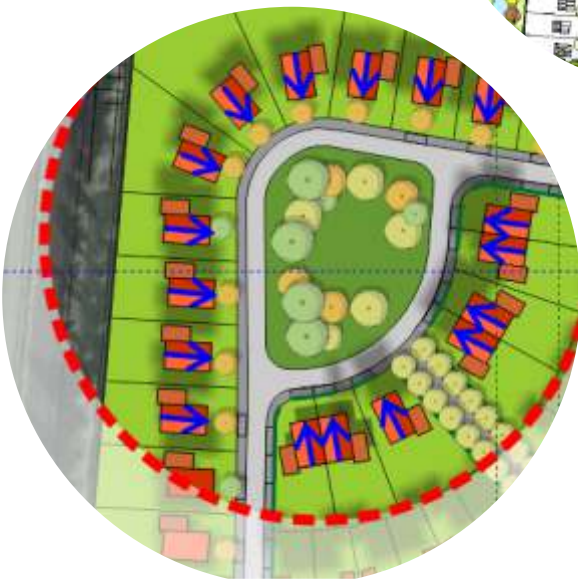


# Beeldkwaliteitsplan Erflanden deelplan Edelhert en Egel Hoogeveen



juni 2016

Gemeente Hoogeveen

Koopman Vastgoed BV

Beeldkwaliteitsplan  
Erflanden  
deelplan Edelhert en Egel  
Hoogeveen

Gemeente Hoogeveen  
Koopman Vastgoed BV

mei 2016

Opgesteld door: ir. Con Zaat  
CZT Ruimtelijk Advies  
& Procesmanagement  
Deventer

in opdracht van: Koopman Vastgoed BV  
Tubbergen

## Inleiding

Voor u ligt het beeldkwaliteitsplan voor het plangebied Erflanden, deelplan Edelhert en Egel te Hoogeveen. Dit beeldkwaliteitsplan vervangt een deel van het bestaande beeldkwaliteitsplan van Bosmilieu in Erflanden. Dat beeldkwaliteitsplan is, als onderdeel van het bestemmingsplan Erflanden 2010, op 15 september 2011 vastgesteld door de raad van de gemeente Hoogeveen.

Door de crisis in de vastgoedontwikkeling hebben de oorspronkelijke uitgangspunten geen doorgang weten te vinden. Een nieuwe ontwikkelaar heeft geleid tot aangepaste ideeën over woningtypologie en beeldkwaliteit. Qua woningtypologie wordt meer gedacht aan twee-onder-één-kap woningen (i.p.v. vrijstaand geschakeld woningen). Wat betreft de beeldkwaliteit wordt gestreefd naar meer flexibiliteit en meer eigentijdse mogelijkheden in de plannen.

Het gebied Bosmilieu Noordwest is het deelgebied in de noordwesthoek van het deelplan Boswijk, begrensd door de groenstrook langs de Hoogeveens Vaart, de gracht en groenstrook langs de Keizersmantel en de achterzijde van de kavels langs de Laan. Bosmilieu Noordwest bestaat uit de straten Egel en Edelhert.



Afbeelding: Stedenbouwkundig plan voor het Bosmilieu Noordwest

## De stedenbouwkundige opzet

Het Bosmilieu is een deelgebied van de woonwijk Erflanden. Het Bosmilieu is ontworpen als een gebied met een introvert karakter. De randen van het Bosmilieu met de daaraan gelegen woningen worden zó ingericht dat de wijk zich naar binnen oriënteert. De verkaveling van het Bosmilieu wordt gekenmerkt door een parkachtige opzet met lange gebogen lanen. De structuur van gebogen lanen heeft tot gevolg dat er beperkte zichtlijnen zijn, waardoor het plan een besloten karakter krijgt.

Het karakter van het Bosmilieu wordt in hoge mate door bomen bepaald. Het karakter van een bos ontstaat door verspreid over het gehele gebied veel bomen te plaatsen. De boom is het bindend element en de belangrijkste beelddrager. Ieder onderdeel is belangrijk in dat beeld en het slagen van het bosmilieu staat of valt bij het consequent uitvoeren van dit basisidee.

