

Gemeente : Coevorden
Betreft : randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit
Locatie : Noord-Sleen, Dorpsstraat 2 – hoek Middelweg
Datum : 2014-10-30

Beschrijving locatie

De locatie is gelegen in de gemeente Coevorden in het dorp Noord-Sleen aan de Dorpsstraat 2. Het perceel grenst aan de westzijde direct aan de Middelweg, een weg die in de loop van de 20^{ste} eeuw is aangelegd, om het doorgaande verkeer uit het dorp te weren. Op het perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd.

Aan bebouwing staat er:

- op het noordelijke deel van het perceel een boerderij met oostelijk daarvan op korte afstand een bijgebouw
- ten zuiden van de boerderij een agrarisch bedrijfsgebouw met een werktuigenberging

Boerderij en bijgebouw zijn evenwijdig aan elkaar gesitueerd en georiënteerd op de wegekruising (rotonde) van de Dorpsstraat, Middelweg en de Zweeloërstraat. Het bedrijfsgebouw (stal) is georiënteerd vrijwel evenwijdig aan de Dorpsstraat, de werktuigenberging is gedeeltelijk aangebouwd aan de stal en staat evenwijdig aan de Middelweg.

De bedrijfsinrit is gelegen aan de zijde van de Middelweg, de privé inrit is aan de zijde van de Dorpsstraat, direct langs het pand Dorpsstraat 4.

Ontwikkeling

Het agrarische bedrijf kan zich op de bestaande perceel niet verder ontwikkelen en zal worden verplaatst naar een locatie elders buiten het dorp. Na de verwijdering van de aanwezige bedrijfsbebouwing is er een mogelijkheid in het kader van de "ruimte voor ruimte" regeling op het perceel twee woningen te bouwen. De bestaande boerderij met bijgebouw zal worden gehandhaafd en krijgt een woonfunctie. De nieuwe woningen zullen op het zuidelijke deel van het perceel worden gesitueerd. De ontsluiting zal plaatsvinden vanaf de Middelweg.



Aanzicht vanaf Middelweg

Archeologie & Cultuurhistorie

Bij alle nieuwe ruimtelijke ingrepen dient in een ruimtelijke onderbouwing, behorende bij het bestemmingsplan of aanvraag omgevingsvergunning, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan, aandacht besteed te worden aan archeologie en cultuurhistorie. Bij de gemeente Coevorden zijn gedetailleerde archeologische en cultuurhistorische inventarisatiegegevens voor het grondgebied van de gemeente beschikbaar. Voor het verkrijgen van die gegevens kan contact worden opgenomen met de beleidsmedewerker cultuurhistorie van de gemeente, mevrouw Ineke den Hollander i.denhollander@coevorden.nl. Er dient in de regel eerst een bureauonderzoek te worden gedaan en afhankelijk van de uitkomsten daarvan moet worden bepaald of vervolgonderzoek noodzakelijk is. In sommige gevallen bestaat een vrijstelling van archeologisch onderzoek. Wel blijft in dat geval de meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet van kracht. Dit houdt in dat mochten er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden toch archeologische resten worden gevonden, de initiatiefnemer dit onmiddellijk dient te melden bij provinciaal archeoloog Wijnand van der Sanden (w.vandersanden@drenthe.nl) en de beleidsmedewerker cultuurhistorie van de gemeente Coevorden, mevrouw Ineke den Hollander. Laatstgenoemde kan ook nadere informatie verstrekken over een mogelijke vrijstelling van archeologisch onderzoek voor uw project.



