



## Stedenbouwkundige- en architectonische randvoorwaarden

Locatie: Wheempad 1, Zweeloo

## Inhoudsopgave

1. Beschrijving Locatie
2. Ontwikkeling
3. Fotoimpressie
4. Locatieanalyse
5. Plankaart gemeente Coevorden
6. Bestemmingsplankaart gemeente Coevorden
7. Cultuurhistorische Analyse
8. Bestemmingsplan en randvoorwaarden boerderij
9. Bestemmingplan en randvoorwaarden woning
10. Randvoorwaarden landschap
11. Colofon



luchtfoto van locatie

## 1. Beschrijving locatie

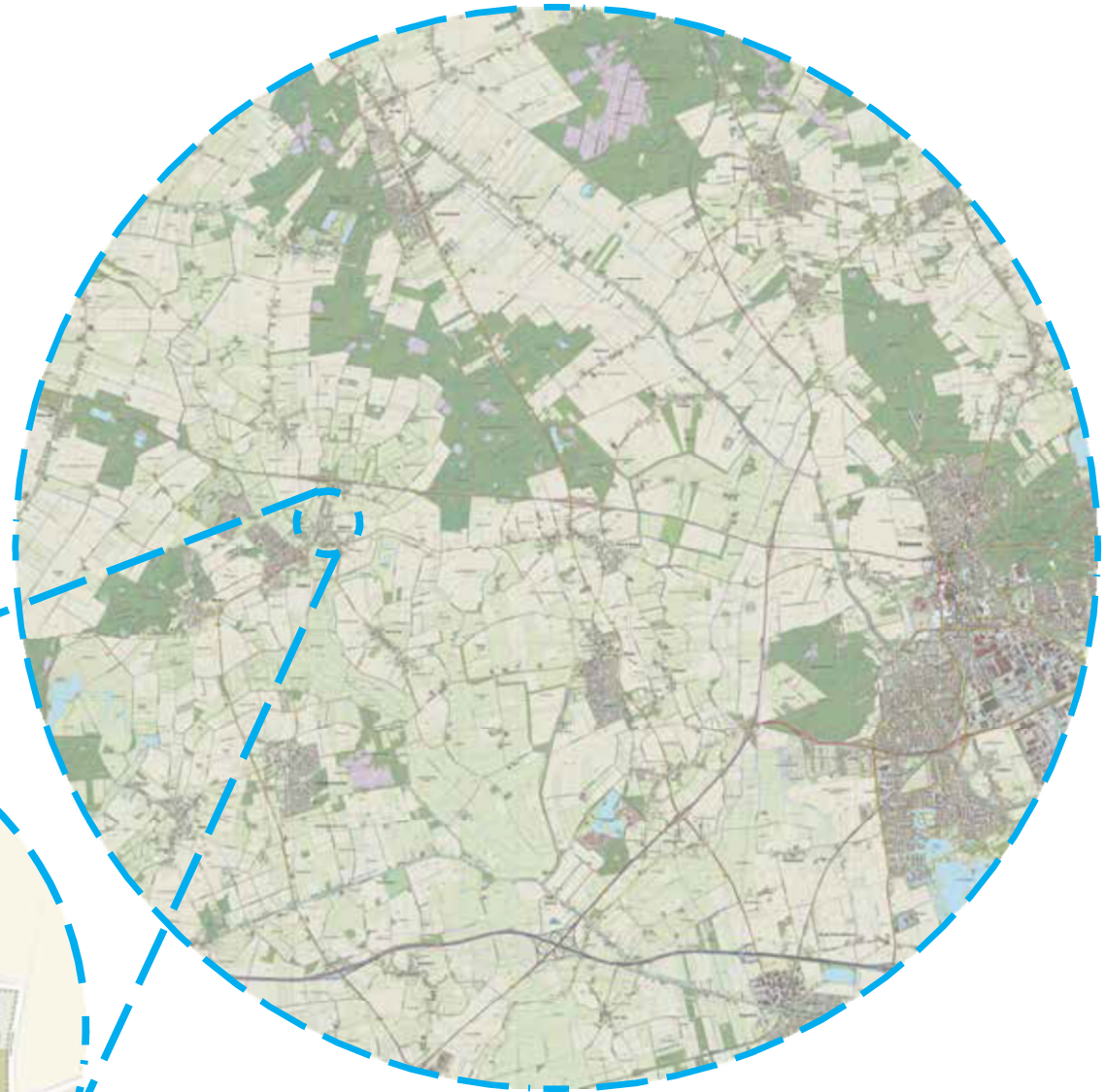
De planlocatie ligt in Zweeloo, een esdorp in de gemeente Coevorden. De locatie is gelegen op de overgang van de bebouwde omgeving en het buitengebied.