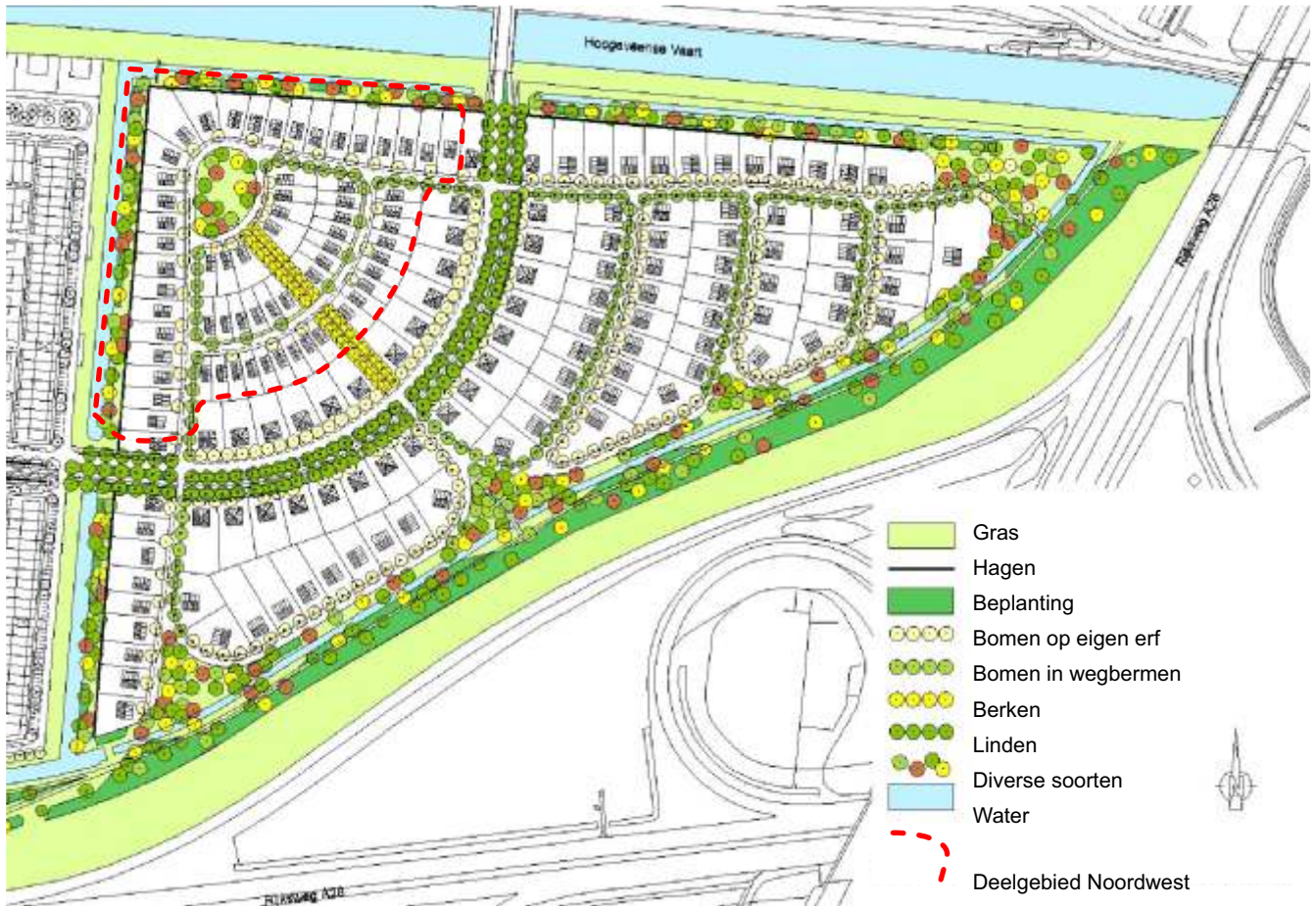
De keuze van de bomen is gericht op een lange levensloop. Het bosmilieu bestaat niet uit een willekeurige veelheid van boomsoorten, maar uit een beperkt aantal boomsoorten. Daar waar mogelijk wordt het gehele bosmilieu voorzien van een onderbepanting bestaande uit bodembedekkers of gras. De bomen die nabij de woningen komen te staan, zijn transparant en hebben open kronen.

