

An aerial photograph of a landscape featuring green fields, a dense line of trees, and a road intersection with a roundabout. The image is overlaid with a semi-transparent dark purple rectangle containing the title text.

BEELDKWALITEITSPLAN

BORGER, KOESTEEG

RHO ADVISEURS

13 NOVEMBER 2025

RHO ADVISEURS

DATUM: 21 oktober 2025

PROJECT: Beeldkwaliteitsplan Borger Koestee

PROJECTNUMMER: 20241203

RHO ADVISEURS - Groningen

Helperpark 274-9
9723 ZA
Groningen

RHO ADVISEURS - Leeuwarden

Druifstreek 72-c
8911 LH
Leeuwarden

info@rho.nl
0102018555

INHOUD

H1. INLEIDING	4
H2. PLANGEBIED	5
H3. BEELDKWALITEIT OP DRIE NIVEAUS	8
H4. WELSTANDSCRITERIA	11
H5. BUITENRUIMTE EN DUURZAAMHEIDSAMBITIES	17



1. INLEIDING

Er liggen plannen om ten westen van de N34 bij Borger het plangebied 'Koesteeg' te ontwikkelen. De voormalige functietoedeling 'agrarisch' en 'recreatie' moet hiervoor omgezet worden naar een woonfunctie. In de huidige Welstandsnota Borger-Odoorn 2013 vallen deze gebieden onder het welstandsgebied 'Esdorpenlandschap' en 'Avontuurlijk Toeristisch Centrum'. De beoogde ontwikkeling past daarom niet in de huidige Welstandsnota Borger-Odoorn 2013. Toetsing op basis van de huidige welstandsnota is daarom niet mogelijk.

1.1 Juridisch kader

In de Welstandsnota Borger-Odoorn 2013 heeft de gemeente criteria opgesteld voor bouwplannen. De doelstelling van het welstandsbeleid is het veilig stellen van een basiskwaliteit van de gebouwde omgeving. Daar waar dit gewenst en mogelijk is, zal een verbetering van de kwaliteit van de gebouwde omgeving het doel zijn. In de welstandsnota zijn algemene criteria voor bouwplannen opgesteld. Het plangebied maakt in de bestaande Welstandsnota deel uit van de welstandsgebieden: Esdorpenlandschap en ontwikkelingsgebied Avontuurlijk Toeristisch Centrum. Voor ontwikkelingsgebieden geldt dat de planvorming zal moeten worden voorzien van een beeldkwaliteitsplan of een welstandsparagraaf. De geplande ontwikkeling van woningen voor de locatie Koesteeg voldoet

niet aan de regels over het uiterlijk van bouwwerken zoals opgenomen in de bestaande Welstandsnota.

Aangezien artikel 12a lid 1 van de Woningwet is komen te vervallen, is het niet langer mogelijk om de bestaande Welstandsnota te wijzigen. In het omgevingsplan is via de bruidsschat geregeld dat nog wel getoetst kan worden aan de geldende welstandsregels zoals opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Voor de welstandsnota geldt overgangsrecht, wat betekent dat de welstandsnota een beleidsregel is als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. Dit artikel regelt dat als regels in het omgevingsplan over het uiterlijk van bouwwerken uitleg behoeven, de gemeenteraad beleidsregels vaststelt. Voor deze wijziging moeten nieuwe beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken in het plangebied worden vastgesteld aangezien deze niet passen binnen de bestaande welstandsregels over het uiterlijk van bouwwerken.

Voor de beoogde ontwikkeling is een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld met regels over het uiterlijk van bouwwerken. Deze zal door de gemeenteraad worden vastgesteld als beleidsregel.

1.2 Criteria

Dit beeldkwaliteitsplan geeft duidelijke criteria voor de bebouwing en de indeling van de kavels. Het beeldkwaliteitsplan is opgesteld om:

- Een aantrekkelijk ruimtelijke kwaliteit tot stand te brengen;
- De ontwikkelende partijen te inspireren en (vooraf) informatie te geven over de welstandscriteria;
- De welstandscommissie een passend kader te bieden waarbinnen de toetsing van bouwplannen dient plaats te vinden.

De beschreven criteria hebben niet het karakter van omgevingsplanregels. Incidenteel kan gemotiveerd van de criteria worden afgeweken, mits er sprake is van een overtuigende kwaliteit en van gevoel voor de omgeving. In dergelijke incidentele gevallen wordt expliciet aan de welstandscommissie voorgelegd of een uitzonderingssituatie vanwege de kwaliteit van het bouwplan gerechtvaardigd is.

2. PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Borger is een dorp in de provincie Drenthe, gelegen in het noordoosten van Nederland. Het maakt deel uit van de gemeente Borger-Odoorn. Borger ligt ongeveer 20 kilometer ten zuidoosten van Assen, de hoofdstad van Drenthe en ongeveer 20 kilometer ten noordwesten van Emmen. Het dorp ligt in een landelijke omgeving, omringd door uitgestrekte bossen, heidevelden en landbouwgrond.

Het plangebied, circa 80.000m² groot, ligt dichtbij infrastructuur, scholen en het ligt ten westen van het centrum van Borger. Het plangebied wordt begrenst door de N34, de N374, de N857 en de weg Koesteeg. De weg Koesteeg is een historische route en was tot begin jaren '60 de ontsluitingsweg van en naar Borger, vanuit Assen.

