

OSSEHAAR FASE C

Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteit



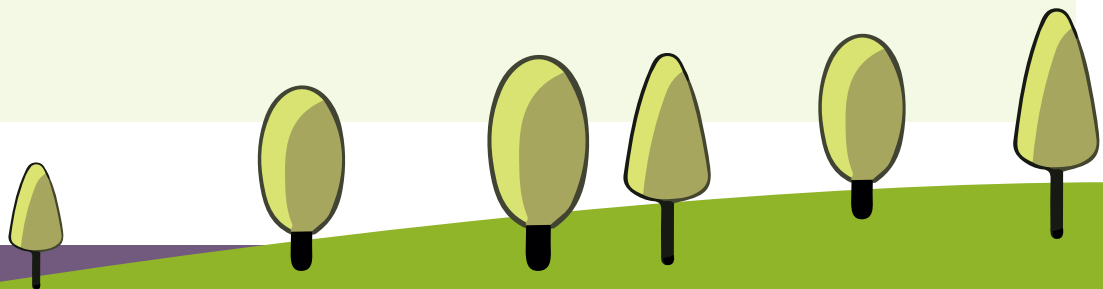
Vastgesteld 23 april 2024



Ossehaar Fase C - Hartog Zilverbergstraat

Inhoudsopgave

1. Inleiding	05
2. Stedenbouwkundig plan	07
3. Visie openbare ruimte	15
4. Beeldkwaliteit	17
- Deelgebied 1 'op de overgang'	20
- Deelgebied 2 'langs de rand'	22
- Deelgebied 3 'de laan'	24
- Deelgebied 4 'het knooperf'	26





Luchtfoto Ossehaar fase C

1 Inleiding

Ossehaar fase C is de derde fase van de wijk Ossehaar aan de oostzijde van Coevorden. Fase C is het zuidelijke deel van de wijk en bestaat uit een door water omsloten eiland. Aan de oostzijde loopt de Bawina van Heemstralaan en aan de zuidzijde ligt de Europaweg.

Fase C is al jaren geleden bouwrijp gemaakt, maar door een stagnerende woningbouwvraag nooit ontwikkeld. Op dit moment is er tijdelijk een opvang gehuisvest voor gevluchte Oekraïners.

Waarom fase C?

De woningmarkt in Coevorden is de laatste tijd weer volop in ontwikkeling. In de winter van 2021 is een nieuwe Woonvisie vastgesteld door de gemeente. Uit de onderzoeken die voor deze Woonvisie zijn gedaan blijkt een behoefte aan nieuwe woningen voor Coevorden, zowel voor de stad als omliggende dorpen. De woningbehoefte zit in het bijzonder in het lagere segment van koop- en huurwoningen.

De gemeente heeft er daarom voor gekozen Ossehaar fase C als een van de woningbouwlocaties opnieuw te ontwikkelen.

Opzet

In dit document wordt ingegaan op het ontwerp van fase C van de wijk Ossehaar. De openbare ruimte en het groen vormen de basis voor de stedenbouwkundige opzet van de wijk. In hoofdstuk 2 en 3 wordt dit raamwerk gepresenteerd en toegelicht. In hoofdstuk 4 worden de regels gegeven voor de gewenste beeldkwaliteit. De welstandscommissie zal de bouwplannen voor de woningen in fase C toetsen aan deze regels.



Bestaande bome in fase C

2 Stedenbouwkundig plan

Voorgeschiedenis

De basis voor Ossehaar fase C is gelegd bij de ontwikkeling van de hele wijk Ossehaar. Voor de nieuwe woonwijk Ossehaar is in eerste instantie een ontwikkelvisie opgesteld. In deze visie wordt voorgesteld om Ossehaar een 'chaotische' opzet te geven met een zekere regelmaat. Het moet leiden tot een variatie aan straten, intimiteit en plezierige rommeligheid.

In de ontwikkelvisie wordt voor fase C gesteld dat het een wijk moet zijn die losjes is vormgegeven met water, grote groenstroken en een afwisselend beeld van woningen.

Aanvankelijk is Ossehaar fase C op basis van de ontwikkelvisie verkaveld voor 40-50 woningen. Door de crisis op de woningmarkt zijn deze plannen in de ijskast gezet. Daarna is er ruimte geboden voor enkele grote kavels op fase C. Ook die zijn nooit verkocht.

Proces ontwikkeling Ossehaar fase C

Nu is de woningmarkt dusdanig dat ontwikkeling van fase C weer in beeld is. Het ontwerp en de inrichting van fase C moet wel aansluiten bij de hedendaagse eisen, wensen en behoeften.

De gemeente heeft voor fase C een aantal uitgangspunten vastgelegd:

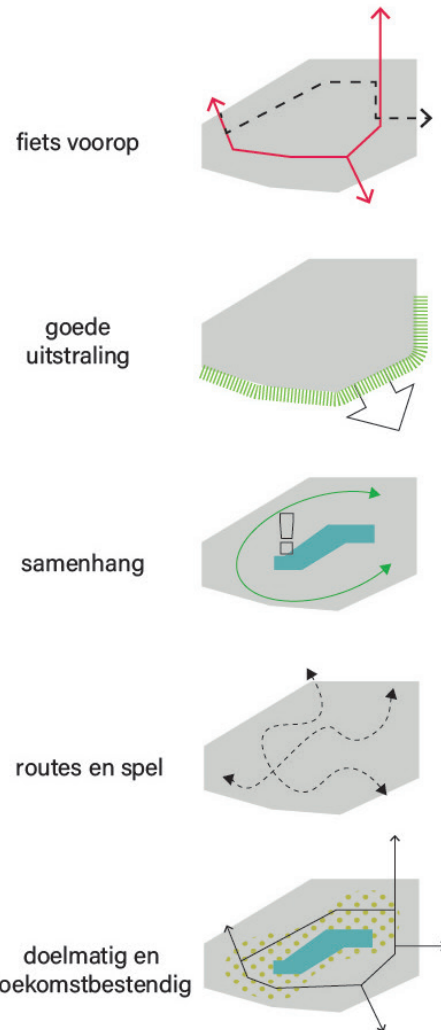
- moderne en groene wijk;
- duurzaam en klimaatadaptief;
- 'eenheid door verscheidenheid';
- verdeling van 50% koopwoningen en 50% sociale huurwoningen.
- zo mogelijk ruimte geven aan flexwonen.

