



BEELDREFERENTIEPLAN

Inhoudsopgave

INLEIDING	3
DEEL A: BEELDREFERENTIEPLAN	4
1 PLANGEBIED	4
2 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN	5
3 ONTWIKKELINGSVISIE	5
3.1 Stedenbouwkundige structuur	5
3.2 Het plan in de omgeving	5
Rondweg	6
Europaweg	6
Buitengebied (oostzijde)	6
Buitengebied (noordzijde)	6
3.3 Woonomgeving	6
(centrum)voorzieningen	6
Groenvoorzieningen/water/speelvoorzieningen	6
Sociale veiligheid	7
Parkeren	7
3.4 Verkeersstromen	7
Voetgangers	7
Fietsers	7
Autoverkeer	7
3.5 Vormgeving ontsluitingen	7
Hoofdontsluiting	7
Woonstraat A	7
Woonstraat B	8
3.6 Woningen	8
Doelgroep	8
Verkaveling	8
Omschrijving van de woningen	8
DEEL B: FOTO-IMPRESSIE	9
COLOFON	21



INLEIDING

Op basis van de ontwikkelingsschets gemeente Coevorden heeft het gemeentebestuur in 1995 besloten dat een toekomstige uitbreiding na realisering van de bestemmingsplannen “de Heege” en “Klinkenvlier” plaats moet vinden in het gebied “Ossehaar”.

Vanuit de ontwikkeling van het provinciaal omgevingsplan (POP) wordt reeds gemeld dat er een bufferzone tussen stedelijk en landelijk gebied moet worden gerealiseerd. Deze zone wordt gesplitst in een gedeelte met als hoofdfunctie groen en een gedeelte met als hoofdfunctie wonen. Dit plan behandelt het woongebied.

Dit boekwerk is in twee delen gesplitst.

Deel A behandelt het beeldreferentieplan. Hierin wordt een beeld geschetst van de toekomstige woonwijk. In sfeerbeelden wordt getracht uit te leggen wat de ontwerper(s) in gedachten hadden bij de ontwikkeling van het plan.

Deel B geeft middels foto's een indruk van de voorgestelde kleuren en vormen van de bebouwing.

