

A large teal-colored area on the left side of the page, featuring a white grid pattern that is partially obscured by a large white curved shape.

RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Europaweg 8 Coevorden



Eggen Bouw Management

erfontwikkelaar

Door:

dé Erfontwikkelaar b.v.

Radewijkerweg 9
7791 RJ Radewijk

Telefoonnummer

06 24 88 38 28

E-mail

herbert@erfontwikkelaar.nl

Internet

www.erfontwikkelaar.nl

Project

1883

Auteur

H. Oldehinkel

Datum laatst gewijzigd

8 december 2023

Bestandsnaam

1883-RKP-03.indd

Aantal pagina's

16

Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of dé Erfontwikkelaar b.v.

INHOUDSOPGAVE

1	INTRODUCTIE	1
2	VIGEREND BELEID	4
2.1.	notitie ruimtelijke kwaliteit gemeente coevorden	4
3	BESTAANDE SITUATIE	6
4	RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN	7
4.1.	ruimtelijk onderbouwing	7

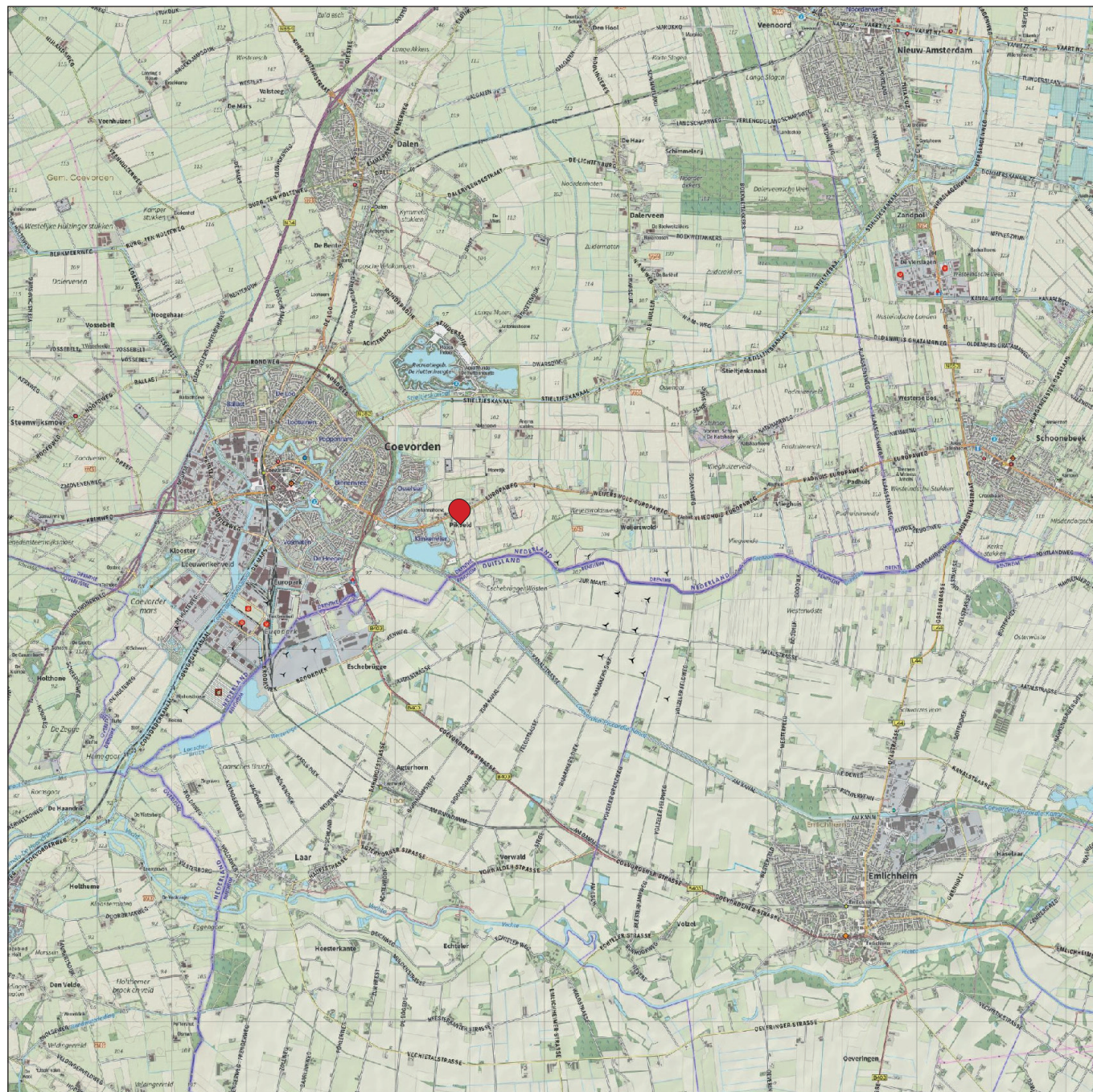
1 INTRODUCTIE

dé Erfontwikkelaar b.v. heeft het voorliggende ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld naar aanleiding van de ontwikkelingen op het perceel Europaweg 8 te Coevorden.

De eigenaren hebben het voornemen om de bestaande boerderij te vervangen en alle landschapsontsierende opstallen te slopen. Ter compensatie kunnen er dan twee woningen gerealiseerd worden middels de Ruimte voor ruimte regeling. De nieuwe bebouwing is gepland ten zuiden van het oorspronkelijke erf.

De gemeente Coevorden wil hier aan meewerken mits de ruimtelijke kwaliteit toeneemt. Concreet houdt dit in dat landschapsontsierende bebouwing gesloopt wordt en dat het erf landschappelijk goed ingepast moet worden.

Het gemeentelijk beleid in deze beoogt dat de bestaande (cultuurhistorische) kwaliteit een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De gemeente heeft hiervoor de Landschapsidentiteitskaarten als beleidskader.