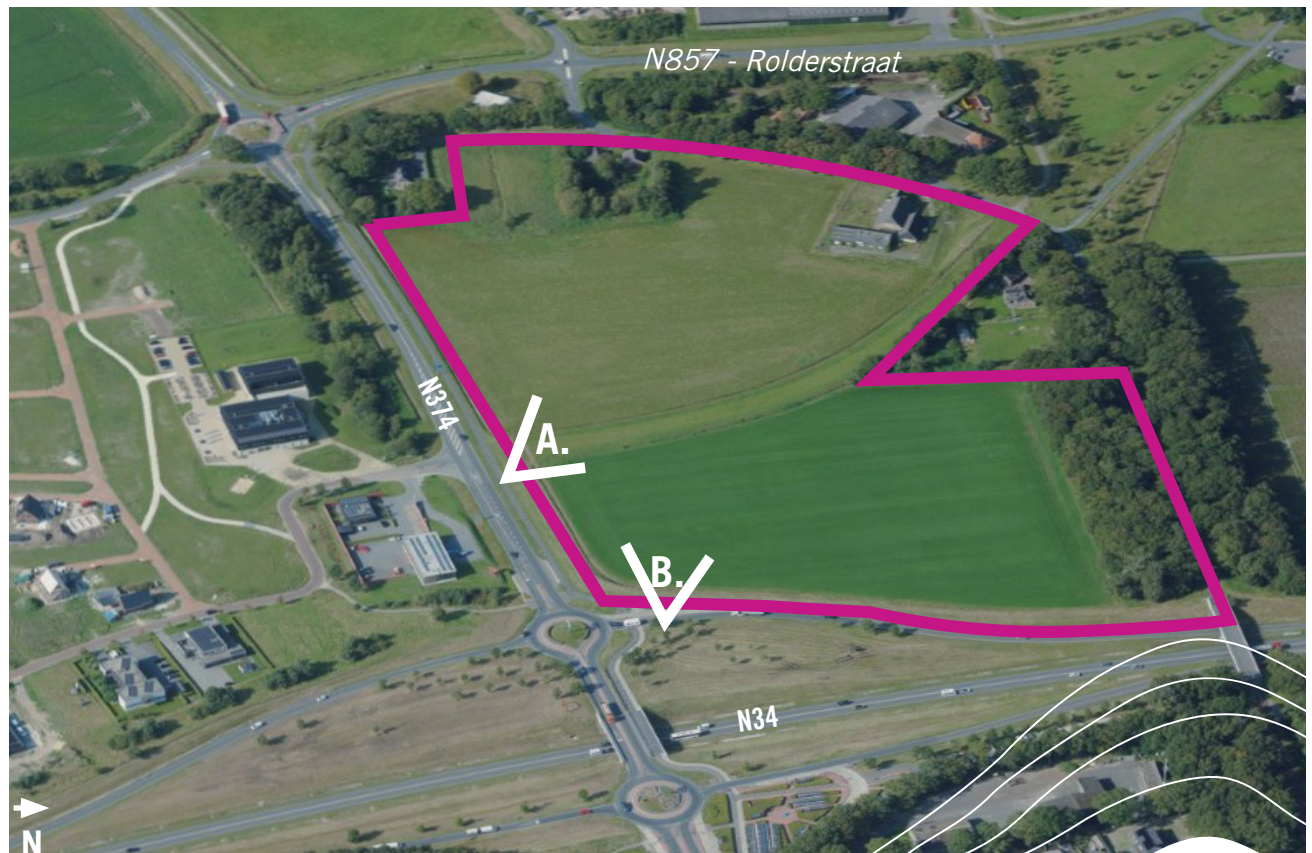
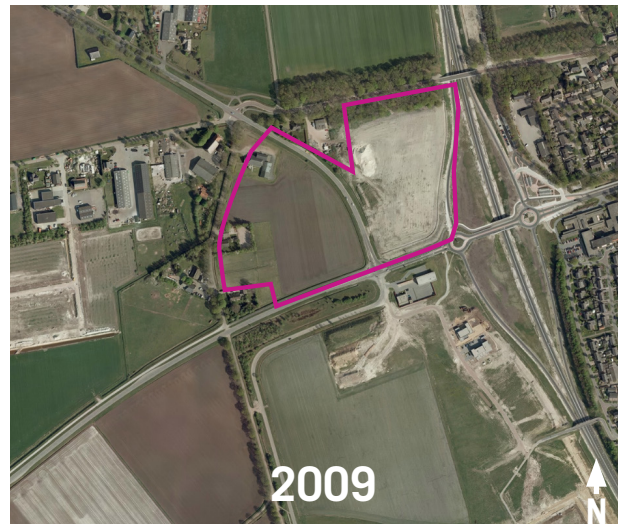
De kruising tussen de N857 en N374 is in 2013 omgelegd. Waar voorheen de weg dwars door het plangebied liep, is door de verplaatsing van dit tracé het plangebied vrij komen te liggen van bestaande wegen.

Het plangebied heeft in de huidige situatie een agrarisch functie. In de praktijk betekent dit dat het gebied met name een weiland is. Tegen de N857 liggen nog enkele (voormalige) agrarische erven die met houtsingels zijn omringd. Het



oude tracé van de N857 is nog goed uit het landschap te herleiden. Aan de grens met het plangebied tegen de N34 is een bushalte gelegen. Deze sluit goed aan bij de voorgenomen ontwikkeling.

Ten zuiden van het plangebied ligt de nieuwe woonwijk Daalkampen. Sinds 2010 wordt deze wijk richting de N374 langzaam uitgebreid.



Wonen op de oergronden - Akkers in zicht (1200 v. Chr. – 200 n. Chr.)

Het is geen toeval dat in de omgeving van de (meeste) esdorpen aanwijzingen zijn gevonden voor een raatakkers. Het lijkt erop dat de raatakkers steeds dichterbij de latere vaste plek van het historische esdorp komen te liggen, en daarmee kunnen de bewoners ervan beschouwd worden als de voorouders van de huidige bevolking van de esdorpen, waar Borger één van is.

Het plangebied is altijd onbebouwd geweest en onderdeel geweest van de Borger Esch. Het aangeplante bos rondom de Koesteeg is al sinds de 19de eeuw aanwezig. Borger is tot de jaren '80 voornamelijk in noord-zuidrichting gegroeid. Na realisatie van de N34 is deze weg lange tijd de grens geweest van het woongebied van Borger. Pas begin deze eeuw wordt Borger ook aan de westelijke kant van de N34 ontwikkeld.