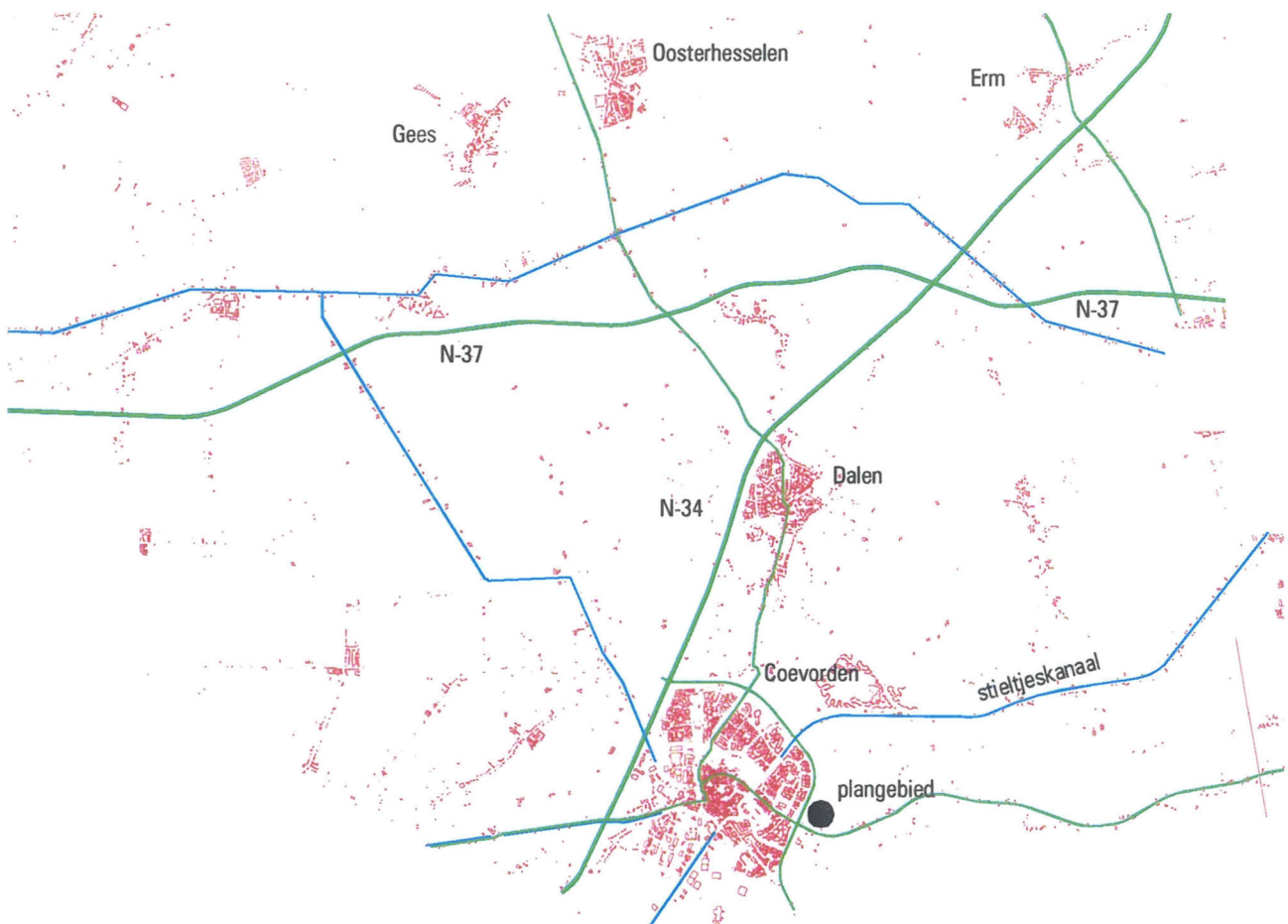
Nadrukkelijk wordt er gesteld dat voor een optimale betrokkenheid van de toekomstige bewoners van de wijk een zeer goede voorlichting noodzakelijk is. Deze voorlichting dient voorafgaand aan de verkoop van de kavels en voorafgaand aan de aanvraag van de bouwvergunning plaats te vinden.

DEEL A: BEELDREFERENTIEPLAN

1 PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen in de gemeente Coevorden ten oosten van de woonkern Coevorden (zie afbeelding 1). De huidige functie is landbouwgebied. Waardevolle ruimtelijke kenmerken anders dan de dekzandkopjes zijn niet aanwezig. De incidentele bebouwing bestaat voornamelijk uit boerderijen.

Het aanwezige groen bestaat uit een rij eiken langs de Ossehaarseweg, een bossage langs de Ossehaarseweg en een klein bosperceel langs de rondweg. Deze elementen zullen gehandhaafd worden.



Afbeelding 1

2 UITGANGSPUNTEN EN RANDVOORWAARDEN

De realisatie van een nieuwe woonwijk is tegenwoordig anders als vroeger. Het milieu staat hoog aangeschreven, zodat nieuwbouwplannen zoveel mogelijk duurzaam moeten zijn. Het bestemmingsplan Ossehaar is hierop geen uitzondering. De ambities voor Ossehaar zijn hoog. Al in een vroeg stadium is er overleg opgestart met diverse belanghebbenden zoals het waterschap, het zuiveringschap en de Dienst Landelijk Gebied. Dit alles heeft geleid tot een aantal uitgangspunten en randvoorwaarden voor de ontwikkeling van Ossehaar.

Uitgangspunten voor het ontwerp zijn:

- De wijk moet sociaal veilig zijn.
- De wegenstructuur moet duurzaam veilig zijn.
- De mogelijkheden tot (passief) gebruik van zonne-energie dienen geoptimaliseerd te worden.
- De verkaveling dient ruimte te bieden aan zoveel mogelijk woningtypes.
- De wijk dient een overgangszone te vormen tussen het stedelijke gebied en het buitengebied.

