

# Reindersdijk 8 in Dalen, gemeente Coevorden



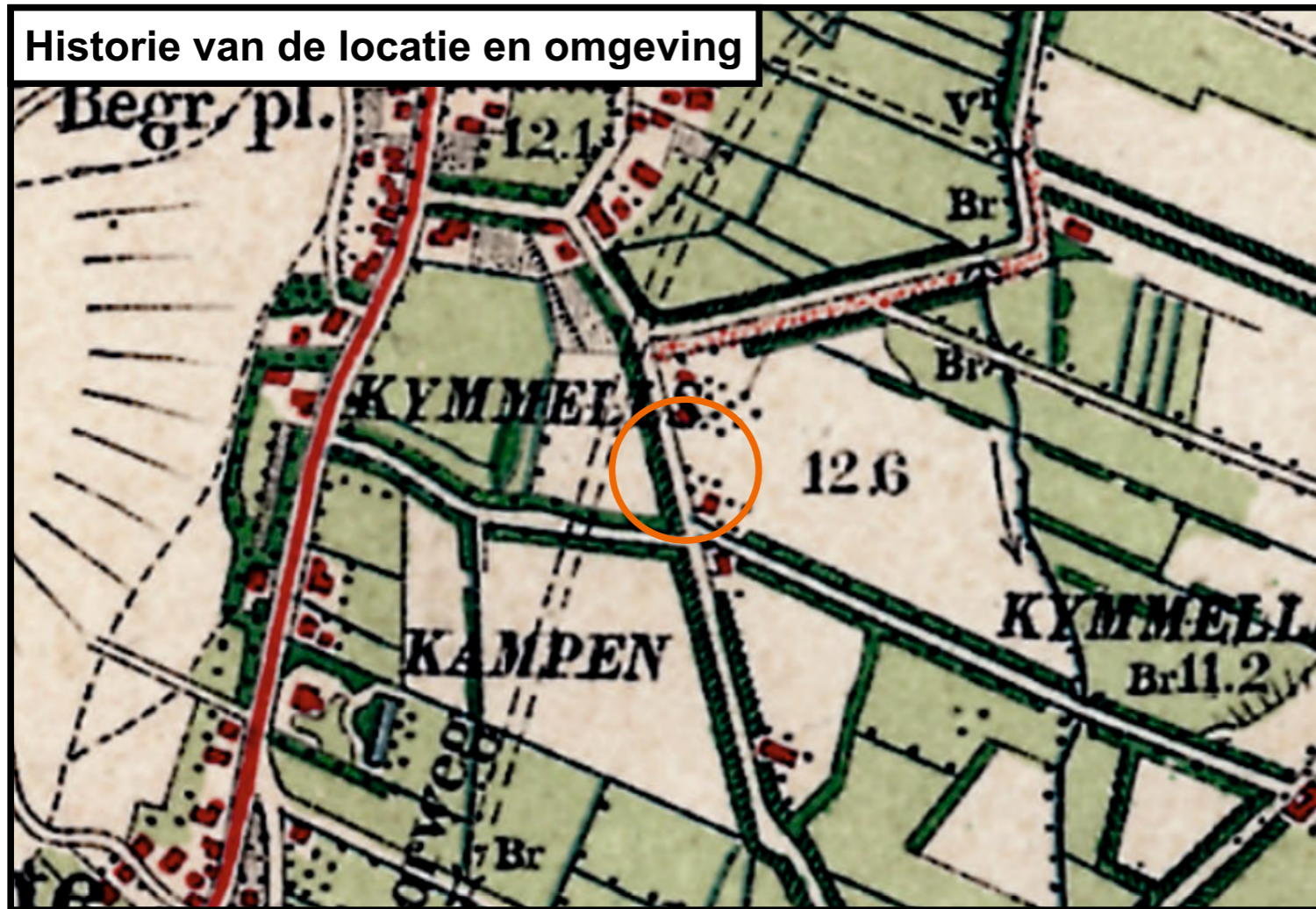
## Beeldkwaliteitsplan

in het kader van functiewijziging agrarische bedrijfslocatie naar wonen

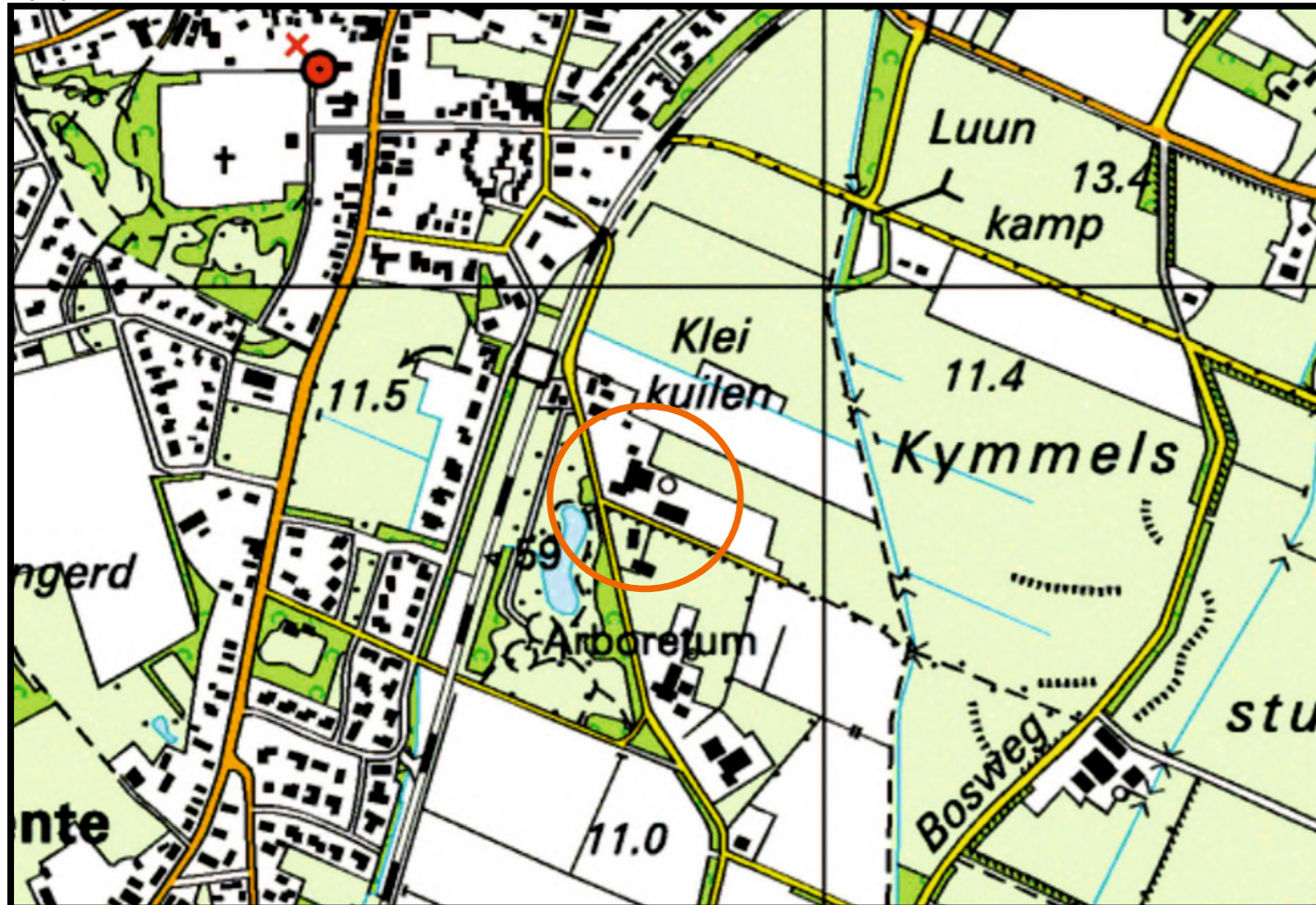
26 april 2024

Versie 1.1

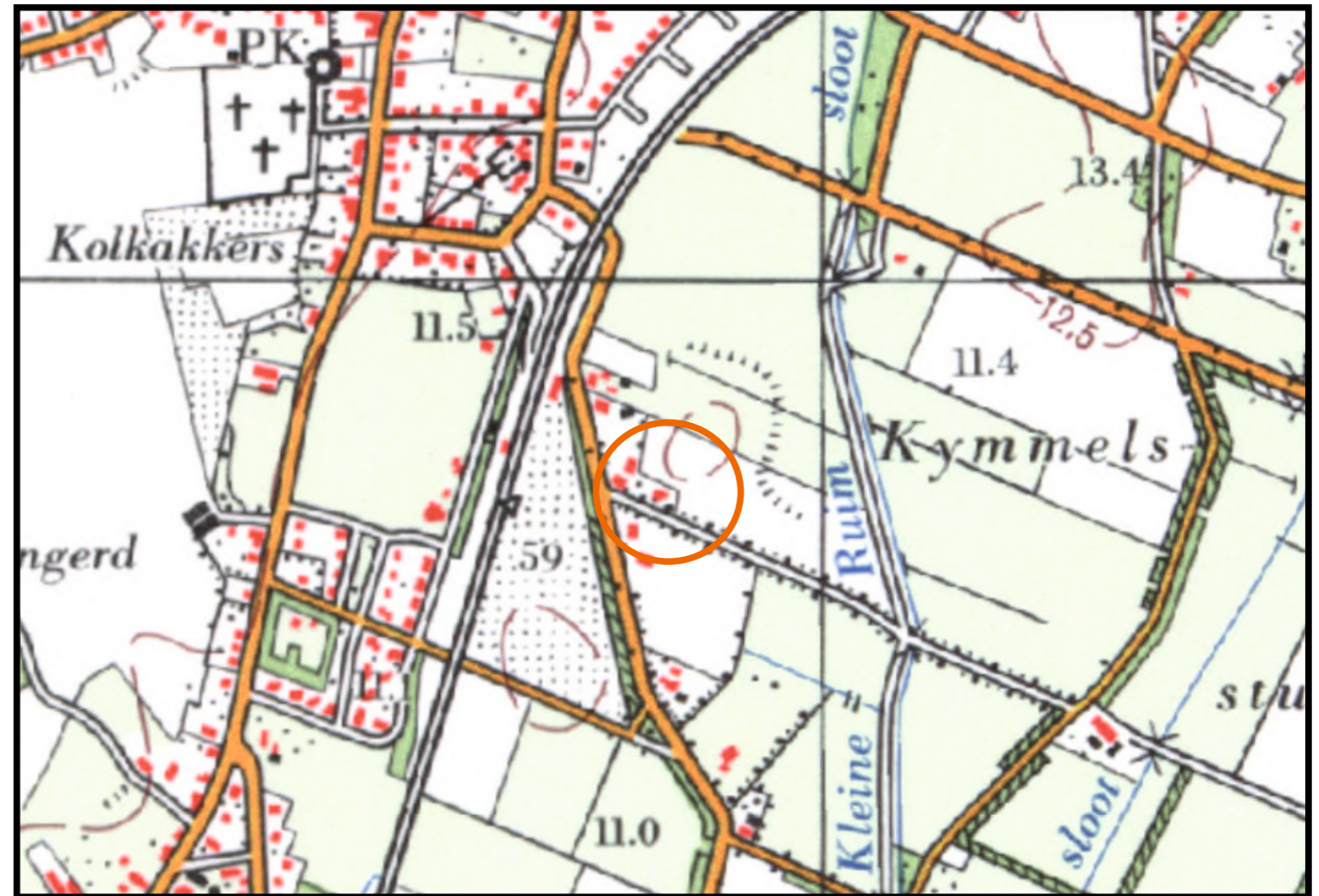
Historie van de locatie en omgeving



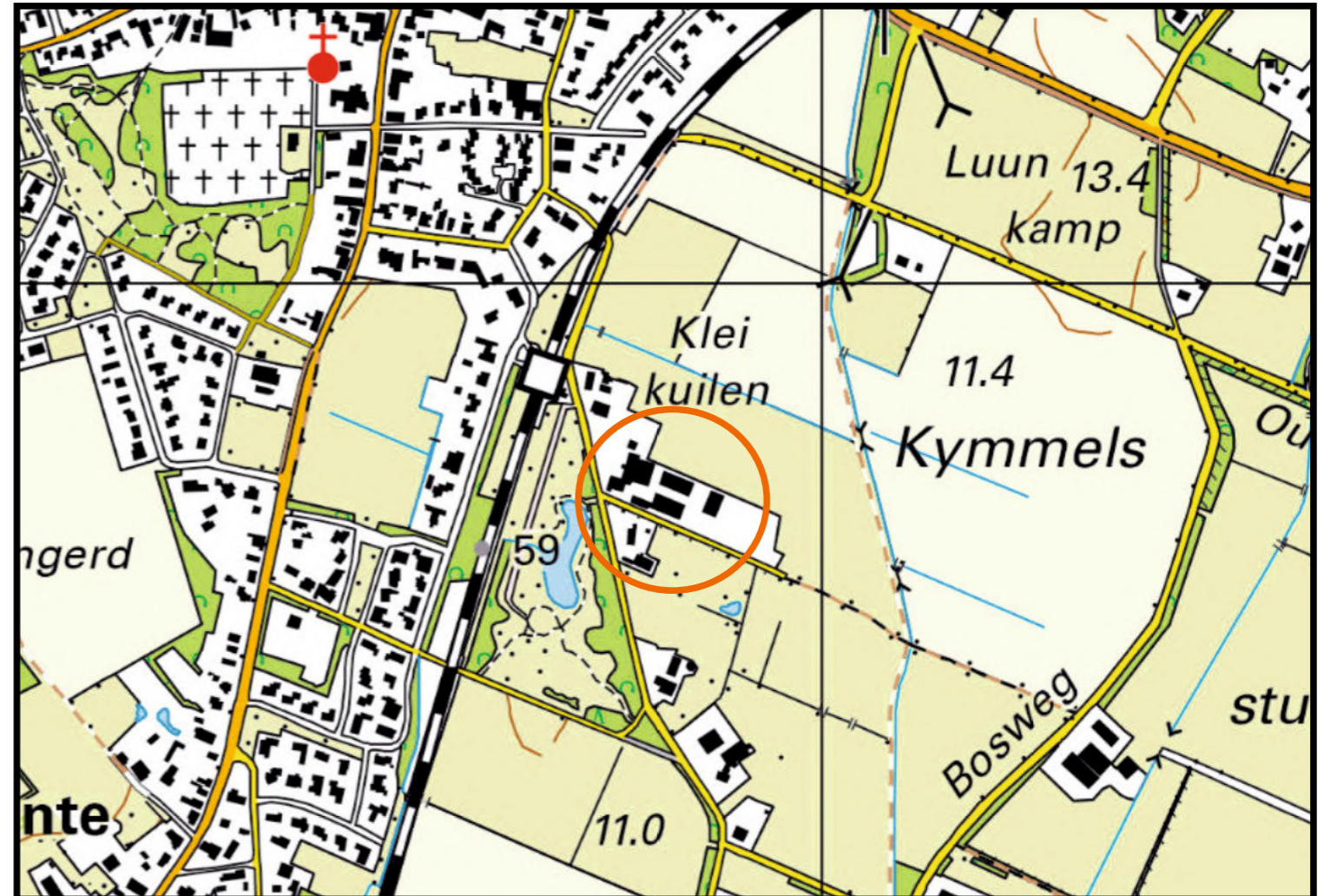
1910



2000



1980



Heden

## Huidige situatie

De locatie ligt in het buitengebied ten zuidoosten van Dalen, dicht bij de bebouwde kom. Het landschap is relatief open van karakter. De omgeving wordt ruimtelijk besloten door de bomenlanen langs de Oude Dalerveenseweg, Bosweg en de Reindersdijk. De omgeving kent een rationele verkaveling met in zuidoostelijk richting opstreckende wegen en percelen.

Het erf maakt onderdeel uit van een bebouwingslint van erven langs de Reindersdijk, met het erf Reindersdijk 6 ten noorden van het plangebied en Reindersdijk 10 ten zuiden. Ten westen van de locatie ligt het park 'De Doaler Tuun'.

Op de historische kaart van omstreeks 1910 was het erf op de locatie al aanwezig. Deze bestond toen alleen uit de karakteristieke halleboerderij. De schuren op het achtererf zijn in de loop van decennia bijgebouwd. Opvallend is de aanwezigheid van boomgaarden bij alle erven langs de Reindersdijk. Ook valt de stevige laanbeplanting langs de verbindingsweg tussen Reindersdijk en Bosweg op en is de rationele kavelstructuur al lange tijd aanwezig.



