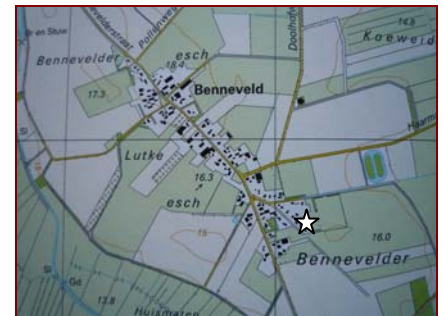


Gemeente : Coevorden -----
Betreft : randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit
Locatie : Bennevelderstraat 56 – Almaatsweg naast nr. 11 te Benneveld
Datum : 2-02-2011

Beschrijving locatie

De locatie is gelegen op het perceel Bennevelderstraat 56 te Benneveld direct grenzend aan Almaatsweg11. De Almaatsweg houdt op bij de erfscheiding met dit perceel. De locatie ligt in de noord-west hoek van een groot agrarisch perceel. Aan de westzijde van dit perceel ligt een onverharde weg voor agrarisch gebruik richting het zuid-oosten, behorend bij het voormalige agrarische bedrijf Bennevelderstraat 56. Dit bedrijf heeft inmiddels een woonbestemming gekregen. Aan de noordzijde is een bomenrij op de erfafscheiding van het woonhuis Almaatsweg11 en de locatie aanwezig.



De Bennevelderstraat en de Almaatsweg komen noordelijk van de locatie bij elkaar. Langs zowel de Bennevelderstraat als de Almaatsweg staan aan de linker- respectievelijk rechterzijde volwassen bomen. De bebouwing langs de Bennevelderstraat is gemengde bebouwing van boerderijen en woonhuizen. De bebouwing langs de Almaatsweg bestaat overwegend uit woonhuizen. De bebouwing kenmerkt zich door bebouwing met één laag met kap. De kappen hebben een hellingshoek tussen 45 en 49 graden. Het metselwerk is overwegend roodbruin, de daken hebben een keramische pannendekking in een antraciete kleurstelling. De bebouwing in de kern vormt oudere bebouwing; de bebouwing langs de Almaatsweg richting locatie wordt meer eigentijds met afstemming op de kleinschaligheid van zowel Benneveld als de oorspronkelijke bebouwing.

Bennevelderstraat 56 en 58 en Almaatsweg 11 vormen het einde van de bebouwing van Benneveld in zuidelijke richting. De locatie ligt naar oost-, zuid en zuid-westzijde in het open agrarisch landschap.

Archeologie & Cultuurhistorie

Archeologie

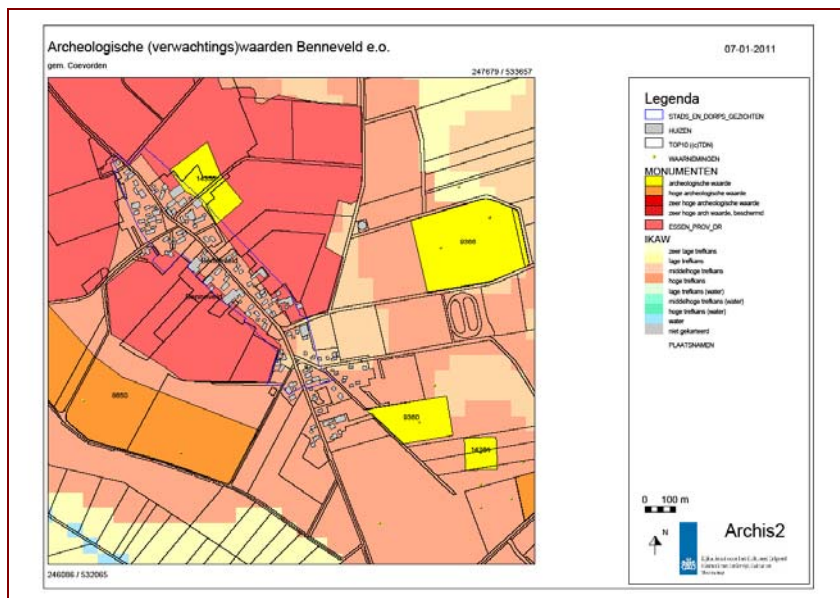
Volgens de Indicatieve kaart Archeologische Waarden (IKAW) is er voor het gehele dorp sprake van een hoge trefkans op archeologie. Het dorp ligt heel strategisch ten oosten van de Westerstroom op een keileemrug, die deels met dekzand is overstoven. Op deze rug liggen talrijke archeologische vindplaatsen uit de prehistorie (midden- en nieuwe steentijd, bronstijd en ijzertijd) die deels ook op de Archeologische Monumenten Kaart (AMK) zijn opgenomen.