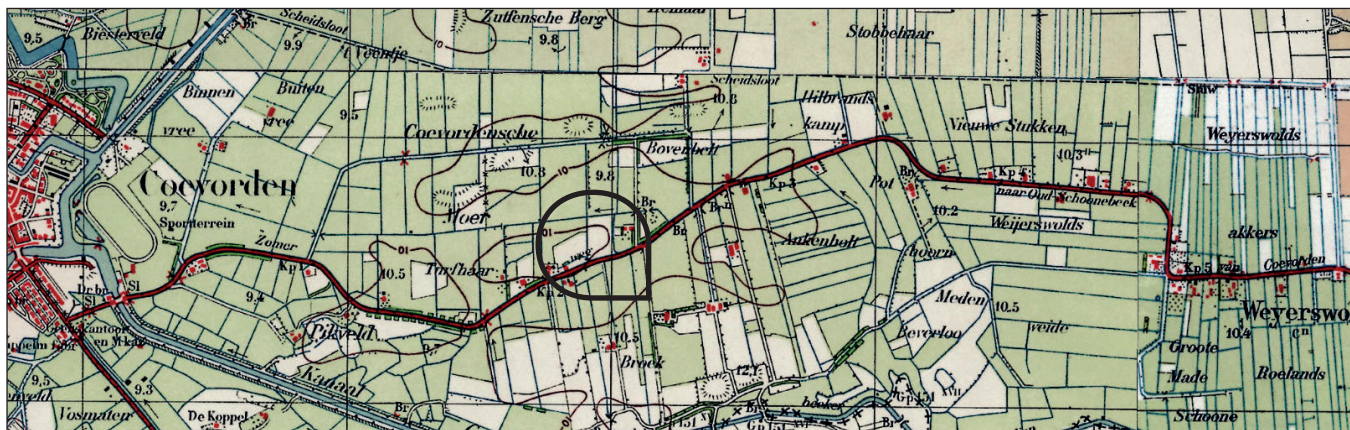
locatie plangebied en slooplocatie



Het plangebied
bestaat uit een
agrarisch erf. De
gronden achter de
boerderij kennen
een verkaveling
haaks op het
Schoonerbeeker-
diep



plangebied en omgeving rond 1900



plangebied en omgeving rond 1950



plangebied en omgeving rond 2010

2 VIGEREND BELEID

2.1. NOTITIE RUIMTELIJKE KWALITEIT GEMEENTE COEVORDEN

Het buitengebied van de gemeente Coevorden kent een verscheidenheid aan landschappen. Deze zijn in de loop van de tijd veranderd door menselijke invloed, maar de landschappelijke kwaliteiten zijn nog goed beleefbaar. Nieuwe ontwikkelingen, schaalvergroting in de landbouw en aanplant van niet inheems plantmateriaal bijvoorbeeld, kunnen deze kwaliteiten aantasten. Een goede landschappelijke inpassing is daarom van belang.

Het landschap van Coevorden is in de notitie Ruimtelijk Kwaliteit ingedeeld in een aantal verschillende landschapstypen. De belangrijkste kenmerken van de landschapstypen en hun ontstaanswijze zijn nog herkenbaar in het landschap aanwezig. Onder de noemer 'ontginningenlandschap' is een aantal grootschalige landschapstypen samengevoegd (o.a. heideontginningen en een deel van de oude veenontginningen).

De volgende landschapstypen worden onderscheiden:

- het essenlandschap
- het beekdallandschap
- het ontginningenlandschap
- de randveenontginning

Het plangebied valt binnen het deelgebied 'ontginningslandschap'

Ontginningenlandschappen zijn te verdelen in een tweetal gebieden: de veenontginningen en de heide- en veldontginningen. De ontginning van deze gebieden heeft pas laat plaats ge-

den (20e eeuw). De grote schaal van de percelen vertaalt zich in een weids en open gebied.

Het plangebied is een heide- en jonge veldontginningen

De belangrijkste kwaliteiten en kernmerken van de heideontginning en jonge veldontginningen zijn: relatief grootschalig open gebied, met een grote mate van tegenstelling tussen de beslotenheid van de boscomplexen en de openheid van de landbouwgebieden. Bebouwing staat langs de wegen die de ontginningsassen vormen.

In het ontginningenlandschap is sprake van een sterk rechthoekige verkaveling, tot in detail geperfectioneerd. De percelen liggen in grote kamers die begrensd worden door bospercelen of ontginningswegen met forse bomenrijen. De boerenerven liggen volledig vrij of zijn geclusterd (circa 2 tot 4 erven per cluster) langs de weg met ertussen vaak grote afstanden. Op de erven zelf is de groenaanplant ondergeschikt aan de bebouwing. De overwegend forse bebouwing is van veraf goed zichtbaar waardoor een goede ordening en een goed opgeruimd erf belangrijk is.

kernkwaliteiten van het ontginningslandschap:

- Weids landschap
- grote tegenstelling open - besloten
- rationele structuur in optima forma
- kanalen en wijken als lange lijnen met forse bomenrijen
- meestal regelmatige verkaveling haaks op ontginningsas.

ambities:

- Grootschalige openheid en vergezichten behouden
- rationele, regelmatige verkaveling waarborgen
- bebouwing haaks op de weg / kanaal situeren

• bouwvolumes vragen een robuuste landschappelijke

landschappelijke inpassing erven:

- Regelmatige blok- of strookverkaveling: kavelvorm bebouwingscluster is rechthoek. Aantal bebouwingsclusters is beperkt en ligt vaak aan kruising van wegen. Hierdoor wordt openheid van landschap versterkt.
- voorzijde gericht op de weg.
- per kavel is sprake van één landschappelijke eenheid waarbij alleen (een groen) onderscheid is tussen voorzijde van het erf (wonen, siertuin) en de achterzijde (werken, functionele indeling).
- achterzijde tesamen met (eventueel) één zijdelingse kavelgrens is open gelaten in verband met toekomstige uitbreidingen. Langs andere zijdelingse kavelgrens (of -grenzen) is houtsingel tot achterzijde bebouwingscluster aanwezig en gecombineerd met kavelsloot. Langs voorzijde sluit beplanting aan op doorgaande bomenrijen langs de weg.
- één of twee entrees per kavel; over duiker / dam haaks op de weg; hoofdentree ligt naast hoofdgebouw.