In de bebouwing biedt het Bosmilieu veel ruimte voor creativiteit van de bewoners wat vertaald kan worden in een eigenzinnige woning, die samen met de andere woningen binnen bepaalde grenzen een eenheid vormt. De bebouwing reageert zoveel mogelijk op haar omgeving door materiaal toe te passen, dat past in deze omgeving.

Het **deelgebied Noordwest** is een introverte woonbuurt in de noordwesthoek van het Bosmilieu. de buurt is gestructureerd door een groen plein en een eveneens groen wandelpad tussen het plein en de Laan.



afbeelding: Plankaart van Erflanden  
omkaderd: Bosmilieu (paars) en Noordwest (rood)



Afbeelding: De groenstructuur van het Bosmilieu  
(uit beeldkwaliteitsplan Bosmilieu, 2011)

## De openbare ruimte en het groen

In het Bosmilieu komen verschillende groene pleinen, de zogenaamde bosparkjes. Eén van deze bosparkjes ligt centraal in het deelgebied Noordwest. Deze groene openbare ruimten wordt beplant met boomgroepen. Deze bomen krijgen dichtere kronen dan de bomen langs de wegen. Eveneens een belangrijk element in de openbare ruimte van het deelgebied Noordwest is het bospad. Tussen de Laan en het bospark wordt een wandelpad aangelegd van drie meter breed. Dit pad kruist de tussenliggende straat. Aan weerszijden van het voetpad komen groenstroken van 3,50 meter breed waarin bomen komen te staan, omringt met bodembedekkers, gras of afplanters. De kruinen van de bomen gaan elkaar raken zodat het pad onder één bladerdak komt te liggen

Het Bosmilieu is omzoomd met een groene rand. De bossingel tussen het tuinstedelijk milieu en het bosmilieu, de groenstrook langs de Hoogeveense Vaart en de groene binnenzijde van de geluidswal vormen samen één bosrand rondom het woongebied. De zuidelijk gelegen rand wordt gevormd door een parkachtige strook die doorloopt tot op de wal. In de bosranden worden dezelfde bomen geplaatst als in de bosparkjes. De onderbeplanting is bosachtig en heeft een vrij natuurlijk karakter.

Het introverte karakter van het bosmilieu wordt in de verkaveling tot uitdrukking gebracht door een aantal woningen met de achtertuin naar de bosrand te plaatsen. Op de grens waar de particuliere achtertuinen overgaan in de bosrand wordt deze overgang gerealiseerd door middel van een haag die op gemeentegrond wordt gezet. Dit voorkomt dat het beeld van de bosrand als onderdeel van het groene raamwerk te veel wordt verstoord.

In de straten in het hele bosmilieu komen ook bomen. Om het bosgebied zo optimaal mogelijk te ontwikkelen, wordt in bijna alle straten aan één zijde van de straat een strook van twee meter vrijgehouden. In deze strook worden bomen geplaatst en de strook wordt verder ingericht met groen. Het profiel van de straat bestaat dan uit een loop- en parkeerstrook van minimaal 2,00 meter, een rijbaan van 4,50 meter en een strook van 2,00 meter met daarin bomen en gras en waar niet geparkeerd mag worden. De rijloper in de woonstraten wordt uitgevoerd in lichtgrijs asphalt. De molgoot en de loop- en parkeerstrook worden uitgevoerd in genuanceerd bruine betonklinkers.

*afbeelding: groen in straat en tuin*



*afbeelding: fragment van de groene inrichting*

## De beeldelementen van Bosmilieu Noordwest

In deze paragraaf worden de beeldelementen beschreven zoals deze voor het gehele deelgebied Noordwest van het Bosmilieu gelden.

