

Gemeente : Coevorden
Betreft : randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit
Locatie : Noord-Sleen, Markeweg 2 – hoek Tuinweg
Datum : 21-01-2016

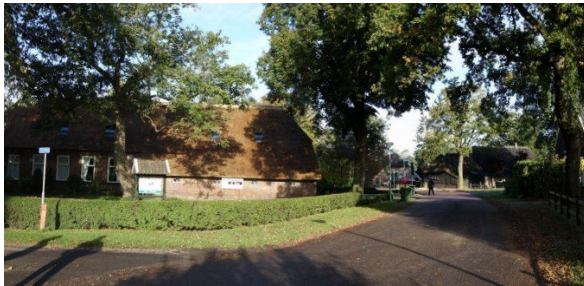
Beschrijving locatie

De locatie is gelegen in de gemeente Coevorden in het dorp Noord-Sleen aan de Markeweg 2. Het perceel ligt westelijk van de Markeweg op de hoek met de Tuinweg. De Tuinweg is in de loop van de 20^{ste} eeuw aangelegd over de Zuideresch en kruist de N376.

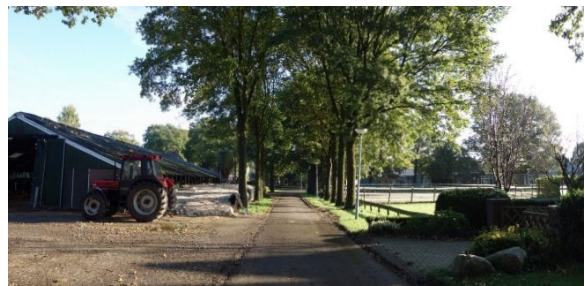
Op het perceel is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd. Aan bebouwing staat er, behalve de boerderij, een ligboxenstal, een werktuigenberging en twee kleinere bergingen.

Ontwikkeling

Het agrarische bedrijf kan zich op het 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 om op het perceel twee woningen te bouwen. De bestaande boerderij zal worden gehandhaafd en krijgt een woonfunctie, eventueel met een opdeling in twee woningen. De nieuw te bouwen woningen zullen op het westelijke deel van het perceel worden gesitueerd. De ontsluiting zal plaatsvinden vanaf de Tuinweg



Markeweg – hoek Tuinweg



Tuinweg

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. Tevens is het gemeentelijke erfgoedbeleid vastgelegd in de nota “Het kapitaal van Coevorden”. De nota met bijbehorende kaarten en alle gegevens van de in 2011 uitgevoerde Cultuurhistorische Inventarisatie is beschikbaar op de website www.coevorden.nl/erfgoednota. Op het document “Beleidskaart Archeologie bij Erfgoednota” kunt u zien of er een archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het plangebied. Voor verdere vragen over archeologisch onderzoek kan u contact opnemen met de gemeente Coevorden.



Topografische kaart 2004



Historische kaart 1899-1900



Luchtfoto gemeente Coevorden



Situatie bebouwing bestaand



Tuinweg in westelijke richting



Tuinweg in oostelijke richting



Stal en boerderij



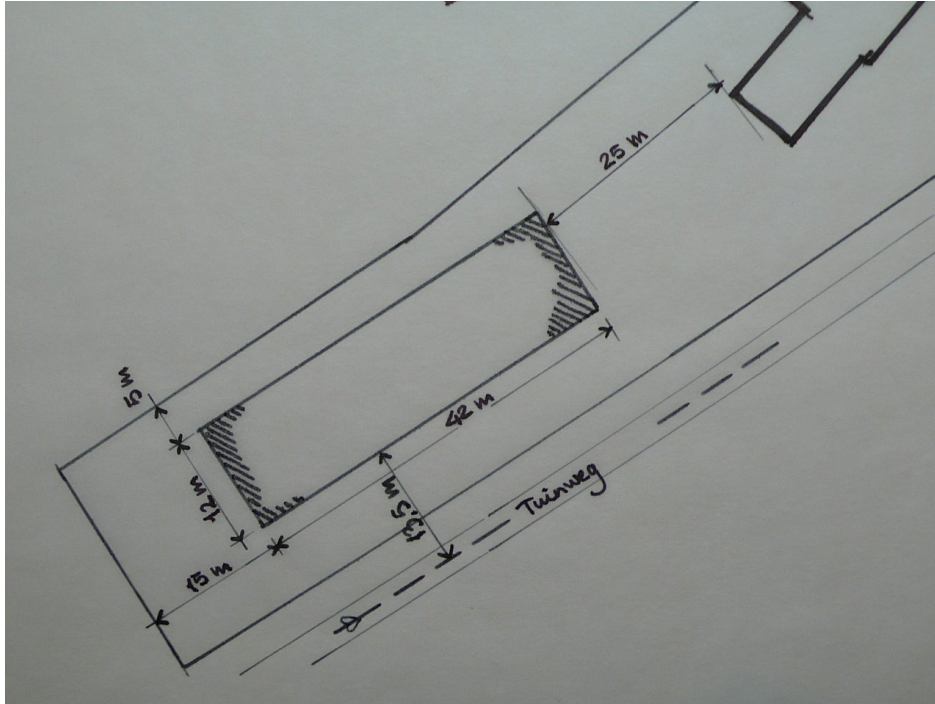
Boerderij



Boerderij



Achtergevel boerderij



Ligging bouwvlak hoofdgebouw
i.v.m. gewijzigde wetgeving wordt 12 meter 8 meter en de bijbehorende 5 meter wordt 9 meter

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, gelegen aan een secundaire weg. De voorkeur gaat uit naar één bouwvolume (schuurwoning), om aan te sluiten bij het bebouwingsbeeld van de omgeving. Het volume kan dubbel bewoond worden (bijvoorbeeld mantelzorg) dan wel twee zelfstandige woningen bevatten.