situering gebouwen:

- orthogonale (haakse) bebouwingsstructuur waarbij bebouwing compact is geclusterd achter het hoofdgebouw.
- aantal bouwwerken zo minimaal mogelijk, streven naar integratie functies in één gebouw
- privéruimte (tuin en terras) bevindt zich aan de voor- en/of zijkant, gescheiden van het bedrijfsdeel van het erf.
- nokrichting hoofdgebouw (woning / bedrijfswoning) parallel of dwars op de weg. Nokrichtingen andere bebouwing evenwijdig
- aan elkaar en haaks op de weg.



Beplanting Ontginningenlandschap
(geen uitputtende lijst, meer inheemse soorten mogelijk)

Solitaire bomen

Inlandse eiken	- Quercus-soorten
Linde	- Tilia-soorten (ook in leivorm)
Paardenkastanje	- Aesculus hippocastanum (of ..comea)
Es	- Fraxinus excelsior
Els (singel)	- Alnus glutinosa(of andere variëteit)
Berk	- Betula nigra
Witg	- Salix alba
Populier (in singel)	- Populus-soorten

Heesters en bomen (lagere orde):

Gelderse roos	- <i>Viburnum opulus</i>
Vuilboom	- <i>Rhamnus frangula</i>
Veldesdoorn	- <i>Acer campestre</i>
Meidoorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Hulst	- <i>Ilex aquifolium</i>
Hazelaar	- <i>Corylus avellana</i>
Vlier	- <i>Sambucus nigra</i>

Fruitbomen

Peersoorten:
Clapp's Favourite,
Emille de Heyst
Seigneur d'Espren
(en andere soorten)

Appelsoorten:
Groninger Kroon
Notarisappel
Sterappel
(en andere soorten)

Hagen

Meidoorn	- <i>Crataegus monogyna</i>
Liguster	- <i>Ligustrum vulgare</i>
Haagbeuk	- <i>Carpinus betulus</i>

3 BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied lag van oorsprong op de overgang van de stad Coevorden naar het grote hoogveenlandschap van het Bour-tangerveen. Dit strekt zich destijds uit langs de hele zuidelijke en oostelijke grens van het huidige Drenthe en is daarmee eeuwenlang een vrijwel onneembare natuurlijke grens. Het natte veengebied is slechts via enkele hogergelegen zandruggen ('tangen') te doorkruisen. Langs deze routes worden vanaf eind 17e eeuw schansen gebouwd om de doorgang te verdedigen.

Aan de noordkant van het Schoonerbekerdiep zijn meerdere kleine wegdorpen ontstaan. (bijvoorbeeld Weijerswold). Het plangebied was daarentegen een opzichzelf staand erf in het gehucht Pikveld. De eerste ontginningen van het veen vinden plaats vanuit de nederzetting in noordelijke richting. Hierbij geldt het zogeheten 'recht van opstrek', waarbij elke grondbezitter het recht heeft op de onontgonnen gronden in het verlengde van zijn eigen huiskavel. Dit verklaart het slotenpatroon haaks op de beek. Deze relatief hooggelegen gronden worden als bouwland in gebruik genomen. De gronden in zuidelijke richting, richting de beek, die lager gelegen zijn, worden als wei- en hooiland in gebruik genomen.

Na 1900 heeft het landschapsbeeld hier een aantal wijzigingen ondergaan. Het meest opvallend is de kanalisatie van het Schoonerbekerdiep. Deze is eerst in 1930 genormaliseerd en in 1974 heeft een hernormalisatie plaatsgevonden. Verder is het verkavelingspatroon, door de toenemende rationalisering in de landbouw, steeds grofmaziger geworden. Dit heeft met name vanaf circa 1960 plaatsgevonden. Ook is in de loop van de

tijd de afwatering verbeterd om het beekdal goed te kunnen ontwateren voor de landbouw. Dit heeft o.a. tot gevolg gehad dat het akkerland zich nu uitstrekt tot aan de oevers van het Schoonerbekerdiep.

Een vergelijking van de huidige situatie met het beeld van rond 1900 laat ook zien dat de kavelgrensbeplanting aan sterk teruggenomen is. Het landschap is dus in zijn geheel grootschaliger en opener geworden.

Ruimtelijke karakteristiek

Het plangebied bestaat uit een voormalig agrarisch erf. Er wordt niet meer geboerd op deze plek waarmee de stallen geen gebruikswaarde meer kennen. De boerderij staat dicht op de Europaweg waarmee herbouw op deze plek in verband met geluid niet mogelijk is.

Ten zuiden van het erf zijn door de jaren heen enkele opstallen in het land ontstaan. (kapschuurtjes/mestopslag). Het geheel is als landschapsontsierend aan te merken. Het erf wordt ontsloten op de Europaweg en de Joh. Plasweg. Langs deze weg staat aan de erfzijde een bomerij. Ten oosten van het erf ligt het Klinkenvliet. Dit recreatie- en woongebied wordt grotendeels afgeschermd met een houtsingel.

De van oorsprong smalle kavels zijn in dit gebied nog goed waarneembaar, de beek kenmerkt zich als de basis van de ontginning. Van hieruit is het gebied ontgonnen en in gebruik genomen. Of je woont aan de weg, of als een eiland midden in het veld.

4 RUIMTELIJK KWALITEITSPLAN

Uitgangspunten initiatiefnemer:

verplaatsen bestaande woning;
sloop alle landschapsontsierende bebouwing;
bouwen twee compensatiewoningen met bijgebouwen;
verplaatsen ontsluiting naar de Joh. Plasweg.