Het perceel waarin de nieuwbouw is gepland, bevindt zich in een gebied dat op de AMK staat aangeduid als terrein van archeologische waarde (AMK-nr. 9360). In het verleden zijn hier vuurstenen voorwerpen uit de midden- en nieuwe steentijd aangetroffen.

In verband met de geplande nieuwbouw is er in mei 2010 in opdracht van dhr. Vrieling een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd op het te bebouwen deel van het perceel (circa 0,2 ha). Tijdens het booronderzoek (in totaal 6 boringen) bleek dat de bodem in dit gedeelte van het perceel circa 80 cm was afgegraven. Er zijn geen archeologische resten aangetroffen.

Dit betekent dat verder archeologisch onderzoek hier niet nodig is. (Bron: C. Tulp en N. van der Mei, Benneveld, Almaatsweg, gem. Coevorden (Dr.). Een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek, Steekproefrapport 2010-06/06)

Wel blijft voor deze locatie de meldingsplicht conform artikel 53 van de Monumentenwet van kracht. Dit houdt in dat mochten er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden toch archeologische resten worden gevonden, de initiatiefnemer dit onmiddellijk dient te melden bij de contactpersoon archeologie van de gemeente Coevorden, Ineke den Hollander (tel. 0524-598 151) en bij provinciaal archeoloog Wijnand van der Sanden (tel. 0592-305 932).



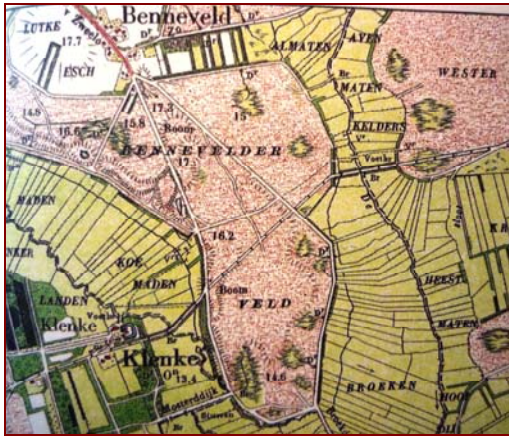
Kaart archeologische verwachtingen

Cultuurhistorie algemeen

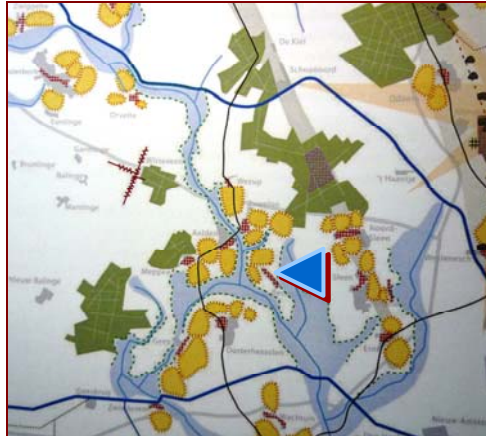
Het dorp Benneveld met zijn omgeving maakt deel uit van het waardevolle esdorpenlandschap Mars- en Westerstream (Cultuurhistorisch Kompas Drenthe, deelgebied 7). Benneveld is gelegen in een gebied, dat vraagt om een gebiedsspecifiek beleid, waar voorwaarden aan verbonden zijn. De cultuurhistorische samenhang in de omgeving is groot en dynamisch. Deze samenhang dient als uitgangspunt voor ontwikkelingen en veranderingen. De kern van Benneveld ligt aan een es binnen een gebied waar essen, beekdal en dorpskernen dicht bijeen gegroepeerd liggen binnen de ruimte van het beekdal ten westen en zuiden van de kern. Binnen de dorpen is afwisseling tussen open en gesloten ruimtes en verspreide bebouwing kenmerkend.

Volgens het provinciale omgevingsbeleid is hier sprake van provinciaal belang op het gebied van archeologie en cultuurhistorie (kernkwaliteitenkaart 2.e. en 2.f.) Dit betekent (in zijn algemeenheid) dat de provincie bij voorkeur in het voortraject betrokken wordt bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit gebied.