In een participatieproces hebben inwoners en belangstellenden vervolgens de ruimte gekregen hun inbreng te leveren voor de nieuwe opzet van fase C. Eerst door ideeën te inventariseren en

daarna aan de hand van drie modellen voor de opzet van de wijk reacties op te halen. In de tabel hieronder zijn de belangrijkste aandachtspunten verwoord die in het proces zijn opgehaald.

Onderdeel	Uitgangspunt
Verkaveling/ woningen	+ Wonen in een hof + Woningen met een tuin aan het water + Huur- en koopwoningen ruimtelijk gescheiden + Een andere of juist een vergelijkbare uitstraling als Ossehaar fase A en B + Een visitekaartje vanaf Schoonebeek
Groenblauwe structuur	+ Veel groen en veel bomen + Behouden van de vijver + Wandelpaden door het groen + In de groenstructuur is ruimte voor struipaden en speelmogelijkheden
Straatprofiel/ infrastructuur	+ Wegen met voldoende breedte + Trottoir langs de hoofdroute + Parkeren zo veel mogelijk oplossen op eigen erf + Aaneengesloten wandel- en fietsstructuur

UITGANGSPUNTEN



Stedenbouwkundig plan Ossehaar fase C

Uitgangspunten

Voor de opzet van fase C zijn vijf uitgangspunten gekozen.

1. Fiets voorop

Bij de ontsluiting van de wijk wordt waar mogelijk aangesloten op de vrijliggende fietsstructuur in Ossehaar. De auto is ondergeschikt in de wijk.

2. Goede uitstraling

Belangrijk is een representatieve uitstraling van de wijk. Fase C is het visitekaartje van Ossehaar en dat vraagt een aantrekkelijk aanzicht, in ieder geval vanaf de Europaweg.

3. Samenhang

Hoewel de wijk variatie kent en 'eenheid door verscheidenheid' heeft meegekregen, is samenhang in de wijk van belang. De wijk is niet al te groot. De vijver vormt het hart en de verbinding.

4. Routes en spel

In de wijk is ruimte voor aaneengesloten wandelommetjes en plek voor sport en spel voor verschillende doelgroepen en leeftijden.

5. Doelmatig en toekomstbestendig

Waar dat kan wordt benut wat er al is. En waar dat kan wordt zoveel mogelijk ruimte gegeven voor een toekomstbestendige inrichting: veel groen, biodivers en klimaatadaptief.



Legenda

	Openbaar groen
	Water
	Drasland/wadi
	Bestaande boom
	Boom
	Bijzondere boom
	Haag
	Kavel uitgeefbaar
	Koop
	Huur
	Weg
	Wandelpad
	Stoep
	Uitrit
	Fietspad
	Parkeren
	Grasbeton
	Speelroute
	Speelplek
	Bijenstal
	Zichtlijnen

Hoofdopzet

Fase C van Ossehaar is gebaseerd op de bestaande al aanwezige hoofdopzet van het eiland. De vijver midden in het eiland is het hart van de wijk. De vijver is onderdeel van een grotere centrale groenzone die doorloopt tot het zuidoosten van het eiland. In de groenzone is verschil gemaakt in meer beplante delen met een groene brink, (half) open plekken en water. Zo ontstaat er veel variatie in de uitstraling van de wijk en ontstaat er ruimte voor veel biodiversiteit. Alle woningen hebben aan de voor- en/of achterzijde zicht op water en groen.

Op de brink komt, als verwijzing naar het boerenerf dat er vroeger lag, een nieuw zogenaamd knooperf. Een boerenerf met drie volumes als boerderij en twee schuren waarin 22 rug-aan-rugwoningen een plek hebben gekregen. De rug-aan-rugwoningen hebben een kleine tuin die door een haag wordt omsloten. Het erf is via paden met de omgeving verbonden. Een doorgaand fietspad loopt over het erf en zorgt voor een verkorte verbinding door fase C naar de Jan Benjaminsstraat in fase B. Het erf wordt aan de noordzijde ontsloten op de straat.

Aan de noordelijke en westelijke zijde van de wijk liggen de woningen aan de brink en aan het water. De twee-onder-een kapwoningen kennen een gespiegelde opzet van de woningen aan de andere zijde van het water aan de Jan Benjaminsstraat.

Aan diezelfde kant van de wijk staan ook vier blokken met rijwoningen, zowel huur als koop. De woningen zijn als een soort hof opgezet, waarbij aan de achterzijde ruimte is om te parkeren. De koopwoningen liggen aan een groene zone met ruimte voor een wadi. Over deze groene zone is ook zicht op de achterliggende wijk (fase B).

Langs de zuidooststrand van de wijk liggen de erven in de representatieve zone van fase C. De erven liggen met de achterzijde aan een groene laan. Hier zijn de inritten en de schuren. De voorzijde grenst aan het water. Natuurlijk is er ruimte voor een terras bij de woning en groene oevers aan het water. Zo is een representatieve uitstraling geborgd.

Groene en blauwe dragers

Fase C is omsloten door water. De oever is op enkele plekken toegankelijk als openbaar gebied. over grote lengtes zijn de oevers groen. Dat zorgt voor een vriendelijke en natuurlijke uitstraling.