Uitgangspunten gemeente:

sloop alle landschapsontsierende bebouwing; (ca. 1900 m²)
sloop woning;
landschappelijk goed inpassen van het gehele erf;
streekeigen beplanting;
aansluiten op de gebiedskenmerken van de jonge
ontginning zoals is omschreven in de notitie
beeldkwaliteit buitengebied.

4.1. RUIMTELIJK ONDERBOUWING

Op de volgende pagina staat de landschappelijke inpassing van het erf.

De bestaande woning en opstallen kennen een slecht bouwkundige staat. Mede gezien het feit dat de schuren geen gebruikswaarde meer kennen is gekozen om één nieuw plan te maken voor het herontwikkelen van het erf. Hierbij bestaat ook de wens om de bestaande woning te slopen en elders op het te herbouwen.

Gekozen is om de woning ten zuiden van de bestaande woning te bouwen om zo te kunnen voldoen aan de normen die gesteld worden in het kader van de geluidshinder. Naast deze woning zal er ook een bijgebouw gerealiseerd worden.

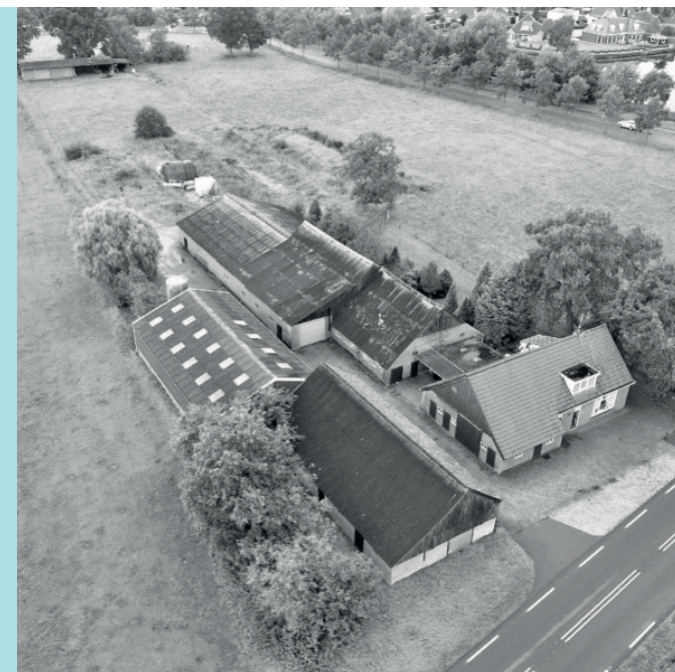
Middels een haag wordt het 'voorrrerf' geaccentueerd. Op dit erf zullen enkele bomen worden geplant op de oorspronkelijk kavelgrens en vrij op het erf.

De compensatiewoningen worden ten zuiden van deze woning gebouwd. Daarbij is gekozen om één compensatiewoning aansluitend op het bestaande erf te realiseren en één op de locatie van de veldschuren/mestopslag. Hiermee wordt voorkomen dat er een groot cluster aan de Europaweg ontstaat. Vanuit het beleid is het wenselijk om direct aan de weg of vrij in het veld te bouwen. Het is de nadrukkelijke wens van initiatiefnemer dat de ontsluiting niet meer op de Europaweg is maar op de veel rustiger Joh. Plasweg. De verkeersveiligheid neemt hiermee toe. Op alle erven is ruimte om te keren en te parkeren. Het meest zuidelijk erf wordt ontsloten middels een bestaande inrit op de Joh. Plasweg.

Ook op de erven van de compensatiewoning worden gebiedseigen hagen en bomen aangeplant. Tevens worden de perceelgrensbeplanting versterkt middels de aanplant van zwarte els.

Langs de Europaweg wordt een bomenrij aangeplant die de bebouwing verzacht en een geleidelijke overgang van het stedelijk gebied naar het landelijk gebied verzorgd. Tevens wordt de oude structuur van elzensingels hersteld middels de aanplant van twee houtsingels op oude kavelgrenzen.

Schuttingen en hoge opgaande exoten moeten in het buitengebied voorkomen worden. De keuze voor de verharding moet in afstemming gemaakt worden met de materialisering van de architectuur. Verharding moet in een gedekte kleurstelling sober toegepast worden. Dit in afstemming met de kleurstelling van de gevels en overige materialisering van de gebouwen.



het bestaande erf



zicht vanaf de Europaweg



Legenda

1. Aan te planten zwarte elzen
2. Te slopen opstallen
3. Te vervangen woning
4. Bijgebouw bij te vervangen woning
5. Keren en parkeren
6. Aan te planten esdoornhaag
7. Aan te planten Hollandse linde
8. Aan te planten beuken
9. Aan te planten walnoot
10. Aan te planten berk
11. Nieuwe inrit
12. Aan te planten houtsingel