**Beeldkwaliteit omgeving**



*Reindersdijk 4*



*Reindersdijk 5-7*



*Reindersdijk 6*



*Reindersdijk 14*



*Reindersdijk 15*



*Reindersdijk 16 schuren*



*Reindersdijk 16*



*Reindersdijk 20*



*Reindersdijk 24 bijgebouw*

## Beleidskader

### Notitie Ruimtelijke Kwaliteit

De gemeente Coevorden heeft in 2014 de Notitie Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Deze vervangt voor een deel de welstandsnota. In de welstandsnota ontbreken de wettelijke toetsingscriteria om te zorgen dat er rekening wordt gehouden met de landschappelijke beeldkwaliteit. De welstandsnota gaat namelijk alleen in op gebouwen en niet op het landschap. De Notitie ruimtelijke kwaliteit (NRK) geeft uitvoering aan de ambitie om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied van de gemeente Coevorden te waarborgen en waar mogelijk te versterken. Het is een gedeeltelijke vervanging van de welstandsnota en vormt het toetsingskader voor ruimtelijke kwaliteit en is een sturingsmiddel bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied.

In de Notitie Ruimtelijke Kwaliteit wordt het buitengebied in deelgebieden opgedeeld. De projectlocatie ligt in het essenlandschap. Voor dit landschapstype zijn de volgende relevante toetsingscriteria beschreven:

#### Ordering en nokrichting bebouwing

- Bij nokrichting boerderij relatief haaks op de weg: bebouwing staat als het ware uitgewaaierd achter de boerderij (hoofdgebouw). Nokrichting volgt daarbij de radialen van uitwaaiering. Ondergeschikte kleine bebouwing kan afwijken van deze structuur.
- Bij nokrichting boerderij relatief evenwijdig aan de weg: nokrichting bijgebouwen is parallel aan nokrichting boerderij (hoofdgebouw), plaatsing achter het woongedeelte van de boerderij.
- Privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf
- Oorspronkelijke indeling boerderij (wonen voor, werken achter) blijft herkenbaar.
- Boerderij is als grootste volume en hoofdgebouw herkenbaar.

#### Hoofdvorm, kap en kleurstelling

- Sobere verschijningsvorm van de bebouwing en geënt op karakteristieke verschijningsvorm bebouwing in de omgeving.
- Verder zijn de criteria uit de welstandsnota hierop van toepassing.

### Welstandsnota 2012

De Welstandsnota 2012 is op 16 oktober 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Op de bijbehorende kaart ligt de locatie in het zandgebied van het buitengebied. De welstandscriteria voor nieuwe woningen (geen nieuwe boerderij) daarvoor zijn als volgt:

#### Oriëntatie

Veelal haaks op de weg op het perceel geplaatst.

#### Erfsituatie

Informeel. Omsloten door een boswal en/of heggen of een geleidelijke overgang van het erf naar de openbare ruimte.

#### Erfindeling

Bijgebouwen en aanbouwen achter de voorgevel gesitueerd. Ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