Een groot deel van de huidige bebouwing van Benneveld valt binnen het beschermde dorpsgezicht. De locatie Benneveldersstraat 56 ligt hier net ten zuiden van.



Historische topografische kaart 1915



Cultuurhistorische kaart

Ontwikkeling

Het ligt in de bedoeling om de voormalig agrarische bedrijfsbebouwing Bennevelderstraat 56 te slopen en ter compensatie hiervan een nieuwe woning op de locatie, aan de oostzijde van de Almaatsweg, te bouwen.



Almaatsweg 11



Bedoelde locatie



Voormalig agrarisch bedrijf
Bennevelderstraat 56



Onverhard agrarisch pad



Bedoelde locatie



Almaatsweg richting noorden

Welstandscriteria

Volgens de welstandsnota van de gemeente Coevorden zijn de *algemene welstandscriteria* en de *gebiedsgerichte criteria van toepassing*. De locatie grenst aan gebied D1 – Esdorp. De locatie zelf is gelegen in BG2 en Belvédèregebied. Aangezien de bebouwing op de nieuwe locatie aansluit bij de bebouwing aan de Almaatsweg ligt het voor de hand om voor de nieuwe bebouwing de criteria voor gebied D1 als uitgangspunt te hanteren.

Als aanvulling op de gebiedsgerichte criteria gelden de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten

Wensbeeld

In de welstandsnota is bij het wensbeeld aangegeven:
“Transparantie van de dorpskern (doordat het groen doordringt tot in de kern) instandhouden. Dit houdt in een lage bebouwingsdichtheid.”
Daarnaast wordt aangegeven: *“Vasthouden aan het bestaande karakter van het dorp. In geval van nieuwbouw aansluiting zoeken bij de bestaande woningen in de directe omgeving voor de vormgeving, massa en materiaalgebruik.”*
De criteria zijn er op gericht om bij veranderingen binnen het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te verbeteren.

Kenmerkend voor de bestaande bebouwing aan de Almaatsweg is, dat deze een losse, fijschalige setting kent, waarbij de afstand tussen de bebouwing en de weg over het algemeen enige maat kent (minimaal 10 meter), evenals de ruimte tussen de bebouwing (grotendeels meer dan 15 meter). Deze lijn dient voortgezet te worden om een goede aansluiting met de directe

omgeving te garanderen. Daarnaast is het groene karakter van het dorp van belang: het nieuwe perceel dient dit karakter te volgen.

Oriëntatie

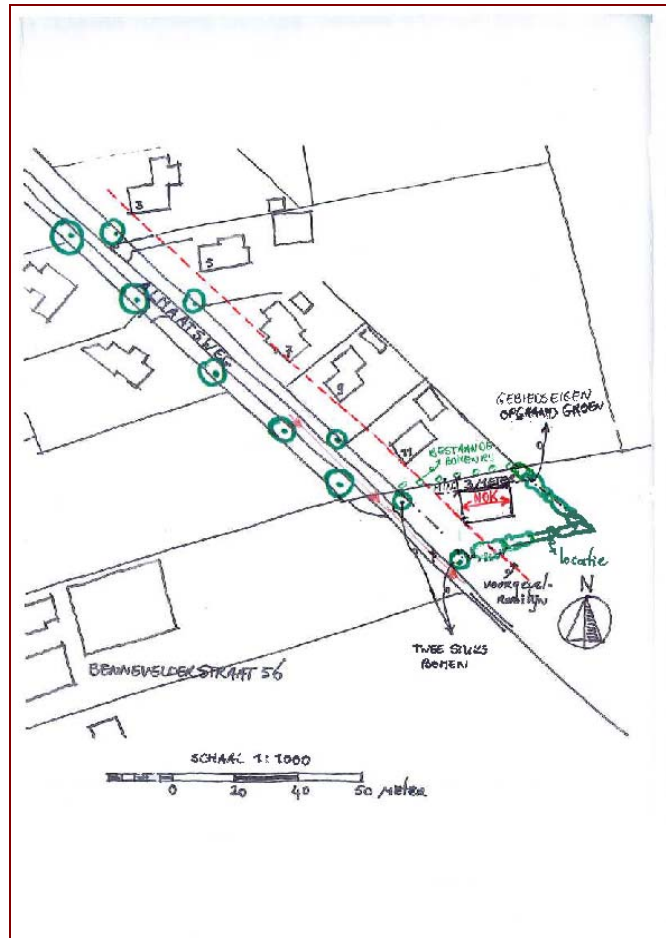
De bebouwing aan de oostzijde van de Almaatsweg heeft veelal de nokrichting haaks op deze weg of evenwijdig aan de zijdelingse kavelrichting. Uitgangspunt voor de locatie is, om dit beeld te continueren.

