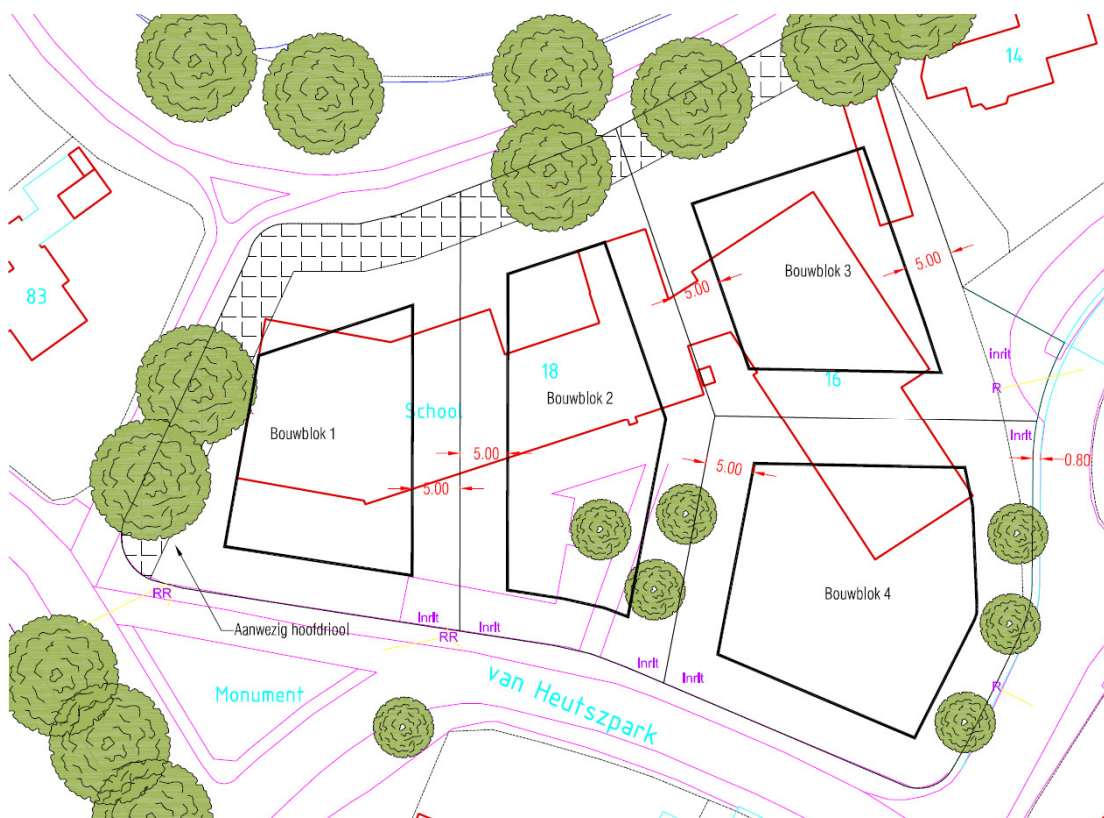


## Randvoorwaarden locatie "Parkschool".

### Bestemmingsplanvoorschriften

- Hoofdgebouw:
  - Goothoogte max. 6.00 m.
  - Bouwhoogte max. 10.50 m.
  - Dakhelling minimaal 45°.
- Bijgebouwen
  - Goothoogte max 3.00 m
  - Bouwhoogte max 6.00 m
- Bouwwerken geen gebouwen zijnde:
  - Bouwhoogte max 5.50 m
- Maximaal te bebouwen oppervlak 400 m<sup>2</sup> bij een perceelsgrootte van minimaal 1000 m<sup>2</sup>.
- Alle bouwwerken dienen in het bouwblok geplaatst te worden
- Nokrichting vrij



Percelen en bouwblokken geprojecteerd in bestaande situatie

### Welstand ontwikkeling

Het gebied valt binnen het beeldkwaliteitplan "historische kern Coevorden". Daarnaast zijn de "algemene richtlijnen beeldkwaliteit centrum Coevorden" uit hetzelfde beeldkwaliteitplan van toepassing.

Voor het gebied gelden de volgende punten:

#### **rooilijn, oriëntatie en verschijningsvorm**

- De voorkeur gaat uit naar 1 tot 4 vrijstaande woningen op grote kavels.
- De woningen dienen onderling qua type zoveel mogelijk te variëren om het diverse karakter van de noordelijke vestingwallen te behouden. Nieuwbouw van 4 dezelfde woningen is niet toegestaan.