#### Hoofdvorm

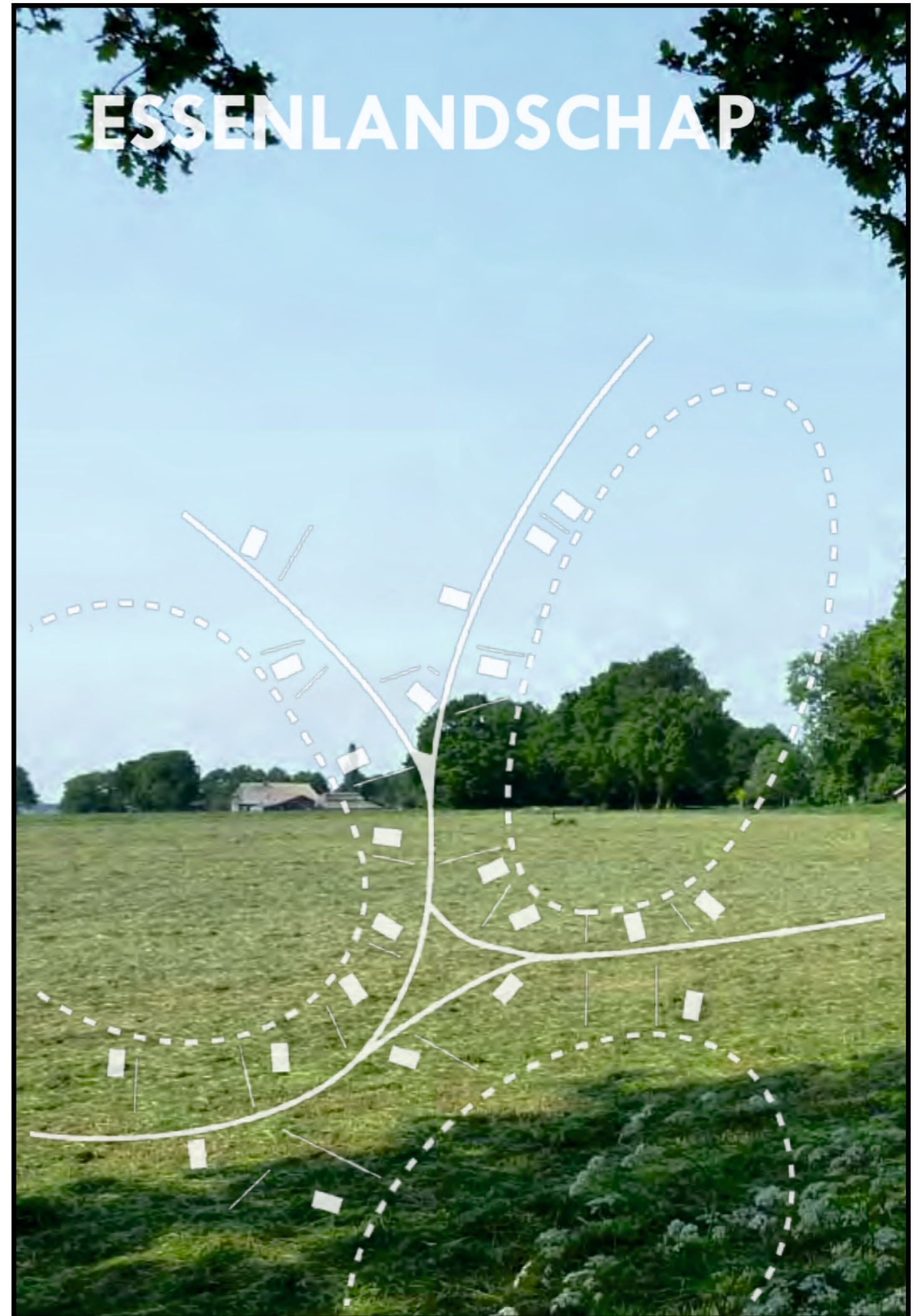
Rechthoekig of vierkant. Zadeldak zonder wolfseind. Veelal voormalige arbeidershuisjes met een sprong in zijgevel.

#### Materiaalgebruik

Hoofdgebouw van baksteen met een dakbedekking van dakpannen of riet.

#### Kleurgebruik

Baksteen rood-bruin. Overige delen gedekte kleuren.



## Nieuwe situatie

Door ontwerpbureau Lujendijk is een landschappelijk erfinrichtingsplan opgesteld. De agrarische opstallen, behoudens één schuur langs de weg, worden gesloopt en op het achtererf worden vier woningen gebouwd. De woningen worden gebouwd binnen het bestaande bouwblok en binnen de contouren van de bestaande agrarische bebouwing.

Hierdoor is het mogelijk een compact erfensemble te realiseren en wordt de openheid van de achtergelegen es (veldkampen) versterkt. Door de gekozen opzet benadert het erf meer de dynamiek van het essenlandschap ten opzichte van een 'rechtere' opzet. Hierdoor ontstaat een gevarieerder beeld en lijkt het een meer natuurlijk ontstaan erf.

Door de nieuwe woningen als type 'schuurwoning' op te trekken wordt het karakteristieke onderscheid tussen voorerf met hoofdwooning en achtererf met ondergeschikte bebouwing versterkt.

Om versnippering van bouwvolumes te voorkomen, wordt de hoeveelheid bijgebouwen tot twee beperkt. De noordelijke woningen worden ruimtelijk als één volume opgetrokken door middel van doorlopende spanten tussen de woningen en inpandige bijgebouwen.