Randvoorwaarden voor het ontwerp zijn:

- 50 dB(A) zone van de rondweg om Coevorden.
- 50 dB(A) zone van de Europaweg.
- De waterberging binnen het totale onderbemalen gebied dient minimaal 10% te bedragen. In dit gebied vallen de wijken Binnenvree, Klinkenvlier en Ossehaar.
- De dekzandkopjes dienen gehandhaafd te blijven.

3 ONTWIKKELINGSVISIE

3.1 Stedenbouwkundige structuur

Een (oude) stad is veelal een chaotisch geheel van stegen en straatjes. Op het eerste gezicht lijkt er geen logica in de opbouw van de stad te zitten. Op het tweede gezicht ook niet. De stad is eenvoudig daar ontstaan waar er de beste mogelijkheden waren. Dat kan men van de wijk Ossehaar niet zeggen. De plaats voor de uitbreiding is zorgvuldig overwogen. Veelal wordt een nieuwbouwwijk strak vormgegeven om zoveel mogelijk woningen per hectare kwijt te kunnen. Dit gaat ten koste van de veelheid in structuren welke een oude stad kenmerken. Om nu toch het gevoel van een stedelijke uitbreiding te krijgen is de wijk Ossehaar chaotisch opgezet, maar toch met een zekere regelmaat. Zuinig ruimtegebruik dwingt hier (enigszins) toe. Men kan dus spreken van chaos in regelmaat. Het qua stratenpatroon "rommelige" karakter van de wijk schept een zekere mate van intimiteit zonder verstikkend te worden. Die intimiteit zal versterkt worden doordat de bebouwing middels kleurstelling als een eenheid zal overkomen.

3.2 Het plan in de omgeving

De beleving van een woonwijk begint al bij de buitenkant, het aanzicht van de wijk. De wijk moet passen in zijn omgeving en zo mogelijk vloeiend erin overlopen. Onderstaand staat de sfeer omschreven zoals men die van verschillende kanten van buiten het plan "proeft".

Rondweg

Het zicht op de wijk vanaf de rondweg is zeer beperkt. Langs de weg staan diverse bossages. Slechts komende vanaf Duitsland is het mogelijk om vanaf het viaduct over de Europaweg de wijk te zien. Omdat men hier \pm 6 meter boven het maaiveld rijdt is een overzicht over de wijk mogelijk. Vanaf dit punt is de eenheid van de wijk goed waar te nemen. Rode dakpannen en gele gevels steken fleurig af tegen het groen van het buitengebied dat op enkele plaatsen naar binnen steekt.

Europaweg

Vanaf de Europaweg ervaart men Ossehaar als een gesloten geheel dat strak vormgegeven is. Dit wordt veroorzaakt door de brede watergang en de grote groenstroken in combinatie met de voorgevels van de woningen. Lage struiken en enkele boomgroepen completeren het beeld van een groene wijk.

Buitengebied (oostzijde)

Het buitengebied wordt gevormd door landerijen die middels een parkachtige inrichting overgaan naar het stedelijke gebied. Van deze kant af gezien ligt de wijk grotendeels verscholen achter het groen. De weinige bebouwing die te zien is bestaat uit lage vrijstaande woningen met daar achter iets hogere bebouwing. Het geheel oogt “groen”.

Buitengebied (noordzijde)

Omdat deze kant in de toekomst aan gaat sluiten op het vervolg van Ossehaar is de ze slechts gedeeltelijk afgeschermd met groen. Tijdelijk zal hier een vrij abrupte overgang naar het landelijke gebied zijn.

3.3 Woonomgeving

De kwaliteit van de woonomgeving is mede bepalend voor de kwaliteit van het wonen. Hieronder worden de belangrijkste elementen die deze kwaliteit mede bepalen omschreven.

(centrum)voorzieningen

Coevorden is een relatief kleine woonkern. Dit houdt in dat de centrumvoorzieningen allen op fietsafstand liggen. De scholen (zowel basisschool als voortgezet onderwijs) liggen binnen een afstand van \pm 1 kilometer van het plan. De mogelijkheid om een (tijdelijke) basisschool (zie voorbeeld foto's 16 en 17) te bouwen wordt opengelaten. In het plan wordt in een vervolgfase ruimte gereserveerd voor een bijzondere bebouwing zoals bijvoorbeeld een wijkgebouw.

