

Gemeente : Coevorden
 Betreft : randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit
 Locatie : Noord-Sleen, Emmerstraat
 Datum : 2013-12-04

Beschrijving locatie

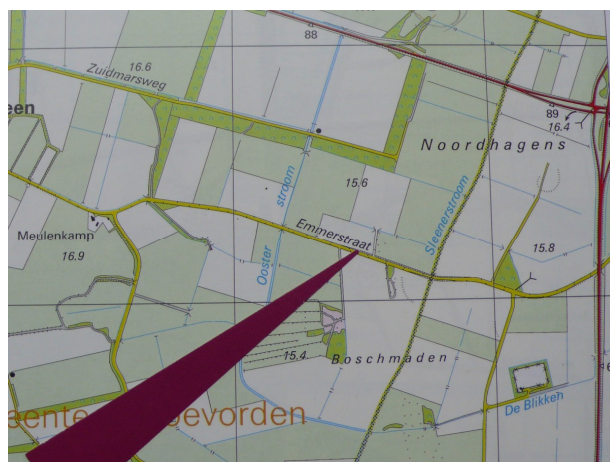
De locatie is gelegen in de gemeente Coevorden oostelijk van het dorp Noord-Sleen aan de Emmerstraat. Op ca. 1700 m buiten de kom van het dorp zal, aan de noordzijde van de weg, een nieuw agrarisch bedrijf worden gevestigd. Het gebied wordt gekenmerkt door een grote mate van openheid met daarin verspreid liggende bosschages. Van oorsprong is het gebied een beekdallandschap (oude Sleenerstroom, nu Oosterstroom geheten); in de tweede helft van de 20^{ste} eeuw heeft er een ruilverkaveling plaatsgevonden. De resten van de beek en het beekdal zijn deels nog herkenbaar in het landschap. Door de rationele opzet van de ruilverkaveling zijn echter veel karakteristieken van het oorspronkelijke landschap ten noorden van de Emmerstraat (voorheen Emmermedijk geheten) verloren gegaan. Wat overblijft is een grootschalig agrarisch productie landschap, waarin het oorspronkelijke beekdal geen kenmerkende rol meer speelt.

Ontwikkeling

Het agrarische bedrijf van de familie Jansen, dat zich op de bestaande locatie binnen de kom van het dorp Noord-Sleen niet verder kan ontwikkelen, zal worden verplaatst naar de locatie aan de Emmerstraat. In het gebied zijn twee zandkoppen aanwezig, waarop boomgroepen staan. Deze landschappelijke elementen kunnen als aanhechtingspunt dienen voor nieuwe ontwikkelingen. Het ligt in de bedoeling de nieuwe bedrijfslocatie te hechten aan het kleinere, meer westelijk gelegen landschappelijke element. Dit landschappelijke element zal worden versterkt en uitgebreid.



Luchtfoto Google Earth



Topografische kaart 2004



Historische kaart 1899-1900



Bestaand landschappelijk element

Modelstudie

Omville van een betere situering in het landschap is gezocht naar mogelijkheden om erf en bebouwing op elkaar te laten aansluiten. De situering van de hoofdopstap biedt twee mogelijke richtingen om met de bestaande bebouwing om te gaan; nevenstelling en als kern van het erf.

nevenstelling kern

Op grond van dit gegeven en de situering van het erf kunnen we komen tot vier modellen. Hierbij zijn de omgang met het bestaande groen en de richting van het erf bepalend. We hebben twee modellen kern en twee modellen nevenstelling waarbij de richting langs of haaks op de weg is.

Model A

Dit model plaatst zich rond de bestaande groenopstand en laat de langste lengte meelopen op de hoogtelijnen. Tevens wordt een zo compact mogelijk erf gemaakt wat vrij nauw aansluit op de Emmestraat. Hierdoor reikt het erf niet in de open ruimte van het beekdal.

- + compact
- ligging site's aan weg

Model B

Dit model plaatst zich rond de bestaande groenopstand en staat haaks op de weg. Het is een redelijk compact model wat echter minder uitrijdingmogelijkheden biedt.

- + compact
- steelt ver beekdal in
- site's met aanrijkt op zon

Model C

Dit model is naast de groenopstand gelegen en in richting gelijk aan de weg. De stal kan uitbreiden door een verdubbeling maar steekt daarbij ver het beekdal in met de minst fraaie aanzicht vanaf de weg.

- + korte verwerkingslijnen
- aanzicht vanaf weg

Model D

Dit model ligt haaks op de weg waarbij de werkruimte achter de stal weer in langrijrichting met de weg staat. De site's kunnen goed op het noord-oosten worden gericht en liggen goed op afschot.