De brink en de vijver vormen samen een aaneengesloten groen/blauw gebied. Met veel bomen op de brink en een natuurvriendelijke plasdrasoever aan de noordzijde van de vijver is er diversiteit in openbaar gebied. Dat zorgt voor meer belevingswaarde en meer ruimte voor verschillende soorten bomen en planten.

Verbindingen

Fase C wordt via de Hartog Zilverbergstraat ontsloten op de Bawina van Heemstralaan en de Jan Benjaminsstraat. Diverse voetpaden en fietsverbindingen zorgen voor korte doorsteken richting fase B, het park aan de noordzijde en stad Coevorden. Zo ontstaan aantrekkelijke, korte verbindingen richting onder andere de binnenstad.

In de centrale groenzone liggen verschillende voetpaden die ruimte geven voor een ommetje door het groen in de wijk.

Ontmoetingsplekken

Het is waardevol als er in de wijk ruimte is om elkaar (toevallig) te ontmoeten. Door in de wijk korte verbindingen te maken voor de fietser en de wandelaar wordt gestimuleerd dat de auto blijft staan. Zo is er meer kans dat bewoners elkaar 'op straat' tegenkomen. Daarnaast komen er in de centrale groenzone zitplekken en natuurlijke speelplekken. De zit- en speelplekken liggen strategisch bij kruisingen van paden en wegen, zodat de kans dat bewoners en voorbijgangers elkaar tegengekomen wordt vergroot. In fase C is ervoor gekozen om in aanvulling op de speeltuinen in de nabijheid in fase B een speel/avonturenroute te maken aan de noordzijde van de vijver.

Parkeren

De kavels in fase C zijn zo opgezet dat bij vrijstaande woningen en twee-onder-een kapwoningen voldoende ruimte is om twee auto's op het eigen erf te parkeren. Voor de rijwoningen is parkeerruimte in nabijgelegen parkeerkoffers op het achtererf. Op het knooperf parkeren auto's in de parkeervakken onder de bomen en op het voorplein van het erf.

Woningen

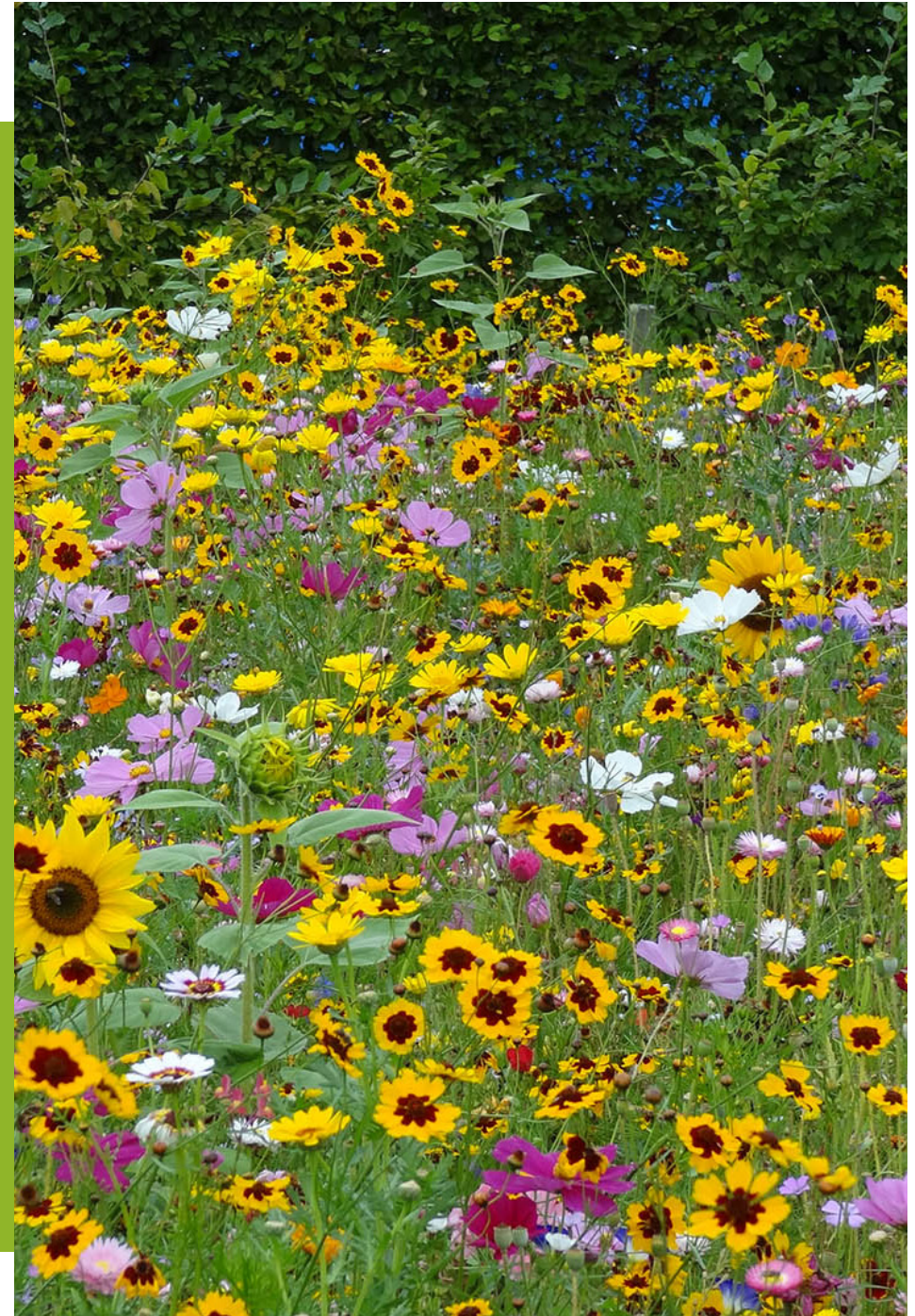
Ossehaar fase C is een gevarieerde en gemengde wijk. In de verkavelingsopzet en in het type woningen wordt dat duidelijk. Er zijn geen straten met 'meer van hetzelfde' maar met een goede mix van rijwoningen, twee onder een kapwoningen en vrijstaande woningen en een verschillende architectuur. Hoofdstuk 4 gaat in op de voorwaarden die we stellen aan de architectuur van de woningen.