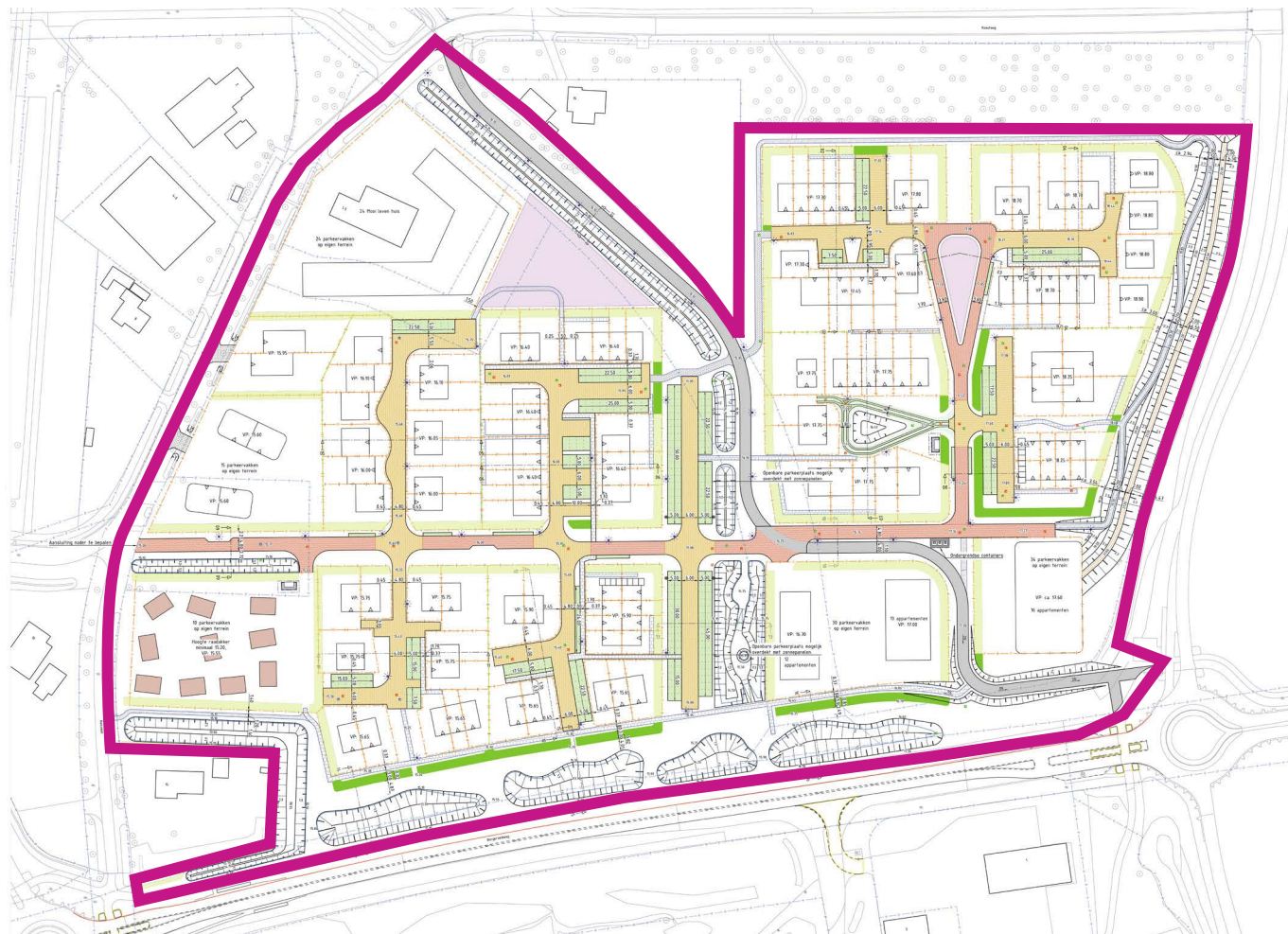
[illegible]

3. BEELDKWALITEIT OP DRIE NIVEAUS

In dit hoofdstuk wordt het plan verder uitgelegd. Dit wordt gedaan op drie niveaus. Op elk niveau worden criteria of uitgangspunten geformuleerd. Dit wordt gedaan op het niveau van het gehele plangebied, op het niveau van een raatakker en op perceelsniveau. In hoofdstuk 4 worden hierna welstandscriteria op gebouwniveau uitgewerkt.

3.1 Niveau 1: Het plangebied

Het ontwerp is geïnspireerd uit de historische context en opgebouwd uit een celtic field met meerdere raatakkers. Elke raatakker is uniek. Een raatakker is als een familie erf. In elk raatakker zijn er woningen voor jongeren en ouderen, betaalbaar en duurder. Elke raatakker heeft een eigen karakter en een groene omzoming. Deze combinatie moet een brede doelgroep aanspreken. Door het ontwerp loopt een centrale as waar de verschillende raatakkers op ontsloten worden. Midden in het plangebied liggen enkele centrale parkeerhoven. Het plangebied is aan de randen N374 en N34 groen omzoomd.