- + compact erf met goed aanzicht naar weg
- uitbreiding is verdubbeling

Studie naar verschillende ordeningsposities van bedrijfsgebouwen en woning

Consensusmodel fase 1 en aanzet inpasping

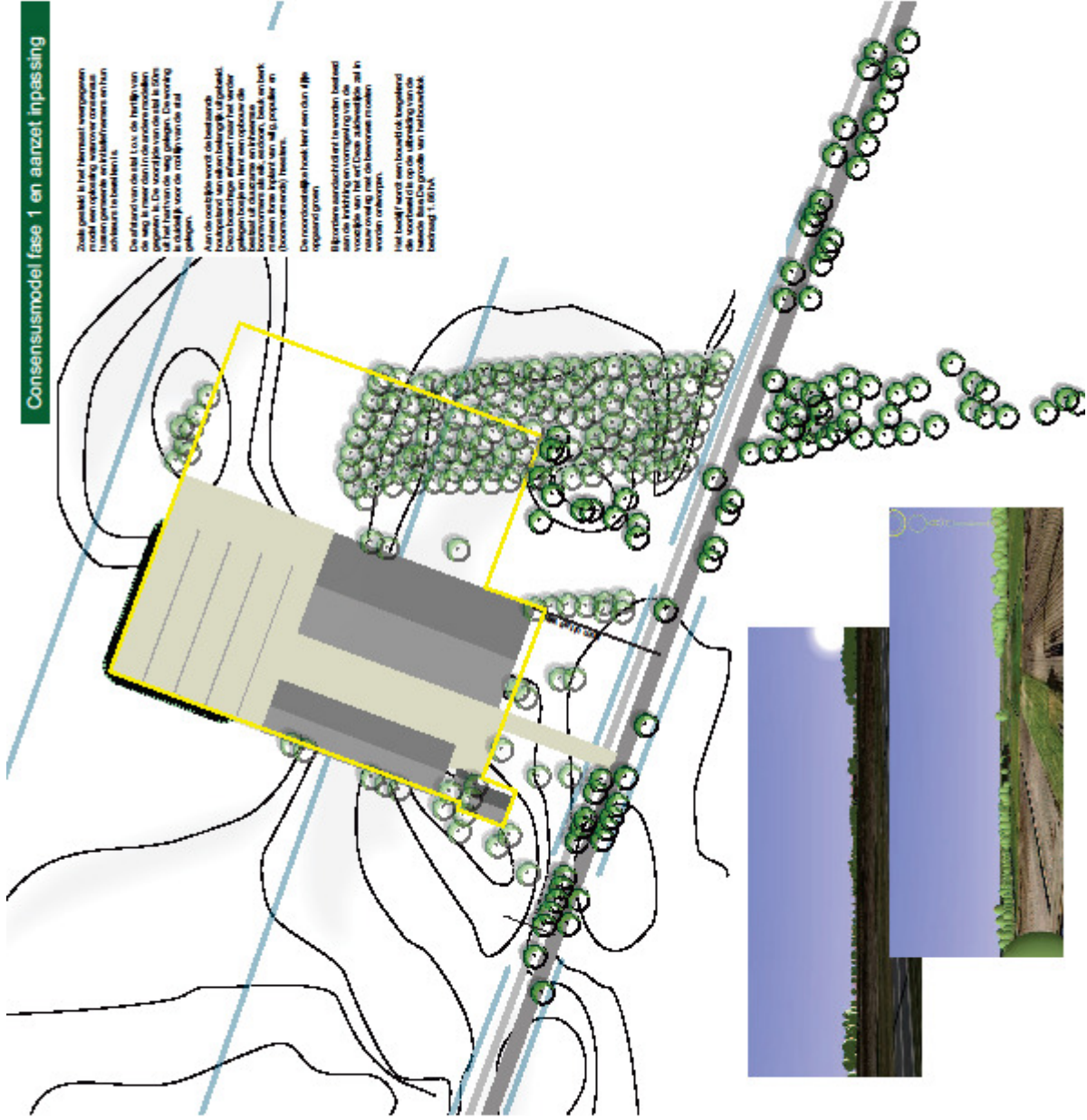
Streek geschikt is voor heraanpak van openbare ruimte met een redelijke, weersprekende aanpak van tuinen, parken en parkstraten en hun architectuur in bestaande.

De afstand van de stal tot de heraanpak van de weg is meer dan 100 m. De afstand van de stal tot de weg is meer dan 100 m. De afstand van de stal tot de weg is meer dan 100 m.

Als de condities voor de landbouw veranderen, kan het gebied voor andere doeleinden worden gebruikt. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door de landbouw te verlaten en het gebied te gebruiken voor andere doeleinden.

De voorkeuren voor het gebruik van het gebied worden bepaald door de landbouw. Dit kan bijvoorbeeld gebeuren door de landbouw te verlaten en het gebied te gebruiken voor andere doeleinden.