Algemeen

- + Hemelwater bovengronds afkoppelen op openbaar groen;
- + Groenstructuur als drager;
- + Waterberging in groenstructuren;
- + Zoveel mogelijk groene oevers, in ieder geval op zichtlocaties;
- + Inheemse beplanting of natuurlijk ogende beplanting toepassen;
- + Ontmoetingsplekken op strategische locaties;
- + Parkeren op eigen erf waar dat kan;
- + Korte verbindingen voor fietsers en voetgangers;
- + Rustig en eenduidig beeld in verharding en materiaalgebruik.

Specifiek

- + Natuurzone rond de vijver is laag, nat en open van karakter;
- + Brink is hoog, droog en besloten van karakter;
- + De beplanting accentueert het karakter van deze plekken;
- + Geleidelijke overgang in verharding: gesloten-halfopen-open-gras;
- + Erfgrenzen op zichtplekken hebben een groen karakter.



3 Visie op de openbare ruimte

Ossehaar is een groene wijk op de rand van stad en land. Dat gekdt ook voor fase C. Fase C moet een natuurlijke uitstraling krijgen die recht doet aan de ligging aan de rand van de bestaande wijk en het landelijk gebied richting Schoonebeek . Door te kiezen voor een grote groenzone met variatie is er een stevige, robuuste groene 'massa'. Deze ambitie heeft geresulteerd in een aantal principes die op de pagina hiernaast (p14) zijn samengevat.

"Overgangen en verschillende groensferen zorgen voor diversiteit en een aantrekkelijk openbaar gebied"

Waterberging

In de wijk moet voldoende ruimte zijn voor waterberging. Dat is nodig om in tijden van (veel) neerslag het water goed te kunnen bergen. Daarbij hanteert het waterschap het principe eerst water bergen in de wijk en daarna laten afwateren naar plekken buiten de wijk. De grote centrale groene zone vormt de basis voor deze waterberging.

Beplanting

De beplanting moet de natuurlijke 'look and feel' van de wijk ondersteunen. Dat betekent dat de gemeente inzet op een mix van bomen, heesters en struiken, grassen, bloemenmengsels, riet en water passend bij de standplaats (droger of natter). Deze mix zorgt ook voor een mooie gelaagdheid in de beplanting met hoog en laag groen.

De inrichting van het openbaar gebied wordt nog nader uitgewerkt.



Referentie beeldkwaliteit

4 Beeldkwaliteit

Doel

Het deel beeldkwaliteit geeft inzicht in de spelregels voor de woningen die in Ossehaar fase C worden gebouwd. Alle bouwplannen worden door de welstandscommissie beoordeeld aan de hand van deze regels. De regels zijn opgezet om ervoor te zorgen dat het beoogde beeld van fase C ook haalbaar is. Binnen de beeldkwaliteit is verschil gemaakt tussen eisen (wat moet) en wensen (wat mag). Daarmee wordt gestuurd op een minimale beeldkwaliteit en worden initiatiefnemers gestimuleerd en geïnspireerd om van hun woning en erf een nog mooier geheel te maken.

Proces

Het (laten) bouwen en ontwerpen van een woning is een mooi traject. Het is de kans om je eigen woonwensen te realiseren. Regels over beeldkwaliteit kunnen dan vervelend zijn, zeker als die pas aan het eind, als het bouwplan bijna klaar is, aan bod komen.

De gemeente biedt de mogelijkheid en de ruimte om al in het begin van het proces, als de eerste schetsen van de woning op papier staan, met de welstandsadviseur van de gemeente in gesprek te gaan over het bouwplan. De welstandsadviseur denkt graag mee en kan vanuit de regels en vanuit de ervaring tips meegeven voor de verdere uitwerking van het bouwplan. Zo is de kans veel groter dat het uiteindelijke bouwplan moeiteloos door het proces van de vergunningverlening gaat.

Wettelijk kader

Dit hoofdstuk beeldkwaliteit vervangt voor Ossehaar fase C het huidige beeldkwaliteitsplan. Daarmee is dit hoofdstuk het gebiedsgerichte welstandskader voor dit specifieke gebied.