Voorstel plangebied - maart 2025

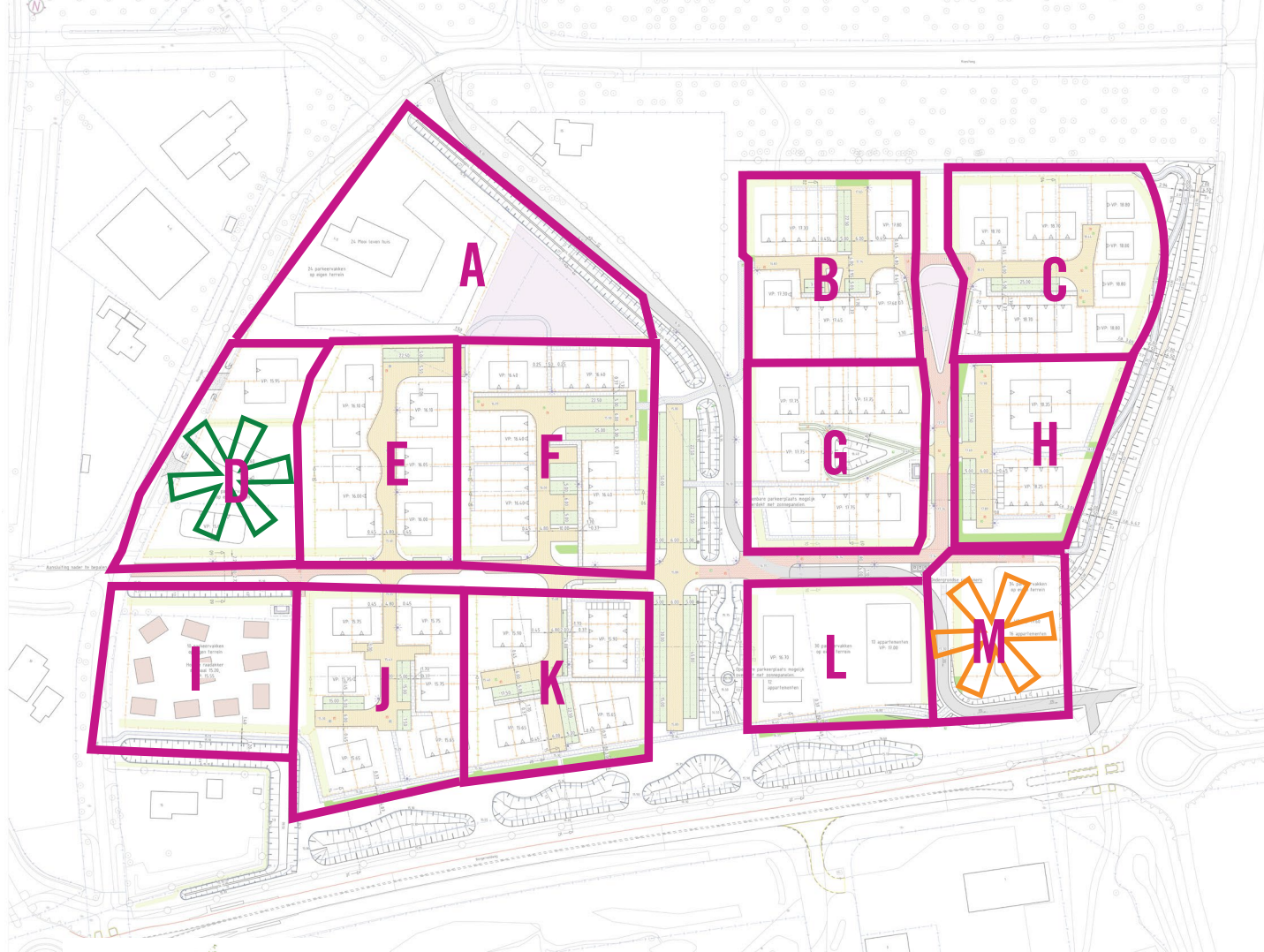
 Plangebied ontwerpvoorstel

3.2 Niveau 2: Een raatakker

In het plan zitten 13 raatakkers (A t/m M). Elke raatakker is door de vorm, de typologieën en de uitwerking van de architectuur uniek. Een raatakker wordt omzoomd door een groene wal. De richting van deze wal is gebaseerd op orthogonale lijnen. Door deze orthogonale lijnen wordt de richting van het ontwerp bepaald en is het plangebied in min of meer rechthoekige raatakkers te verdelen. Een raatakker wordt ontsloten middels een doodlopend erf, ook deze volgt de orthogonale lijn van de raatakkers. Uitzondering hierop zijn de raatakkers A, D en I. Deze raatakkers zijn afwijkend. Deze zijn georiënteerd op de historische route Nuisveen en zijn als groene erfkamers aan deze oude structuur vorm gegeven. De inrichting van de infrastructuur in elke raatakker kan getypeerd worden als een erfinrichting. Dat betekent dat alle gebruikers (voetganger, fietser, automobilist) in een raatakker de weg delen.

Welstandscriteria raatakker

- Elke raatakker heeft een unieke verdeling van typologieën passend bij verschillende leeftijdsdoelgroepen en inkomensdoelgroepen
- Elke raatakker heeft qua architectuur een unieke uitstraling. De architectuur is per raatakker verwant aan elkaar.
- Een raatakker bestaat uit min of meer orthogonale lijnen.
- Raatakkers worden omzoomd met een groene wal.
- Een raatakker wordt ontsloten middels een doodlopend erf.
- De inrichting van de infrastructuur in een raatakker heeft een erfinrichting.



principe van een groene wal

Raatakker



Architectonische hoogtepunt:

Het woongebouw bij de afrit N34 (de snelle wereld) in samenhang ontworpen met de geluidswal.



Architectonische hoogtepunt:

De Hub en het erf met 4 woningen bij de entree van de wijk waar 'wonen op oergrond' het beeld van de ijzertijdboerderij moet opleveren.

3.3 Niveau 3. Het perceel

Elke raatakker bestaat op haar beurt uit meerdere percelen, waar verschillende typologieën op staan. Hoofdgebouwen op de percelen oriënteren zich in de meeste gevallen richting de binnenruimte van een raatakker. Rooilijnen zijn vrij. Wel staan de hoofdgebouwen in principe haaks of loodrecht op de weg. Hier kan van worden afgeweken als een nadrukkelijke koppeling gemaakt wordt met cultuurhistorische bebouwing. Erfafscheidingen zijn aan de binnenruimte (voorkant) nooit hoger dan 1,00 meter. Aan de zijde waar perceelsgrenzen aan een groene wal grenzen zijn erfafscheidingen enkel toegestaan met beplanting. Aan de zijde waar perceelsgrenzen aan andere percelen met woningen grenzen is een erfafscheiding van maximaal 2,00 meter toegestaan, bijvoorbeeld als een groene erfafscheiding met een haag of een te begroeien transparant hekwerk. Daarnaast geldt voor elk perceel dat technische installaties op het perceel of op bebouwing onderdeel zijn van de ruimtelijke uitstraling. Zonnepanelen zichtbaar vanaf de openbare weg worden daarom in gelijke rechthoekige vlakken geplaatst. Als een rechthoek niet mogelijk is, in samenhang met het ontwerp van het dakvlak. Buitenunits van bijvoorbeeld airco's en warmtepompen zijn vanaf het openbaar gebied niet zichtbaar of zijn onderdeel van de architectuur van de woning.

