

Gemeente : Coevorden  
Betreft : randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit  
Locatie : Veenschapsweg 39a Coevorden  
Datum : 03-12-2010

### Beschrijving locatie

Het perceel ligt in het landelijk gebied tussen Dalerpeel en Steenwijksmoer. Het maakt deel uit van een agrarische lintbebouwing. Het gebruik van de verschillende percelen aan de Veenschapsweg is zeer divers: agrarische bedrijven, woonhuizen en een enkel recreatiebedrijf. De Veenschapsweg is een smalle ontsluitingsweg. Langs de weg staat ter plaatse van het perceel aan de oostzijde een rij bomen. Op het perceel staat rond de bestaande bebouwing erfbeplanting, aan het einde van de kavel is een klein deel voorzien van opgaande begroeiing, op zijdelingse kavelgrenzen zijn sloten. De kavel ligt in het open landschap. Over het algemeen staat de bebouwing langs de Veenschapsweg met de nokrichting haaks op de weg, de hoofdvorm bestaat uit een rechthoekig volume afgedekt met een zadeldak.

Boerderijachtige bebouwing heeft aan de Veenschapsweg over het algemeen een zadeldak met wolfseinden waarbij de woonhuizen zijn afgedekt met een zadeldak.

### Archeologie & Cultuurhistorie

Het perceel ligt in een zone met een hoge trefkans op archeologie volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW). Er is vooral kans op het aantreffen van (vuursteen)vindplaatsen uit mesolithicum en neolithicum. Bij de geplande ontwikkeling dient men rekening te houden met archeologisch vooronderzoek als de oppervlakte van de bodemingrepen > 500 m<sup>2</sup>. Dit houdt in dat er eerst een verkennend en karterend archeologisch booronderzoek dient plaats te vinden, enerzijds om de mate van gaafheid van de bodem vast te stellen en anderzijds om eventuele archeologische resten in de bodem op te sporen.

Uit historische kaarten valt af te leiden dat het gebied aan weerskanten van de huidige Veenschapsweg rond 1900 nog niet ontgonnen was. De topografie van rond 1900 laat een aantal veenputten zien te midden van heide (bron: Grote Historische Atlas Drenthe)



Topografische kaart uitgave 1903



archeologische verwachtingskaart

Legenda	
[Symbol]	HUIZEN
[Symbol]	TOP10 (GIDEN)
[Symbol]	WAARNEMINGEN
MONUMENTEN	
[Symbol]	archeologische waarde
[Symbol]	hoge archeologische waarde
[Symbol]	zeer hoge archeologische waarde
[Symbol]	zeer hoge arch. waarde, beschermd
PLAATSNAMEN	
IKAW	
[Symbol]	zeer lage trefkans
[Symbol]	lage trefkans
[Symbol]	middel-hoge trefkans
[Symbol]	hoge trefkans
[Symbol]	lage trefkans (water)
[Symbol]	middel-hoge trefkans (water)
[Symbol]	hoge trefkans (water)
[Symbol]	water
[Symbol]	niet gekarteerd

### Ontwikkeling

Het ligt in de bedoeling om op het perceel een overnachtingsmogelijkheid te creëren voor toeristen met paarden. Op het achtererf komen voorzieningen voor het houden van paarden. Het perceel ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Coevorden' en heeft de bestemming wonen.

Dit houdt in hoofdlijnen in, dat naast de bestaande woning een nieuwe woning wordt opgericht. De bestaande woning wordt verbouwd tot logiesgebouw met stal. (verder het logiesgebouw genoemd) Op het achtererf komen voorzieningen voor de paarden. Het merendeel van de bijgebouwen wordt gesloopt.



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 L1 (lintbebouwing); het achterste deel van het perceel ligt in gebied BG1-welstandscriteria Buitengebied (veengebied).

Als aanvulling gelden de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.



