



stedenbouwkundige
randvoorwaarden
en
beeldkwaliteitsplan

De Steeg 4, te Dalen

Gemeente : Coevorden
Betreft : randvoorwaarden stedenbouwkundige en
beeldkwaliteit
Locatie : Dalen, De Steeg 4
Datum : 31-10-2023



Bouwkundig Ontwerp- en Adviesburo Heijnen



Inhoudsopgave

3. Beschrijving locatie
3. Ontwikkeling
4. Bestaande situatie
5. Fotoimpressie situatie
7. Archeologie en cultuurhistorie
8. Historische ontwikkeling Dalen
10. Historische analyse
12. Ruimtelijke kwaliteiten
13. locatieanalyse
14. Wensen
15. Erfgedachte
15. Beplantingslijst
16. Welstandscriteria
16. Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten
18. Beeldreferenties



Beschrijving locatie

De locatie is gelegen in de gemeente Coevorden in het esdorp Dalen aan De Steeg 4. Het perceel ligt midden in het dorp, ingesloten tussen woningbouw gebouwd tussen 1975 en 1987 met aan de oost- en westzijde een drietal boerderijen.

De Zuidelijke punt van het perceel grenst aan een brink, waartussen een fietspad (de Keuterbrink) loopt.

Het perceel is een van oorsprong boerenerf, waar nu een woonbestemming op ligt.

Op de locatie zijn momenteel aanwezig:

1. Boerderij.
2. schuur met houten gebinten constructie.
3. varkenshok met stookhoek
4. kapschuur.

De boerderij, de schuur en het varkenshok zijn aangemerkt als 'Karakteristiek object'.

Ontwikkeling

Het perceel heeft een woonbestemming, waarbij de bestaande opslagen geen functie meer hebben als opslag van materiaal, landbouwproducten, stallen en landbouwvoertuigen. De 'Karakteristieke objecten' zullen worden gehandhaafd.

Er zijn plannen om de kapschuur te verwijderen zodat op die plek een woning gebouwd kan worden. De ontsluiting zal plaatsvinden via de Steeg.





Bestaande situatie

Globale omlijning van het plangebied
(google foto 2021)

Fotoimpressie



Situatie bebouwing bestaand



3. Stookhok



1. Boerderij



2. Schuur



4. Kapschuur

Fotoimpressie



De Steeg - zuidelijke punt van de Steeg 4 met voorerf/siertuin - fietspad (links) en straat Keuterbrink (rechts)



De Steeg in noordelijke richting met achterzijde boerderij



Steeg tussen boerderij en schuur



De Steeg - kijkrichting van noord naar zuid (rechts de kapschuur met daarachter de schuur)



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.

In 2009 is door de provincie Drenthe de nota Cultuurhistorisch Kompas opgesteld, met als uitgangspunt: met de cultuurhistorische hoofdstructuur en beleidsvisie de ruimtelijke identiteit van Drenthe versterken. De bijzondere waarde van het cultuurhistorische erfgoed zit in de samenhang. Door objecten en elementen met elkaar te verbinden worden ze grotere structuren die het Drenthse verhaal kunnen vertellen.

In de ambities die de provincie heeft opgesteld voor het deelgebied 'Mars en Westerstroom', waarbinnen het plangebied valt, staat het zichtbaar houden en verder versterken van karakteristieke eigenschappen van het gebied centraal. Als belangrijke ambitie benoemt de provincie het herkenbaar houden van de opzet en structuur binnen de dorpen door zorgvuldig om te gaan met de vrije ordening van bebouwing en boerderijen, de afwisseling tussen bebouwde plekken en open ruimtes.