Het gebied wordt voor heraanpak van openbare ruimte met een redelijke, weersprekende aanpak van tuinen, parken en parkstraten en hun architectuur in bestaande.



Principe schets betreffende het versterken en uitbreiden van bestaand landschappelijk element tot bosgebiedje. Afstand voorzijde stal tot de weg bedraagt 60 m

Consensusmodel fase 2 en beheer inpassing

De tweede fase van de landinpassing bestaat uit een voortbouw van de inpassing van de eerste fase. De inpassing van de tweede fase wordt uitgevoerd door de planning van een tweede set van de groenstructuur die nu wordt toegevoegd aan de inpassing van de eerste fase. De afsluitende werkzaamheden worden ook uitgevoerd.

In de groenstructuur van de tweede fase wordt een deel van de inpassing van de eerste fase teruggevoerd. Dit wordt gedaan om de inpassing van de eerste fase te herstellen.

Planning van de tweede fase wordt uitgevoerd door de planning van de eerste fase te herstellen.



Bij eventuele uitbreiding van het bedrijf wordt een gedeelte van het bosgebiedje verwijderd

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 zijn 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 onderzoeken kunt u contact opnemen met (nader te bepalen)

Welstandscriteria

Volgens de gebiedsindeling in de welstandsnota van de gemeente Coevorden maakt het gebied onderdeel uit van gebied BG2 Buitengebied (zandgebied).

Van toepassing zijn de *gebiedsgerichte criteria voor BG2* (categorie "woning" en "overig") en de *algemene welstandscriteria*. Als aanvulling gelden de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten

<i>Wensbeeld</i>	In de welstandsnota is voor gebied BG2 onder <i>wensbeeld</i> vermeldt: <i>De criteria zijn erop gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te verbeteren. Bedrijfsgebouwen mogen zowel modern als traditioneel worden vormgegeven.</i> <i>De criteria zijn erop gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.</i>
<i>Oriëntatie</i>	Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning oriënteren op de weg. Nokrichting haaks op de weg, bedrijfswoning eventueel evenwijdig aan de weg. Afstand van de voorgevel van de grote stal tot de as van de weg bedraagt 60 m.
<i>Erfsituatie</i>	Ontsluiting van bedrijfsterrein met maximaal twee inritten. Breedte inrit maximaal 5 m. Inritten verhard met klinkers, geen asfalt. De ruimte van bedrijf tot de weg zoveel mogelijk groen inrichten. Bestaande bomen handhaven, bomenbestand uitbreiden conform op te stellen landschappelijk inpassingsplan. Het bestaande landschappelijke element wordt versterkt en uitgebreid tot een bosgebied. Zie voor afmetingen bijgevoegde tekening. Bij een eventuele toekomstige uitbreiding van het bedrijf wordt een deel van dit bosgebied verwijderd (fase 2). Erfafscheidingen bij de bedrijfswoning in de vorm hagen van inheemse soorten.
<i>Erfindeling</i>	Bedrijfswoning situeren vóór de bedrijfsgebouwen aan de westelijke zijde van het complex. Verspringing t.o.v. langzegevel van jongveestal/werktuigenberging maximaal 5 m. Afstand van de achtergevel van de bedrijfswoning tot de voorzijde van de grote stal minimaal 5 m. De afstand tussen de bedrijfsgebouwen bedraagt 20 m. Eventuele voedersilo's tussen de stallen plaatsen (fase 2).
<i>Hoofdvorm</i>	<i>Bedrijfsgebouwen</i> Rechthoekig. Zadeldak zonder wolfseind. Goothoogte max. 4,50 m, nokhoogte max. 12,00 m, kuilvoersilo's maximaal 2 m hoog, aan de buitenzijde aanaarden. <i>Bedrijfswoning</i> Rechthoekig. Zadeldak zonder wolfseind. Zakelijke architectuur. Goothoogte max. 3,50 m, nokhoogte max. 8,00 m.
<i>Materialen</i>	<i>Bedrijfsgebouwen</i> Alle gangbare bouwmaterialen mogelijk. <i>Bedrijfswoning</i> Gevels: baksteen, hout alleen voor ondergeschikte geveldelen. Baksteen in waalformaat, geen dik formaat. Dak: pannen. <i>Erfverharding</i> : inritten (gebakken) klinkers of vergelijkbaar, kleur rood/roodbruin/roodpaars tot grijsrood. Overige delen van complex: alle gangbare materialen mogelijk.

Detailering Sober, maar verzorgd detailleren.

Kleuren *Bedrijfswoning*
Baksteen roodbruin. Dakpannen in antraciet kleur, matte uitvoering. Overige materialen gedekte kleuren.
Bedrijfsgebouwen
Gedekte kleuren, ook voor windbreekgaas.