Topografische kaart 2004



Luchtfoto gemeente Coevorden



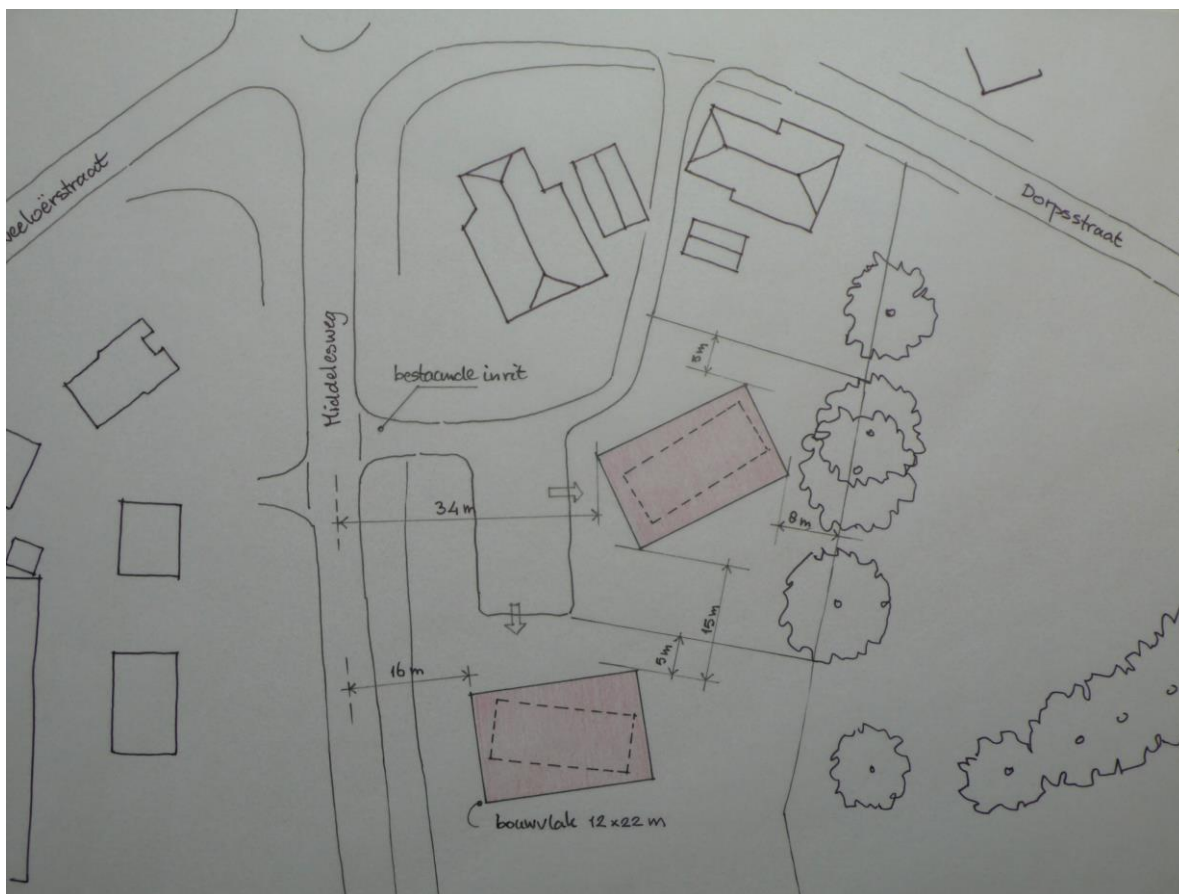
Aanzicht vanaf Dorpsstraat



Toegang tussen Dorpsstraat 2 en 4



Weiland oostelijk van Dorpsstraat 2



Ligging bouwvlakken

Aanpassingen tekening naar aanleiding van het overleg op 29-10-2014

- Het noordelijke bouwvlak wordt in westelijke richting uitgebreid met 3,00 meter naar 25,00 meter;
- Het zuidelijke bouwvlak wordt in oostelijke richting uitgebreid met 3,00 meter naar 25,00 meter;
- De definitieve plaats van de inrit aan de Middelweg wordt nog nader bepaald door de initiatiefnemer.

Welstandscriteria

Volgens de gebiedsindeling in de welstandsnota van de gemeente Coevorden maakt het gebied onderdeel uit van gebied D1 Esdorp. Voor gebied D1 geldt welstandsniveau 2.

Van toepassing zijn de *gebiedsgerichte criteria voor D1* (categorie "woning") en de *algemene welstandscriteria*. Als aanvulling gelden de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten

Wensbeeld In de welstandsnota is voor gebied D1 onder *wensbeeld* vermeldt:

Vasthouden aan het bestaande karakter van het dorp. In geval van nieuwbouw aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving voor de massa, vormgeving en materiaalgebruik. De criteria zijn erop gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te verbeteren.