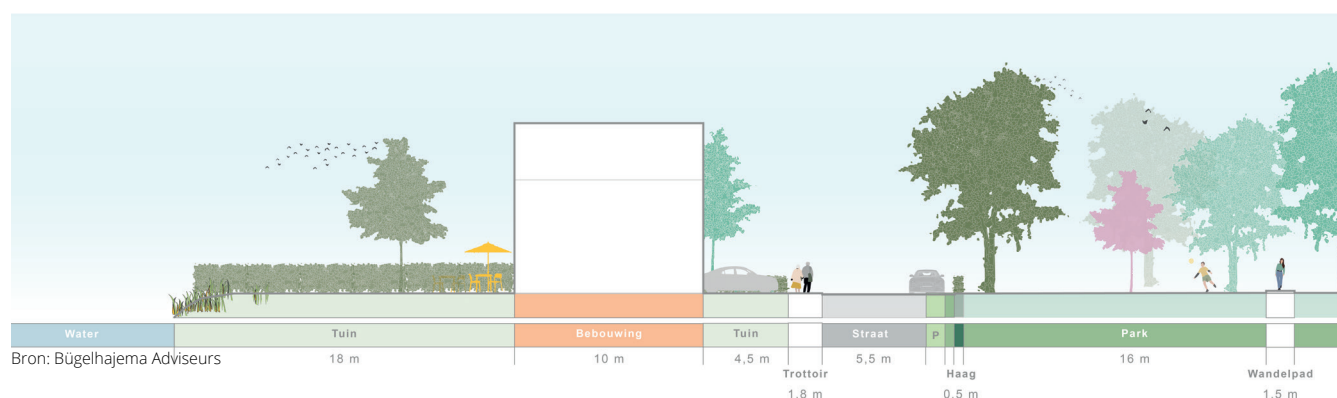
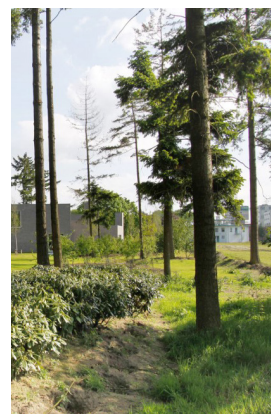


Ambitie beeldkwaliteit

De opzet van Ossehaar fase C is een mooie balans tussen veel groen in combinatie met water. De beleving van de groenblauwe structuur is op elke plek anders. Zo wordt er in het zuidwestelijke deel van het gebied ingezet op een meer beplant deel. In het noordoostelijk deel rond de vijver wordt het beeld meer plas-dras met wadi's en beplanting die past bij nattere omstandigheden. 'Het groen' is in grotere structuren aaneengesloten of verbonden door bosschages en bomenlanen. Door een stevige groenblauwe opzet heeft de bebouwing altijd zicht op water, groen of in veel gevallen zelfs beide. Als verbindend element vormt de vijver de centrale plek van Ossehaar fase C.

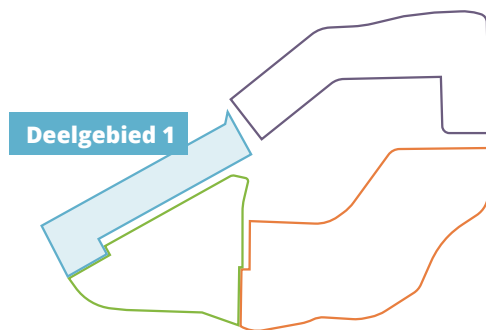
Ossehaar C is gelegen aan de bestaande buurt Ossehaar B, de Europaweg en het in oostelijke richting gelegen landschap. Het stedenbouwkundig plan reageert op de omgeving en sluit hier op aan. Aan de kant van het bestaande Ossehaar fase B wordt de verbinding gezocht met de bestaande wijk, en aan de kant van de Europaweg en het landschap wordt het gezicht van de wijk gevormd. Dit biedt variatie in woningtypes en architectuur.

De ambitie voor Ossehaar fase C is om een divers woningaanbod te bieden dat zijn aansluiting vindt op de omgeving. De deelgebieden hebben elk hun eigen identiteit en dragen zo bij aan een gevarieerd straatbeeld. Een robuuste groenblauwe structuur zorgt voor een naadloze overgang van de verschillende deelgebieden. De bebouwing biedt verschillende clusters met een representatief aanzicht vanaf de Europaweg en aansluiting op het bestaande Ossehaar fase B. Binnen Ossehaar fase C wordt er gewoond in een oase van groen waarin water een beeldbepalende factor speelt.



Deelgebied 1

'op de overgang'



Wensbeeld

Deelgebied 1 vormt de overgang van Ossehaar fase B naar Ossehaar fase C. De bebouwing van de Jan Benjaminsstraat in Ossehaar fase B is gespiegeld in de nieuwe buurt. Het bebouwingsbeeld is afgeleid van de bebouwing die terug te vinden is in de Jan Benjaminsstraat, maar met een eigen karakter. De twee-onder-een-kapwoningen bestaan uit twee bouwlagen met schilddak. De vrijstaande woningen hebben twee bouwlagen met een zadeldak en een simpele hoofdvorm. De bebouwing staat in een strakke rooilijn aan de straat. Het groen van de brink en de bomen langs de straat bepalen het straatbeeld. De woningen variëren, maar door hun terughoudende kleurstelling ondersteunen ze juist het groene straatbeeld.

Beeldkwaliteit

We maken voor de beeldkwaliteit verschil in eisen en wensen. De eisen, dus dat wat in ieder geval moet, staan per kopje als eerste benoemd. Daarnaast geven we wensen mee voor de woning en de inrichting van het kavel. Deze wensen helpen om het gewenste straatbeeld te realiseren en te komen tot een zo duurzaam mogelijk ontworpen wijk.

LIGGING

Wat moet - onze eisen

- + De woning staat in een strakke rooilijn vooraan op de kavel, in de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- + De overige bebouwing is ondergeschikt in plek en positie en staat in ieder geval 3 meter achter de voorgevelrooilijn.
- + De erfafscheidingen op de grens met het openbaar gebied bestaan uit hagen.

Wat mag - onze wensen

- + Erven zo weinig mogelijk verhard en kies in geval van verharding voor een (half)open verharding. Zo kan regenwater zoveel mogelijk bezinken op het eigen erf.

HOOFDVORM

Wat moet - onze eisen

- + Eenvoudige hoofdvorm bestaande uit twee bouwlagen met schilddak (twee-onder-een-kapwoningen) of zadeldak (vrijstaande bebouwing).
- + Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw, bijgebouwen passen bij het hoofdgebouw.
- + Woningen met een hoekligging krijgen bijzondere aandacht in hun oriëntatie en vormgeving vanwege de tweezijdige gerichtheid.