Op de locatie zijn momenteel aanwezig:

1. Boerderij met aangebouwd bedrijfsgebouw
2. Schuur met houten gebinten constructie, de buitenzijde hiervan is in slechte staat.
3. Schuur met stalen constructie
4. Lijkwagenhuisje

## 2. Ontwikkeling

Er zijn plannen om de locatie te ontwikkelen, hierbij wordt het aangrenzende bedrijfsgebouw van de boerderij gesloopt, een groot deel van de oprit wordt verwijderd, de bestaande houten schuur verplaatst en de nieuwere schuur blijft intact. Verder wordt er aan het Eswegje een nieuwe woning gebouwd



### 3. Foto impressie







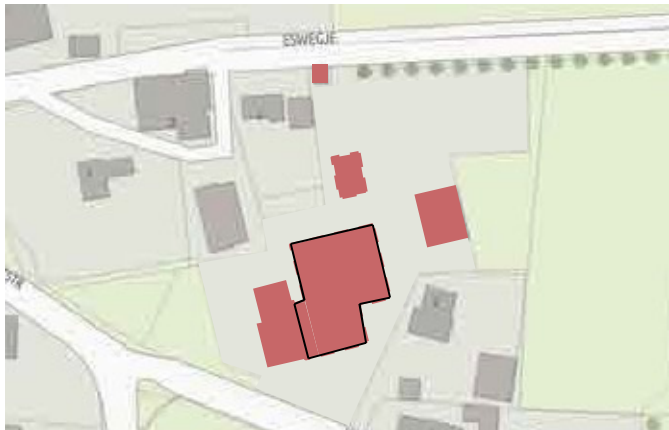
Bestaande situatie, in het rood de kavelgrens