### Zonering beeldkwaliteit

Aandacht gaat vooral uit naar de samenhang rondom het bosparkje. Een beperkte eenheid wordt nagestreefd voor de woningen aan de Egel (voorheen de Horst). De bosranden (Edelhert) worden gekenmerkt door meer vrijheid naar architectuur, kleur en materiaalgebruik.

### Kleurgebruik

De kleuren die toegepast worden, dienen wat meer gedekte kleuren te zijn, in het algemeen rustig van karakter en geen extreem felle kleuren. Voor de woningen wordt baksteen of de combinatie baksteen met hout in een warm kleurenpalet voorgestaan. De daken dienen donker van kleur (zwart/antraciet) te zijn.

### Materiaaltoepassing

De voorgestelde materiaaltoepassing in het bosmilieu is verschillend: zowel traditionele materialen (hout en baksteen) als moderne materialen (glas en staal) zijn mogelijk.

### Rooilijnen

In verband met de wens tot het stimuleren van het plaatsen van bomen door particulieren in hun voortuinen en de ruimte die daarvoor nodig is, bedraagt de minimale rooilijn voor de woningen gemeten vanaf de weg 5 meter.

De maximale woningbreedte hangt samen met de afmeting en de vorm van de kavel. Belangrijk hierbij zijn open onbebouwde stroken tussen de woningen onderling. Deze aspecten worden verder uitgewerkt in de voorschriften van het bestemmingsplan.

### Erfafscheidingen

Er wordt in het gebied gestreefd naar samenhangende erfafscheidingen, daar waar de openbare ruimte (straat) grenst aan de individuele kavels wordt een beukenhaag voorgesteld. Deze haag wordt bij de ontwikkeling meegenomen en aangepland op de private zijde van de kavels. De toekomstige eigenaar/bewoners wordt gewezen op het belang en het beheer van deze groene erfafscheiding.

