

Gemeente : Coevorden
 Betreft : randvoorwaarden stedenbouwkundige en beeldkwaliteit
 Locatie : Markeweg 1 Noord-Sleen
 Datum : 2013-02-06

Beschrijving locatie.

De locatie ligt in het hart van het dorp Noord-Sleen.

Op de topografische kaart van 1900 bebouwing aan de Markeweg en de Emmerweg aangegeven.

Op de kaart van 1832 is het gebied al verkaveld en is het wegenpatroon aanwezig. Op dit moment staan op het perceel enkele leegstaande bedrijfsgebouwen.

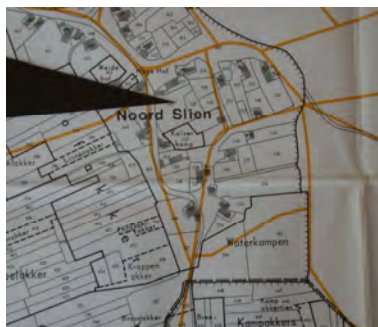
Noord-Sleen kan gezien worden als een gaaf esdorp, de woonbebouwing bestaat veelal uit voormalige boerderijtjes.

Karakteristiek zijn langgerekte noklijnen, lage gootlijnen, forse en gave rietgedekte daken.

Aan de Emmerstraat staan voornamelijk woonhuizen, de woningen hebben een lage gootlijn en zijn afgedekt door een zadeldak.



kaart van 1900



Veldnamenkaart 1832



Topografische kaart

Archeologie & Cultuurhistorie.

Het perceel Markeweg 1 te Noord-Sleen ligt in de historische kern van Noord-Sleen. De historische kern staat op de Archeologische Monumentenkaart aangeduid als terrein van hoge archeologische waarde (AMK-terrein 14498). In de ondergrond van de historische kern (oud esdorp) zijn bewoningssporen te verwachten uit de vroege- en late middeleeuwen.

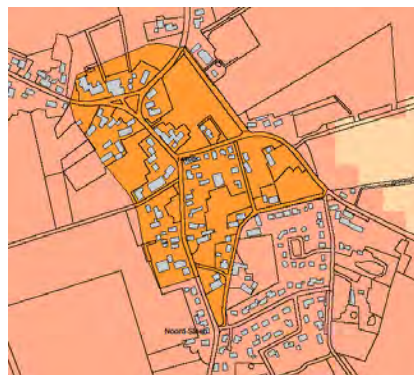
Voor historische kernen met een hoge archeologische waarde geldt volgens het vigerende (provinciale) archeologiebeleid een vrijstelling van archeologisch onderzoek als de oppervlakte van bodemverstoring beperkt blijft tot maximaal 70 m².*

De omvang van de geplande nieuwbouw (drie woningen) op het perceel is groter dan 70 m². Daarom is er eerst een verkennend en karterend archeologisch booronderzoek nodig op de plekken waar de nieuwe woningen (inclusief bijgebouwen) gerealiseerd zullen worden. Dit onderzoek is 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 dit onderzoek is er mogelijk nog verder (waarderend) archeologisch onderzoek nodig.

**Momenteel wordt in opdracht van de gemeente Coevorden gewerkt aan een gedetailleerde archeologische en cultuurhistorische beleidsadvieskaart voor de hele gemeente. Wanneer deze kaart is vastgesteld, geldt deze als uitgangspunt voor de omgang met archeologische (verwachting)waarden in het plangebied. Voor de meest actuele informatie wordt verwezen naar de beleidsmedewerker cultuurhistorie van de gemeente.*



Luchtfoto van Google



archeologische verwachtingskaart





het gebied ten zuiden van het perceel



het oostelijke deel van het perceel

Ontwikkeling.

De bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel wordt gesloopt en op de vrijgekomen plek worden twee of drie vrijstaande woonhuizen gerealiseerd.

Welstandscriteria.

Volgens de welstandsnota van de gemeente Coevorden zijn de *algemene welstandscriteria* en de *gebiedsgerichte criteria van toepassing. Het gaat om het gebied D1 Welstandscriteria Estdorp.* Als aanvulling gelden de hierna genoemde voorwaarden en aandachtspunten.

Ruimtelijke voorwaarden en aandachtspunten.

In de welstandsnota is bij het wensbeeld aangegeven:

Transparantie van de dorpskern (doordat het groen doordringt tot in de kern) in standhouden. Dit houdt een lage bebouwingsdichtheid in.

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 erop gericht om bij veranderingen van het gebied de architectonische kwaliteit van de bebouwing te handhaven.

Oriëntatie

De nokrichting van hoofd- en bijgebouwen moet nagenoeg evenwijdig aan de nok van Emmerstraat 12 gehouden worden. (zie ook de verkavelingvoorbeelden, kleine hoekverdraaiingen ten opzichte van elkaar hebben de voorkeur)

Als er drie woningen gebouwd gaan worden blijft woning 1 op een afstand van minimaal 8 meter van de bestaande perceelsgrenzen gebouwd en komt achter de linkererfscheiding van Emmerstraat 12. (zie de indelingsschets)

De woningen 2 en 3 worden op een afstand van tenminste 5 meter van de linkererfscheiding van Emmerstraat 12 gebouwd.