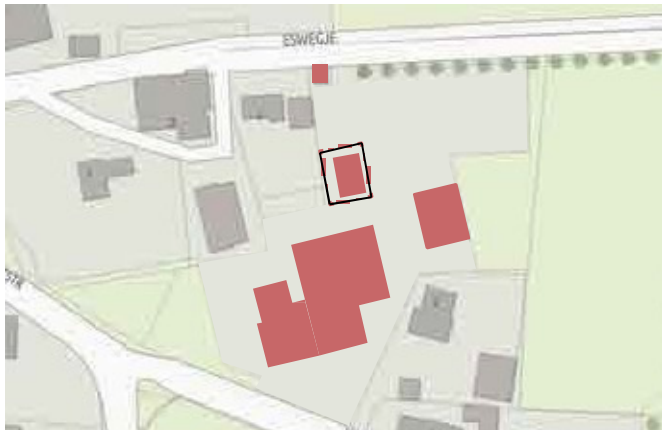
Bestaande bebouwing



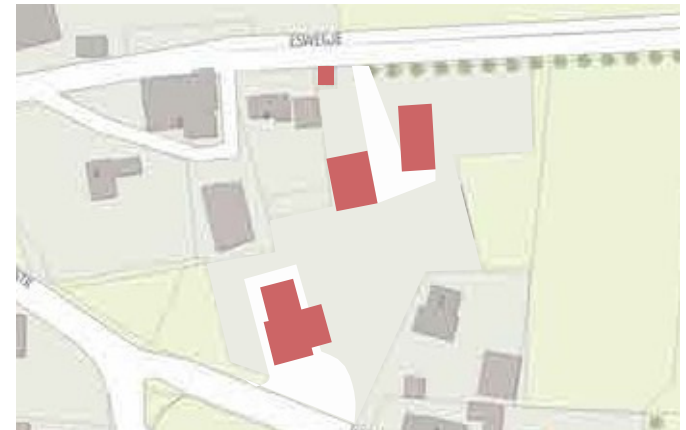
Bestaande verharding



Te Slopen



Te verplaatsen, vanuit Opdrachtgever



1e Wensbeeld vanuit Opdrachtgever

## 4. Locatieanalyse

### Ruimtelijke kenmerken van de locatie

#### Landschap

- Informele, transparante dorpsrand: variatie van volumes in open ruimtes met gras en losse bomen
- Bebouwing los van de wegen, verspreid, ruime voorerven
- Beplante radialen vanuit de kern van het dorp, de brink, naar buiten toe
- Zichtrelatie met de es, de landbouwgrond

#### Erfensemble en erfstructuur

- 'losse strooiing van volumes in variatie grootte en type, materialisering
- Open ruimtes tussen de gebouwen, hekwerken en lange hagen ontbreken
- Informele routing over de erven naar het land, overbidding Wheempad-Eswegje Oude boerderijen, oude houten schuur, lijkenhuisje, als beeldbepalende (historische) volumes. Kapschuur als eigentijds, maar passend volume.

#### Erfinrichting

- Afwisseling van verharding en halfverharding, veldkeien bij de inrijdeuren van de boerderijen, veldkeien als paden bij de boerderij
- Enkele hagen, niet als erfgrans
- Transparante weiderasters
- Losse bomen (inlandse eiken), fruitbomen (hoogstam soms in kleine gaardes bij de erven)
- Functionele en bescheiden verlichting van de erven (donkerte)
- Bescheiden siertuinen bij de gevel, accent op nutsbeplanting (fruit, moestuin, bloementuin)
- 1 brede inrit aan het Wheempad
- 1 brede inrit aan het Eswegje

Groen

- Meerdere volgroeide en bestaande bomen

## Slopen of Behouden

#### Wensen vanuit Eigenaar

- Slopen schuur en tussenlid bestaande boerderij
- Kleine vrijstaande schuur verplaatsen
- Grote vrijstaande schuur behouden.
- Kuilvoer plateau slopen

#### Wensen vanuit Gemeente

- Bestaande lijkwagenhuisje behouden
- Bestaande schuur met houten gebinten behouden
- Bestaande boerderij behouden
- Grote ligboxstal slopen
- Platte aanbouw aan boerderij slopen

## 5. Plankaart gemeente Coevorden



### Zoekgebied bijgebouw

De schuur moet duidelijk bij de boerderij horen en mag daarom niet te ver er vandaan staan. Om dit realiseren is het zoekgebied geplaatst op drie meter van de gevel van de boerderij. Daarnaast is een groen zoekgebied ingevoegd waarbinnen tenminste een deel van de westgevel van de schuur moet komen te staan. De ruimte tussen schuur en boerderij is dus minimaal 3 meter en maximaal 7 meter.

De nokrichting oriënteert zich op de boerderij en mag 20° in richting afwijken. Het gearceerde aangegeven gebied is groot genoeg om de schuur de ruimte te geven. Zie tekening.



## 6. Bestemmingsplankaart Coevorden van de bestaande situatie





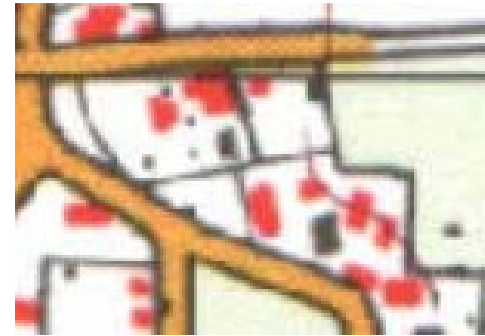
1915

Het erf is met de achterzijde gelegen aan het Wheempad. Vanaf het erf is in noordelijke richting een pad, dat via de kruising met het Eswegje, leidt naar de es aan de noordzijde van het dorp, agrarische setting.



