

## **Ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw van één woning aan de Veenschapsweg 41 te Steenwijksmoer [RvR regeling]**

De heer Bakker wonende aan de Veenschapsweg 41, wil gebruik maken van de RvR regeling door de voormalige stalruimte achter de percelen Veenschapsweg 57 en 59 in Coevorden te slopen en de compensatiewoning te realiseren tussen de percelen Veenschapsweg 39a en 41.

Deze plannen heeft hij al jaren. Het ontbrak echter steeds aan voldoende sloop meters. Op zijn eigen perceel staan ook nog oude schuren. Echter te weinig om gebruik te kunnen maken van de VRvR regeling. Hij laat ze nu buiten de aanvraag.

De initiatiefnemer is eigenaar van het gehele terrein gelegen aan de Veenschapsweg 41 inclusief opstallen. De opstallen op het terrein aan de Veenschapsweg 57/59 zijn eigendom van de heer Reining, welke instemt met de sloop van de schuren achter zijn woning.

### **Welstandscriteria**

Volgens de gebiedsindeling in de welstandsnota van de gemeente Coevorden maakt het gebied onderdeel uit van gebied L1, agrarisch lint. De bestemming wordt veranderd in woondoeleinden. Van toepassing zijn de gebiedsgerichte criteria L1, en de *algemene welstandscriteria met als aanvulling* de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.

### **Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten**

*Wensbeeld* In de welstandsnota is voor gebied L1 onder *wensbeeld* vermeld:

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

#### Erfsituatie

Bouwwerken uitsluitend plaatsen binnen een te plannen bouwvlak van max. 20x20 meter. De rooilijn wordt gesteld op 22 meter uit de as van de weg, passend bij het omliggende straatbeeld. Op of achter de rooilijn bouwen.

Een erfinrichtingsplan wordt verlangd en maakt deel uit van de beoordeling.

#### Woning

- Hemelwaterafvoer niet op het riool, maar laten infiltreren op het erf/achtererf/sloot.

#### Aandachtspunten

- Het weggeluid kan hier een rol spelen. Het snelheidsregime op de wegen ter plaatse is 60 km/uur.
- Het naastliggende perceel [nummer 39a] heeft een recreatieve bestemming. Onderdeel van de bestemming is het houden van paarden. Hierbij hoort een geurzone van minimaal 25 meter. Dit heeft invloed op de locatie waar de nieuwbouwwoning gesitueerd wordt.
- Duurzaamheid en klimaatbestendigheid speelt een steeds grotere rol bij bouwprojecten. Eigen energieopwekking en infiltratie van hemelwater zijn punten waar zeker aandacht voor gevraagd wordt net als het gebruikmaken van duurzame materialen.
- De bestaande schuren op het perceel van nummer 41 verdienen de nodige aandacht. (gedeeltelijk) slopen en/of opknappen zou ruimtelijk gezien een winst voor de omgeving zijn.

### 3.2.08 L1 – WELSTANDSCRITERIA LINTBEBOUWING 1 (agrarisch lint)

	Woning
Oriëntatie	Vanaf straatzijde op of achter de oorspronkelijke rooilijn.
Erfsituatie	Divers
Erfindeling	Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
Hoofdvorm	Rechthoekig. Sober
Materiaalgebruik	Hoofdgebouw in baksteen. Bijgebouwen in hout of steen met pannendak, stalen dakpanplaat of golfplaten.
Kleurgebruik	Gedekte kleuren.

#### Wensbeeld:

- 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 bouwmogelijkheden van loodsen, stallen en dergelijke. Kleur- en materiaalgebruik afstemmen op de omgeving.
- Voor het hoofdgebouw van het boerderijtype kan in uitzonderlijke situaties afgeweken worden van het materiaalgebruik voor de dakbedekking door gebruik te maken van stalen dakpanplaten. Het betreft hier uitsluitend panden welke alleen in de omgeving gesitueerd zijn en dus geen deel uitmaken van een lint- of clusterbebouwing en uitsluitend voor beoordelingsniveau 3.