

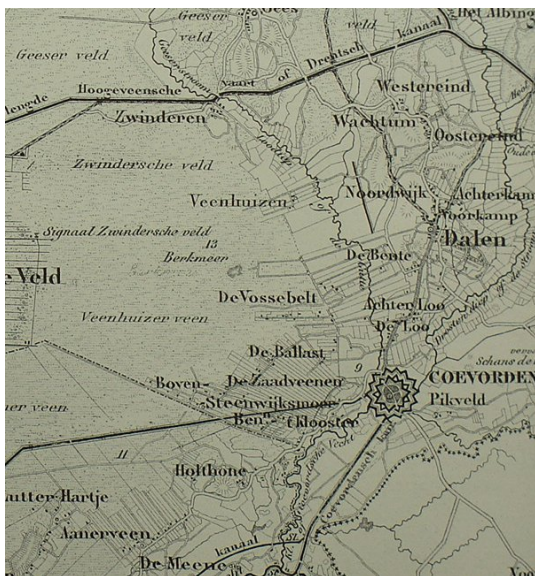
Gemeente : Coevorden
 Betreft : randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit
 Locatie : Nieuwe Krim 21-23, Nieuwe Krim
 Datum : 2013-03-06

Beschrijving locatie

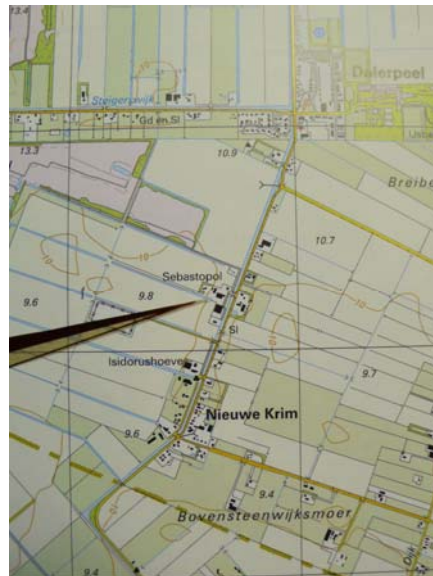
De locatie is gelegen in de gemeente Coevorden in het lint van de Nieuwe Krim, aan de westelijke zijde van het oude veenkanaal en direct naast de boerderij Sebastopol. Aan de oostzijde van het kanaal ligt de weg. De afstand van de voorgevel van het voorhuis van de boerderij tot aan de as van de weg bedraagt ca. 43 m. Op ca. 30 m afstand van de boerderij staat een agrarisch bedrijfsgebouw, dat evenwijdig aan het kanaal is georiënteerd. De afstand van de zijgevel van het bedrijfsgebouw tot aan de as van de weg bedraagt ca. 32 m.

Los van het bedrijf staat, even verderop langs het kanaal, een oude veenarbeiderswoning, die in vervallen staat verkeert. De woning is haaks op het kanaal georiënteerd. De afstand van de voorgevel van de woning tot de as van de weg bedraagt ca. 35 m, de afstand van de woning tot het bedrijfsgebouw bedraagt eveneens ca. 35 m.

Boerderij Sebastopol, vanaf de weg ontsloten via een dam met duiker aan de noordzijde van het perceel, is een boerderij van het kop-romp type. Het is een karakteristieke boerderij die dateert uit de tijd ná de veenontginning van het gebied, toen zich hier landbouwbedrijven vestigden. Het voorhuis heeft een woonfunctie, de aangebouwde schuur bezit een bedrijfsfunctie.



Kaart 1868, vervening in uitvoering



Topografische kaart 2004



Google Earth



Luchtfoto

In zuidelijke richting op ca. 210 m afstand van de dam ligt een brug over het kanaal ten behoeve van verkeer naar de NAM locatie. Zie de topografische kaart en de luchtfoto.

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 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.



