bouwkaavel van ca. 5.156 m² met de mogelijkheid om deze uit te breiden met ca. 6.760 m², waardoor de totale oppervlakte van de kavel ca. 12.000 m² bedraagt. De kavel ligt op ca. 1 km. van het dorp Steenwijksmoer en op 3 km. afstand ligt het winkelcentrum van Coevorden.

Op de bouwkaavel mag een vrijstaande woning worden gebouwd. Er is nog geen bouwblok aangewezen.

De bebouwing op de bouwkaavel mag maximaal 250 m² bedragen, inclusief bijgebouwen.

Steenwijksmoer is een klein dorp met ongeveer 1.000 inwoners en ontstond aan het einde van de 16e eeuw ten gevolge van de ontginning van het veen op de grens van Coevorden en Gramsbergen. Bedrijvigheid vindt voornamelijk plaats via kleine bedrijven in de agrarische sector, eenmansbedrijven en een meubel speciaalzaak. In het dorp is een katholieke basisschool aanwezig. Het verenigingsleven is goed georganiseerd in diverse actieve verenigingen waarbij het Dorpshuis de Schalm een zeer belangrijke spilfunctie vervuld.

Voor de dagelijkse boodschappen en overige voorzieningen kunt u terecht in de stad Coevorden.

Coevorden beschikt over stadsrechten en is de enigste stad in de provincie Drenthe welke beschikt over een kasteel. Het kasteel is momenteel in gebruik als hotel-restaurant.

Ook beschikt Coevorden over een theater, een winkelcentrum met een zeer ruim assortiment aan winkels, een middelbare school, een trein- en busstation, een overdekt zwembad en een groot scala aan (sport) verenigingen.

LIGGING

De bouwkaavel is gelegen in het landelijk gebied rondom Coevorden. Het is een plek waar u volop kunt genieten van de ruimte en waar u eventueel paarden en/of kleinvee kunt houden.

De te verkopen kavel ligt op ca. 1,5 km. van de op- en afrit van de N34. Deze weg zal in de toekomst verdubbelt worden, zodat u in zeer korte tijd op de A37 bent, de snelweg richting Hoogeveen, Emmen en Duitsland.