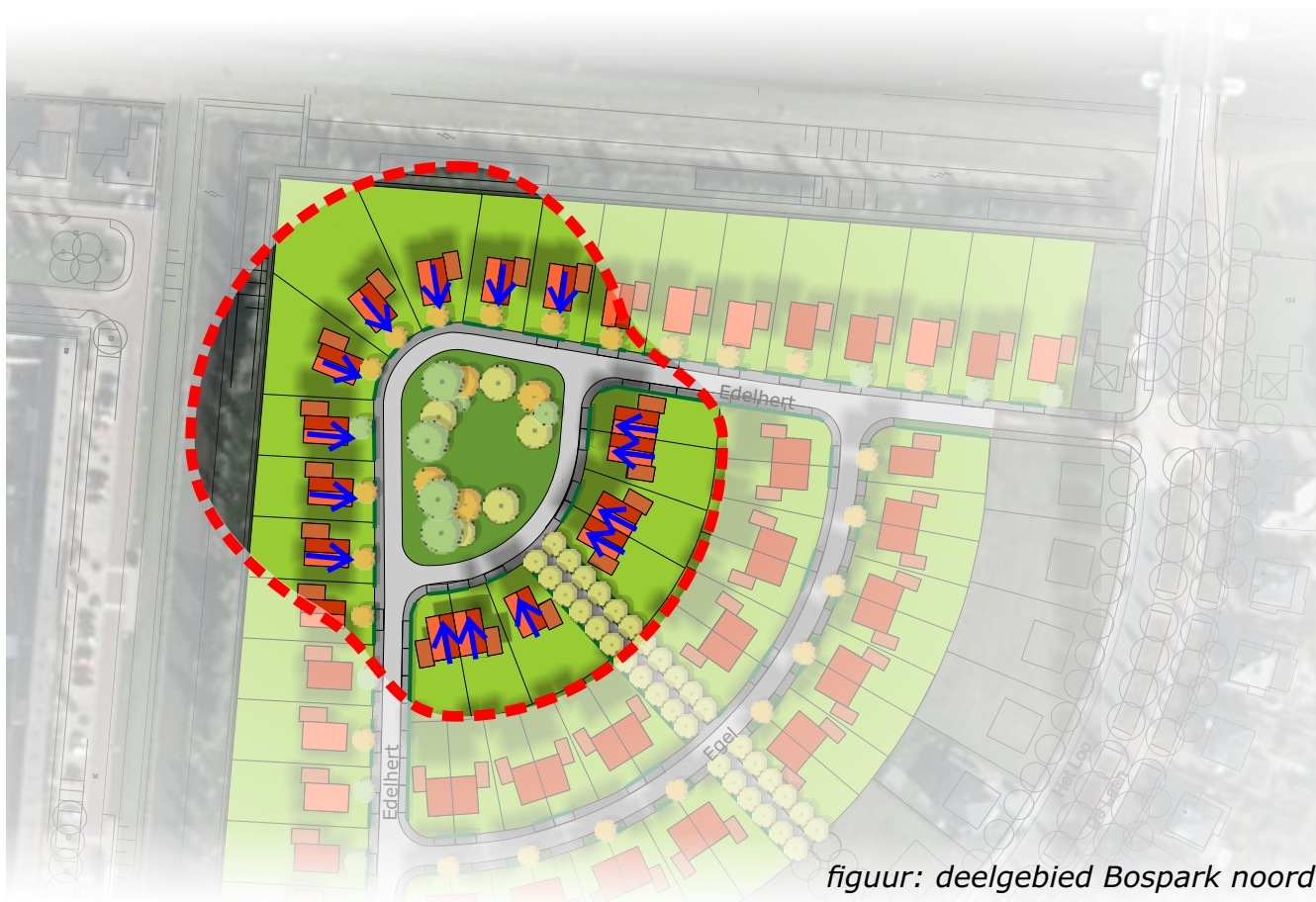
## beeldkwaliteit per deelgebied

### Bospark noord

Centraal in het gebied ligt het met bomen beplante groene plein, het zogenaamde bospark. Het bospark maakt deel uit van de sfeerbepalende ruimten in het Bosmilieu. De beplanting en inrichting van dit parkje moet de verbinding leggen tussen de groenstroken aan de planranden, het bospad richting De Laan en de inrichting van de overige openbare ruimten. Het plein wordt ingericht met boomgroepen met daaronder een speelterreintje voor de kleinere kinderen. De bebouwing rondom het bospark wordt georiënteerd op het groene pleintje.

Op de kavels aan de noord- en westzijde worden vrijstaande woningen ontwikkeld. Deze woningen zijn statig met opvallende (top)gevels. Ze bestaan uit één of twee bouwlagen voorzien van respectievelijk een steile kap of gewone kap met een nokrichting haaks op de weg. De woningen zijn verschillend van elkaar. De rooilijn van deze woningen verspringt waardoor het informele karakter wordt versterkt. Het uitgangspunt voor de materialisatie is metselwerk. Een groene inrichting van de voortuin wordt nagestreefd, door een minimale rooilijn van 5 meter ontstaat de ruimte om een boom te plaatsen in de voortuin.

De kavels aan de zuidzijde zijn bedoeld voor twee-onder-éénkapwoningen en vrijstaande woningen. De nokrichting van de kappen van de woningen ligt haaks op de weg waardoor de woningen zijn georiënteerd op het plein. De woningen worden uitgevoerd in twee lagen. De woningen staan in één rooilijn. Voor alle woningen geldt dat de materialisatie voornamelijk uit metselwerk bestaat. Deze kavels worden omgeven door een beukenhaag die een groene verbinding vormt met de aangrenzende straten.



figuur: deelgebied Bospark noord



## Bospark noord: referentiebeelden



### Criteria woningbouw

- Hoge woningen aan de noord- en westzijde;
- De individuele woningen aan de noord- en westzijde zijn verschillend van elkaar;
- De individuele woningen aan de noord- en westzijde hebben een verspringende rooilijn ten opzichte van elkaar;
- De voorgevels staan haaks op de zijdelingse perceelsgrens;
- Eén bouwlaag met steile kap (minimaal 50°) en topgevel of twee bouwlagen met kap en topgevel;
- Aan de zuidzijde van het plein halfvrijstaande woningen en vrijstaande woningen;
- Alle woningen hebben een dwarskap, haaks op de weg en gericht op het pleintje;
- Gevels uitvoeren in metselwerk;
- De afscheiding privé-openbaar van de kavels bestaat uit beukenhaag (*fagus sylvatica*) van van 0,80 meter hoogte aan de voorzijde en 1,80 meter hoogte aan de zijkanten van de kavels.