Boerderij Sebastopol



Bestaand bedrijfsgebouw



Oude veenarbeiderswoning

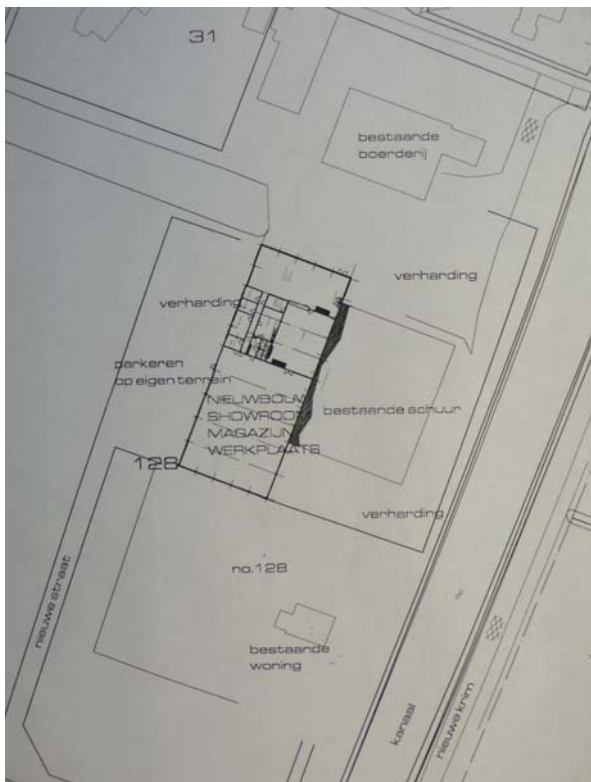
Ontwikkeling

Op het perceel van boerderij Sebastopol zal een landbouwmechanisatiebedrijf worden gevestigd. Er wordt voorgesteld direct naast het bestaande bedrijfsgebouw aan de landschapszijde een nieuw bedrijfsgebouw te plaatsen, waarin opgenomen een showroom, magazijn en werkplaats. Het nieuwe bedrijfsgebouw krijgt een lengte van ca. 55 m, bij een breedte van ca. 27 m. De bouw- of nokhoogte zal 8,50 m bedragen.

Het deel met de showroom komt aan de zijde van de boerderij en zal ca. 6,50 m naar voren springen t.o.v. de voorgevel van de bestaande landbouwschuur. De gesloten achterzijde van het nieuwe bedrijfsgebouw zal ca. 14 m uitsteken t.o.v. de achtergevel van de bestaande landbouwschuur.

Verder wordt voorgesteld (ongeveer) op de plek van de oude veenarbeiderswoning een nieuwe woning te bouwen. De veenarbeiderswoning zal dan worden gesloopt.

Het ligt in de bedoeling een nieuwe ontsluiting te creëren aan de zuidzijde van het perceel. De bestaande brug voldoet niet meer voor wat betreft het verkeer naar de NAM locatie. Ter vervanging zal een dam met duiker worden aangelegd op korte afstand van de brug. Over de dam wordt de nieuwe ontsluiting gerealiseerd naar het bedrijf en naar de nieuwe woning. De bestaande NAM weg wordt op deze nieuwe ontsluitingsweg aangesloten.



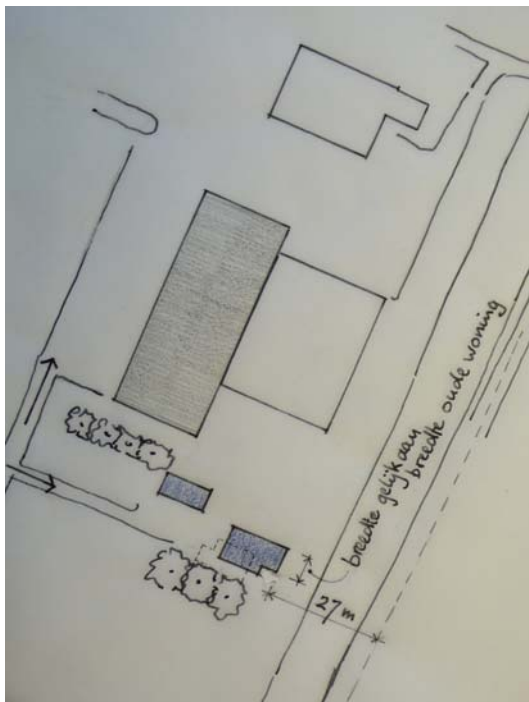
Voorstel nieuw bedrijfsgebouw

Welstandscriteria

Volgens de gebiedsindeling in de welstandsnota van de gemeente Coevorden maakt het gebied onderdeel uit van gebied L1 Lintbebouwing (agraris ch lint). Voor gebied L1 geldt welstandsniveau 3. Van toepassing zijn de *gebiedsgerichte criteria voor L1* en de *algemene welstandscriteria*. Als aanvulling gelden de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten