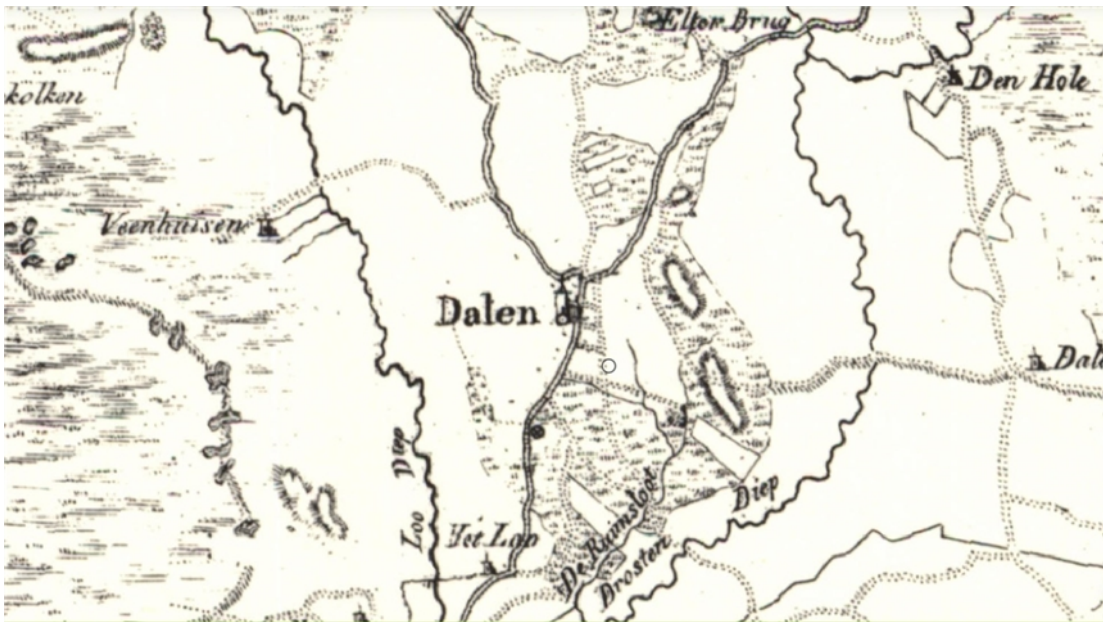
Bij de gemeente Coevorden zijn gedetailleerde archeologische en cultuurhistorische inventarisatiegegevens voor het grondgebied van de gemeente beschikbaar. Tevens is het gemeentelijke erfgoedbeleid vastgelegd in de nota 'Het kapitaal van Coevorden'. De nota met bijbehorende kaarten en alle gegevens van de 2011 uitgevoerde Cultuurhistorische Inventarisatie is beschikbaar op de website www.coevorden.nl/erfgoednota. Op het document 'Beleidskaart Archeologie bij Erfgoednota' kan bekeken worden of er archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor het plangebied.

Historische ontwikkeling Dalen

Dalen is een esdorp, ontstaan in de vroege middeleeuwen op een zandrug tussen de beekdalen van het Drostendiep en het Loodiep. Dalen wordt in 1225 voor het eerst vermeld, maar het gebied werd al bewoond in de prehistorie. Het dorp ligt ten noorden van de stad Coevorden en ontwikkelde zich langs de weg over de zandrug die vanaf Coevorden naar Groningen liep.

Dalen was altijd een landbouwdorp, maar tegenwoordig wonen er vooral forensen.

In de 19de eeuw was Dalen een langgerekt dorp met twee driehoekige brinken; de Keuterbrink (Thyackerstraat, Noordwijk) en een brink Verbindingsweg hoek Noordwijk. Brinken vormden zich aan de rand van de vroege bewoningskernen. Zij vormden belangrijke open ruimten in de dorpen waar het vee vanuit de weilanden en heidegronden bijeen werden gebracht. Rondom de brinken is in de loop der eeuwen bebouwing ontstaan - vaak kleinschalige schijnbaar willekeurig geplaatste boerderijen op een groen erf. Een dorpscentrum vormde zich bij De Brinken, de Emmerweg en de Hoofdstraat en aan de zuidzijde was er een bebouwingsconcentratie in het gehucht De Bente. In de loop van de 19e en 20e eeuw heeft er verdichting plaatsgevonden in het centrum, waarbij naast boerdeijvormen ook woonhuizen, winkels en horeca hun intrede hebben gedaan. Vanaf 1850 is Dalen aan de oostzijde uitgebreid, na de Tweede Wereldoorlog in westelijke en noordoostelijke richting. De boerdeijen hebben inmiddels allemaal een woonfunctie gekregen.



