

Ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van een vijftal woningen aan de Dorpsstraat te Noord-Sleen

De initiatiefnemers zijn bezig met de herontwikkeling van het agrarisch perceel gelegen aan de Dorpsstraat nummer 8. Tevens willen zij het perceel gelegen bij Dorpsstraat 2 bij de herontwikkeling betrekken om zo een samenhangend gebied te kunnen creëren. Voor Dorpsstraat 2 zijn in het recente verleden al randvoorwaarden opgesteld waarbij het uitgangspunt was dat de nieuwe woningen een samenhangend geheel moesten vormen met de bestaande boerderij.

De nieuwe ontwikkeling waarbij ook het perceel van nummer 8 wordt betrokken, geeft echter meer mogelijkheden dan alleen aansluiting bij een bestaande (voormalige) boerderij. Te denken valt bijvoorbeeld aan het creëren van een nieuwe/oude dorpsuitbreiding. Er dient dan ook aansluiting gezocht te worden bij de bebouwing in de directe omgeving voor de massa, vormgeving en materiaalgebruik. Wat betreft de situering biedt het voorgelegde plan van de initiatiefnemers een aardige aanzet.

Nadrukkelijk wordt gesteld dat het onderhoud en beheer van het plangebied niet door de gemeente wordt overgenomen en bij de initiatiefnemers cq vereniging van eigenaren blijft/komt.

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* vermeld: *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 kan een hoofdrol gaan vervullen in het bestaande dorpsbeeld in het geval van een "nieuwe" brink, maar zou zich ook bescheiden kunnen presenteren als bebouwing op een achtererf gezien vanaf de Dorpsstraat. Bij het eerste hoort het beeld van een volumineuze woning en bij het tweede een "schuurwoning".

Erfsituatie

Bouwvlakken "willekeurig" situeren binnen het plan zodat de indruk ontstaat dat het plan een natuurlijk uitbreiding van het dorp Noord Sleen is waarbij de structuur van het esdorp gehandhaafd blijft. Geen bouwactiviteiten binnen de kroonprojectie van de bestaande bomen.

Bebouwing in de vorm van grote hoofdgebouwen en/of schuurwoningen.

Geen grote oppervlakken aan verharding aanbrengen. Ontsluiting van de woningen vanaf een nieuw aan te leggen "brink" die uitmondt op de Dorpsstraat.

Voor het gehele plan moet een landschapsplan gemaakt worden om te waarborgen dat het plan naadloos aansluit bij de waarden van het dorp. Groen en ruim opgezet.

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

Woning (mogelijkheid 1)

Hier wordt de basisvorm beperkt door het rechthoekige bouwvlak van 12x25 meter.

Vormgeving passend bij de bebouwing aan de Dorpsstraat.

- De lengte tussen 12 en 22 meter, de breedte tussen 6,50 en 11 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter.
- Eén bouwlaag met kap.
- Beëindiging met dakschild aan achterzijde mogelijk. Dakhelling tussen 45° en 50°.

- Goothoogte max. 3,00 m.
- De hoofdingang bij voorkeur in een lange zijde.
- Dakdekking: riet of pannendak. Kleur van pannen zwart, grijs, bruin of rood. Geen cementpan toegestaan.
- Gevels in (bak)steen of hout. Baksteenkleur bruin, of rood. Monsters dienen ter toetsing aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.
- Erkers/dakkapellen toegestaan.
- Goten: wel of geen (geen kunststof). Hemelwaterafvoer niet op het riool, maar laten infiltreren op het erf/achtererf.
- Bijgebouw toegestaan mits het materiaalgebruik en vormtaal gelijk is aan het hoofdgebouw, waarbij de achtergevel van het hoofdgebouw en een gevel van het bijgebouw niet verder dan 8 meter uit elkaar mogen liggen en het bijgebouw duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- Erfverharding: open verharding en het oppervlak beperken.

Schuurwoning (mogelijkheid 2)

Hier wordt de basisvorm beperkt door het rechthoekige bouwvlak van 12x25 meter. Bij een schuurwoning ligt de basisvorm vast: topgevels met zadeldak en gelijkmatige goothoogtes, de lengte ongeveer twee keer de breedte.

- De lengte tussen 10 en 17 meter, de breedte tussen 6 en 11 meter en de nokhoogte maximaal 8 meter.
- Eén bouwlaag met kap.
- Goothoogte minimaal 2,50 m, maximaal 3,50 m. Dakhelling tussen 45° en 50°
- De hoofdingang in een lange zijde en geen ingang aan de voorzijde/wegzijde.
- Dakdekking: riet, metaalplaat of pannendak. Kleur van pannen zwart, grijs, bruin of rood. Geen cementpan toegestaan.
- Gevels in hout of (bak)steen. Baksteenkleur zwart, grijs, bruin, of rood. Monsters dienen ter toetsing aan de welstandscommissie te worden voorgelegd.
- Erkers/dakkapellen toegestaan.
- Hemelwaterafvoer niet op het riool, maar laten infiltreren op het erf/achtererf.
- Bijgebouw toegestaan mits het materiaalgebruik en vormtaal gelijk is aan het hoofdgebouw, waarbij de achtergevel van het hoofdgebouw en een gevel van het bijgebouw niet verder dan 8 meter uit elkaar mogen liggen en het bijgebouw duidelijk ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.
- Erfverharding: open verharding en het oppervlak beperken.
- Sober, maar verzorgt detailleren.

Verder: volledige afwijking van de voorgeschreven architectuur is mogelijk indien een ontwerp van een dusdanige hoge kwaliteit op tafel komt dat de welstandscommissie de hardheidsclausule kan toepassen.