VORM EN GEVELOPBOUW

Wat moet - onze eisen

- + De gevels richting de openbare ruimte hebben meerdere grote gevelopeningen (deuren, grote raampartijen).
- + Warmtepompen en andere technische installaties staan of hangen achter de voorgevellijn.

Wat mag - onze wensen

- + Een harmonieuze, evenwichtige gevelcompositie.
- + Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.

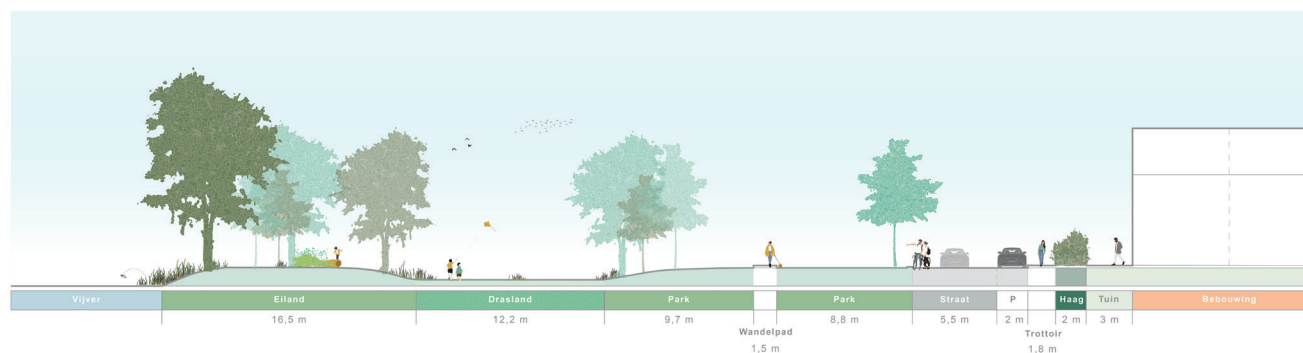
MATERIAAL, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

Wat moet - onze eisen

- + Dak met donkere dakpannen: antraciet tot zwart.
- + Gevels zijn van baksteen.

Wat mag - onze wensen

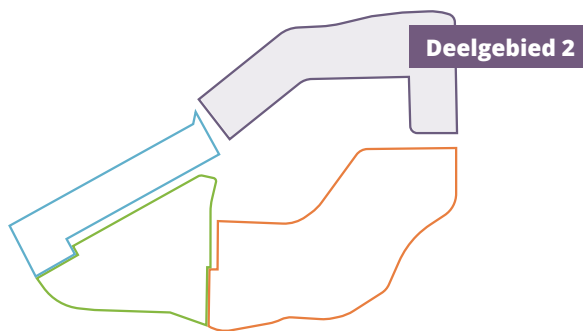
- + Gebruik maken van een terughoudende kleurstelling, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en geen glimmende materialen en kleuren.
- + De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik zijn onderling afgestemd.
- + De tweede bouwlaag kan verbijzonderd zijn door een ander, ondersteunend kleur- of materiaalgebruik
- + Kies voor duurzame (circulaire) bouwmaterialen.



Bron: Bügelhajema Adviseurs

Deelgebied 2

'langs de rand'



Wensbeeld

Deelgebied 2 ligt aan de vijver, het hart van Ossehaar fase C. Het gebied wordt gedomineerd door groen. Het bestaande park in het noorden, het landschap in het oosten en de centrale vijver van Ossehaar fase C ten zuiden maken dat de bebouwing wordt ingepakt door omringend groen. Door de ligging aan de vijver wordt de bebouwing onderdeel van de centrale compositie van de wijk. Een terughoudend kleurgebruik zorgt ervoor dat de rijwoningen opgaan in het openbare groen. De lineaire opstelling van de bebouwing laat ruimte om op strategische plekken een dwarskap te situeren om een accent in het aanzicht toe te voegen.

Beeldkwaliteit

We maken voor de beeldkwaliteit onderscheid in eisen en wensen. De eisen, dus dat wat in ieder geval moet, staan per kopje als eerste benoemd. Daarnaast geven we wensen mee voor de woning en de inrichting van het kavel. Deze wensen helpen om het gewenste straatbeeld te realiseren en te komen tot een zo duurzaam mogelijk ontworpen wijk.

LIGGING

Wat moet - onze eisen

- + De woning staat in een strakke rooilijn vooraan op de kavel, in de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- + De overige bebouwing is ondergeschikt in plek en positie en staat in ieder geval 3 meter achter de voorgevelrooilijn.

Wat mag - onze wensen

- + De erfafscheidingen op de grens met het openbaar gebied bestaan uit hagen.

HOOFDVORM

Wat moet - onze eisen

- + De woning heeft een eenvoudige hoofdvorm met zadeldak en/of dwarskap.
- + Het dak heeft een dakoverstek van ten minste 10 centimeter.
- + Aan- en uitbouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw, bijgebouwen passen bij het hoofdgebouw.
- + Woningen met een hoekligging krijgen bijzondere aandacht in hun oriëntatie en vormgeving vanwege de tweezijdige gerichtheid.

VORM EN GEVELOPBOUW

Wat moet - onze eisen

- + De gevels richting de openbare ruimte hebben meerdere gevelopeningen (deuren, raampartijen).
- + Variatie wordt gecreëerd door verschillen in kleur, detail, gevelcompositie en door het gebruik van een dwarskap of een verspringing in de voorgevellijn wanneer er meerdere identieke woningen in een rij of blok worden gebouwd.
- + Warmtepompen en andere technische installaties staan of hangen achter de voorgevellijn.

Wat mag - onze wensen

- + Een harmonieuze, evenwichtige gevelcompositie.
- + Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.