Kaart uit 1820



Kaart uit 1851 - langgerekt dorp met bebouwing langs de doorgaande weg van Coevorden richting Groningen



kaart uit 1851



kaart uit 1903 - ontwikkeling van een dorpskern en verdichting binnen de kern



kaart uit 1963 - uitbreiding aan de oostzijde Dalen



kaart uit 1987 - uitbreidingen rondom de kern. Woningbouw rondom De Steeg 4



kaart uit 2005

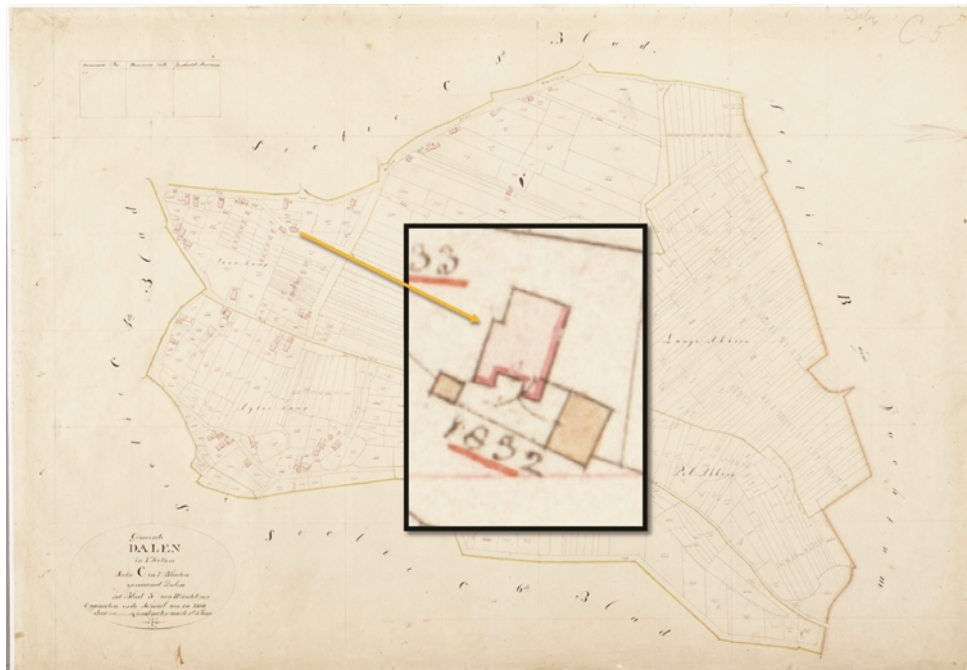


Huidige situatie.

Historische analyse

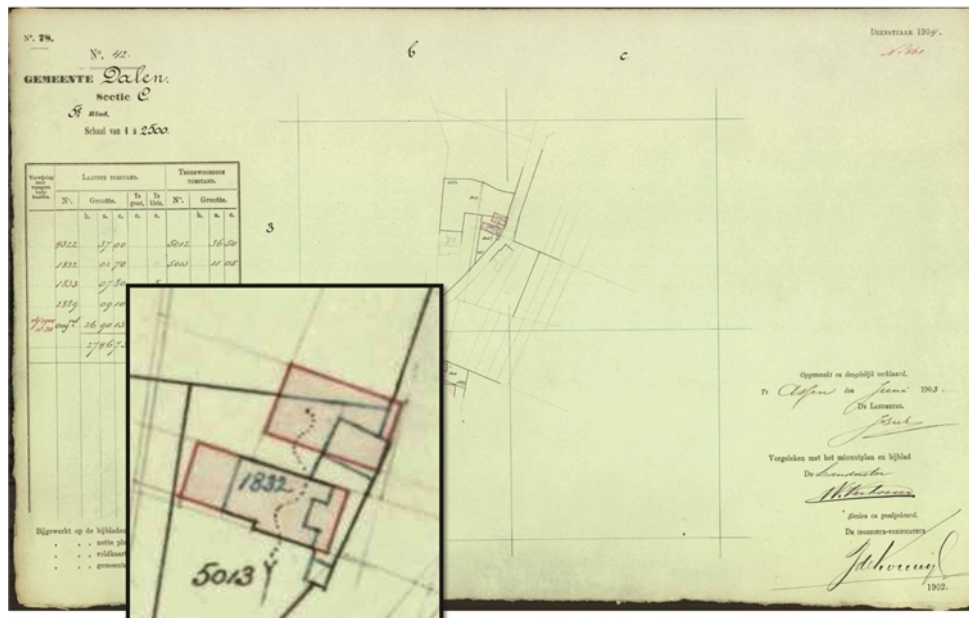
Het gebied rond De Steeg 4 kende tot ca 1975 relatief weinig bebouwing. De percelen zijn grotendeels in gebruik als weiland en bouwland. Naast de boerderij aan De Steeg 4, liggen nog 3 karakteristieke boerderijen (grijs ingekleurd op de afbeelding van de huidige situatie). De boerderijen zijn schijnbaar willekeurig geplaatst langs de wegen. Vanaf ca 1975 is er een flinke bebouwing ontwikkeld rond De Steeg. Deze bebouwing is zowel haaks als evenwijdig aan de weg gesitueerd. Deze bebouwing hebben een rechthoekige plattegrond en zadeldak. Door de bebouwing is er vanaf de weg een tamelijk gesloten karakter ontstaan rondom het plangebied De Steeg 4. De Steeg 4 zelf heeft een open karakter, dat versterkt wordt door de brink aan de zuidkant van het perceel.