Legenda

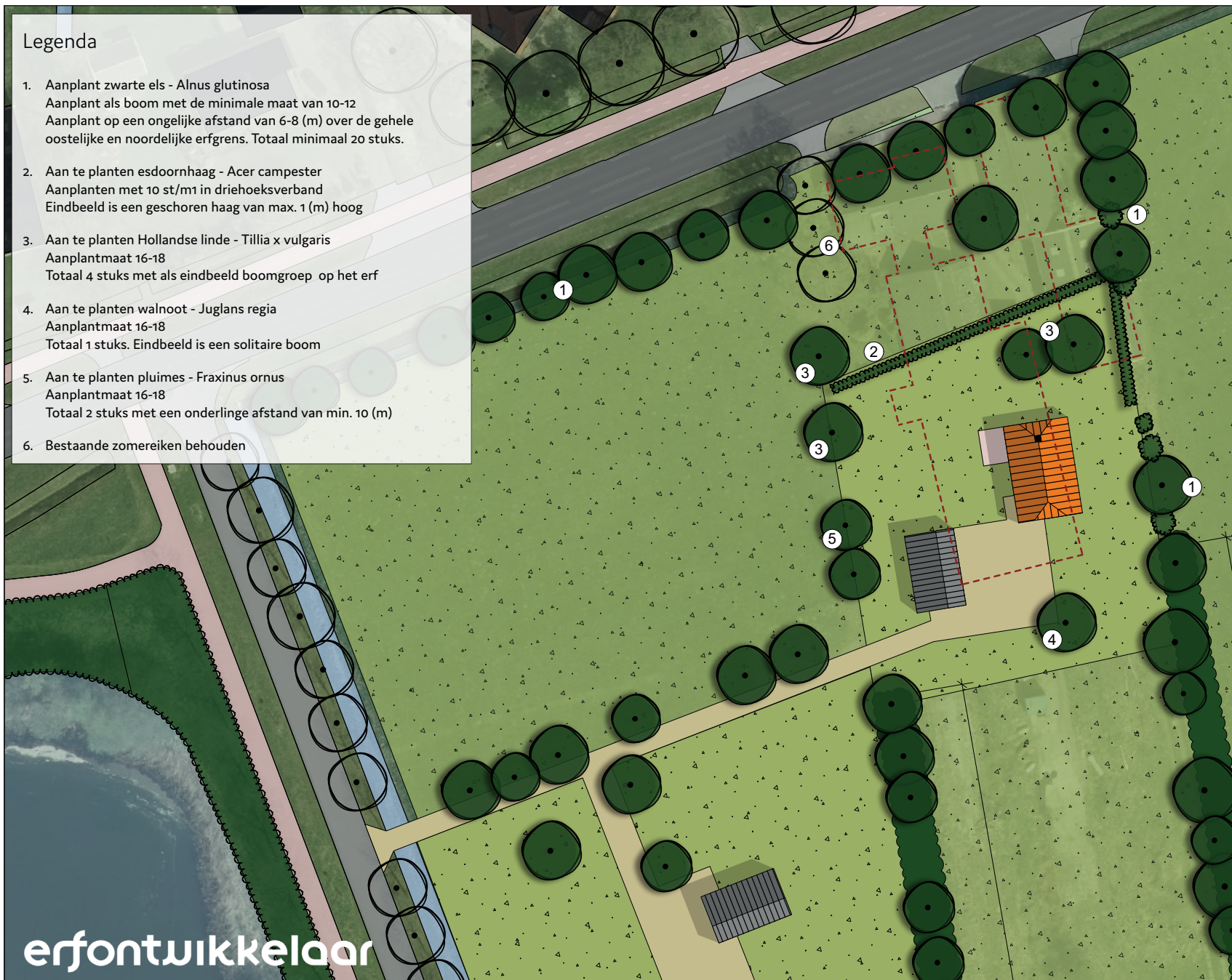
1. Keren en parkeren
2. Aan te planten esdoornhaag
3. Aan te planten Hollandse linde
4. Aan te planten gewone es
5. Aan te planten walnoot
6. Compensatiewoning 1
7. Bijgebouw bij compensatiewoning
8. Aan te planten houtsingel





Legenda

1. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplant als boom met de minimale maat van 10-12
Aanplant op een ongelijke afstand van 6-8 (m) over de gehele oostelijke en noordelijke erfrens. Totaal minimaal 20 stuks.
2. Aan te planten esdoornhaag - *Acer campestre*
Aanplanten met 10 st/m1 in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
3. Aan te planten Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 4 stuks met als eindbeeld boomgroep op het erf
4. Aan te planten walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 1 stuks. Eindbeeld is een solitaire boom
5. Aan te planten pluimes - *Fraxinus ornus*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 2 stuks met een onderlinge afstand van min. 10 (m)
6. Bestaande zomereiken behouden



erfontuikkelaar

de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage

indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweid door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vraatschade/aanrijtschade/verdichting van de wortelzone.

landschapsmaatregelen

Legenda

1. Aan te planten esdoornhaag - *Acer campestre*
Aanplanten met 10 st/m¹ in driehoeksverband
Eindbeeld is een geschoren haag van max. 1 (m) hoog
 2. Aan te planten Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 3 stuks. Eindbeeld is een solitaire boom
 3. Aan te planten beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 6 stuks met als eindbeeld een losse bomenrij
 4. Aanplant walnoot - *Juglans regia*
Aanplantmaat 14-16
Totaal 1 stuks met als eindbeeld een solitaire boom
 5. Aanplant bestaande uit:
 - Quercus robur - Zomereik 15%
 - Betula pendula - Ruwe berk 15%
 - Crateagus monogyna - Meidoorn 15%
 - Acer campestre-Veldesdoorn 15%
 - Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%
 - Sambucus nigra - Vlier 10%
 - Corylus avellana - Hazelaar 10%
 - Salix alba - Schietwilg 10%
- Aanplantmaat 60-80 cm
Aanplanten met 1 st/m² in groepen van min. 5 stuks
Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed

erfontuikkelaar



de beplanting staat
gesitueerd op de
landschapsmaatregelen
in de bijlage
indien beplanting
grenst aan terreinen
die worden beweide
door vee of waar men
met voertuigen rijdt,
dient deze beplanting
te worden beschermd
tegen vraatschade/
aanrijtschade/verdichting
van de wortelzone.