1955

Het pad naar de es, tussen het Eswegje en het Wheempad lijkt verdwenen. Ten westen van het erf lijkt een bosschage/eikengarde te ontstaan.



1975

Tussen het Wheempad en het Eswegje ligt geen overbidding meer, het gedeelte is meer verdicht met diverse gebouwen. Aan het Eswegje is het lijkenhuisje zichtbaar. Het pad naar de es lijkt verdwenen.



lijkwagenhuisje



1995

Een groter schuurvolume wordt ten oosten van de boerderij aangebouwd.



2015

De huidige situatie van de boerderij en het erf. Nota bene: op de laatste topografische uitsneden lijkt de beplanting niet te zijn ingetekend



houten schuur met gebinten



verharde achtererf

## 7. Cultuurhistorische Analyse

In het plangebied Wheempad 1 te Zweeloo is de sloop van één schuur voorzien. Het betreft de sloop van de pal oostelijk van de boerderij gesitueerde veestal. De ten noorden van deze stal gesitueerde oude werktuigberging wordt verplaatst en de ten oosten van de stal gesitueerde nieuwere werktuigberging blijft gehandhaafd.

Het erf Wheempad 1 behoort tot de oudere erven van Zweeloo gezien de situering ervan binnen de oude dorpsstructuur. Helaas is de kadastrale minuut van 1830 niet beschikbaar, om een datering van het erf in de vroege 19de eeuw middels kaartmateriaal te kunnen vaststellen. Op de topografische kaart van circa 1850 is het erf en de boerderij evenwel al afgebeeld. Rond 1910 is deze situatie nog vrijwel ongewijzigd. Wel heeft er dan inmiddels een geringe wijziging in het stratenpatroon pal ten zuiden van het erf plaatsgevonden. De huidige situatie van het erf wijkt wat de boerderij betreft niet af van die op het historisch kaartmateriaal; de huidige bijgebouwen dateren uit de 20ste eeuw.

Uit de historische kaarten blijkt dat het pad dat over de oostzijde van het erf loopt, een deel is van een zeer oude infrastructuur. Het pad liep oorspronkelijk door over de Noord es in het noorden en kwam vervolgens uit bij woeste grond en het aangrenzend beekdal met weide- en hooiland. Naar het zuiden kwam het pad via de Zuid es uit op de doorgaande route naar Benneveld en verder.

Het erf kent aan de wegzijde nog deels een verharding met keien. De huidige boerderij dateert wat gevelopbouw betreft uit de 19de eeuw. Gegevens over interieur en gebint zijn niet bekend. De naast de boerderij gesitueerde stal dateert uit het laatste kwart van de 20ste eeuw. Deze stal is een vervanging van een ouder gebouw die op de oude topografische kaarten zichtbaar is. Uit oogpunt van bouwkunst vertegenwoordigt de huidige stal geen waarde. De ten noorden van de stal gesitueerde oude werktuigberging komt niet op oud kaartmateriaal voor, althans niet op exact de huidige locatie. Op deze kaarten is iets zuidelijker wel een gebouwtje zichtbaar, vermoedelijk een schapenschuur. Op basis van foto's kan worden geconcludeerd dat de oude werktuigberging een oud gebint bevat. Mogelijk is dit gebint hergebruikt en afkomstig van de (vermoedelijke) schapenschuur. De oude werktuigberging heeft deels gepotdekselde, houten gevels die in combinatie met het gebint het gebouw een waardevolle uitstraling geven. De werkelijke waarde dient, indien daadwerkelijk sloop wordt beoogd, nader onderzocht te worden middels veldonderzoek.

Aan de westzijde van het perceel staat een nieuwere werktuigberging welke dateert uit het laatste kwart van de 20ste eeuw.

Aan de uiterste noordzijde van het erf staat een stenen schuur, die naar zeggen als

lijkwagenstalling is gebruikt. De schuur dateert uit het begin van de 20ste eeuw en is in redelijk originele conditie. Kadastraal heeft de schuur een individuele aanduiding. Een licht gebogen rollaag boven de deur verraadt de oorspronkelijke kozijnvorm. De zijgevels worden onderbroken door telkens drie raampjes. De balklaag is in de zijgevels verankerd.