- de gebouwen zijn op de openbare ruimte georiënteerd
- gebouwen staan op ruime afstand van elkaar [minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrens]

#### ***overgang openbaar - privé***

- de gebouwen zijn voorzien van ruime tuinen rondom de woning
- de overgang van de tuin naar de straat wordt gemarkeerd door een haag of lage tuinmuur
- de begrenzing van de achter- of zijtuin aan de openbare ruimte is informeel vormgegeven door middel van hagen en bosschages of een lage tuinmuur.

#### ***bouwhoogtes***

- de villa bebouwing is 1 à 2 lagen met een (forse) kap

#### ***daken***

- karakteristiek voor de villabebouwing is de toepassing van schild- en tentdaken. Deze in basis eenvoudige kappen worden verbijzonderd door insnijdingen, wisselende goothoogtes en architectonische toevoegingen

#### ***geleding van de gevels***

- de gevels zijn rijk gedetailleerd met bakstenen details

#### ***kleur- en materiaalgebruik***

- de gebouwen bestaan overwegend uit baksteen in een donkere tint variërend van bruin naar roodbruin.
- Voor een uitgebreidere beschrijving wordt verwezen naar het algemene deel van het beeldkwaliteitplan historische kern Coevorden.
- naast de toepassing van baksteen in donkere tinten is het ook mogelijk vlakken met witte, crème en lichte kleuren te accentueren. Materialen die voor de accentdelen in aanmerking komen zijn stucwerk, hout en glas. Maximaal 50% van de gevel en maximaal 30% van de panden aan één straat aandacht moet worden besteed aan relatie met de bestaande panden, door toepassing van vergelijkbare kleuren, materialen of passende detaillering zoals gebruik van rijke baksteendetails

#### ***architectonische elementen/verbijzondering***

- klassieke elementen, zoals erkers, dakkapellen en serres worden veel toegepast en dragen bij aan de karakteristieke sfeer van de noordelijke vestingwallen. De elementen zijn zo geplaatst dat ze de relatie van het gebouw met de omgeving versterken (erker zorgt voor uitzicht door straat/openbare ruimte, de serre vergroot het contact met de tuin, etc.)
- nieuwe architectonische elementen worden met zorg gedetailleerd en gematerialiseerd

#### ***functies***

- het is wenselijk het accent hier op woningbouw te leggen, met de nadruk op villabebouwing op ruime, groene kavels

#### ***aan- en uitbouwen***

- voor aan- en uitbouwen gelden de regels zoals opgesteld in de welstandsnota van de gemeente Coevorden.
- Bij aan en uitbouwen is het belangrijk dat het hoofdvolume herkenbaar blijft en de panden als vrijstaande losse gebouwen zichtbaar blijven. Uitbouwen moeten dan ook voldoen aan de volgende eisen:
  - vooraanbouwen liggen ten minste 1 m terug t.o.v. de zijgevel (aanvulling op Welstandsnota)
  - het is mogelijk een hoek uit te bouwen (uitzondering op Welstandsnota)
  - een uitbouw mag bestaan uit hooguit 1 laag met een plat dak of 1 laag met een kap (aanvulling op Welstandsnota)
  - dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak. De dakbekleding (pannen) loopt rondom door (aanvulling op Welstandsnota)

## **Algemeen**

### Inritten:

- De locatie van de inritten is globaal aangegeven op de kaart. Per perceel slechts 1 inrit met een breedte van 3.00 meter.
- Bouwblok 1 aan de zuidoostzijde van het perceel;
- Bouwblok 2 aan de zuidwest- of zuidoostzijde;
- Bouwblok 3 aan de zuidoostzijde;
- Bouwblok 4 aan de zuidwestzijde of de noordoostzijde van het perceel.

### Riool:

- Voor de riolering geldt dat deze gescheiden aangeleverd dient te worden. De mogelijke aansluitpunten zijn middels een "R" aangegeven op de kaart.
- Aan de westzijde van de locatie ligt een gemeentelijk hoofdriool door de kavel heen.

### Bomen:

- Coniferen aan de noordzijde mogen gerooid worden.
- De grote bomen aan de westzijde en de noordzijde mogen onder geen beding gerooid of gesnoeid worden.
- De 6 overige bomen die op kavel 2 en 4 staan indien mogelijk inpassen.