MATERIAAL, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

Wat moet - onze eisen

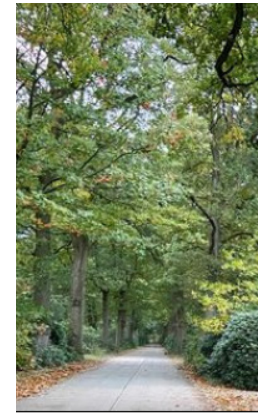
- + Dak met donkere dakpannen: antraciet tot zwart.
- + Gevels bestaan voor ten minste 80% uit baksteen in een gemêleerde kleurstelling in donker rood tot bruin.

Wat mag - onze wensen

- + Gebruik maken van een terughoudende kleurstelling, materiaal met reliëf (geen vlakke plaat) en geen glimmende materialen en kleuren.
- + De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik zijn onderling afgestemd.
- + De detaillering is overwegend terughoudend en eenvoudig. Siermettselwerk wordt benut voor verbijzonderingen in de gevel.
- + Kies voor duurzame (circulaire) bouwmaterialen.



Bron: Dirk Bos



Bron: Van Os Architecten



Bron: Google Maps



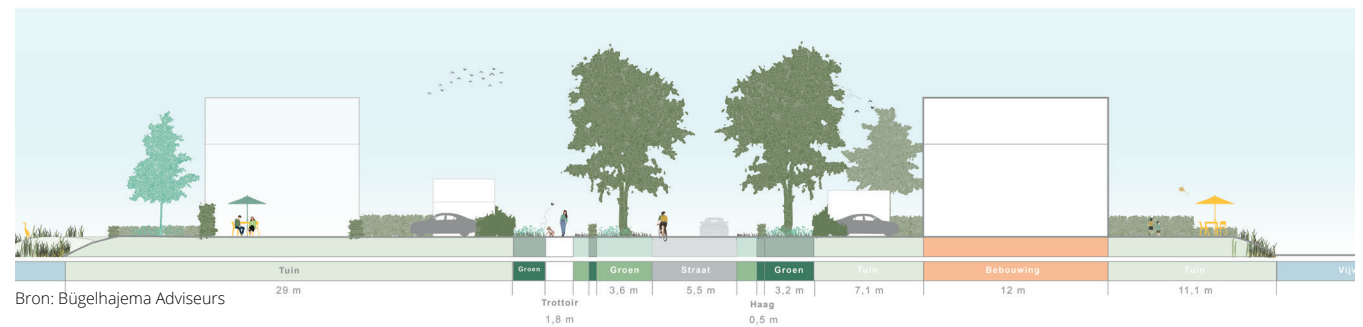
Bron: Engel Architecten



Bron: Sander Douma Architecten



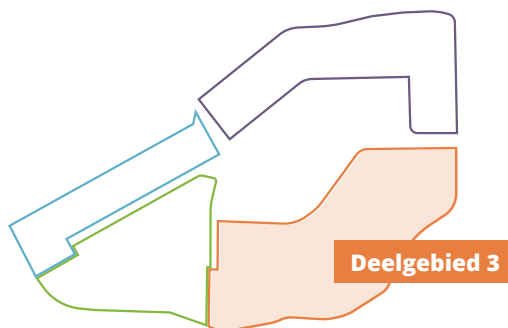
Bron: The art of Living



Bron: Bügelhajema Adviseurs

Deelgebied 3

'de laan'



Wensbeeld

Deelgebied 3 is bijzonder. Een groene laan bepaalt het beeld. Een bomenrij en hagen en heesters als erfafscheidingen zorgen voor een groene uitstraling van de straat. De laan heeft een breed profiel en is ingericht als een wandelstraat waar ook de fietser prettig gebruik van maakt.

De bebouwing grenst met de achterzijde aan de laan, de voorgevels grenzen aan het water. De kavels zijn ruim opgezet en het groen en het water zijn veelvuldig aanwezig. Daardoor is er veel vrijheid mogelijk voor de vormgeving van de woningen, zo lang de kleur- en materiaalstelling van de woningen niet de omgeving overschreeuwt. De woningen in dit gebied zijn uniek en onder architectuur ontworpen, specifiek voor de plek. De woningen zijn eigentijds en hebben een variërende rooilijn.

Beeldkwaliteit

We maken voor de beeldkwaliteit onderscheid in eisen en wensen. De eisen, dus dat wat in ieder geval moet, staan per kopje als eerste benoemd. Daarnaast geven we wensen mee voor de woning en de inrichting van het kavel. Deze wensen helpen om het gewenste straatbeeld te realiseren en te komen tot een zo duurzaam mogelijk ontworpen wijk.

LIGGING

Wat moet - onze eisen

- + De erfafscheidingen op de grens met het openbaar gebied bestaan uit brede hagen van maximaal 3 meter hoog.
- + De oever is groen ingericht, eventueel met een haag van maximaal 120 cm op minimaal 1m afstand van de oever.

Wat mag - onze wensen

- + Haagbeplanting bestaat uit inheemse soorten.
- + Erven zo weinig mogelijk verhard en kies in geval van verharding voor een (half)open verharding. Zo kan regenwater zoveel mogelijk bezinken op het eigen erf.

HOOFDVORM

Wat moet - onze eisen

- + De woning heeft een zadeldak.
- + De woning is in samenwerking met een architect ontworpen.
- + Geen enkele woning is het zelfde.
- + Aan en uitbouwen zijn meeontworpen met het hoofdgebouw, bijgebouwen passen bij het hoofdgebouw.

VORM EN GEVELOPBOUW

Wat moet - onze eisen

- + De nokrichting staat haaks op de weg.
- + De gevels richting de openbare ruimte hebben meerdere, gevelopeningen (deuren, raampartijen).
- + Warmtepompen en andere technische installaties staan of hangen achter de voorgevellijn.