Op de kaart uit 1903 is te zien dat er bebouwing is aan de westzijde van de huidige brink. Later is deze bebouwing verdwenen en wordt de brink als zodanig zichtbaar op de kaarten. Buiten de brink, is de groenstructuur op de oude kaarten niet goed zichtbaar. Op de kaart van 1903 zijn bomenrijen te zien aan beide zijden van De Steeg, bij de ontwikkeling van bebouwing zijn deze bomen verdwenen.



De boerderij en de schuren aan De Steeg 4 zijn van een ander formaat dan de huidige, het perceel is een stuk kleiner dan het huidige

In 2022 is een bouwhistorisch onderzoek verricht naar de bouwwerken op het perceel De Steeg 4 (Battjes&Ladrak)
De afbeeldingen hiernaast komen uit dit onderzoek.
Te zien is dat zowel de bebouwing als de noordelijke perceelsgrens in de loop der tijd veranderd is.



In 1903 is er sprake van herbouw tot de boerderij zoals het nu min of meer is. Nieuwbouw van de huidige schuur - uitbreiding van gronden



kaart 1944 is het varkenshok en de kapschuur op de kaart te zien en een aanpassing van de perceelsgrens



mix van karakteristieke boerderijen en woningen uit de jaren '70 en '80 aan de zuidkant van het plangebied



De karakteristieke bebouwing op het plangebied en naastgelegen woningen uit de jaren '70 en '80 aan de noord- en noord-oost zijde van het plangebied

Ruimtelijke kwaliteiten

Bebouwing

De oorspronkelijke gebouwen op en rond De Steeg 4 functioneerden als boerenbedrijven. Zij bepalen gedeeltelijk de identiteit van het gebied met name aan de zuidzijde van het plangebied. Tussen en naast deze karakteristieke bebouwing zijn vanaf de 70er jaren woningen gebouwd. Deze woningen zijn eenvoudig van vorm: rechthoekige plattegrond en zadeldak, haaks of parallel aan de weg gesitueerd.

De bebouwing op De Steeg 4 bestaat uit een boerderij, een schuur, een varkenshok en een kapschuur. Behalve de kapschuur zijn deze bouwwerken aangemerkt als 'karakteristieke object'.



Zuidzijde De Steeg 4: eenvoudige siertuin met border langs de erfgrans aan de westzijde en lage haag van zuurbes.



Achtererf De Steeg 4: open, gras en een aantal bomen op een oude erfgrans

Erf en erfgrans

Het erf bestaat uit een voor- en achtererf. Het voorerf is gesitueerd aan de zuid-zijde, op de hoek De Steeg en de brink. Hier bevindt zich de siertuin, bestaande uit een strook planten en struiken langs de erfgrans van het naastgelegen perceel, een gazon met 2 boompjes. Erfgrans zijn rondom de siertuin aan de zuidzijde van de bebouwing gemarkeerd door een lage haag van zuurbes.