Aan de oostzijde verloopt de erfgrans 'rafelig', waarmee het aansluit op de rafelige overgang tussen erven aan de Reindersdijk en het achterland.

De nieuwe woningen worden middels een centraal erf ontsloten waardoor het te verhard oppervlak beperkt blijft. Het erfensemble wordt landschappelijk ingepast met gebiedseigen groenstructuren zoals gemengde scheerhagen langs de woonerven, een ruige struweelhaag tussen voor- en achtererf, een hoogstam boomgaard bij de hoofdwooning, gemengde houtsingels langs noord- en zuidzijde erf en nieuwe erfbomen op het erf.



## Uitgangspunten beeldkwaliteit

De herontwikkeling van het perceel dient aan de volgende uitgangspunten te voldoen:

### Vorm

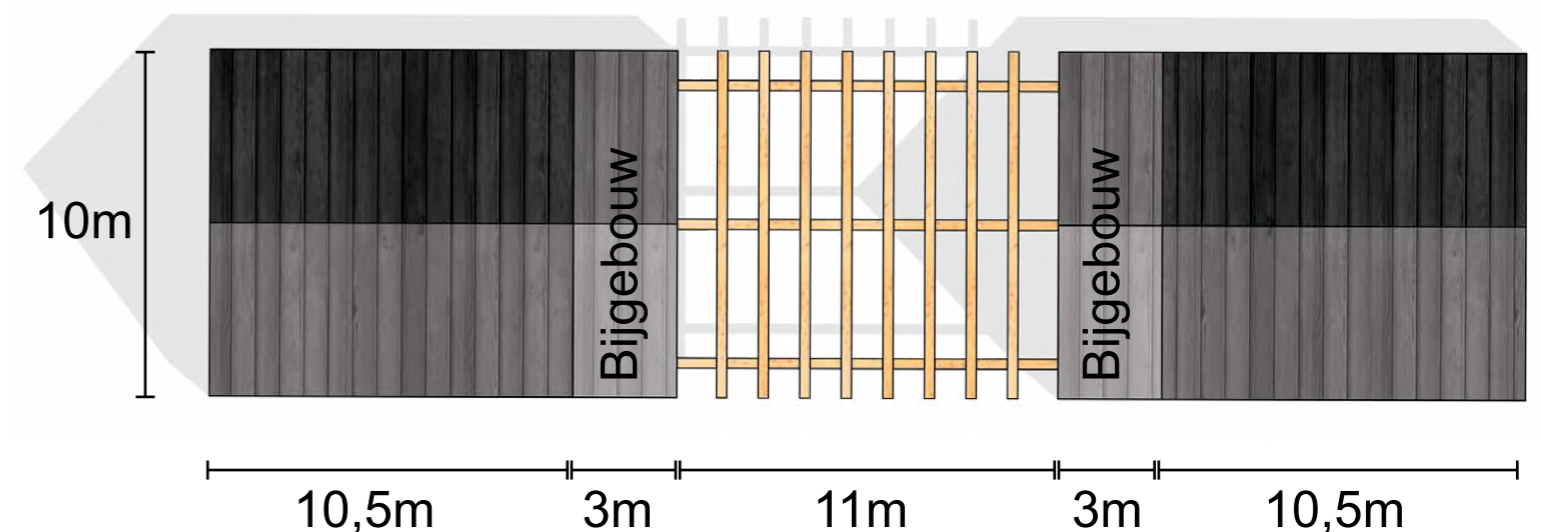
- De boerderij dient herkenbaar te blijven als hoofdgebouw.
- De nieuwe woningen en bijgebouwen dienen qua uitstraling ondergeschikt te zijn aan de boerderij.
- De nieuwe gebouwen hebben een sobere verschijningsvorm.
- De verschijningsvorm verwijst naar de (voormalige) agrarische context van de planlocatie.
- Dezelfde lengte- en kaprichting als de boerderij.
- Rechthoekige vorm, voorzien van een zadk zonder wolfseinden.