## beeldkwaliteit per deelgebied

### Bosrand noord en west

De individuele kavels in de bosrand grenzen met de achtertuin aan de groenstroken die het Bosmilieu omringen en grenzen met de voorkant van de kavel aan de straten in het binnengebied. In de bebouwingsstrook langs de bosranden is een grote variatie in de plaatsing van de woningen ten opzichte van elkaar en in afmetingen van de woningen denkbaar. De kavels in deze bosrand worden grotendeels als individuele kavels voor vrijstaande woningen ontwikkeld.

De bosrand noord betreft het deel grenzend aan de Hoogeveense Vaart. In dit deel kunnen vrijstaande woningen worden gebouwd. De woningen hebben maximaal twee bouwlagen. Eénlaagse woningen krijgen een steile kap (zonder verplichte kaprichting). Tweelaagse woningen mogen met of zonder kap gebouwd worden. Om het informele karakter van de bosrand te versterken, worden de vrijstaande woningen niet in dezelfde rooilijn geplaatst. Een groene inrichting van de voortuin wordt nagestreefd, door een minimale rooilijn van 5 meter ontstaat de ruimte voor het plaatsen van een boom in de voortuin.

De bosrand west betreft de kavels aan de westzijde van het plangebied grenzend aan de groenstrook langs de Keizersmantel. De woningen hebben maximaal twee bouwlagen. Eénlaagse woningen krijgen een steile kap (zonder verplichte kaprichting). Tweelaagse woningen mogen ook zonder kap gebouwd worden. Om het informele karakter van de bosrand te versterken, worden de vrijstaande woningen niet in dezelfde rooilijn geplaatst. Een groene inrichting van de voortuin wordt nagestreefd, door een minimale rooilijn van 5 meter ontstaat de ruimte voor het plaatsen van een boom in de voortuin.

### Bosrand noord en west: referentiebeelden



## Criteria woningbouw

- Eén bouwlaag met steile kap (minimaal 50°) of twee bouwlagen met of zonder kap;
- De individuele woningen zijn grotendeels verschillend van elkaar;
- Geen verplichte kaprichting;
- Plaatsing op minimaal 5,00 meter vanaf de straat;
- De woningen worden niet in één strakke rooilijn geplaatst;
- De voorgevels staan haaks op de zijdelingse perceelsgrens.



figuur: deelgebied Bosrand

## beeldkwaliteit per deelgebied

### Egel

Het binnengebied van Bosmilieu Noordwest bestaat uit woningen langs een gebogen straat. De straat is asymmetrische ingericht: aan de binnenzijde van de bocht is er een doorlopende verhardingsstrook met parkeerplaatsen en inritten, aan de buitenzijde een strook met afwisselend verharding (inrit) en groen (gras en bomen). De kavels worden omgeven door een beukenhaag.

De kavels zijn minimaal 9 meter breed. De bebouwing zal bestaan uit twee-onder-éénkapwoningen en vrijstaande woningen. De woningen staan in één rooilijn en hebben een langskap.

### Criteria woningbouw

- Twee bouwlagen met kap;
- De nokrichting is evenwijdig aan de straat;
- Plaatsing op minimaal 5,00 meter vanaf de straat;
- De afscheiding privé-openbaar van bestaat uit beukenhaag (fagus sylvatica) van 0,80 meter hoogte aan de voorzijde en 1,80 meter hoogte aan de zijkanten van de kavels.



figuur: deelgebied Egel

## De Egel: referentiebeelden