landschapsmaatregelen

Legenda

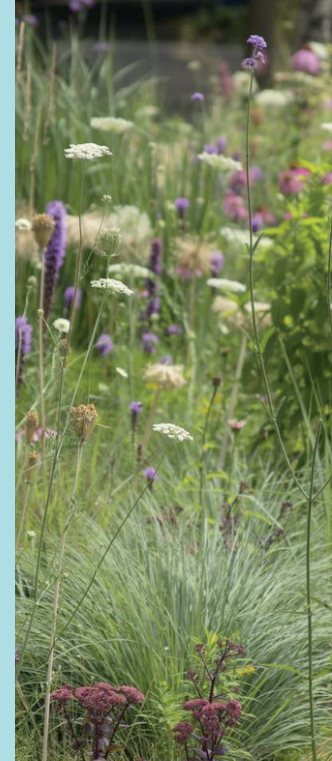
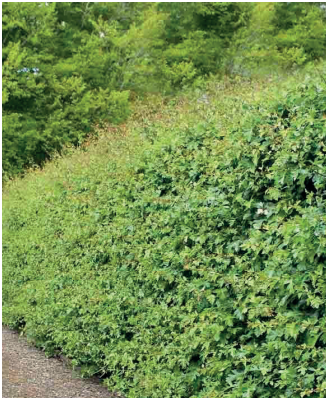
1. Aan te planten Hollandse linde - *Tilia x vulgaris*
Aanplantmaat 16-18
Totaal 2 stuks met als eindbeeld solitaire bomen
2. Aanplant zwarte els - *Alnus glutinosa*
Aanplant als veer met de minimale maat van 180-200 cm
Aanplant op een ongelijke afstand van 4-8 (m) over de gehele oostelijke erfgrans. Totaal minimaal 7 stuks.
3. Aanplant bestaande uit:

Quercus robur - Zomereik 15%
Betula pendula - Ruwe berk 15%
Crateagus monogyna - Meidoorn 15%
Acer campestre-Veldesdoorn 15%
Rosa rubiginosa - Wilde roos 10%
Sambucus nigra - Vlier 10%
Corylus avellana - Hazelaar 10%
Salix alba - Schietwilg 10%

Aanplantmaat 60-80 cm
Aanplanten met 1 st/m2 in groepen van min. 5 stuks
Eindbeeld is een houtsingel van min. 5 (m) breed
4. Aanplant beuk - *Fagus sylvatica*
Aanplantmaat 14-16
Eindbeeld is een bomenrij
Totaal 7 stuks met een onderlinge afstand van 8 (m)
5. Bestaande zomereiken behouden

de beplanting staat gesitueerd op de landschapsmaatregelen in de bijlage

indien beplanting grenst aan terreinen die worden beweide door vee of waar men met voertuigen rijdt, dient deze beplanting te worden beschermd tegen vreeschade/aanrijfschade/verdichting van de wortelzone.





laat je erf groeien



BEELDKWALITEITSPLAN EUROWEG 8 COEVORDEN

26-01-2022 | 21-285



Europaweg 8, 7742 PN coevorden

Kadastrale gemeente:	Coevorden
Burgerlijke gemeente:	Coevorden
Sectie:	H
Nummer:	864 / 863
Kadastralegrootte:	26.170 / 1340 m ²
Bron:	QGIS

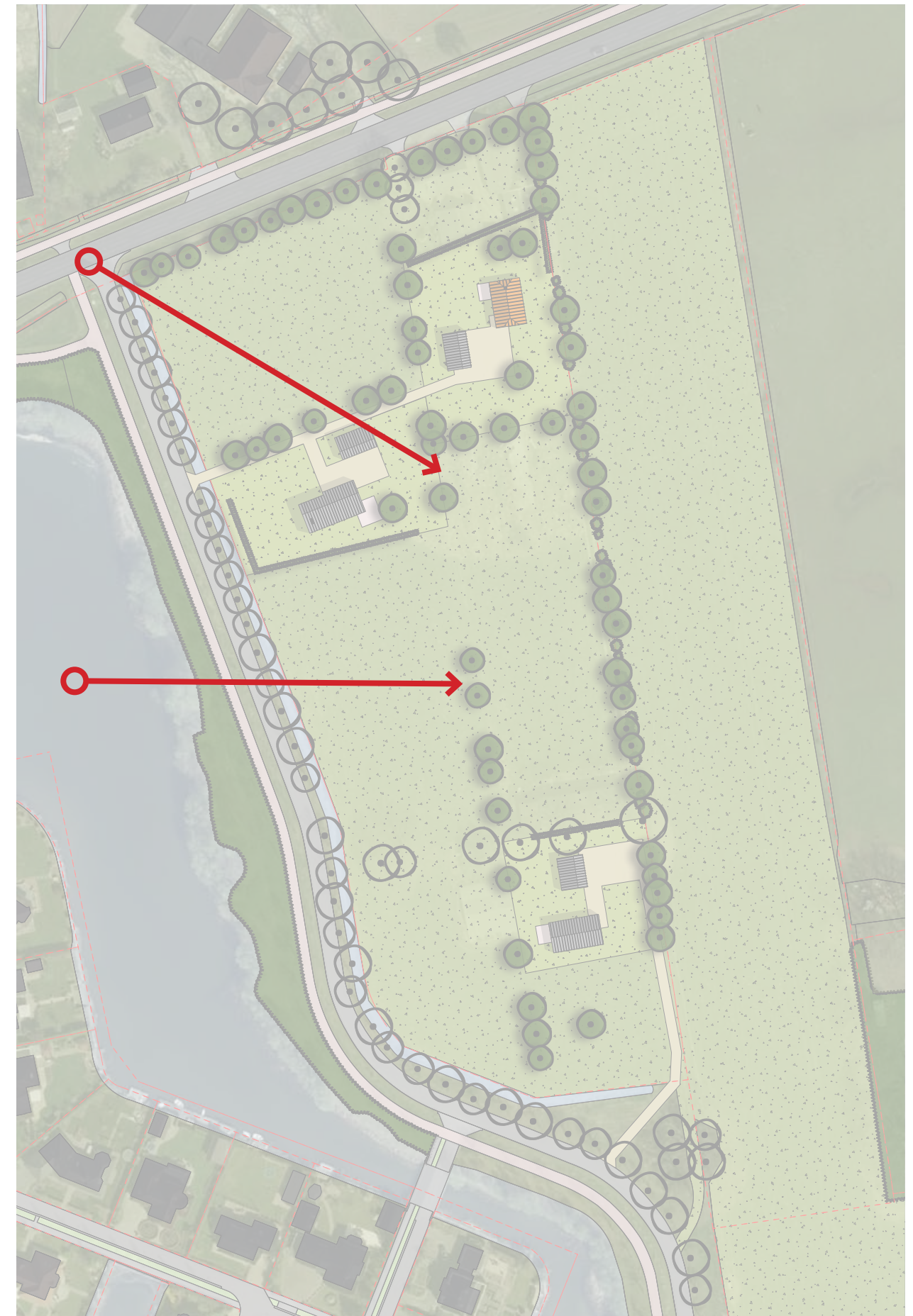


Links: aanduiding van het te herontwikkelen perceel.