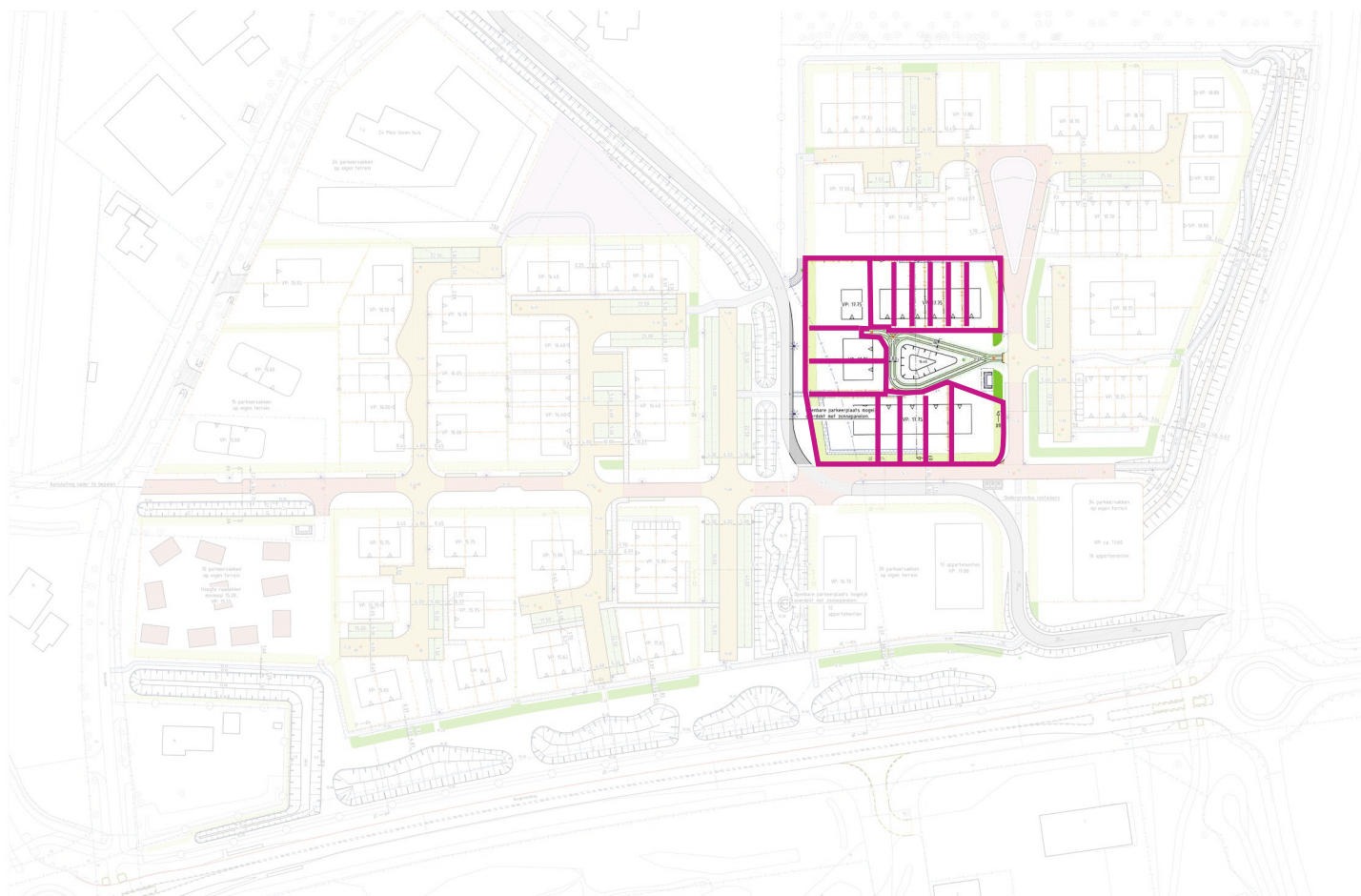
Criteria op perceelsniveau

Plaatsing

- Hoofdgebouwen op het perceel staan in principe haaks, loodrecht of met een beperkte verdraaiing op de weg.
- Hoofdgebouwen oriënteren zich op de binnenruimte van een raatakker. Met uitzondering van de bebouwing langs de N374, deze oriënteert zich op de N374 als groene dorpsstraat.

Erfafscheding

- Erfafscheidingen zijn aan de binnenruimte nooit hoger dan 1,00 meter.
- Erfafscheidingen aan de zijde waar de perceelsgrenzen aan de groene wal grenst bestaan uit beplanting.
- Erfafscheidingen tussen woonpercelen zijn maximaal 2,00 meter hoog.



4. WELSTANDSCRITERIA - ALGEMEEN

In het plan worden 10 verschillende typologieën mogelijk gemaakt. Voor elke typologie worden afzonderlijke welstandscriteria opgesteld. In dit hoofdstuk komen de typologieën afzonderlijk aan bod.

De volgende typologieën komen terug in het ontwerp.

1. vrijstaand
2. twee-onder-één-kap
3. twee-onder-één-kap - schuurwoning (raatakker D)
4. Patiowoningen
5. Rijwoningen
6. Rug-aan-rugwoningen
7. Appartementen (raatakker L)
8. Appartementen (raatakker M)
9. Zorgappartementen (raatakker A)
10. Kleine huussies

Technische installaties

Alle typologieën moeten voldoen aan dezelfde beeldkwaliteitseisen ten aanzien van technische installaties

- Zonnepanelen zichtbaar vanaf de openbare weg of openbaar groen worden per dakvlak in een aaneengesloten rechthoekig vlak geplaatst of worden, als een rechthoek niet mogelijk is, in samenhang met het ontwerp van het dakvlak geplaatst.
- Buitenunits van bijv. airco's / warmtepompen zijn onderdeel van de architectuur van de woning.



4.1 WELSTANDSCRITERIA: VRIJSTAAND EN TWEE-ONDER-ÉÉN-KAP

In deze paragraaf worden de architectonische uitgangspunten van vrijstaande en twee-onder-één-kapwoningen uitgewerkt. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria.