Voor deze locatie kan hieraan worden toegevoegd:

Aansluiting zoeken bij de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het dorp. Dat wil zeggen: Nieuwe bebouwing op het perceel moet geen hoofdrol gaan vervullen in het bestaande dorpsbeeld, maar dient zich bescheiden te presenteren als bebouwing op een achtererf gezien vanaf de Dorpsstraat. Hierbij hoort het beeld van een "schuurwoning".

Een tweede mogelijkheid is dat de nieuwe bebouwing zich bescheiden presenteert als "dorpswoning" gericht op de Middelweg.

Oriëntatie Informele ligging, op het achtererf van Dorpsstraat 2. Niet strak evenwijdig aan of haaks op elkaar oriënteren, maar verstrooid t.o.v. elkaar.

| | |
|--------------------|--|
| <i>Erfsituatie</i> | <p>Hoofdgebouwen situeren binnen rechthoekig bouwvlak van 12 x 25 m. Hoofdgebouwen op ruime afstand van elkaar plaatsen, minimaal 15 m tussenafstand. Situeren buiten de wortelzone en kroonprojectie van bestaande bomen. Afstand tot perceelsgrenzen minimaal 5,00 m, bij de bestaande bomenrij 8,00 m.</p> <p>Informeel. Geen grote oppervlakken aan verharding aanbrengen. Ontsluiting van de nieuwe woningen vanaf de Middelesweg op de plaats van de bestaande inrit.</p> <p>Erf en ontsluiting krijgen privé en groen karakter. Eventuele verbinding met bestaande toegang vanaf de Dorpsstraat informeel vormgeven. Bestaande bomen handhaven.</p> <p>Erfscheiding in de vorm hagen van inheemse soorten. Verdere aanleg van nieuwe erfbeplanting voor beide percelen in samenhang ontwerpen.</p> |
| <i>Erfindeling</i> | <p>Om de bebouwing op het erf zoveel mogelijk te beperken, berg- en stallingsruimte in het hoofdgebouw opnemen. Bijgebouwen zijn niet toegestaan.</p> |
| <i>Hoofdvorm</i> | <p>Rechthoekig en langgerekt. Zadeldak zonder wolfseind. Nokrichting parallel aan langsgevel. Eén bouwlaag met kap. Bouwhoogte max. 8,00 m. Gevelbreedte minimaal 6,50 m, maximaal 9,00 m. Lengte bouwmassa minimaal 12,00 m, maximaal 22,00 m.</p> <p>Samenhang tussen woningen in hoofdvorm, vormgeving en geveluitwerking (familie van elkaar).</p> <p>Er mag slechts 1 van beide onderstaande types gebouwd worden. Dus: óf twee "schuurwoningen" óf twee "dorpswoningen".</p> <p>Bij maximale lengte en breedte bestaat er binnen het bouwvlak de mogelijkheid de woning iets te verschuiven of te verdraaien. Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak.</p> <p><i>Dorpswoning:</i> Beëindiging met dakschild aan achterzijde mogelijk. Dakhelling tussen 45⁰ en 50⁰. Goothoogte max. 3,00 m.</p> <p><i>Schuurwoning</i> Goothoogte minimaal 2,50 m, maximaal 3,50 m. Dakhelling tussen 45⁰ en 50⁰.</p> |
| <i>Materialen</i> | <p><i>Schuurwoning</i> Gevels: minimaal 60 % hout, overig: baksteen, strovlechting of metaal. Baksteen alleen tot beperkte hoogte mogelijk (plint). Baksteen in waalformaat, geen dik formaat. Daken: riet, zink/metaal, golfplaten of gebakken dakpannen (geen hoogglans kleur).</p> <p><i>Dorpswoning</i> Gevels: baksteen, hout alleen voor ondergeschikte geveldelen. Baksteen in waalformaat, geen dik formaat. Daken: pannen of riet. Erfverharding: (gebakken) klinkers of vergelijkbaar, kleur rood/roodbruin/roodpaars tot grijsrood.</p> |
| <i>Detailering</i> | <p>Sober, maar verzorgd detailleren.</p> |
| <i>Kleuren</i> | <p>Baksteen roodbruin. Dakpannen in antraciet kleur, matte uitvoering. Overige materialen gedekte kleuren. Voor de schuurwoningen is toepassing van vergrijzend hout mogelijk.</p> |

Beeldreferenties woningen



Schuurwoning



Dorpswoning (voorbeeld links alleen als model, niet voor kleur gevelsteen)