Het achtererf ligt aan de noordzijde en markeert zich door openheid en weinig beplanting. Er staan 4 bomen, die een oude erfgrans markeren. Rond de boerderij is verharding van klinkers, keien, grind en betontegels.

Langs De Steeg markeren grasstroken en verharding van keien en klinkers langs de weg de overgang tussen openbare weg en het perceel.

Erfgrans van naastgelegen percelen worden gemarkeerd door hagen.



Verharding tussen de bebouwing en de openbare weg van klinkers en keien



geen markering van erfgrans richting de openbare weg, hagen als afscheiding tussen naastgelegen percelen.

Locatieanalyse

Ruimtelijke kenmerken van de locatie

Bestaande Landschap

- Vrij open plek binnen een gesloten gebied.
- Variatie van volumes in een open ruimte met gras.
- Bebouwing geclusterd, vrijwel evenwijdig of parallel aan de straat. Voorerf is ruim.
- Voorerf gericht op de Brink.
- Open naar De Brink

Huidige Erfstructuur

- Volumes met variatie in grootte, type en materialisering.
- Boerderij, schuur en varkenshok vormen een karakteristiek beeld

Huidige Erfinrichting

- Verharding van klinkers, keien, grind en betontegels rond de boerderij en tussen de gebouwen. Rondom de kapschuur geen verharding.
- Hagen als erfscheiding naar belendende percelen, open naar De Steeg.
- Groen: aantal volgroeide bomen (zomereiken) op een oude erfgrans en losse (fruit)bomen in de siertuin.
- Bescheiden verlichting van het erf
- Eenvoudige siertuin aan de zuidkant van de kavel.
- Geen duidelijke inrit, maar verharding voor parkeren vanaf boerderij en schuur tot aan de straat, tevens tussen de boerderij en de schuur.

1. Boerderij
2. Schuur
3. Varkenshok
4. kapschuur - te slopen



Huidige situatie De Steeg 4.

Wensen

Wensen vanuit de Eigenaar

- De karakteristiek aangemerkte objecten: boerderij, schuur en varkenshok opknappen
- Bestaande bomen handhaven
- Bestaande verharding handhaven
- De kapschuur slopen
- nieuwe woning bouwen aan de noordzijde van het plangebied met ontsluiting via De Steeg.

Wensen vanuit de Provincie en Gemeente

- Behoud van de karakteristieke objecten
- Vasthouden van het bestaande karakter van het perceel in de omgeving en aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing.
- Ruimtelijke samenhang tussen bebouwing en erf

1. Boerderij
2. Schuur
3. Varkenshok
4. Nieuw te bouwen woning





Erfgedachte

Het oorspronkelijke erf is de basis voor de inrichting, de bebouwing moet qua uitstraling een overgang vormen tussen erf en belendende percelen.

De basisinspanning van de voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten op het geplande erf.

Dit kan bereikt worden door een aantal ingrepen:

- behoud van hagen als kavelgrenzen bij bestaande kavelgrenzen;
- gebruik van inheemse streekeigen beplanting;
- aanplant van een losse inheemse haag langs de zuidelijke kavelgrens op 4,5 meter achter de rooilijn of verder: behoud van openheid naar de oorspronkelijke kavel.
- Rooilijn gelijk houden met de rooilijnen van naastgelegen woningen. De woning achter de rooilijn situeren.
- open voorerf zonder hagen, gazon overgaand in grasberm.
- doorzichten vanaf de straat De Steeg: behoud van openheid.
- de ontwikkeling brengt een toename van verharding met zich mee. Bij keuze van materialen wordt erop gelet dat hemelwater kan infiltreren in de bodem via waterdoorlatende bestrating van gebakken klinkers, grastegels, keien of grind. Bestrating aan de straatzijde (oprit) van grastegels, keien of klinkers, zodanig dat er gras tussen kan groeien, waarmee de oprit van ondergeschikt belang is aan de verharding aan de Steeg 4.