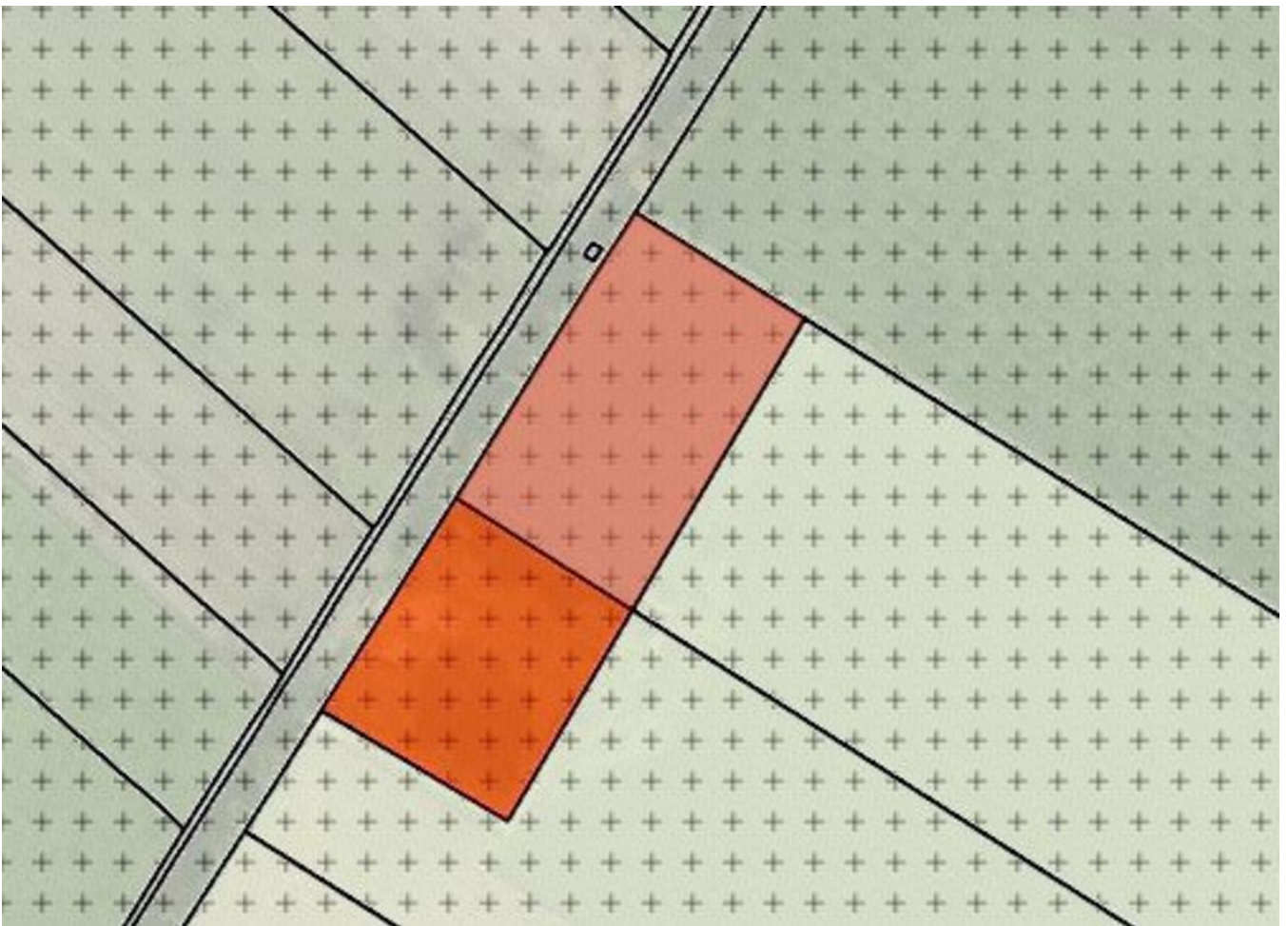
BESTEMMING

De bouwkaavel heeft de bestemming "Wonen", zie bijgaand artikel 25.

Voor het bestemmingsplan van de optionele uitbreiding verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl of neem gerust contact op met onze makelaar.

Oplevering: in overleg en kosten koper.

Bestemmingsplankaart



Artikel 25 Wonen

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het wonen in een [woonhuis](#), waarbij ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - plattelandswoning**' sprake is van een voormalige bedrijfswoning bij een landbouwinrichting, waarvoor geldt dat het woon- en leefklimaat suboptimaal kan zijn vanwege die landbouwinrichting;
- de waterhuishouding, waaronder retentievoorzieningen zoals vijvers;
- erfbeplanting c.q. landschappelijke inpassing;
- paardrijbakken, aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- hobbymatig agrarisch gebruik;
- ter plaatse van de aanduiding '**bedrijf**' mede voor de activiteit die in de tabel bij het betreffende adres is vermeld, waarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte die voor de activiteit wordt aangewend, niet meer mag bedragen dan de [bestaande](#) oppervlakte:

<i>adres</i>	<i>activiteit</i>
Kibbelveen 2, Schoonoord	educatieve activiteiten, kinderboerderij en bijbehorende kleinschalige daghoreca
Vlieghuis Europaweg 47, Coevorden	een theehuis, multifunctionele ruimte en theetuin

- ter plaatse van de aanduiding '**opslag**' voor het opslaan van trekkers en caravans, waarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte die voor deze activiteit wordt aangewend, niet meer mag bedragen dan 700 m²;

met daarbij behorende:

- gebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

25.2 Bouwregels

Op de voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

- per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**' het aantal woonhuizen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal, in welk geval ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden**' het aantal aaneen te bouwen woonhuizen niet meer en niet minder mag bedragen dan het aangegeven aantal;
- een woonhuis mag uitsluitend worden gebouwd op de locatie van het huidige woonhuis;

- bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het woonhuis en niet meer dan 25 m van de dichtstbijzijnde gevel van het hoofdgebouw;
- de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 250 m²;
- de goothoogte van het woonhuis mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- de bouwhoogte van het woonhuis mag niet meer bedragen dan 8 m;
- de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3 m;
- de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 6 m;
- in afwijking van het bepaalde:
 - **onder d tot en met h** geldt ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - landhuis**' dat de bestaande maatvoering als maximum mag worden gehanteerd;
 - **onder c en d** geldt voor het bestemmingsvlak Horstingerend 7 en 9b te Erm dat bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel van het woonhuis kunnen worden gebouwd en dat de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken niet meer dan 750 m² mag bedragen, waarbij geldt dat de oppervlakte van het woonhuis niet meer dan 250 m² mag bedragen;
 - **onder g en h** geldt voor het bestemmingsvlak Veenschapsweg 22a ter plaatse van de aanduiding '**opslag**' dat de goothoogte niet meer dan 4 m en de bouwhoogte niet meer dan 8 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van een erfafscheiding vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m;
- de bouwhoogte van een erfafscheiding achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

25.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- de landschappelijke inpassing;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.4.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [25.2](#) en worden toegestaan dat:

- het woonhuis op een andere locatie binnen hetzelfde bestemmingsvlak wordt gebouwd, indien en voor zover de woning landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met [Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit](#) en waarin, indien en

voor zover het perceel in [Bijlage 5 Beleidskaart cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden](#) is aangegeven als 'cultuurhistorisch zeer waardevol', is aangetoond dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, genoemd in [Bijlage 2 Gebiedskarakteristieken](#);

- een bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd op een kleinere afstand tot de voorgevel van het woonhuis dan 3 m of op een grotere afstand tot de dichtstbijzijnde gevel van het woonhuis, indien en voor zover de bebouwing landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met [Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit](#) en waarin, indien en voor zover het perceel in [Bijlage 5 Beleidskaart cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden](#) is aangegeven als 'cultuurhistorisch zeer waardevol', is aangetoond dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, genoemd in [Bijlage 2 Gebiedskarakteristieken](#);
- de gezamenlijke oppervlakte van het woonhuis en de bijbehorende bouwwerken meer bedraagt dan 250 m² ten behoeve van het bouwen van veestallen voor hobbymatig agrarisch gebruik, mits:
 - de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan 500 m² bedraagt;
 - ten minste 0,5 hectare cultuurgrond voor langere tijd in gebruik is voor het hobbymatig agrarisch gebruik;
 - de stal niet meer dan één bouwlaag bevat;
 - de stal landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met [Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit](#) en waarin, indien en voor zover het perceel in [Bijlage 5 Beleidskaart cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden](#) is aangegeven als 'cultuurhistorisch zeer waardevol', is aangetoond dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, genoemd in [Bijlage 2 Gebiedskarakteristieken](#);
 - geen gebruik is gemaakt van de herschikkingsregeling, genoemd in [40.1.5](#) .

25.4.2 Afwegingskader

Een in [25.4.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- de landschappelijke inpassing;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

25.5 Wijzigingsbevoegdheid

25.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming '[Wonen](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap](#)' en daarbij een bouwvlak opnemen, al dan niet met de aanduiding '[paardenhouderij](#)', indien en voor zover:

- de te wijzigen bestemming '[Wonen](#)' grenst aan de bestemming '[Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap](#)';

- het perceel is gelegen ter plaatse van de aanduiding '**grootschalig landbouwgebied**';
- de locatie een voormalige agrarische bedrijfslocatie betreft;
- een bedrijfsplan is overgelegd waaruit blijkt dat sprake is van een volwaardig toekomstgericht agrarisch bedrijf;
- de vestiging van een bedrijf op deze locatie milieutechnisch uitvoerbaar is;
- de vestiging van een bedrijf op deze locatie uitvoerbaar is met het oog op beschermde flora en fauna;
- is aangetoond dat er geen significant negatieve effecten zijn op de instandhoudingsdoelstellingen en de natuurlijke waarden van Natura 2000-gebieden;
- het te vestigen agrarisch bedrijf geen intensieve veehouderij betreft;
- van deze bevoegdheid in het hele plangebied niet meer dan 20 keer gebruik is gemaakt;
- de bebouwing landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met [Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit](#) en waarin, indien en voor zover het perceel in [Bijlage 5 Beleidskaart cultuurhistorisch zeer waardevolle gebieden](#) is aangegeven als 'cultuurhistorisch zeer waardevol', is aangetoond dat rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied, genoemd in [Bijlage 2 Gebiedskarakteristieken](#).