### Materiaal en kleurgebruik

- Voor het materiaal- en kleurgebruik dienen de woningen hoofdzakelijk te bestaan uit zwarte, donkergrijze of blanke, houten geveldelen. Donkere, metalen dak- en gevelbekleding en rood-bruine bakstenen zijn ook toegestaan.
- De dakbedekking kan bestaan uit (keramische) dakpannen, riet of metaal. Bij bijgebouwen zijn golfplaten ook mogelijk.
- Kop- en zijgevels mogen geheel of voor gedeeltes in glas worden uitgevoerd, als de kap dominant blijft in het architectuurbeeld.
- Risalieten zijn mogelijk en mogen een afwijkende kleur en materialisatie hebben ten opzichte van het hoofdvolume.
- Eenvoudige detaillering.

### Groeninrichting

- Inrichting sluit aan bij de landschappelijke omgeving.
- Zo min mogelijk verharding.
- Hagen langs erfafscheidingen.



Principe nieuwbouw noordelijke schuurwoningen

**Referenties  
bebouwing**

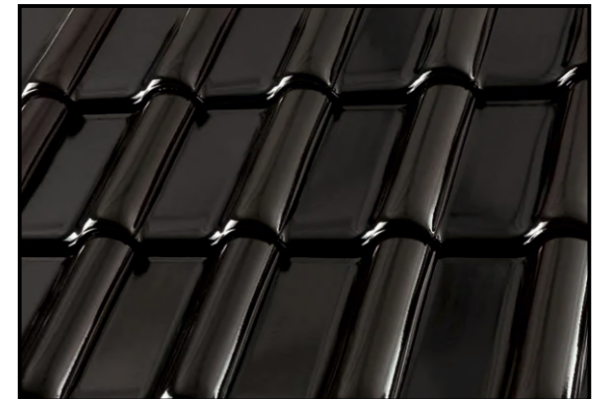
Architectuur en  
volumes  
woningen



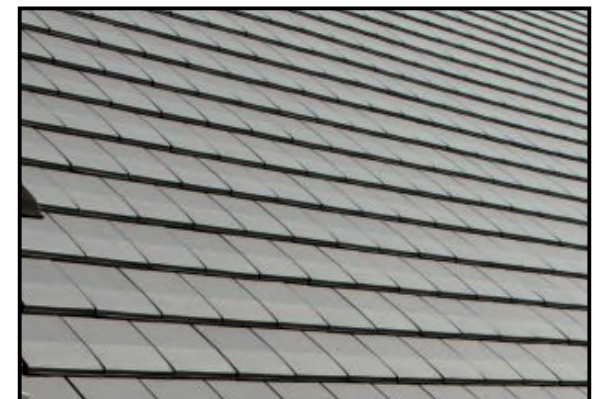
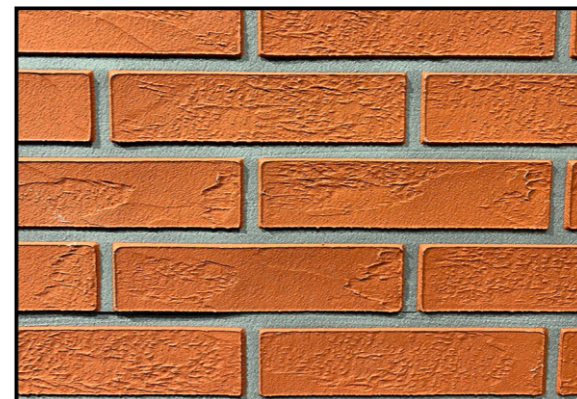
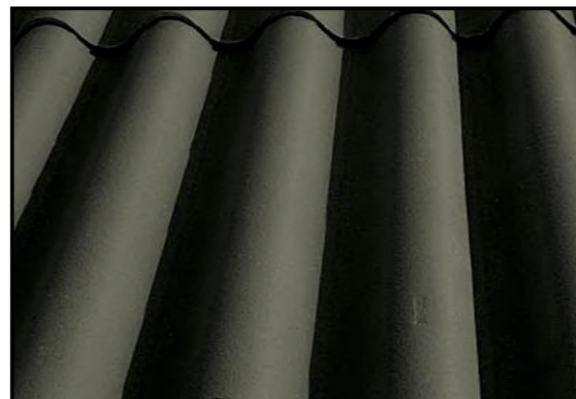
Architectuur en  
volumes  
bijgebouwen



Materialisering en  
detailering  
woningen



Materialisering en  
detailering  
bijgebouwen





# Referenties erf- en groeninrichting

## Erfinrichting

## Groeninrichting