De nieuw te bouwen woning ligt met de noordgevel en de nok evenwijdig aan de noordelijke perceelgrens met een minimale afstand van 4 meter en een maximale afstand van 7 meter, opdat een goede aansluiting op de bestaande bebouwing aan de oostzijde van de Almaatsweg ontstaat. De breedtemaat van het perceel dient op een logische wijze vanuit de landschappelijke structuur te zijn.

De zuidwestgevel (voorgevel) van de nieuw te bouwen woning ligt met de zuidpunt in de voorgevelrooilijn van de bebouwing Almaatsweg nr.11.

Erfsituatie

De huidige situatie kenmerkt zich door het grote open landschap aan oost, zuid en zuid-west zijde enerzijds, en het opgaande groene karakter van het dorp aan de noordzijde anderzijds. Ten westen van de locatie bevindt zich het voormalige agrarische bedrijf. Van groot belang is dat het erf van de nieuw te bouwen woning duidelijk aansluiting vindt bij het groene karakter van het dorp: aan de oost- en zuidzijde krijgt het erf een groenstrook van minimaal 3 meter opgaande inheemse beplanting. De directe omgeving kenmerkt zich met tuinen die niet of nauwelijks zijn afgescheiden van de openbare ruimte, zodat een geleidelijke overgang aanwezig is. De erfscheiding van de locatie in het verlengde van de Almaatsweg dient dit karakter te ondersteunen zo niet te versterken. Indien er sprake is van een wens deze scheiding fysiek kenbaar te maken, kan dit enkel door de aanplant van een laagblijvende haag. Hekwerken, poorten, tuinmuren of dergelijke worden hier niet aangebracht, noch aan de zijden naar het open landschap. Op het erf is ruimte voor het parkeren van twee auto's.



Situatietekening

Erfindeling

Voor de locatie wordt gevraagd een indelingstekening van het gehele terrein ter beoordeling voor te leggen. Op deze tekening worden verhardingen, parkeerplaatsen, bebouwing, bomen en groen en eventuele afscheidingen aangegeven. De aansluiting op de Almaatsweg dient eveneens hierop aangegeven te zijn.



Geleidelijke overgang van erf naar openbare ruimte



Groene karakter Almaatsweg



Parkeren op eigen erf

Hoofdvorm

De bebouwing aan de Almaatsweg heeft het karakter van los van elkaar geplaatste woonhuizen met ruim achter de voorgevelrooilijn liggende bijgebouwen. Naar de dorpskern toe zijn oorspronkelijke boerderijen aanwezig met rieten kappen.

De woonhuizen zijn rechthoekig en bestaan uit één bouwlaag met kap in zadeldakvorm zonder wolfseind. Aan de achterzijde is een beëindiging met een dakschild mogelijk.

De dakhelling bedraagt tussen 45 en 49 graden. Voor hoofd- en bijgebouwen is de kap beeld dominant.

De gootlijn van deze woonhuizen is maximaal 3 meter hoog.

De gootlijn van bijgebouwen ligt lager dan de gootlijn van het hoofdgebouw. De nieuw te bouwen woning dient qua hoofdvorm in de lijn van de bestaande woningen aan te sluiten. Het dak bij voorkeur uitvoeren conform de welstandscriteria 'Esdorp'.

Materialen

De gevels van de nieuw te bouwen woning worden uitgevoerd in metselwerk. Het dak wordt voorzien van matte keramische pannen. Grote vlakke houtbekleding passen niet in de directe omgeving en zijn niet toegestaan. De gevels van een bijgebouw aan de woning worden conform de gevels van de woning uitgevoerd. Bijgebouwen zijn minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw geplaatst. Los geplaatste bijgebouwen zijn uitgevoerd in metselwerk of hout.

Detailering

Sober maar verzorgd detailleren. De detailleringen zijn afgestemd op die van de bebouwing in de directe omgeving.

Kleurgebruik

Gedekte kleuren en matte kleuren, afgestemd op de directe omgeving. Dit geldt ook voor onderdelen als windveren, goten en deuren. Mogelijk houten gevelbekleding van vrijstaande bijgebouwen in gedekte kleurstelling