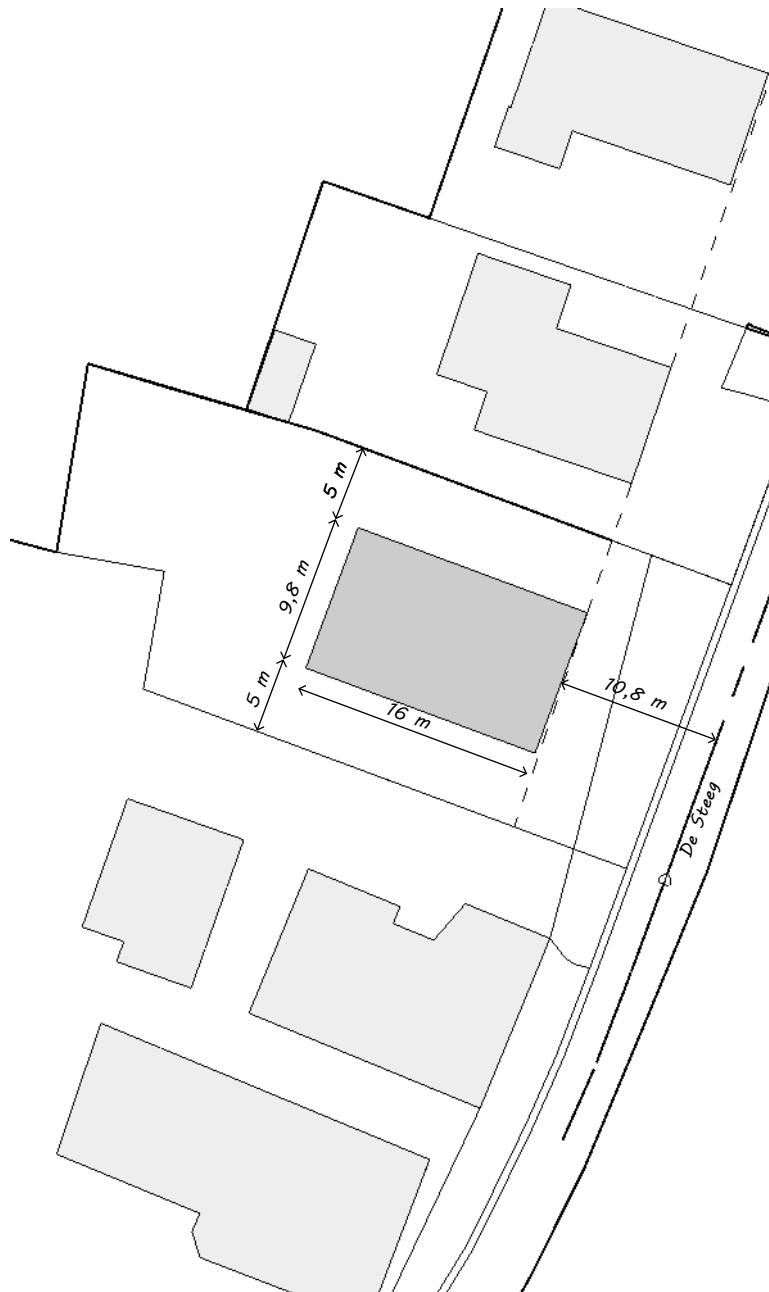
Beplantingslijst

Losse haag, inheems:

keuze of combinatie van:
 meidoorn (*Crataegus monogyna*)
 veldesdoorn (*Acer campestre*)
 sleedoorn (*Prunus spinosa*)
 Gelderse roos (*Viburnum opulus*)

Geschoren haag op bestaande kavelgrenzen:

(bij vervanging)
 keuze uit:
 haagbeuk (*Carpinus betulus*)
 beukenhaag (*Fagus sylvatica*/ *Fagus sylvatica* 'purpurea')



Ligging bouwvlak hoofdgebouw

Welstandscriteria

Volgens de gebiedsindeling in de welstandsnota van de gemeente Coevorden maakt het gebied onderdeel uit van gebied D1 (Esdorp). Voor gebied D1 geldt welstandsniveau 2.

