

Gemeente : Coevorden  
Betreft : randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit  
Locatie : Hooya's oord 2 Dalen  
Datum : 27-01-2011

### Beschrijving locatie

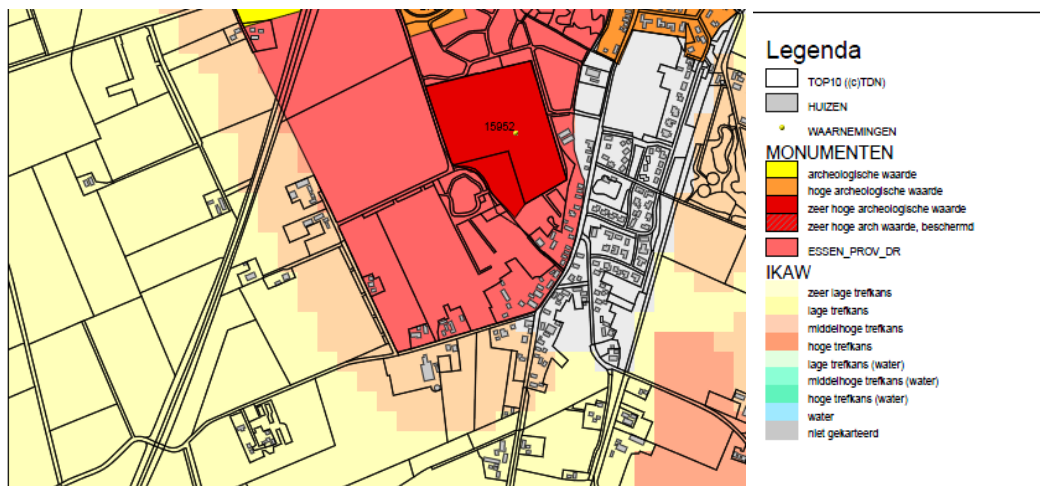
Het Hooya's Oord is een kleine nederzetting, het ligt ten zuidwesten van Dalen. De bebouwing ligt aan de rand van het beekdal van het Loodiep. Het Loodiep is in de nieuwe tijd recht getrokken en tussen de woonbebouwing en het diep ligt nu de autoweg de N34. Door de aanleg van de autoweg ligt de bebouwing aan een doodlopende weg. Aan het einde van de doodlopende weg is een mogelijkheid om een woonhuis op te richten.

### Archeologie & Cultuurhistorie

Het perceel Hooya's oord 2 grenst aan de westrand van de waardevolle es Dalen-Molenakkers die een hoge archeologische verwachtingswaarde heeft. Op deze es ligt een aantal archeologische vindplaatsen die staan vermeld op de Archeologische Monumentenkaart (AMK).

Het gedeelte ten westen van de es, waarin zich Hooya's oord bevindt, heeft volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor deze zone geldt volgens het (provinciale) archeologiebeleid een vrijstelling van archeologisch onderzoek als de oppervlakte van bodemverstoring beperkt blijft tot maximaal 500 m<sup>2</sup>. Dit betekent dat als de totale oppervlakte van de bebouwing (hoofd- en bijgebouwen) op het perceel binnen de vrijstellingsmarge blijft, er geen inventariserend archeologisch onderzoek vereist is. Daarboven is een verkennend en karterend archeologisch booronderzoek nodig om de gaafheid van de bodem vast te stellen en eventuele archeologische resten in de bodem op te sporen. Afhankelijk van de resultaten van een dergelijk booronderzoek is mogelijk nog vervolgonderzoek nodig.



archeologische verwachtingskaart

### Ontwikkeling

De bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt en op de vrijgekomen plek wordt een woonhuis gerealiseerd.



beeld vanaf de weg "Hooya's oord"



beeld vanaf de Veenschapsweg

### **Welstandscriteria**

Volgens de welstandsnota van de gemeente Coevorden zijn de *algemene welstandscriteria* en de *gebiedsgerichte criteria van toepassing. Het gaat om het gebied BG2*

*Welstandscriteria Buitengebied ( zandgebied)*

Als aanvulling gelden de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.

### **Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten**

#### *Wensbeeld*

In de welstandsnota is bij het wensbeeld aangegeven:

*Bij nieuwbouw moet er sober gebouwd worden. Dat houdt in een gemetselde woning met een kapconstructie met een dakhelling van minimaal 30° en de hoofdvorm rechthoekig met eventueel een sprong in de zijgevel.*

*Er mag geen lichtgekleurde steen worden toegepast.. Dakpannen met glansglazuur zijn eveneens niet toegestaan. Het geheel dient een ingetogen indruk te maken.*

*De criteria zijn erop gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.*



luchtfoto google



indelingsschets

### *Oriëntatie*

De nokrichting van hoofd- en bijgebouwen is haaks op de weg. De afstand tussen het bestaande woonhuis en de nieuwe woning wordt minimaal 7 meter ( haaks gemeten tussen beide zijgevels). De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens wordt minimaal 5 meter. De nieuwe woning wordt in of achter de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning gebouwd. De afstand tot de voorgevelrooilijn wordt maximaal 6 meter.

### *Erfsituatie*

Informeel, geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte. Er worden tenminste twee parkeerplaatsen achter de voorgevelrooilijn gerealiseerd.

### *Erfindeling*

De nieuwe woning krijgt een eigen toegang op de openbare weg. ( voor de voorgevel van de bestaande woning.)



Beeld vanaf de N34 ( Google)



### *Hoofdvorm*

De nieuwe woning kan vormgegeven worden als een langgerekte bouwmasa voorzien van een zadeldak zonder wolfseind. Aan de achterzijde is een beëindiging met een dakschild mogelijk. De breedtemaat is maximaal 10.00 meter. Op het terrein zijn bijgebouwen mogelijk. De bijgebouwen worden op een ondergeschikte plek ten opzichte van het hoofdvolume geplaatst en vormen samen met deze gebouwen een compacte bebouwingscluster. De totale bebouwing mag max. 250 m2 bedragen. De bijgebouwen bij het hoofdgebouw worden tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdvolume geplaatst en blijven

1 meter uit de perceelsgrens.

De kap is beelddominant voor de hoofd- en bijgebouwen. De dakhelling tussen 45° en 49°, de goothoogte wordt voor alle gebouwen maximaal 3 meter. Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak (vb dakkapellen.)

*Materialen*

De gevels van de nieuwe woning wordt in baksteen uitgevoerd en op het dak komen dakpannen. De gevels van de bijgebouwen worden in baksteen of hout uitgevoerd. Het dak van deze gebouwen wordt voorzien van dakpannen of antraciet asbestvrije golfplaten.

*Detailering*

Sober maar verzorgd detailleren.

*Kleurgebruik*

gedekte kleuren.

Stenen krijgen een rood/roodbruine kleur, in normaal dikformaat.

Dakpannen in traditionele rode of antraciet kleur, matte uitvoering.

De asbestvrije golfplaten in een antraciet of zwarte kleurstelling.

Houten gevels worden in zwarte/zwartbruine kleur uitgevoerd.