Aanwezige waarden in het plangebied:

- een historische boerderij uit tenminste de 19de eeuw;
- een erfverharding bestaande uit veldkeien;
- een werktuigberging met oud gebint en houten gevels;
- een schuurtje die als lijkwagenstalling gebruikt werd.
  
- een restant van een oud pad.

### Advies op het gebied van Cultuurhistorie

De boerderij blijft binnen het huidige plan behouden. Gesloopt wordt alleen de stal. De oudere werktuigberging wordt verplaatst en de nieuwere werktuigenberging blijft staan. Sloop van de stal kan zonder cultuurhistorisch/bouwhistorisch voorbehoud plaatsvinden.

Het schuurtje dat naar zeggen als stalling voor de lijkwagen gebruikt is, vertegenwoordigt bouwhistorische waarde en ook cultuurhistorische waarde. Sloop van dit schuurtje is ongewenst. Verder dient de keienverharding van het erf behouden te blijven en dient het verloop van het oude pad over het erf als open zone gehandhaafd te blijven; dit is conform de huidige situatie.

## 8. Bestemmingsplan & Randvoorwaarden Boerderij

### Huidig bestemmingsplan

Indeling van de kavel:

- Voor de bestaande woning met bedrijfsbebouwing (hierna te noemen: boerderij) geldt vanuit het huidige bestemmingsplan de bestemming: agrarisch
- Het bestaande pand is karakteristiek

De projectlocatie ligt in gebied voor de opbouw, het behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

### Nieuw bestemmingsplan

- Voor de boerderij geldt in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming wonen.
- Een eventuele uitbreiding van de boerderij moet binnen het bouwblok worden gerealiseerd.
- Goothoogte maximaal 3,5m
- Bouwhoogte maximaal 8m

### Massa/bebouwing bestaand

- Boerderij op bestaande locatie
- Bijgebouwen clusteren en binnen de rooilijn brengen

### Parkeren & Ontsluiting

- Parkeren op eigen terrein/
- Ontsluiting van het terrein door gebruik te maken van de bestaande 2 inritten.

### Randvoorwaarden op het gebied van Architectuur voor de bestaande boerderij

- *Met betrekking tot architectuur is de welstandsnota leidend. Algemene criteria en de gebiedsgerichte criteria D1 en het wensbeeld, lage bebouwingsdichtheid en de kwaliteit van de bebouwing te verbeteren.*

### Algemene criteria:

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand, mag het volgende worden verwacht:

1. Het bouwwerk heeft in zijn verschijningsvorm een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is. Daarnaast heeft de vormgeving ook zijn eigen samenhang en logica.
2. Het bouwwerk levert geen negatieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of de omgeving groter is.
3. Het bouwwerk kent voldoende structuur in het beeld waarbij de aantrekkingskracht niet door 'simpelheid' verloren gaat.
4. Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat

beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.

5. Materiaal, textuur, kleur en lichttoetreding ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en maken de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk.

### **Gebiedsgerichte criteria D1 - boerderijtype:**

*Oriëntatie - Vanaf straatzijde op oorspronkelijke rooilijn*

*Erfsituatie - Informeel. Geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte*

*Erfindeling - Bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en aanbouwen op het achtererf gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw*

*Hoofdvorm - Langgerekte bouwmassa voorzien van zadeldak met wolfseind. Enkele sprongen in de gevels. Zie ook de objectgerichte criteria in de welstandsnota van de gemeente Coevorden. Paragraaf 3.3.1*

## 9. Bestemmingsplan & Randvoorwaarden Woning

### Bestemmingsplan

Indeling van de kavel:

- De projectlocatie ligt in gebied voor de opbouw, het behoud en herstel van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.
- Voor de nieuw te bouwen woning geldt vanuit het bestemmingsplan de bestemming: woongebied.

### Bouwblok

- Nieuwbouw wordt gebouwd binnen het bouwblok, op minimaal 15 en max. 20 meter uit as Eswegje
- Rooilijn van de bestaande woningen aan het eswegje niet overschrijden.

