

Gemeente : Coevorden
Betreft : randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit
Locatie : Zweeloërstraat te Noord Sleen (nieuwe melkveehouderij)
Datum : 13-10-2014

Beschrijving gebied

Het gebied ligt ten westen van de dorpen Sleen en Noord-Sleen. Op dit moment ligt de locatie aan de buitenhoek van een landbouwweg (de Looweg). Op oude kaarten is te zien dat het vroeger een kruising van twee wegen (paden) was. Een weg liep via de Bommertsweg door naar Sleen, de andere weg liep van Noord-Sleen de Tipmaten in. De landbouwweg is een zijweg van de Zweeloërstraat, de aanwezige bebouwing heeft huisnummers van de Zweeloërstraat gekregen
Aan de Looweg is een recent gebouwde melkveebedrijf aanwezig. Er is ook een paardenhouderij aan de Looweg. Op de plek van de paardenhouderij staat op oude kaarten al bebouwing. Op het terrein staat een mestsilo. Deze mestsilo staat in het gebied wat vroeger de Tipmaten heette.
(Maten zijn graslanden, ze liggen nabij waterlopen. Het zijn natte weilanden)
Het grootste deel van het perceel ligt op het Westerveld, de grondslag is hier hoger. Bij de mestsilo ligt het terrein lager, het terrein wordt naar het westen toe lager.
Op de grens van de Tipmaten en het Westerveld ligt een gasleiding in de grond.

Archeologie & Cultuurhistorie

Bij alle nieuwe ruimtelijke ingrepen dient in een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een bestemmingsplan of aanvraag omgevingsvergunning, waarbij gevraagd wordt af te wijken van het bestemmingsplan, ook aandacht besteed te worden aan archeologie en cultuurhistorie..



Historische kaart ± 1900



topografische kaart



luchtfoto (Google)

Ontwikkeling

Het ligt in de bedoeling om binnen het gebied een melkveehouderij op te richten.
Bij de indeling is van belang dat de bebouwing aansluit bij de bestaande groenstructuur langs de Looweg, en dat het open karakter van het Westerveld in stand blijft. Het doorzicht vanaf de hoek in de Looweg is van belang en het beeld vanaf de Bommertsweg. De mestsilo wordt verwijderd.

Welstandscriteria

Volgens de welstandsnota van de gemeente Coevorden zijn de *algemene welstandscriteria* en de *gebiedsgerichte criteria van toepassing*. Het gaat om het gebied BG2 (Buitengebied, zandgebied)

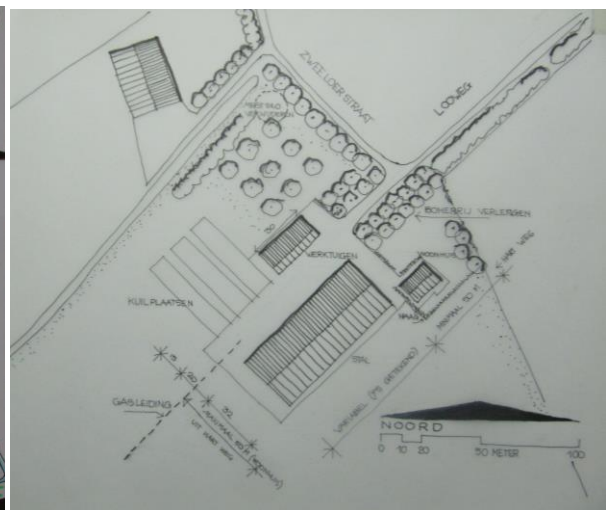
Het gebied is in de nota Belvédère geselecteerd als waardevol cultuurlandschap. De beleidstrategie richt zich daarom op het in stand houden van de fysieke dragers van deze cultuurhistorische identiteit. Als aanvulling gelden de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.

Wensbeeld:

- Bij (vervangende) nieuwbouw moet er sober gebouwd worden. Dat houdt in een gemetselde woning met een kapconstructie met een dakhelling van minimaal 30° en de hoofdvorm rechthoekig met eventueel een sprong in de zijgevel.
- Er mag geen lichtgekleurde steen toegepast worden. Dakpannen met glansglazuur zijn eveneens niet toegestaan. Het geheel dient een ingetogen indruk te maken.
- De bedrijfsgebouwen mogen zowel modern als traditioneel vormgegeven worden, bijvoorbeeld door gebruik te maken van damwandprofielen in een donkere (groene) kleur. Plaatsing van lichtdoorlatende platen in loodsen en dergelijke bij voorkeur strooksgewijs aanbrengen en niet willekeurig of in blokverband.
- De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.



mogelijke opstelling van de gebouwen (indelingschets) variant A



Variant B



Paardenhouderij



bestaande melkveehouderij



bestaande groenwal

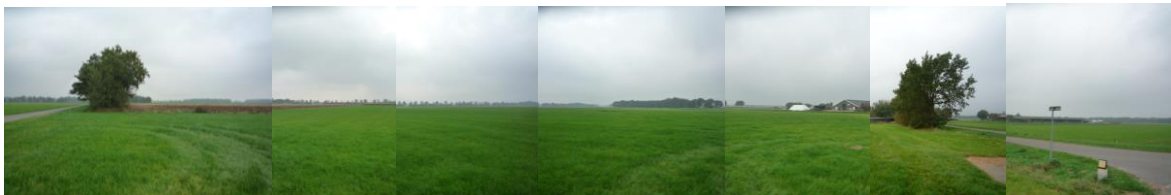
Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten bedrijfsbebouwing

Het gaat hier om de bedrijfsbebouwing van de melkveehouderij.

Oriëntatie

De nokrichting van de bedrijfsbebouwing wordt evenwijdig aan de gasleiding gehouden.