Hoofdvorm

- Per bouwmassa is er sprake van een rechthoekige hoofdvorm met eventuele ondergeschikte aan-/uitbouwen.
- Bebouwing is maximaal drie bouwlagen hoog met één laag in de kap, of 2 lagen in een kap.
- Hoofdgebouwen hebben altijd een kap in de vorm van een zadeldak, mansardekap met of zonder wolfseinden of schilddak.
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen en dakkapellen zijn mee ontworpen of ondergeschikt.

Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de openbare ruimte. Blinde gevels zijn niet toegestaan.

Opmaak

- Materiaal gevel: metselwerk of hout. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Boven 3.5 meter hoogte is de kleur wit niet toegestaan met uitzondering van kozijnen, boeien en windveren.
- Kleur gevel: middentoon grijs en aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en okerbruin. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Kozijnen, ramen en deuren staan in contrast met de gevelkleur.
- Kleur dak; antracietkleurig of gedekte aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en okerbruin.
- Eenvoudige en zorgvuldige detaillering, kent een sterke samenhang.
- Elke vrijstaande of twee-onder-éénkapwoning is uniek en is individueel herkenbaar.



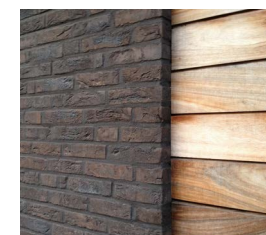
Voorbeelden van aardetinten



Voorbeelden van middentoon grijs



Voorbeelden van antraciet



metselwerk en hout in combinatie met elkaar.

4.2 WELSTANDSCRITERIA: TWEE-ONDER ÉÉN KAP - SCHUURWONING (raatakker D)

In deze paragraaf worden de architectonische uitgangspunten van twee-onder één kap - schuurwoning uitgewerkt. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria.

Hoofdvorm

- Per bouwmasa is er sprake van een rechthoekige hoofdvorm met eventuele ondergeschikte aan-/uitbouwen. De hoofdvorm kent een lengte - breedte verhouding van 3:1.
- Bebouwing is maximaal twee bouwlagen hoog met één laag in de kap.
- Daken hebben de vorm van een zadeldak met wolfseinden of een schilddak. Daken hebben een dominerende uitstraling met een lage goot.
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn mee ontworpen of ondergeschikt.

Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de openbare ruimte. Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Er moet een duidelijke verwijzing zijn naar de cultuurhistorie.

Opmaak

- Materiaal gevel: metselwerk of hout. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Kleur gevel: donkere grijs en donkere aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin.
- Daken hebben geen goten of druipstroken en zijn afgewerkt met riet.
- Kleur kozijnen, ramen en deuren overeenstemmen met de gevelkleur.
- Eenvoudige en zorgvuldige detaillering, kent een sterke samenhang.
- De 2 onder één kap - schuurwoningen zijn qua uitstraling duidelijk verwant aan elkaar.



Voorbeelden van donkere aardetinten



Voorbeelden van middentoon grijs



Voorbeelden van antraciet

4.3 WELSTANDSCRITERIA: PATIOWONINGEN

In deze paragraaf worden de architectonische uitgangspunten van patiowoningen uitgewerkt. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria.

Hoofdvorm

- Per bouwmassa is er sprake van een rechthoekige hoofdvorm met eventuele ondergeschikte aan-/uitbouwen.
- Woningen hebben een opbouw van maximaal 2 bouwlagen met een kap.
- Daken hebben de vorm van een zadeldak, mansradekap of lessenaarskap een deels plat afgedekt dak is toegestaan
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn mee ontworpen.



Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de openbare ruimte. Blinde gevels zijn niet toegestaan.



Opmaak

- Materiaal gevel: metselwerk of hout. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Boven 3.5 meter hoogte is de kleur wit niet toegestaan met uitzondering van kozijnen, boeien en windveren.
- Kleur gevel: middentoon grijs en aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Kozijnen, ramen en deuren staan in contrast met de gevelkleur.
- Kleur dak, indien van toepassing; antracietkleurig of aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin.
- Eenvoudige en zorgvuldige detaillering, kent een sterke samenhang.
- De woningen zijn per raatakter verschillend in uitstraling.



Voorbeelden van aardetinten



Voorbeelden van middentoon grijs



Voorbeelden van antraciet

4.4 WELSTANDSCRITEIA: RIJWONINGEN

In deze paragraaf worden de architectonische uitgangspunten van rijwoningen uitgewerkt. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria.

Hoofdvorm

- Per bouwmasa is er sprake van een rechthoekige hoofdvorm.
- Bebouwing is maximaal drie bouwlagen hoog met één laag in de kap, of 2 lagen in een kap.
- Hoofdgebouwen hebben altijd een kap in de vorm van een zadeldak, mansardekap met of zonder wolfseinden of schilddak.
- Aan- en uitbouwen alsmede bijgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn mee ontworpen of ondergeschikt.

Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de openbare ruimte. Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie door een extra gevelopeningen en/of een gedraaide nok en/of extra accent in het dak.

Opmaak

- Rijwoningen mogen maximaal drie identieke woningen onder de kap hebben. Bij meer dan drie rijwoningen moeten de rijwoningen qua kapvorm, goothoogte, verschijningsvorm, gevelindeling of kleurgebruik afwijken.
- Boven 3.5 meter hoogte is de kleur wit niet toegestaan met uitzondering van kozijnen, boeien en windveren.
- Materiaal gevel: metselwerk of hout. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Kleur gevel: middentoon grijs en aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Kozijnen, ramen en deuren staan in contrast met de gevelkleur.
- Kleur dak: antracietkleurig of aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin.
- Eenvoudige en zorgvuldige detaillering, kent een sterke samenhang.
- Elke rij woningen is uniek.



Voorbeelden van aardetinten



Voorbeelden van middentoon grijs



Voorbeelden van antraciet

4.5 WELSTANDSCRITERIA: RUG-AAN-RUGWONINGEN

In deze paragraaf worden de architectonische uitgangspunten van rug-aan-rugwoningen uitgewerkt. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria.