Topografische kaart



luchtfoto's google



indelingsschets

### Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten

#### Wensbeeld

In de welstandsnota is bij het wensbeeld aangegeven:  
*De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.*  
*De bedrijfsvoering moet gewaarborgd blijven door de bouw mogelijkheden van loodsen, stallen en dergelijke.*  
*Kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de omgeving.*

#### Oriëntatie

De nokrichting van hoofd- en bijgebouwen is haaks op de weg.  
 De afstand tussen het bestaande woonhuis en het logiesgebouw wordt maximaal 20 meter ( haaks gemeten tussen beide zijgevels). De nieuwe woning wordt op grotere afstand van de weg geplaatst (in de rooilijn van het pand op huisnummer 39).

#### Erfsituatie

Informeel, geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.  
 Het is van belang dat bebouwing, parkeren en voorzieningen voor de paarden zorgvuldig worden ingepast in het landschap.

#### Erfindeling

Voor de locatie wordt een terrein indelingstekening ter beoordeling voorgelegd. Op deze tekening worden de verhardingen, de parkeerplaatsen, voorzieningen voor de paarden, begroeiing, verlichting en hekwerken aangegeven.

Verlichting en hekwerken blijven ondergeschikt. Reclame volgens de welstandsnota.  
Het perceel wordt door één toegang vanaf de Veenschapsweg ontsloten.



De linker erfafscheiding het toegangspad de bestaande woning het rechter aanzicht

### *Hoofdvorm*

De hoofdvorm van de bestaande woning (het logiesgebouw) blijft gehandhaafd.

In het geval van vervanging van dit gebouw is een langgerekte bouwmassa voorzien van een zadeldak mogelijk, goothoogte en nokhoogte als bestaande woning.

De nieuwe woning kan vormgegeven worden als een langgerekte bouwmassa voorzien van een zadeldak zonder wolfseind.

Aan de achterzijde is een beëindiging met een dakschild mogelijk. De breedtemaat van de twee hoofdvolumes is maximaal 10.00 meter.

Op het terrein zijn bijgebouwen mogelijk. De bijgebouwen worden op een ondergeschikte plek ten opzichte van de hoofdvolumes geplaatst en vormen samen met deze gebouwen een compacte bebouwingscluster. De totale bebouwing mag max. 200 m<sup>2</sup> voor wonen/privé en max. 200 m<sup>2</sup> voor paardenstal/logiesgebouw bedragen.

De bijgebouwen bij het hoofdgebouw worden tenminste 5 meter achter de voorgevel van het nabijgelegen hoofdvolume geplaatst en blijven 3 meter uit de perceelsgrens.

De kap is beelddominant voor de hoofd- en bijgebouwen. De dakhelling blijft tussen 45° en 49°, de goothoogte wordt voor alle gebouwen maximaal 2,60 meter. Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak (vb dakkapellen.)

Hekwerken worden maximaal 1,5 meter hoog.

Drafmolens, stallen en andere bouwwerken ten behoeve van de paarden worden op korte afstand achter de hoofdgebouwen geplaatst.

### *Materialen*

Bij vervanging van de bestaande woning worden de gevels uitgevoerd in baksteen. Het dak in rode of in donkere matte gebakken dakpannen. De gevels van de nieuwe woning worden in baksteen uitgevoerd en de gevels van de bijgebouwen worden in baksteen of hout uitgevoerd. Het dak van deze gebouwen wordt voorzien van matte, gebakken antracietkleurige dakpannen of antraciet asbestvrije golfplaten.

Voorzieningen voor de paarden worden uitgevoerd in hout met donkere matte dakpannen of asbestvrije golfplaten.

### *Detailering*

Sober maar verzorgd detailleren.

### *Kleurgebruik*

Donkere- en matte kleuren.

Stenen krijgen een rood/roodbruine kleur, in normaal waalformaat.  
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.  
Omheiningen, drafmolens en andere voorzieningen in  
zwart/zwartbruine kleurstelling.

*Verlichting*

Voor de verlichting van de paardenbak mogen maximaal 4 masten geplaatst worden. De verlichting mag alleen naar beneden, naar het eigen perceel gericht zijn, en maximaal 400 Watt per armatuur zijn.