Groenvoorzieningen/water/speelvoorzieningen

Een van de uitgangspunten van het plan is dat de wijk een overgangszone dient te vormen tussen het stedelijke gebied en het buitengebied. Hiertoe wordt de groenstructuur versterkt. Groen in te vullen dekzandkopjes steken het plan in of liggen centraal tussen de bebouwing. Kleine clusters van woningen kunnen het groengebied insteken. In de brede stroken tussen de wijk en de rondweg / Europaweg komen grotere waterpartijen en groenvlakken. Het geheel krijgt een open karakter om de relatie tussen wijk en omgeving te versterken. In de buitenrand is voldoende speelgelegenheid voor de oudere jeugd. Voor de kleintjes komen aparte speelplekken tussen de bebouwing, zodat het toezicht optimaal is.

Sociale veiligheid

Sociale veiligheid is een “hot item”. In samenwerking met de politie wordt er naar gestreefd om het politiekeurmerk veilig wonen voor deze wijk te halen. Het politiekeurmerk houdt in dat er op wijkniveau maatregelen genomen worden om de criminaliteit tegen te gaan. Te denken valt bijvoorbeeld aan goede openbare verlichting en het beperken van achterpaden. Het politiekeurmerk heeft als positief effect voor toekomstige bewoners dat in veel gevallen de verzekeringspremie omlaag kan. Sociale veiligheid houdt onder andere in voldoende verlichting, weinig tot geen achterpaden, aangepaste beplanting binnen de wijk.

Parkeren

In het plangebied zijn alleen parkeervoorzieningen voor bewoners en hun bezoekers opgenomen. De eigen parkeerplaats wordt op het eigen erf gerealiseerd, volgens de norm van 1,0 parkeerplaats per woning. Daarnaast wordt er gerekend met 0,2 parkeerplaats per woning voor bezoekers. Omdat bezoek veelal op de oprit kan parkeren kan het aantal openbare parkeerplaatsen minimaal worden.

3.4 Verkeersstromen

Voetgangers

In het gehele plan worden minimaal aan één zijde van de wegen loopstroken/voetpaden opgenomen. De hoofdroutes voor de voetgangers worden zoveel mogelijk gecombineerd met de hoofdroutes voor het fietsverkeer.

Fietsers

Voor fietsers worden zoveel mogelijk rechtstreekse routes gecreëerd naar de centrum voorzieningen, de sportterreinen en het buitengebied. Deze routes worden over grote delen geheel vrijliggend van de wegen aangelegd. Daar waar geen aparte fietspaden zijn kunnen de fietsers gebruik maken van de woonstraten.

Autoverkeer

De wijk wordt met het oog op de verkeersveiligheid ingericht als 30-km zone. Dit houdt in dat er geen lange rechtstanden gemaakt worden en dat er een krap wegprofiel gemaakt wordt om de snelheid te remmen. Dit past naadloos in de stedenbouwkundige hoofdstructuur. Het chaotische / kronkelige van de wijk is uitstekend te combineren met het uitgangspunt “duurzaam veilig”.

3.5 Vormgeving ontsluitingen

Hoofdontsluiting

De wijk wordt ontsloten door een weg welke middels een rotonde aansluit op de Europaweg. Deze weg heeft een profiel van 5,50 meter en is bedoeld als hoofdroute voor 85% van het autoverkeer van de toekomstige woonwijk. De overige 15% zal in de toekomst gebruik maken van een ontsluiting aan de noordzijde van de wijk. Doordat deze weg (zoveel mogelijk) buiten het woongebied gehouden wordt zijn er geen woningen rechtstreek op deze weg ontsloten. Er langs wordt een groenstructuur aangebracht. Gezien het karakter van de weg en de ligging buiten de bebouwing dient de weg in asfalt uitgevoerd te worden.