Hoofdvorm

- De bouwmassa bestaat uit één langgerekt rechthoekig volume, refererend naar een boerderij.
- De bouwmassa heeft een opbouw bestaande uit 1 bouwlaag met kap.
- Hoekwoningen hebben een dubbele oriëntatie door in elk geval extra gevelopeningen.
- Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen zijn mee ontworpen of ondergeschikt.



Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de openbare ruimte. Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Er is sprake van een alzijdig woongebouw.



Opmaak

- Materiaal gevel: metselwerk of hout. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Boven 3.5 meter hoogte is de kleur wit niet toegestaan met uitzondering van kozijnen, boeien en windveren.
- Kleur gevel: middentoon grijs en aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Kozijnen, ramen en deuren staan in contrast met de gevelkleur.
- Kleur dak: antracietkleurig of aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin. Kleur dak staat in contrast met de gevelkleur.
- Eenvoudige en zorgvuldige detaillering, kent een sterke samenhang.
- De woningen zijn per raatakker verschillend in uitstraling.



Voorbeelden van aardetinten



Voorbeelden van middentoon grijs



Voorbeelden van antraciet

4.6 WELSTANDSCRITERIA: APPARTEMENT (raatakker M)

In deze paragraaf worden de architectonische uitgangspunten van het appartementengebouw uit raatakker M uitgewerkt. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria.

Hoofdvorm

- Het appartementengebouw bestaat uit een geometrische vorm.
- Het appartementengebouw heeft een opbouw die bestaat uit maximaal vier bouwlagen met een plat afgedekt dak.
- Verspringingen in hoogtes zijn toegestaan.
- Balkons kunnen zowel binnen de bouwmassa als op daken als aan een deel van de gevel worden meeontworpen.
- Bijgebouwen en inpandige parkeerplaatsen zijn onderdeel van de hoofdvorm en worden vooraf mee ontworpen.
- Het appartementengebouw heeft een integratie met de geluidswal van de N34.

Aanzichten

- Het appartementengebouw vormt een duidelijk architectonisch accent en heeft een bijzondere uitstraling.
- Er is sprake van gerichtheid op de openbare ruimte. Blinde gevels zijn niet toegestaan. Het appartementengebouw heeft een alzijdige oriëntatie.
- Het appartementengebouw heeft een dove gevel aan de zijde van de N34. Deze moet representatief transparant en in samenhang met de geluidswal zijn.
- installaties en constructies op het dak verdwijnen achter de dakrand en zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar.

Opmaak

- Materiaal gevel: voornamelijk hout met aanvullend metselwerk.
- Kleur gevel: middentoon grijs en aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Het appartementencomplex kent een horizontale geleding in aansluiting op de geluidswal.

Aanvullend:

- De geluidswal van de N34 heeft een integratie met het appartementencomplex.
- De geluidswal heeft een hoogwaardige uitstraling die aansluit op de architectuur van het appartementencomplex.
- De geluidswal heeft een horizontale geleding aansluitend op het appartementencomplex.



Voorbeelden van aardetinten



Voorbeelden van middentoon grijs



Voorbeelden van antraciet

4.7 WELSTANDSCRITERIA: APPARTEMENT_(raatakker L)

In deze paragraaf worden de architectonische uitgangspunten van appartementen uit raatakker L uitgewerkt. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria.

Hoofdvorm

- De appartementen bestaan uit twee rechthoekige volumes. Elk appartementengebouw vormt één geheel; verticale geleding of opdeling is niet toegestaan.
- De appartementen hebben een opbouw die bestaat uit maximaal 3 bouwlagen. De bovenste verdieping is altijd vormgegeven in een kap met daarin een (woon)verdieping.
- De kap heeft een enkelvoudige vorm.
- Bijgebouwen zijn onderdeel van de hoofdvorm en worden vooraf mee ontworpen.

Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de openbare ruimte. Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- De gevel gericht op de N374 is de representatieve gevel en is in de architectuur de voorzijde van het gebouw
- De twee volumes zijn qua ontsluiting duidelijk op elkaar gericht.

Opmaak

- Materiaal gevel: metselwerk of hout. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Boven 3.5 meter hoogte is de kleur wit niet toegestaan met uitzondering van kozijnen, boeien en windveren.
- Kleur gevel: middentoon grijs en aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Kozijnen, ramen en deuren staan in contrast met de gevelkleur.
- Kleur dak: antracietkleurig of aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin. Kleur dak staat in contrast met de gevelkleur.
- Eenvoudige en zorgvuldige detaillering, kent een sterke samenhang.
- De twee appartementengebouwen in deze raatakker zijn verschillend maar wel familie qua uitstraling



Voorbeelden van aardetinten



Voorbeelden van middentoon grijs



Voorbeelden van antraciet

4.8 WELSTANDSCRITERIA: WOON-ZORGCOMPLEX (raatakker A)

In deze paragraaf worden de architectonische uitgangspunten van het woon-zorgcomplex uitgewerkt. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria.

Hoofdvorm

- Het woon-zorgcomplex bestaat uit herkenbare eenduidige bouwvolumes die via ondergeschikte bouwvolumes verbonden mogen zijn.
- Het woon-zorgcomplex heeft een opbouw die bestaat uit maximaal 3 bouwlagen. De bovenste verdieping is altijd vormgegeven in een kap met daarin een (woon)verdieping.
- Balkons kunnen zowel binnen de bouwmassa als aan een deel van de gevel worden meeontworpen.
- Bijgebouwen zijn onderdeel van de architectuur van de hoofdvorm en indien mogelijk onderdeel van de hoofdvorm.

Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de openbare ruimte. Blinde gevels zijn niet toegestaan.
- Er is sprake van een alzijdig oriëntatie waarbij de gevels richting Nuisveen als representatieve voorgevels zijn ontworpen met hoofdentree.

Opmaak

- Materiaal gevel: metselwerk of hout. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Boven 3.5 meter hoogte is de kleur wit niet toegestaan met uitzondering van kozijnen, boeien en windveren.
- Kleur gevel: middentoon grijs en aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin. Mogelijk in combinatie met elkaar.
- Kozijnen, ramen en deuren staan in contrast met de gevelkleur.
- Kleur dak: kleur dak staat in contrast met de gevelkleur. Sedumdak is toegestaan
- Eenvoudige en zorgvuldige detaillering, kent een sterke samenhang.