Wat mag - onze wensen

- + Een harmonieuze, evenwichtige gevelcompositie.
- + Alle gevels richting de openbare ruimte zijn representatief vormgegeven.

MATERIAAL, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

Wat moet - onze eisen

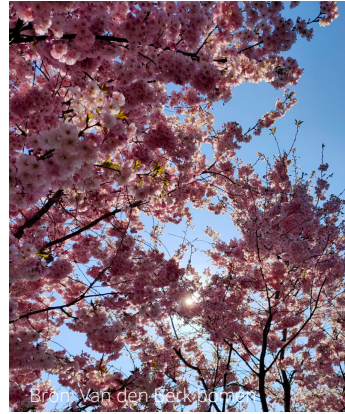
- + Dak met donkere dakbekleding: antraciet tot zwart.
- + Er worden geen woningen in een zelfde kleurstelling naast elkaar geplaatst.

Wat mag - onze wensen

- + Gebruik merdeere materialen voor een verbijzonderde vormgeving van de woning; zoals hout of stucwerk.
- + De detaillering en het kleur- en materiaalgebruik zijn onderling afgestemd.



Bron: knooperf de Veldboer erf goed.nl



Bron: Van den Bakkelaar



Bron: Heiligers



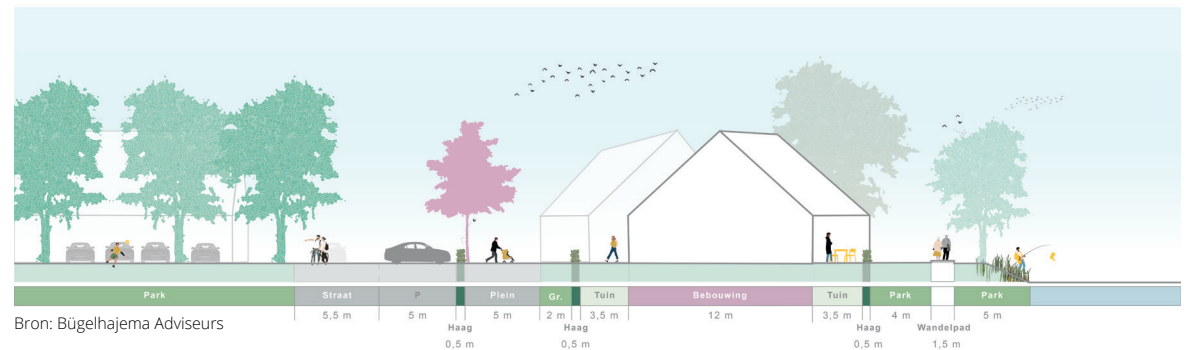
Bron: Google maps



Bron: knooperf Lettele, Erve Oostermaet



Bron: Jansman Bouw



Deelgebied 4

'het knooperf'



Wensbeeld

In deelgebied 4 ligt een knooperf met rug-aan-rug-woningen. De woningen zitten in 3 volumes die liggen te midden van het openbaar groen. Het knooperf vraagt een samenhangend architectonisch ontwerp geïnspireerd op de Drentse erven in de omgeving met een hoofdvolume als oorspronkelijke boerderij en de andere volumes die refereren aan de schuren op het erf.

De bebouwing is met een open houding georiënteerd naar het omliggende landschap en wordt opgenomen door het groen rondom. De erfinrichting is geïnspireerd op een agrarisch erf.

Beeldkwaliteit

We maken voor de beeldkwaliteit onderscheid in eisen en wensen. De eisen, dus dat wat in ieder geval moet, staan per kopje als eerste benoemd. Daarnaast geven we wensen mee voor de woning en de inrichting van het kavel. Deze wensen helpen om het gewenste straatbeeld te realiseren en te komen tot een zo duurzaam mogelijk ontworpen wijk.

LIGGING

Wat moet - onze eisen

- + Het erf wordt ontworpen in samenhang met de groene omgeving, zodat de woningen en het erf onderdeel worden van de groene omgeving.
- + Tuinen van de woningen worden afgescheiden van de openbare ruimte doormiddel van een haag van maximaal 80 cm.

Wat mag - onze wensen

- + Haagbeplanting bestaat uit inheemse soorten.
- + Erven zo weinig mogelijk verhard en kies in geval van verharding voor een (half)open verharding. Zo kan regenwater zoveel mogelijk bezinken op het eigen erf.

HOOFDVORM

Wat moet - onze eisen

- + Er is een duidelijk hoofdvolume dat refereert aan een boerderij, de andere volumes zijn gebaseerd op de agrarische schuren.
- + Volumes zijn in samenwerking met een architect ontworpen.
- + Aan-, uitbouwen en bijgebouwen zijn mee ontworpen en afgestemd op het hoofdgebouw en maken integraal onderdeel uit van het totaalontwerp van het knooperf.

Wat mag - onze wensen

- + Hoofdvorm is geïnspireerd op agrarische bebouwing, maar is geen kopie.

VORM EN GEVELOPBOUW

Wat moet - onze eisen

- + De hoofdvolumes hebben representatieve gevels richting het omliggende groengebied.

Wat mag - onze wensen

- + Een harmonieuze, evenwichtige gevelcompositie passend in de groene omgeving.

MATERIAAL, KLEURGEBRUIK EN DETAILLERING

Wat moet - onze eisen

- + Het kleurgebruik is ingetogen met een grijze of bruine ondertoon.

Wat mag - onze wensen

- + Detaillering is eenvoudig, ingetogen en verzorgd.
- + Het kleur- en materiaalgebruik ondersteunt het beeld van een boeren erf.

Colofon

Opdrachtgever

Gemeente Coevorden

Ontwerp

Janneke Schurer

Jeroen Woestenburg

BügelHajema Adviseurs

Projectnummer

P001450

Datum

vastgesteld

23 april 2024