Woonstraat A

Deze straat is bedoeld als “insteek” in de woonwijk. Omdat het hier de entree van de wijk betreft is er gekozen voor een breed profiel tussen de bebouwing. Hierin zijn een rijbaan, een groenstrook en twee loopstroken gepland. Om het bijzondere karakter van de straat te benadrukken zal er een laanbeplanting aangebracht worden en zal de rijbaan een (ten opzichte van woonstraat B) afwijkende verharding in soort en/of kleur hebben. Gedacht wordt hierbij aan betonstenen in een rood/zwart genuanceerde kleur. De kleur dient kleurecht en kleurvast te zijn, zodat het ontwerp in de jaren gehandhaafd blijft.

Woonstraat B

Dit is het meest voorkomende type straat in de wijk. Het is de bedoeling dat hier uitsluitend bestemmingsverkeer komt. Het profiel is er dan ook op aangepast. Hierin komt een rijbaan met minimale afmetingen (3,50 - 4,00 meter), een groen-/parkeerstrook en een loopstrook. In de groenstrook zal een aangepaste beplanting aangebracht worden.

De verharding dient een contrasterende kleur te hebben ten opzichte van de woningen. De voorkeur gaat hierbij uit naar gebakken materiaal of betonstenen in een kleurstelling die gebakken materiaal benadert. Te denken valt hierbij aan een bruin/paarse kleur. Net zoals bij de stenen in woonstraat A dient de kleur kleurecht en kleurvast te zijn, zodat het ontwerp in de jaren gehandhaafd blijft.

3.6 Woningen

Doelgroep

De doelgroep waar het plan zich op richt is die groep van (toekomstige) bewoners die een optimale vrijheid zoeken voor het realiseren van de door hun gewenste woning zowel in kavelomvang als in woningtype. Hierbij gaat het uitsluitend om bewoners die een koopwoning wensen. Verder voorziet het plan in een beperkt aantal woningen voorzien van een bedrijfsruimte voor de vestiging van “aan huis gebonden” beroepen zoals bijvoorbeeld een advocaat, dokter, fysiotherapeut en pedicure.

Verkaveling

Teneinde een zo groot mogelijke vrijheid in de verkoop van woningbouwkavels te kunnen verkrijgen wordt de kavelbreedte zoveel mogelijk variabel ingepland. De buitengrens en de kaveldiepte zijn hierbij maatgevend. Hiermee wordt bereikt dat er zo optimaal mogelijk kan worden ingesprongen op de wensen van de toekomstige bewoners.

Omschrijving van de woningen

Het plan wordt volgebouwd met vrijstaande en halfvrijstaande woningen en enkele bijzondere gebouwen zoals de woon/werkblokken. In de vormgeving van de woningen worden de toekomstige bewoners zoveel mogelijk vrijgelaten. Torentjes, erkers en overige versierende / verrijkende elementen moeten mogelijk zijn. De uitvoering van de woningen dient echter wel te voldoen aan het gestelde in het uitwerkingsplan. Met name komt dit neer op het gebruik van gele of geelachtige gevelstenen en rood/oranje dakpannen. Hierdoor wordt de eenheid in de wijk versterkt zonder het individuele karakter van de woningen aan te tasten. Voor een visualisatie van dat wat de ontwerper(s) voor ogen staat wordt u verwezen naar deel c van dit plan.

DEEL B: FOTO-IMPRESSIE

De foto's zijn genomen in Amersfoort, Assen, Harderwijk, Zeewolde en Zutphen.

De foto impressie dient ervoor om visueel te maken wat er in het beeldreferentieplan en het uitwerkingsplan bedoeld wordt. Het is geenszins de bedoeling dat de toekomstige bebouwing volgens de foto's gebouwd gaat worden.

Overzicht van de genomen foto's:

- 1 Erker met balkon. Contrasten tevens gezocht in de kleurstelling van het schilderwerk.
- 2 Type lessenaardak met rechte gevel. Bouwhoogte ± 9,00 meter.
- 3 Type lessenaardak met gebogen gevel en flauwe dakhelling. Bouwhoogte ± 10,00 meter.
- 4 Type lessenaardak uitgevoerd als dwarskap. Bouwhoogte ± 8,00 meter.
- 5 Erkers zijn toegestaan, mits correct vormgegeven. De erkers op deze foto voldoen niet aan het bouwbesluit.
- 6 Royale halfvrijstaande woningen. Kleine erkers met accenten in het metselwerk en het schilderwerk.
- 7 Verschillende dakvormen gevel een speels aanzicht aan de wijk.
- 8 Ook hier apart vormgegeven daken. Door het ontbreken van accenten in kleur komt het geheel nogal saai over.
- 9 Vrijstaande woningen in diverse soorten en maten.
- 10 Deze dakvorm is niet alleen toegestaan, maar een beetje creativiteit is wenselijk.
- 11 De aparte vormgeving van de garages heeft een grote meerwaarde in de beleving van de wijk.
- 12 Accentuering middels kleuren haalt de belevingswaarde van de woningen omhoog.
- 13 Vakwerk: detail in metselwerk.
- 14 Accenten kunnen ook op de gevel aangebracht worden middels beplating.
- 15 Accenten kunnen ook op de gevel aangebracht worden middels beplating.
- 16 (tijdelijk) basisschool in een nieuwbouwwijk. Na gebruik in te richten en te verkopen als woning.
- 17 (tijdelijk) basisschool in een nieuwbouwwijk. Na gebruik in te richten en te verkopen als woning. Het geheel past perfect in het straatbeeld.
- 18 Erfscheiding middels muurtje
- 19 Erfscheiding middels muurtje
- 20 Oost-west gesitueerde woningen met toegang aan "achterzijde".



1 Erker met balkon. Contrasten tevens gezocht in de kleurstelling van het schilderwerk.



2 Type lessenaardak met rechte gevel. Bouwhoogte \pm 9,00 meter.



3 Type lessenaardak met gebogen gevel en flauwe dakhelling. Bouwhoogte $\pm 10,00$ meter.



4 Type lessenaardak uitgevoerd als dwarskap. Bouwhoogte $\pm 8,00$ meter.



- 5 Erkers zijn toegestaan, mits correct vormgegeven. De erkers op deze foto voldoen niet aan het bouwbesluit.



- 6 Royale halfvrijstaande woningen. Kleine erkers met accenten in het metselwerk en het schilderwerk.



7 Verschillende dakvormen geven een speels aanzicht aan de wijk.



8 Ook hier apart vormgegeven daken. Door het ontbreken van accenten in kleur komt het geheel nogal saai over.



9 Vrijstaande woningen in diverse soorten en maten.



10 Deze dakvorm is niet alleen toegestaan, maar een beetje creativiteit is wenselijk.



11 De aparte vormgeving van de garages heeft een grote meerwaarde in de beleving van de wijk.



12 Accentuering middels kleuren haalt de belevingswaarde van de woningen omhoog.



13 Vakwerk: detail in metselwerk.



14 Accenten kunnen ook op de gevel aangebracht worden middels beplating.



15 Accenten kunnen ook op de gevel angebracht worden middels beplating.



16 (tijdelijk) basisschool in een nieuwbouwwijk. Na gebruik in te richten en te verkopen als woning.



- 17 (tijdelijk) basisschool in een nieuwbouwwijk. Na gebruik in te richten en te verkopen als woning. Het geheel past perfect in het straatbeeld.



- 18 Erfscheiding middels muurtje



19 Erfscheiding middels muurtje



20 Oost-west gesitueerde woningen met toegang aan "achterzijde".



COLOFON

Dit beeldreferentieplan van het woongebied Ossehaar is een product van de gemeente Coevorden.

Ontwerp beeldreferentieplan: F. Romboud

De volgende personen hebben hieraan direct of indirect een bijdrage geleverd;

Namens de gemeente Coevorden:

- *H. Gortmaker* (Ruimtelijke Ontwikkeling, sectie volkshuisvesting)
- *C.P.M. van Oerle - Strik* (Bouw- en woningtoezicht)
- *F. Romboud* (Realisatie en beheer, sectie werkvoorbereiding en toezicht)

Auteur: F. Romboud

Gemeente Coevorden
Postbus 2
7740 AA Coevorden
telefoon: 0524 - 598598
telefax: 0524 - 598200
e-mail adres: gemeente@gem.coevorden.nl

Dalen, 28 februari 2000