Als er gekozen wordt voor twee "losse" schuurwoningen, dan moeten de woningen in één rooilijn gesitueerd worden en in vormgeving, nokrichting en bouwvolume op elkaar zijn afgestemd. Een andere mogelijkheid is dat de nieuwe bebouwing zich bescheiden presenteert als "dorpswoning" gericht op de Tuinweg. Ook dan zal er sprake moeten zijn van plaatsing in één rooilijn en van afstemming in vormgeving, nokrichting en bouwvolume.

Oriëntatie Informele ligging, gericht op de Tuinweg.

Erfsituatie Informeel. Geen grote oppervlakken aan verharding aanbrengen. Ontsluiting van de nieuwe woningen vanaf de Tuinweg, één inrit per woning.
Hoofdgebouwen situeren binnen rechthoekig bouwvlak van 12 x 42 m. Afstand tot boerderij minimaal 25 m, tot westelijke perceelsgrens minimaal 15 m. Situeren buiten de wortelzone en kroonprojectie van bestaande bomen. Afstand tot noordelijke perceelsgrens minimaal 5,00 m, afstand tot de as van de Tuinweg minimaal 13,50 m i.v.m. bestaande bomenrij.

Erf en ontsluiting krijgen een groen karakter. Bestaande bomen handhaven, vooral de bomen die de begrenzing vormen aan de westelijke zijde van het perceel en onderdeel uitmaken van de oorspronkelijk groene rand van het dorp op de overgang naar de Zuideresch.
Erfscheiding in de vorm van hagen van inheemse soorten. Verdere aanleg van nieuwe erfbeplanting voor beide percelen in samenhang ontwerpen.

Erfindeling Om de bebouwing op het erf zoveel mogelijk te beperken, berg- en stallingsruimte in het hoofdgebouw opnemen, wanneer gekozen wordt voor de "schuurwoning". Voor de "dorpswoning" en de boerderij is een bijgebouw mogelijk. Bijgebouw achter de voorgevel situeren, ondergeschikt aan hoofdgebouw.

Hoofdvorm Samenhang tussen woningen in hoofdvorm, vormgeving en geveluitwerking. Dus: één of twee "schuurwoningen" dan wel twee "dorpswoningen". De kap is beelddominant voor de hoofd- en bijgebouwen. Ingrepen in het dak, zoals dakkapellen, dakopbouwen en openingen, blijven ondergeschikt qua afmeting aan het dakvlak.
LET OP: gewijzigd bouwvlak zie pag 3

Bebouwingspercentage: max. 50 % van oppervlak perceel.

<i>Bebouwingsoppervlak:</i>	Perceelgrootte	Gezamenlijk oppervlak aan bebouwing
	tot 500 m ²	max. 200 m ²
	500 – 1000 m ²	max. 300 m ²
	groter dan 1000 m ²	max. 400 m ²

Schuurwoning (vrijstaand)

Rechthoekig en langgerekt. Zadeldak zonder wolfseind. Nokrichting parallel aan langsgewel en aan Tuinweg. Eén bouwlaag met kap. Bouwhoogte max. 8,00 m. Breedte bouwvolume minimaal 6,50 m, maximaal 8,00 m. Lengte bouwvolume minimaal 12,00 m, maximaal 20,00 m. Goothoogte minimaal 2,50 m, maximaal 3,00 m. Dakhelling tussen 45⁰ en 50⁰.

Schuurwoning (2 x vrijstaand)

Rechthoekig en langgerekt. Zadeldak zonder wolfseind. Nokrichting parallel aan langsgewel en aan Tuinweg. Eén bouwlaag met kap. Bouwhoogte max. 8,00 m. Breedte bouwvolume minimaal 6,50 m, maximaal 8,00 m. Lengte bouwvolume minimaal 12,00 m, maximaal 16,00 m. Goothoogte minimaal 2,50 m, maximaal 3,00 m. Dakhelling tussen 45⁰ en 50⁰. Afstand tussen woningen minimaal 8,00 m.

Dorpswoning (2 x vrijstaand)

Rechthoekig. Zadeldak zonder wolfseind. Beëindiging met dakschild aan achterzijde mogelijk. Nokrichting parallel aan Tuinweg. Dakhelling tussen 45⁰ en 50⁰. Goothoogte max. 3,00 m. Afstand tussen woningen minimaal 8,00 m.