### Landschappelijke inpassing

- Goothoogte maximaal 3,5m
- Bouwhoogte maximaal 8m
- Maximale oppervlakte van de woning, inclusief bijgebouwen: 400m<sup>2</sup>

### Randvoorwaarden op het gebied van Stedenbouw

Indeling van kavel voor de nieuw te bouwen woning.

- De gebouwen dienen te worden ontworpen als vrijstaande gebouwen in het landschap en hoeven niet aan te sluiten bij de oriëntatie van bebouwing aan de hoofdwegen.

- Maximaal 1 á 2 bouwvolumes op de kavel; hierin wordt onderscheid gemaakt in een woning en bijgebouw.
- De omvang van de twee volumes moet aansluiten bij de schaal van het dorp Zweeloo. De omliggende woningen en boerderijen zijn hiervoor het referentiekader.
- afstand bijgebouw tot woning max. 5m.
- lage gootlijnen, max 3,5m hoogte. De gootlijn mag variëren in hoogte.

#### Parkeren & Ontsluiting

- Parkeren op eigen terrein/
- Ontsluiting van het terrein door gebruik te maken van de bestaande 2 inritten.

#### Rooilijn

- De voorgevelrooilijn van de woningen aan het Eswegje respecteren. Dus niet overschrijden.

#### **Randvoorwaarden op het gebied van Architectuur voor de woning**

- *Met betrekking tot architectuur is de welstandsnota leidend. Algemene criteria en de gebiedsgerichte criteria D1 en het wensbeeld, lage bebouwingsdichtheid en de kwaliteit van de bebouwing te verbeteren.*

#### Algemene criteria:

Van een bouwwerk dat voldoet aan redelijke eisen van welstand, mag het volgende worden verwacht:

1. Het bouwwerk heeft in zijn verschijningsvorm een relatie met het gebruik ervan en de wijze waarop het gemaakt is. Daarnaast heeft de vormgeving ook zijn eigen samenhang en logica.
2. Het bouwwerk levert geen negatieve bijdrage aan de kwaliteit van de openbare (stedelijke of landschappelijke) ruimte. Daarbij worden hogere eisen gesteld naarmate de openbare betekenis van het bouwwerk of de omgeving groter is.
3. Het bouwwerk kent voldoende structuur in het beeld waarbij de aantrekkingskracht niet door 'simpelheid' verloren gaat.
4. Het bouwwerk heeft een samenhangend stelsel van maatverhoudingen dat beheerst wordt toegepast in ruimtes, volumes en vlakverdelingen.
5. Materiaal, textuur, kleur en lichttoetreding ondersteunen het karakter van het bouwwerk zelf en maken de ruimtelijke samenhang met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan duidelijk.

#### **Gebiedsgerichte criteria D1 - woningen:**

*Oriëntatie - Vanaf straatzijde op bouwblok, haaks, of onder willekeurige hoek, niet evenwijdig aan de straat.*

*Erfsituatie - Informeel. Geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte*

*Erfindeling - Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd.  
Ondergeschikt aan het hoofdgebouw*

*Hoofdvorm - Rechthoekig of vierkant. Zadeldak zonder wolfseind.*

*Materiaalgebruik - Hoofdgebouw in baksteen en/of hout. Riet, zink of pannen gedekt.*

*Kleurgebruik - Baksteen rood - bruin. Overige delen gedekte kleuren.*

#### **Aanvullende randvoorwaarden op het gebied van Architectuur**

##### Vorm

- Een moderne interpretatie van een Drentse Schuur/Boerderij zonder wolfseind
- Hellende kap, de dakhelling moet aansluiten bij de omgeving.

## **10. Randvoorwaarden op het gebied van Landschap**

Voor de locatie dient een landschappelijk inpassingsplan ontwikkeld te worden.

## 11. Colofon

### **Samenstelling**

Namens het Oversticht:

R. Tjeerdsma

G. Geerdink

J. Ruhl

I. Nij Bijvank -Van Herel

Namens de gemeente Coevorden

J. Leewering F

Romboud

september 2016 V1

oktober 2016 V2

november 2016 V3

december 2016 V4

December 2016 V5