Artikel 34 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologische verwachtingswaarde](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de (verwachte) archeologische waarden, waarbij geldt dat deze bestemming ten opzichte van andere daar voorkomende bestemmingen van primaire betekenis is.

34.2 Bouwregels

Op de voor '[Waarde - Archeologische verwachtingswaarde](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bouwwerken met een oppervlakte van minder dan 500 m²;
- bouwwerken met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m, 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.

34.3 Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [34.2](#) en kan worden toegestaan dat bouwwerken ten dienste van en conform een andere daar voorkomende bestemming worden gebouwd met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m, mits de aanvrager een onderzoeksrapport heeft overgelegd van een daartoe bevoegd archeologisch bureau, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

34.3.2 Afwegingskader

Een in [34.3.1](#) genoemde vergunning wordt slechts verleend, indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat. Indien uit het in [34.3.1](#) genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, kunnen aan de omgevingsvergunning voor het bouwen een of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden:

- de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- de verplichting tot het doen van opgravingen;
- de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

34.3.3 Overleg provinciaal archeoloog

Bij voorgenomen bodemingrepen in gebieden van provinciaal belang, zoals op [Bijlage 4 Archeologische beleidskaart](#) aangegeven bij Provinciaal Belang Archeologie, zal de

gemeente contact opnemen met de provincie, namens deze de provinciaal archeoloog, alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen.

34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

34.4.1 Verbod

Het is verboden om zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m;
- het afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, kilveren van grond;
- het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m zal worden geroerd;
- het aanbrengen van drainage in gronden met de bestemming ' [Agrarisch met waarden - Essenlandschap](#) '.

34.4.2 Uitzondering op verbod

Het in [34.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- in het kader van archeologisch onderzoek ten behoeve van de beoordeling van de (on)evenredigheid van de aantasting als bedoeld in [34.4.4](#) van werkzaamheden als bedoeld in [34.4.1](#) ; hiertoe behoren niet werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek met als enig doel het doen van archeologisch onderzoek;
- die het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;

hiertoe behoren bij landbouwkundig gebruik: grondbewerkingen tot een diepte van 0,3 m onder maaiveld; niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,1 m onder de bouwvoor en het aanbrengen van drainage, met uitzondering van het aanbrengen van drainage in gronden met de bestemming ' [Agrarisch met waarden - Essenlandschap](#) ';

hiertoe behoren niet: diepploegen en mengwoelen dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, afgraven dieper dan 0,3 m beneden maaiveld, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten en het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;

- die reeds in uitvoering zijn danwel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
- die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen is gebleken uit een door aanvrager overgelegd, door burgemeester en wethouders goedgekeurd bureau-onderzoeksrapport van een daartoe bevoegd archeologisch bureau en burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

34.4.3 Overleg provinciaal archeoloog

Bij voorgenomen bodemingrepen in gebieden van provinciaal belang, zoals op [Bijlage 4 Archeologische beleidskaart](#) aangegeven bij Provinciaal Belang Archeologie, zal de gemeente contact opnemen met de provincie, namens deze de provinciaal archeoloog, alvorens over de omgevingsvergunning te beslissen.

34.4.4 Strijd met de bestemming

Uitvoering van de werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor (direct of indirect) een onevenredige aantasting kan plaatsvinden van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

34.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming ' [Waarde - Archeologische verwachtingswaarde](#) ' verwijderen indien de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft.

39.2 grootschalig landbouwgebied

Ter plaatse van de aanduiding '[grootschalig landbouwgebied](#)' zijn specifieke bepalingen van toepassing, die zijn opgenomen in [3.2](#), [3.5.2](#), [3.8.1](#), [5.2](#), [5.5.2](#), [5.8.1](#) en [25.5.1](#).

Voor het bestemmingsplan van de optionele uitbreiding verwijzen wij u naar www.ruimtelijkeplannen.nl of neemt u gerust contact op met onze makelaar.

Omgevingskaart



Kadastrale kaart



MAATVOERING



De gemeente Coevorden is niet verantwoordelijk voor mogelijke fouten op bestaande GBKN/ kadastrale kaart alsmede de daaruit voortvloeiende maatafwijkingen.

Schelhaas

makelaardij

Griendtsveenweg 27
7901 EB Hoogeveen

0528-264007 | info@schelhaas.com
www.schelhaas.com