Bijgebouw

Vrijstaand, met zadeldak. Plaatsing op de perceelsgrens of minimaal 1 m uit de perceelsgrens, afstand tot hoofdgebouw minimaal 2 m. Goothoogte max. 2,50 m, bouwhoogte max. 6,00 m.

Materialen

Schuurwoning

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).

Dorpswoning

Gevels: baksteen, hout alleen voor ondergeschikte geveldelen. Baksteen in waalformaat, geen dik formaat. Daken: pannen of riet.

Bijgebouw

Gevels: baksteen of hout. Daken: pannen of golfplaten

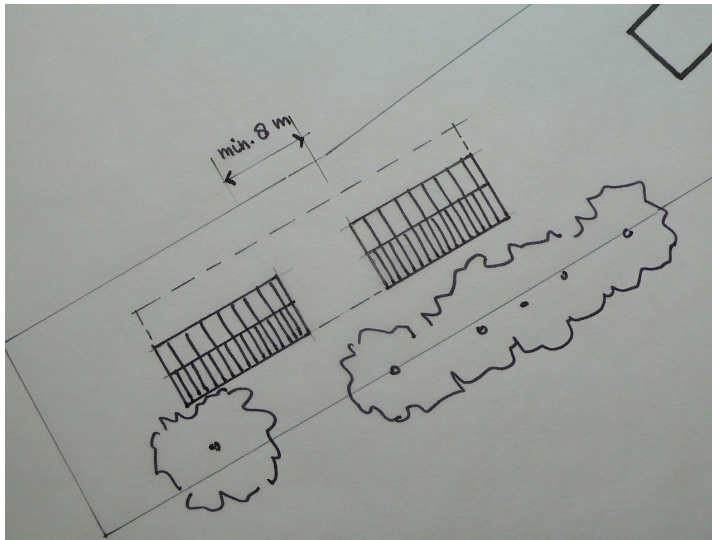
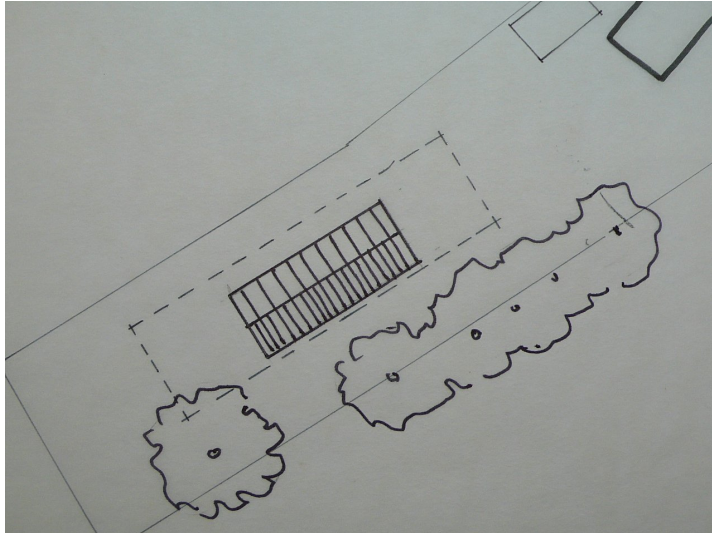
Erfverharding: (gebakken) klinkers of vergelijkbaar, kleur rood/roodbruin/roodpaars tot grijsrood.

Detailering

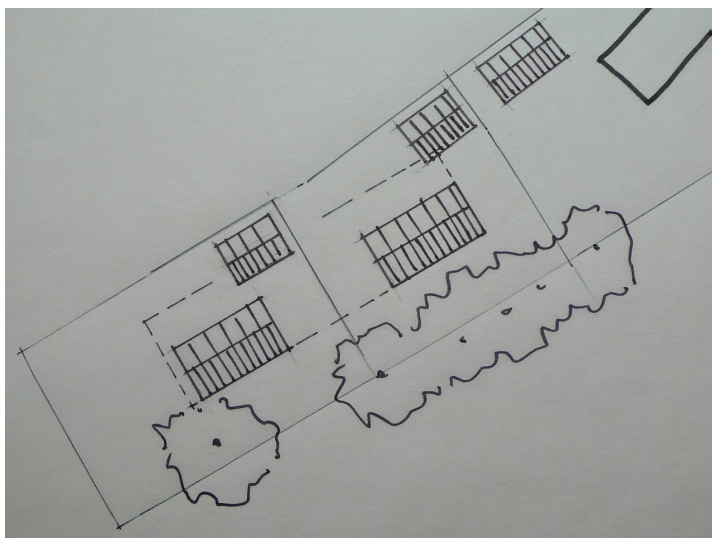
Sober, maar verzorgd detailleren.

Kleuren

Baksteen roodbruin. Dakpannen in antraciet kleur, matte uitvoering. Overige materialen gedekte kleuren. Voor de schuurwoningen is toepassing van vergrijzend hout mogelijk.



Invulling met schuurwoningen **LET OP: gewijzigd bouwvlak zie pag 3**



Invulling met dorpswoningen **LET OP: gewijzigd bouwvlak zie pag 3**

Beeldreferenties woningen



Schuurwoning



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