<i>Erfsituatie</i>	Informeel, geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte. Het is van belang dat bebouwing wordt ingepast in het landschap. Aan de noordoost- en de zuidoostkant komt een nieuwe rij bomen. (zie de beide mogelijke indelingsschetsen)
<i>Erfindeling</i>	Voor de locatie wordt een terreinindelingstekening ter beoordeling voorgelegd. Op deze tekening worden de bouwwerken, de verhardingen, de begroeiing, verlichting en hekwerken aangegeven. Tussen de bedrijfsbebouwing en de as van de weg blijft minimaal een maat van 50 meter. De bebouwing wordt aan de zuid-oostzijde maximaal 25 meter vanaf het hart van de gasleiding geplaatst. (variant A) De bestaande bomen langs de Looweg blijven gehandhaafd. De bebouwing blijft op voldoende afstand van de gasleiding (aangegeven is dat dit om een maat van 4 meter gaat)
<i>Hoofdvorm</i>	De hoofdvorm van de bedrijfsbebouwing bestaat uit eenvoudige bouwmassa's voorzien van een zadeldak. Het zadeldak kan met een dakschild beëindigd worden. De maximale goothoogte wordt 4,5 meter en de maximale nokhoogte wordt 12 meter. De hoogte van silo's wordt maximaal 10 meter, de silo's worden niet op de rand van de bebouwing geplaatst. De bedrijfsbebouwing vormen samen een compacte bebouwingscluster. De kap is beeld dominant. Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak. Lichtdoorlatende platen bij voorkeur strooksgewijs aanbrenge n. Hekwerken worden maximaal 2 meter hoog.
<i>Materialen</i>	Ten aanzien van de materiaalkeuze van de daken en gevels van de grote bedrijfsbebouwing worden alleen eisen aan de kleuren en matheid gesteld. De gevels van de bijgebouwen worden in baksteen of hout uitgevoerd. Het dak van deze gebouwen wordt voorzien van gebakken dakpannen of asbestvrije golfplaten.
<i>Detailering</i>	Sober maar verzorgd detailleren.
<i>Kleurgebruik</i>	De bebouwing worden volledig in donkere en matte kleuren/materialen uitgevoerd. Dit geldt ook voor deuren, windveren, goten, windbreekgaas en gordijnen. Stenen krijgen een rood/roodbruine kleur, in normaal dikformaat. Dakpannen in antraciet kleur, matte uitvoering. De asbestvrije golfplaten in een antraciet of zwarte kleurstelling. Houten gevels worden in zwarte/zwartbruine kleur uitgevoerd. Omheiningen en andere voorzieningen in zwart/zwartbruine kleurstelling.



beelden van de locatie

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten woonbebouwing

<i>Oriëntatie</i>	De nokrichting van het woonhuis en de bijgebouwen worden evenwijdig aan gasleiding gehouden.
-------------------	--

<i>Erfsituatie</i>	Informeel, geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.
<i>Erfindeling</i>	Voor de locatie wordt een terreinindelingstekening ter beoordeling voorgelegd. Op deze tekening worden de bouwwerken, de verhardingen, de begroeiing, verlichting en hekwerken aangegeven. De woning wordt voor de bedrijfsbebouwing geplaatst. De noordoostgevel is de voorgevel. De voorgevel wordt op een afstand van tenminste 10 meter vanaf het hart van de weg geplaatst. De afstand van de voorzijde van de bijgebouwen ten opzicht van de voorgevel van de woning is tenminste 5 meter. De woning met bijgebouwen en de bedrijfsbebouwing vormen samen een compacte bebouwingscluster.
<i>Hoofdvorm</i>	De hoofdvorm van het woonhuis bestaat uit eenvoudige bouwmassa's voorzien van een zadeldak zonder wolfseind. Het zadeldak kan aan de achterzijde met een dakschild beëindigd worden. De maximale goothoogte wordt 3,5 meter en de maximale nokhoogte wordt 8 meter. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen blijven door maat en plaatsing ondergeschikt aan de hoofdvorm. De hoofdvorm van de bijgebouwen bestaat uit eenvoudige bouwmassa's voorzien van een zadeldak. De kap is beeld dominant voor de hoofd- en bijgebouwen. De dakhelling blijft tussen 40° en 49°, de goothoogte wordt voor de bijgebouwen maximaal 3 meter. Ingrepen in de daken blijven qua afmetingen ondergeschikt. Hekwerken worden maximaal 2 meter hoog.
<i>Materialen</i>	De gevels van de woning worden in baksteen uitgevoerd, ondergeschikte delen kunnen in hout worden uitgevoerd. Het dak wordt uitgevoerd in dakpannen. De gevels van de bijgebouwen worden in baksteen of hout uitgevoerd. Het dak van deze gebouwen wordt voorzien van dakpannen of asbestvrije golfplaten.
<i>Detailering</i>	Sober maar verzorgd detailleren.
<i>Kleurgebruik</i>	Stenen krijgen een rood/roodbruine kleur, in normaal dikformaat. Dakpannen in antraciet kleur, matte uitvoering. De asbestvrije golfplaten in een antraciet of zwarte kleurstelling. Houten gevels worden in zwarte/zwartbruine kleur uitgevoerd. Omheiningen en andere voorzieningen in zwart/zwartbruine kleurstelling.
<i>Opmerking:</i>	De oppervlakte van het bouwblok is gebruikelijk 1,5 ha groot. (100x150m) In het bouwblok bevindt zich een gastransportleiding en mag er in een zone niet gebouwd worden. Derhalve is het bouwblok bepaald op 110x150m.

GLRS 13-10-2014 (4 x A4)