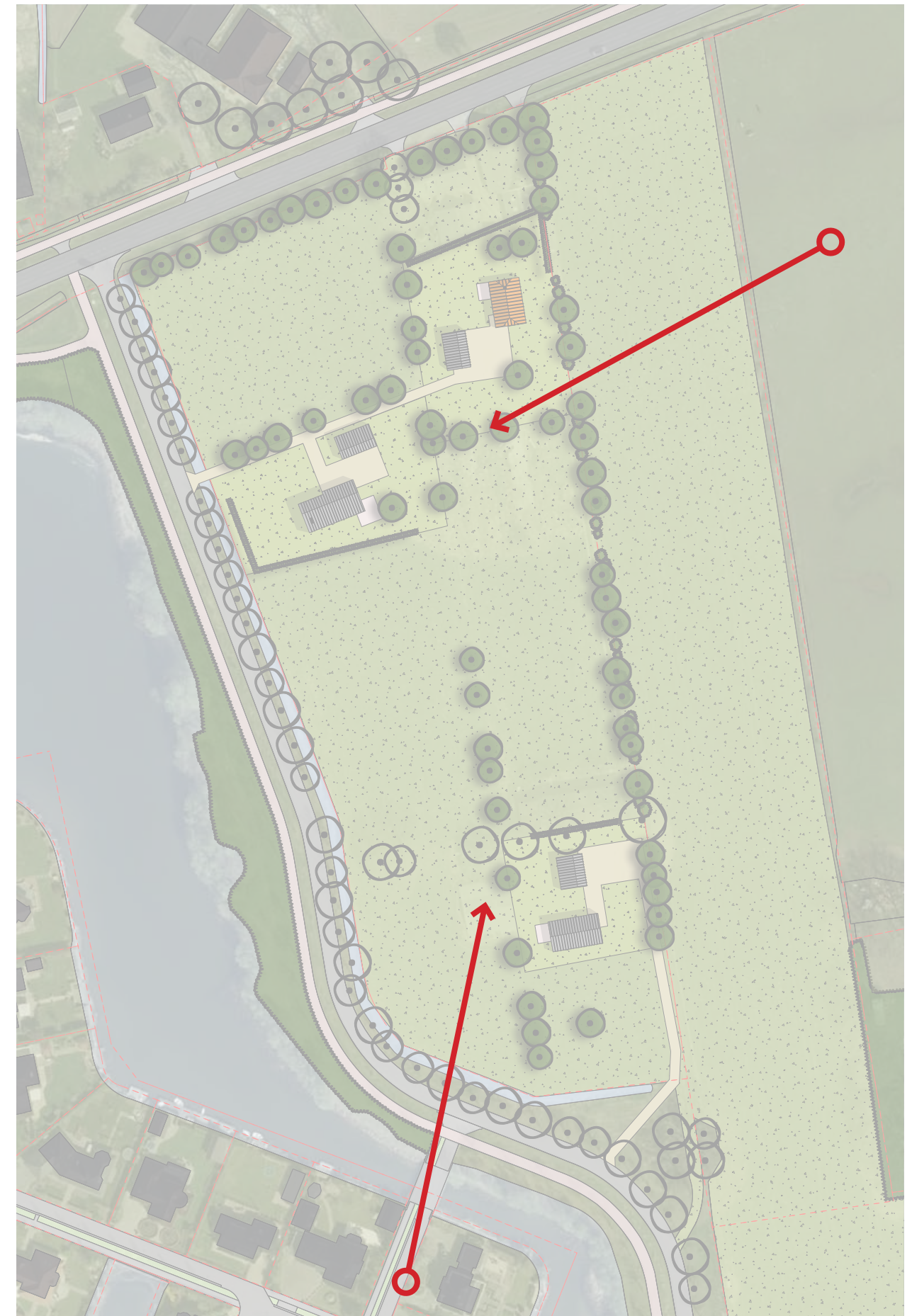
Het plangebied bestaat uit een agrarisch erf. De gronden achter de boerderij kennen een verkaveling haaks op het Schoonerbeekdiep.
Bron: Ruimtelijk kwaliteitsplan, dé Erfontwikkelaar b.v.