Van toepassing zijn de gebiedsgerichte criteria voor D1 (categorie 'woning') en de algemene welstandscriteria. Als aanvulling gelden de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten

Wensbeeld

De huidige welstandsnota van de gemeente Coevorden schrijft voor gebied D1 het volgende wensbeeld voor:

Vasthouden aan het bestaande karakter van het dorp. In geval van nieuwbouw aansluiting zoeken bij de bestaande bebouwing in de directe omgeving voor de vormgeving, massa en materiaalgebruik. De criteria zijn erop gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te verbeteren.

Voor deze locatie kan hieraan worden toegevoegd: bij de vormgeving en ontwerp van nieuwe ontwikkelingen op de locatie zowel de architectuur en de vormgeving alswel de erfinrichting, de relatie met en inspiratie uit de aanwezige cultuurhistorische waarden borgen.

Nieuwe bebouwing moet in één rooilijn gesitueerd worden met bebouwing in de naastgelegen percelen, of daarachter.

Oriëntatie

informele ligging, gericht op De Steeg.

Erfsituatie

Informeel. Geen grote oppervlakten aan verharding aanbrengen. Bestrating aansluitend bij de sfeer en karakter van het oorspronkelijke erf (gebakken klinkers, grind, grastegels en keien).

Ontsluiting van de nieuw woning vanaf De Steeg: één inrit van grastegels of keien. Parkeren op eigen erf.

Rekening houden met de cultuurhistorie van het erf en de locatie in relatie tot de omgeving middels vormgeving van de nieuwe perceelsgrens

Hoofdgebouw situeren binnen rechthoekig bouwvlak van 9,8 x 16,0 m, haaks op de wegrichting. Afstand tot de nieuwe perceelsgrens (zuidzijde) minimaal 5 m. , tot de noordelijke perceelsgrens minimaal 5 m. en afstand tot de as van De Steeg minimaal 10,8 m.

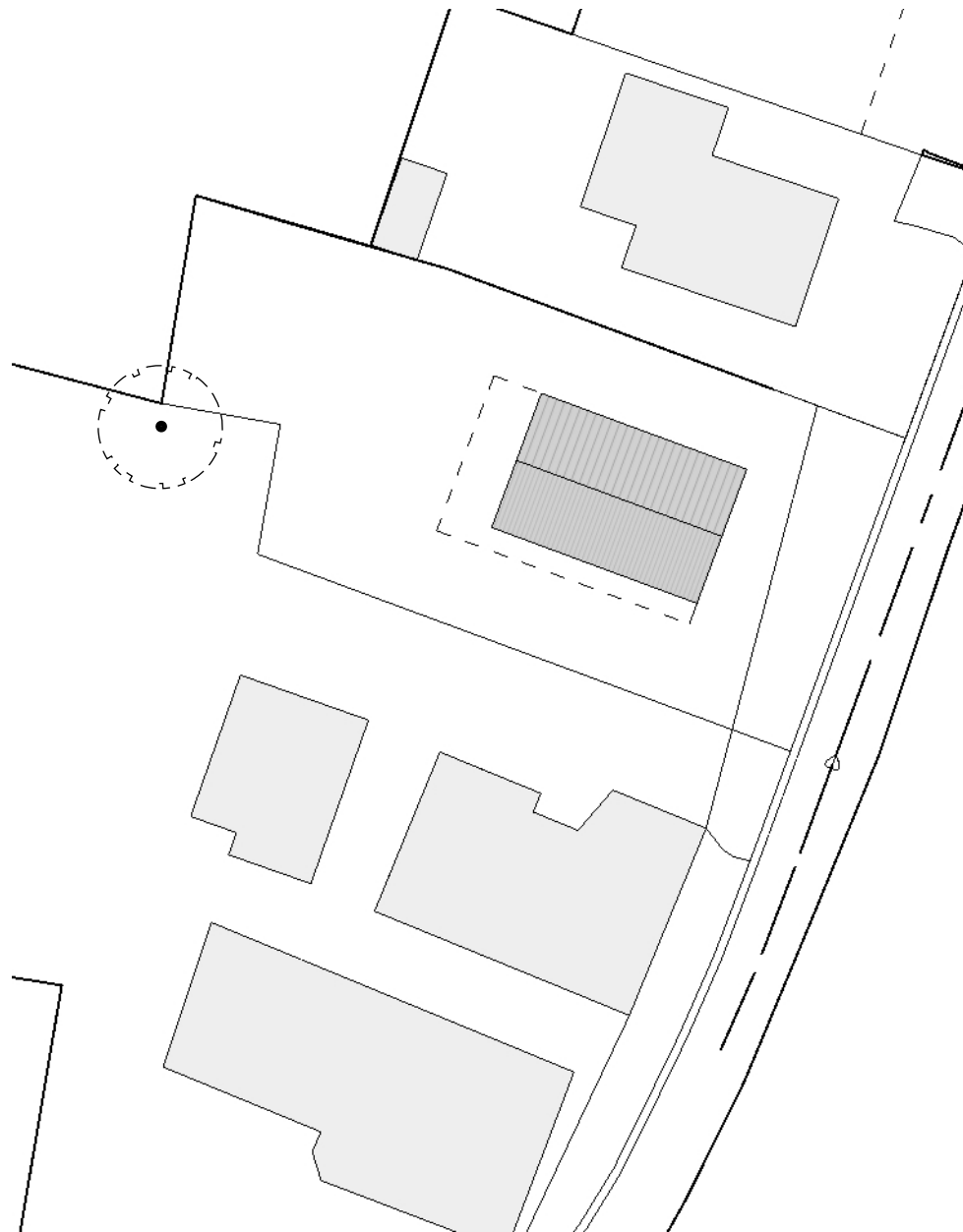
Erf en ontsluiting krijgen een open karakter naar De Steeg en laten een relatie met het huidige erf blijken. Erfgrens/overgang openbaar-privé sluit aan bij sfeer en karakter van het oorspronkelijke erf (gazon, groene bermen en keien)