<i>Wensbeeld</i>	In de welstandsnota is onder wensbeeld vermeld: <i>De criteria zijn erop gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven. Bedrijfsvoering moet gewaarborgd blijven door bouwmogelijkheden van loodsen, stallen en dergelijke. Kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de omgeving.</i>
<i>Oriëntatie</i>	<u>Boerderij Sebastopol</u> Oriëntatie haaks op de weg en kanaal blijft gehandhaafd. <u>Bestaand bedrijfsgebouw</u> Oriëntatie evenwijdig aan de weg en kanaal blijft gehandhaafd. <u>Nieuw bedrijfsgebouw</u> Gericht op bedrijf, niet op kanaal. Evenwijdig aan bestaand bedrijfsgebouw. <u>Bedrijfswoning</u> Gericht op en nokrichting haaks op het kanaal.
<i>Ligging</i>	<u>Nieuw bedrijfsgebouw</u> Vanaf het kanaal gerekend gelegen achter bestaand bedrijfsgebouw. <u>Nieuwe woning ter plekke van voormalig veenarbeiderswoning</u> De afstand van de voorgevel tot de wegas bedraagt minimaal 27 m. Bestaande bomen bij veenarbeiderswoning handhaven. Nieuwbouw buiten de kroonprojectie van de bomen.
<i>Erfsituatie</i>	Scheiding tussen bedrijf en nieuwe woning aanbrengen. Nieuwe woning ontsluiten vanaf nieuwe ontsluitingsweg, niet vanaf bedrijfsdeel.
<i>Erfindeling</i>	<u>Nieuw bedrijfsgebouw</u> Verharding achter bedrijfsgebouw aan de landschapszijde, niet aan de kanaalzijde. <u>Nieuwe woning</u> Bijgebouwen achter de voorgevel situeren, ondergeschikt aan het hoofdgebouw.



Ontsluiting en ligging bedrijfswoning

<i>Hoofdvorm</i>	<p><u>Bedrijfsgebouwen</u> Langgerekte bouwmassa voorzien van zadeldak. Dakhelling loods ca. 15°. Goothoogte max. 4,50 m, bouwhoogte max. 8,50 m.</p> <p><u>(Bedrijfs)woningen</u> Ontwerpuitgangspunt: aan voorzijde gericht op het kanaal moet in contour, maatvoering en vorm gerefereerd worden aan de veenarbeiderswoning. Daarbij wordt geen letterlijke reconstructie van die woning bedoeld. Verder: rechthoekig, afgedekt met zadeldak. Sober. Goot- en bouwhoogte, respectievelijk max. 3,50 m en 8,00 m. Maximale oppervlakte van woning plus bijgebouw 250 m² .</p>
<i>Materiaalgebruik</i>	<p><u>Bedrijfsgebouwen</u> Gevels: baksteen, stalen damwandprofiel of stalen gevelelementen. Dak: golfplaten of stalen sandwich panelen.</p> <p><u>(Bedrijfs)woningen</u> Gevels: baksteen. Dak: pannen. Bijgebouw(en) in steen of hout, gedekt met pannen of golfplaten.</p> <p><u>Erfverharding:</u> Bij bedrijf aansluitend bij bestaand, (beton)klinkers of asphalt. Kleur antraciet/grijs. Bij woning (gebakken) klinkers of vergelijkbaar, kleur rood.</p>
<i>Detailering</i>	Sober maar verzorgd detailleren.
<i>Kleurgebruik</i>	Zowel voor bedrijfsgebouw als (bedrijfs)woning: gedekte kleuren. Geen glimmende materialen toepassen, dus geen glansdakpannen of glimmende beplating.
<i>Reclame</i>	Volgens gemeentelijke welstandsnota.