Aanvullend

- De inrichting van de buitenruimte op het terrein is groen, met minimale verharding, en in samenhang met de aangrenzende groene, openbare ruimte ontworpen.
- De overgang tussen de buitenruimte van de zorgwoningen en de openbare, groene ruimte is natuurlijk en groen.



Voorbeelden van aardetinten



Voorbeelden van middentoon grijs



Voorbeelden van antraciet

4.9 WELSTANDSCRITERIA: KLEINE HUUSSIES (raatakker I)

In deze paragraaf worden de architectonische uitgangspunten van kleine huussies uitgewerkt. De welstandstoets kan plaatsvinden aan de hand van deze toetsingscriteria.

Hoofdvorm

- De vorm van de woningen is vrij, in die zin dat wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL).
- De kleine huussies hebben een kleine kap. De richting van de kap is vrij.
- Losse afzonderlijke aan- en uitbouwen/bijgebouwen of bergingen zijn niet toegestaan; bergingen en opslagruimtes zijn onderdeel van het hoofdvolume.
- of er zijn maximaal 2 gezamenlijke bergingen toegestaan met een maximale oppervlak van het aantal huussies x 5m².

Aanzichten

- Er is sprake van gerichtheid op de openbare ruimte. maximaal 1 blinde gevels is toegestaan.
- De woningen staan vrijstaand.

Opmaak

- Materiaal gevel: hoogwaardig materiaalgebruik, materiaal van zeer goede kwaliteit, duurzaam en materiaal dat opnieuw gebruikt, hergebruikt of gerecycled kan worden zonder kwaliteitsverlies. Biobased bouw materiaal heeft de voorkeur. kunststof / plastic plaatmateriaal en sandwichpanelen zijn niet toegestaan
- Boven 3.5 meter hoogte is de kleur wit niet toegestaan met uitzondering van kozijnen, boeien en windveren.
- Kleur gevel: middentoon grijs en aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin.
- Kleur dak: antracietkleurig of aardetinten van roodbruin tot donkerbruin en geelbruin. Een groen- of- sedumdak, is ook toegestaan
- Elk klein huusje is uniek.

Aanvullend

- Erfafscheidingen zijn niet gewenst en zijn anders natuurlijke, streekeigen hagen van maximaal 1 meter hoog, zoals beuk, meidoorn of sleedoorn.
- Verharding rondom een klein huussie wordt geminimaliseerd.



Voorbeelden van aardetinten



Voorbeelden van middentoon grijs



Voorbeelden van antraciet

5. BUITENRUIMTE EN DUURZAAMHEIDSAMBITIES

In dit hoofdstuk worden de ambities ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte en duurzaamheid beschreven. Deze dienen ter inspiratie

Straatprofiel

De hoofdroute wordt uitgevoerd met troittoirbanden. Dit om het parkeren in de bermen zoveel mogelijk te ontmoedigen. Er komen langs de hoofdroute geen troittoirs. De troittoirs die in het plan komen zijn de wandelpaden die ommetjes met elkaar verbinden. Wandelpaden worden uitgevoerd in tegels of halfverharding. De bestrating bestaat uit klinkers. Qua kleurgebruik en type klinker wordt aansluiting gezocht bij de bestaande Koesteeg.

Parkeren

In het plangebied liggen meerdere (semi) openbare parkeerplaatsen. De parkeerplaatsen worden landschappelijk ingepast en met groen omzoomd.

Inrichtingselementen

Inrichtingselementen zoals straatverlichting sluit aan bij de huisstijl van de gemeente of de woonwijk Daalkampen.

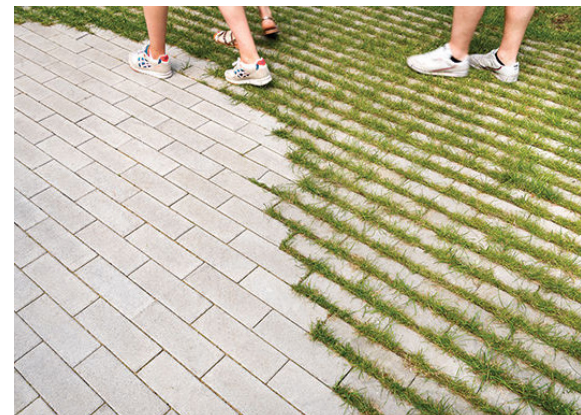
Water en biodiversiteit

Hemelwater wordt opgevangen en via de principes van vasthouden, bergen en afvoeren richting oppervlaktewater begeleid.

Wadi's vervullen hierin een belangrijke rol. De oevers van de wadi kunnen op een natuurinclusieve manier worden ingericht, dit omvat groene bermen met voldoende flauw talud. Natuurlijke elementen als bloemen en planten kunnen niet alleen zorgen voor een aantrekkelijk uitzicht, maar ook bijdragen aan de biodiversiteit van het gebied. Ook kunnen informele en natuurlijke speelelementen als stapstenen bijdragen aan de aantrekkelijkheid en het dubbelgebruik van de wadi. Om de overgang van dorp – naar landschap te versterken worden inheemse beplantingssoorten toegepast, worden kruidenrijke zones ingericht met extensief beheer en worden waar mogelijk natuurvriendelijke oevers aangelegd.

Duurzaamheid

De woningen voldoen aan de nieuwste duurzaamheidseisen. Deze ambities mogen echter niet ten kostte gaan van de ruimtelijke kwaliteit. Installaties zoals buitenunits van een warmtepomp zijn vanaf de openbare weg niet zichtbaar, worden weggewerkt in de architectuur of middels een omkasting ingepast op een manier die aansluit op de architectuur van de woningen. Daken worden zoveel mogelijk ingezet met een dubbelgebruiksfunctie. Denk hierbij aan de opwek van energie en biodiversiteit met kruidendaken.



Half verharding ten gunste van klimaatadaptatie



Straatprofiel met verschillend legverband



Kruidenrijke zones met extensief beheer



BEELDKWALITEITSPLAN

BORGER - KOESTEEG

RHO ADVISEURS