Erfindeling

Om bebouwing op het erf zoveel mogelijk te beperken, berg- en stallingsruimte in het hoofdgebouw opnemen.

Hoofdvorm

De vorm en geveluitwerking als overgang tussen de bestaande bebouwing op het erf en de naastgelegen bebouwing. De kap is beelddominant voor de hoofd- en bijgebouwen. Ingrepen in het dak, zoals dakkapellen, dakopbouwen en openingen, blijven ondergeschikt qua afmeting aan het dakvlak.



Invulling met schuurwoning

Bebouwingspercentage

Max 50 % van het oppervlak perceel tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m² bij een bouwperceel niet groter dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen en bij een perceelgrootte van meer dan 1000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen

Gebouwtyping

Woningtype: vrijstaande (moderne) kapschuurwoning. Geïnspireerd op de vrijstaande (kap)schuren in Dalen en omgeving. Rechthoekig en langgerekt. Zadeldak zonder wolfseind. Nokrichting parallel aan de langsgevel. Eén bouwlaag met kap. Bouwhoogte minimaal 6,50 m. en maximaal 8,50 m. Breedte bouwvolume minimaal 6,50 m. maximaal 9,00 m. Goothoogte max. 3,50 m. Bij een voor een kapschuur typerend asymmetrisch dak: verschillende goothoogtes aan de langs zijden van de woning: max. 2,60 m aan de ene zijde en resp. max. 4,50 m voor de andere langs zijde. Dakhelling tussen 40 en 50 graden.

Materialen

Gevels: hout, baksteen, strovlechting of metaal. Baksteen in waalformaat, geen dikformaat.
Daken: riet, zink/metaal of gebakken dakpannen (niet rood en geen hoogglanzende pannen).

Erfverharding: Oprit op laten gaan in het groen door middel van grastegels of keien. Verdere verharding: waterdoorlatende bestrating van grastegels, keien, gebakken klinkers of grind.

Detailering

Sober, maar verzorgt detailleren

Kleuren

Baksteen roodbruin. Dakpannen in antraciet kleur, matte uitvoering. Overige materialen gedekte kleuren. Toepassen van vergrijzend hout mogelijk.



**Beeldreferenties moderne
(kap)schuurwoning**