De woningen 2 en 3 blijven 5 meter van de oostelijke en zuidelijke perceelsgrens. De afstand tot de westelijke perceelgrens wordt minimaal 8 meter.

Op de indelingsschets is de plaats van de voorgevel aangegeven.

Bijgebouwen moeten achter de voorgevel van de woning gebouwd worden. De afstand tot de voorgevel wordt minimaal 1 meter. De voorgevel is de gevel die naar de openbare weg gekeerd is.

In de strook tussen het bouwvlak 1 en de bouwvlak 2 & 3 worden geen bijgebouwen opgericht.

Tussen de woning 1 en 2/3 blijft een strook van 5 meter onbebouwd.

(Op de indelingsschets is dit aangegeven als denkbeeldige as)

Als er voor gekozen wordt om twee woningen te realiseren wordt een woning vanaf de Markeweg ontsloten en de tweede woning vanaf de Emmerweg.

Voor de plaatsingsmogelijkheid zie de mogelijke verkaveling B.

De strook van 5 meter die, vrijgehouden tussen de woningen moet worden als er drie woningen komen, is in dit geval niet noodzakelijk.

De minimale afstanden tot de perceelsgrenzen zijn dezelfde als er drie woningen gebouwd worden.

De woningen worden op een afstand van tenminste 3 meter van de nieuwe eigendomsgrenzen (die tussen de nieuwe woningen gaan komen) gebouwd.



Markeweg 1



voormalige smederij aan de Markeweg 3



trafo bij Markeweg 3

Erfsituatie

Informele, geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.
Er worden tenminste twee parkeerplaatsen per woning achter de voorgevelrooilijn op eigen terrein gerealiseerd.

Erfindeling

De nieuwe woningen kunnen vanaf de Markeweg en de Emmerstraat ontsloten worden. Vanaf de Emmerweg is slechts toegang voor één woning mogelijk met een maximale breedte van 3,5 meter. De toegang vanaf de Emmerweg komt op een afstand van maximaal 2 meter vanaf de erfgrans met het perceel Emmerweg 12. Het gebied tussen de bestaande woningen aan de Emmerweg wordt naast de toegangsweg alleen met groen ingevuld. (gras, bomen, hagen) (Zie ook het toegangspad bij de indelingsschets)

Hoofdvorm

De nieuwe woningen moeten vormgegeven worden als een langgerekte bouwmasa voorzien van een zadeldak zonder wolfseind. (geen notariswoningen of imitatieboerderijen) 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. 400 m2 bedragen (woning en bijgebouwen) indien de kavel minimaal 1000 m2 bedraagt.
De kap is beeld dominant voor de hoofd- en bijgebouwen. De dakhelling blijft tussen 45° en 49°, de goothoogte wordt voor alle gebouwen maximaal 3 meter.
Ingrepen in het dakvlak blijven ondergeschikt qua afmetingen aan het dakvlak (dakkapellen.) Het heeft de voorkeur bijgebouwen (garage onderdeel van het hoofdgebouw te laten zijn. De locatie vraagt om een forse massa, tuinhuisjes passen hier minder bij.



Bebouwingsmogelijkheden



indelingsschets



Emmerweg



Emmerstraat 16



bedrijfsbebouwing

Materialen

De gevels van de nieuwe woningen worden in baksteen uitgevoerd en op het dak komt dakpannen of riet.

De gevels van de bijgebouwen worden in baksteen of hout uitgevoerd. Het dak van deze gebouwen wordt voorzien van dakpannen.

Detailering

Sober maar verzorgd detailleren.

Kleurgebruik

Gedekte kleuren.

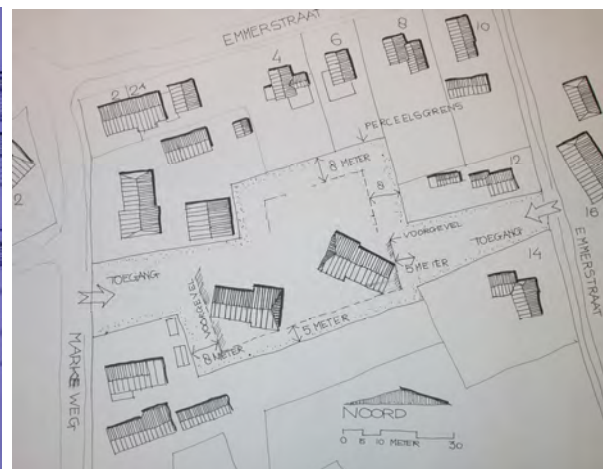
Stenen krijgen een rood/roodbruine kleur, in normaal dikformaat.

Dakpannen in traditionele rode of antraciet kleur, matte uitvoering.

Houten gevels worden in zwarte/zwartbruine kleur uitgevoerd.



mogelijke verkaveling (variant A)



mogelijke verkaveling (variant B)