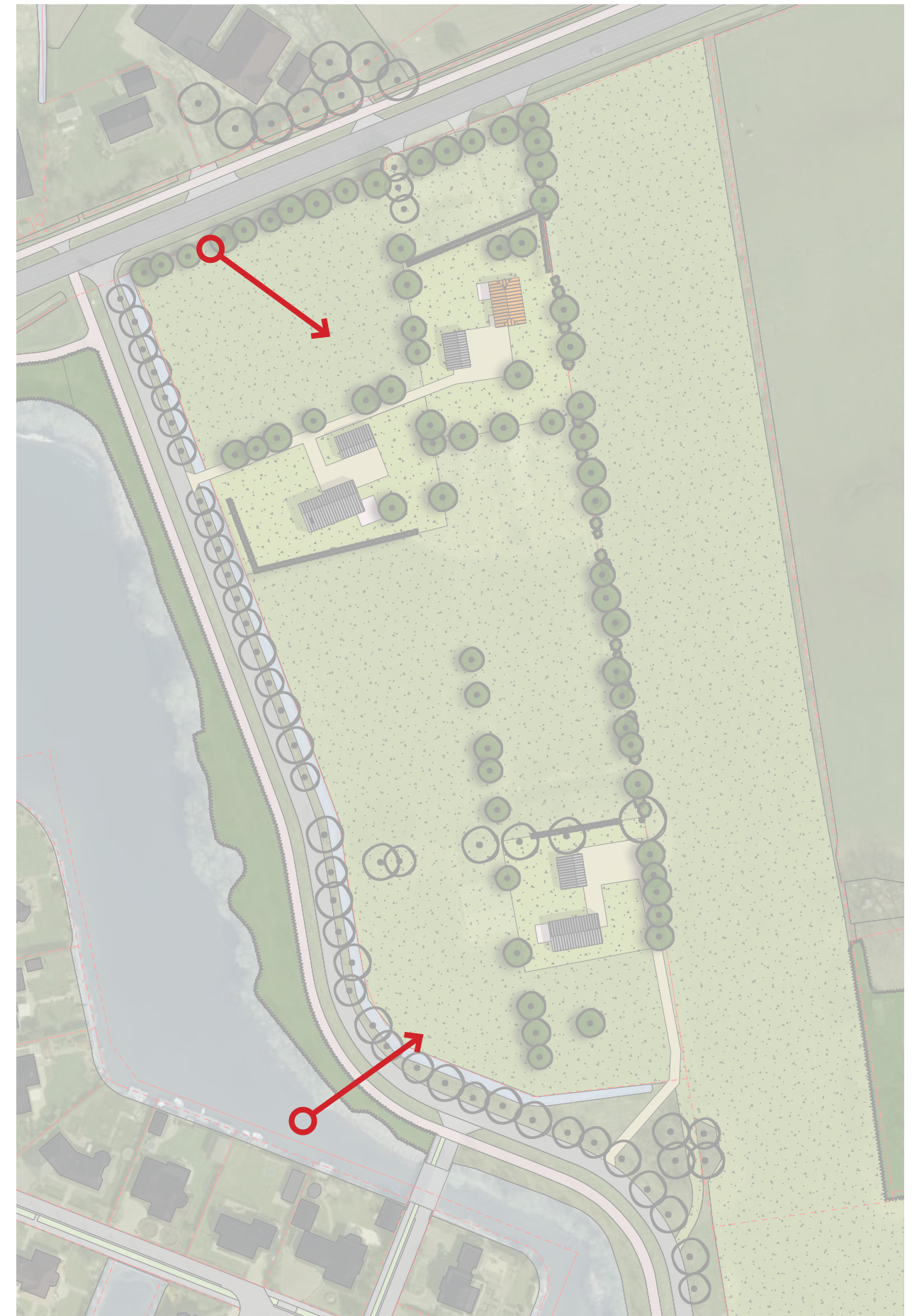
Situatie



Ruimtelijk Kwaliteitsplan · massastudie



Ruimtelijk Kwaliteitsplan · massastudie



Ruimtelijk Kwaliteitsplan · massastudie

Richtlijnen beeldkwaliteit

MASSA EN VORM

- De hoofdvorm is één bouwlaag met kap.
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume.
- De massa en vorm spreekt uit dat er sprake is van de ondergeschikte woning op het erf.

GEVELKARAKTERISTIEK

- De bebouwing heeft representatieve gevels richting de openbare ruimte.
- Voor de gevel kan gebruik worden gemaakt van metselwerk en/of hout in gedekte tinten.
- Ter verbijzondering kunnen delen van de gevel in afwijkende materialen of kleuren worden gemaakt, bijvoorbeeld wit stucwerk.
- De daken worden gedekt met een gebakken pan, riet of zonnepanelen.



Referentiebeelden architectuur



Referentiebeelden architectuur



colofon

Onderwerp	Beeldkwaliteitsplan
Locatie	Europaweg 8 Coevorden
Projectnummer	21-285
Vervaardigd door	Building Design Architectuur
In opdracht van	Families Eggen & Smit

DISCLAIMER

ARTIST IMPRESSIONS / HANDSCHETSEN

DE TEKENINGEN EN AFBEELDINGEN GEVEN EEN IMPRESSIE WEER. DE WERKELIJKE UITVOERING EN KLEUREN VAN DE MATERIALEN EN AFWERKINGEN KUNNEN AFWIJKEN. DE TUINAANLEG, INRICHTING EN BESTRATING VAN DE OPENBARE RUIMTE IS DE VERBEELDING VAN DE ARCHITECT. DE POSITIE VAN BOMEN ZIJN, TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN, DECORATIEF AANGEGEVEN EN CORRESPONDEREN NIET MET DE WERKELIJKHEID. OMDAT ONDERLEGGERS VEELAL AFKOMSTIG ZIJN VAN DERDEN, ZIJN WIJ NIET AANSPRAKELIJK VOOR EVENTUELE ONJUISTHEDEN IN DIE BRONDOCUMENTEN. AAN DEZE TEKENINGEN KUNNEN, ONDANKS ALLE ZORGVULDIGHEID DIE IS NAGESTREEFD, GEEN RECHTEN WORDEN ONTLEEND.

MAATVOERING EN INRICHTING

DE MATEN OP DE TEKENINGEN ZIJN CIRCA-MATEN EN ZIJN, TENZIJ ANDERS AANGEGEVEN, IN MILLI-METERS. BIJ DE MAATVOERING TUSSEN DE WANDEN IS GEEN REKENING GEHOUDEN MET ENIGE WAND AFWERKING. TIJDENS DE BOUWVOORBEREIDINGSFASE EN/OF BOUWUITVOERINGSFASE KUNNEN VERANDERINGEN VOORDOEN DIE KUNNEN LEIDEN TOT MAATVERSCHILLEN. OP DE TEKENINGEN AANGEGEVEN MEUBILAIR EN APPARATUUR DIENEN ALLEEN TER INDICATIE.

COPYRIGHT

© NIETS UIT DEZE UITGAVE MAG WORDEN VERMENIGVULDIGD ZONDER TOESTEMMING VAN ONZE OPDRACHTGEVER OF BUILDING DESIGN ARCHITECTUUR BV TE BORNE.