

Beeldkwaliteitsparagraaf

25 Nieuwbouw woningen

Dahliastraat te Meppel

Zwolle, 12 juli 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding5
2. Ligging en plangebied6
3. Plangebied7
4. Stedenbouwkundig plan8
5. Beeldkwaliteitsparagraaf9
Beleidsambitie: Basis9
Welstandscriteria9
6. Referentie en sfeerbeelden - bebouwing	10

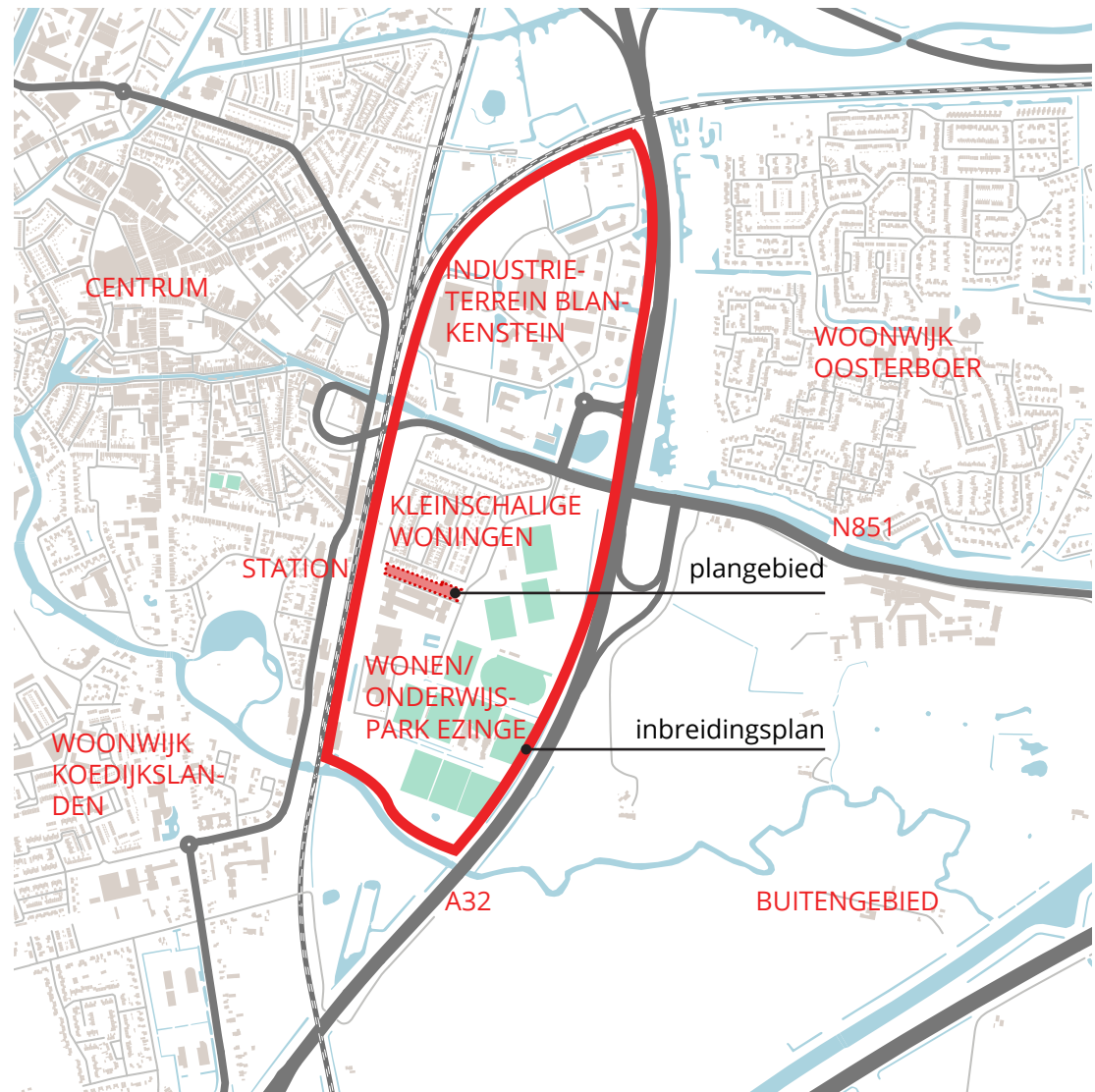


Afb. 1 Impressie van de locatie

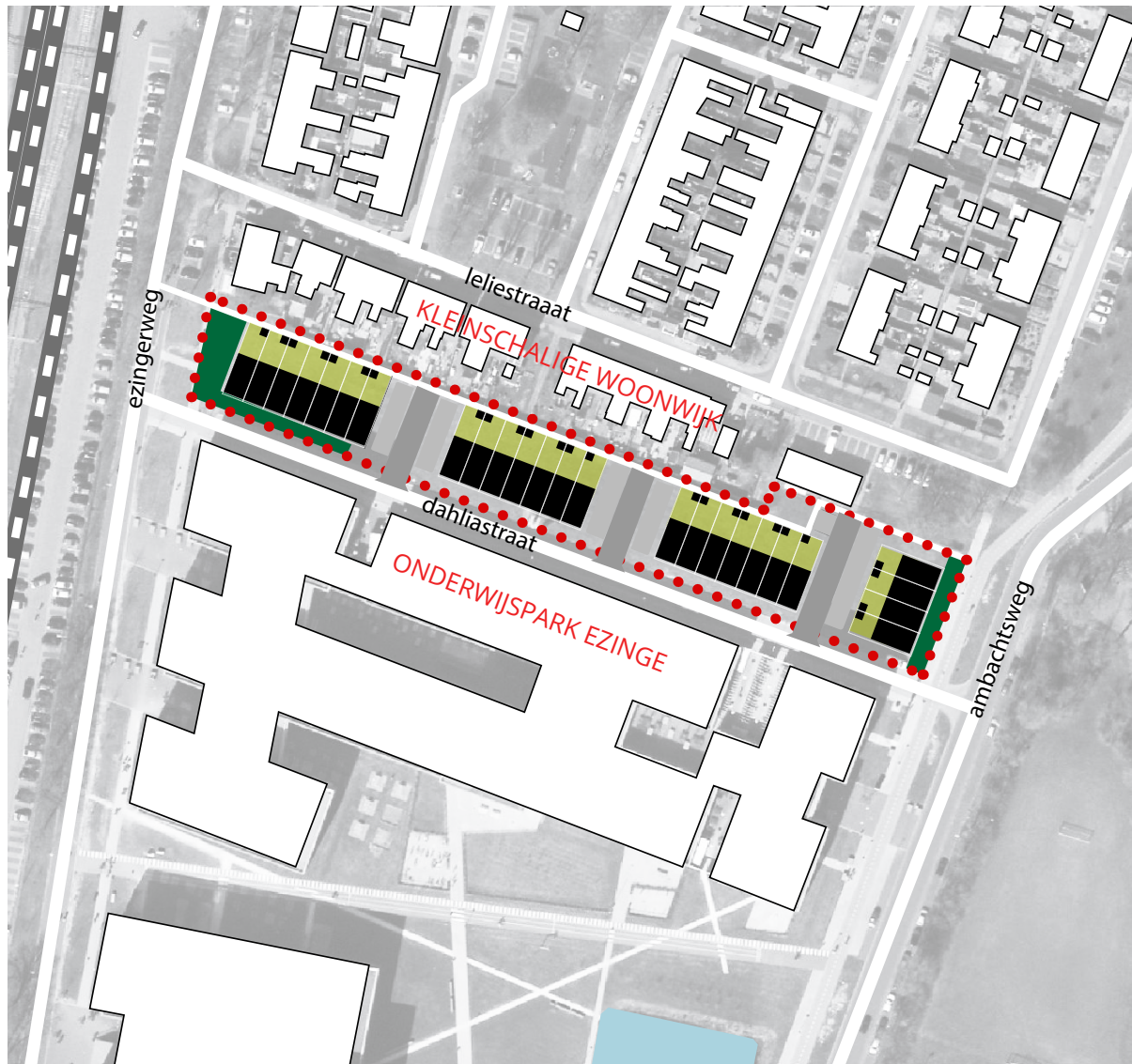
2. Ligging en plangebied

De locatie, tussen Dahliastraat en Leliestraat, is gelegen aan de oostkant van de stad Meppel. Tegenover het terrein aan de westkant bevindt zich het station. Het centrum bevindt zich op 15 minuten loopafstand van het plan gebied in het noordwesten. Het gebied is goed ontsloten voor diverse verkeersmodaliteiten met een snelle verbinding naar de snelweg A32 en autoweg N851.

Het plangebied ligt op een overgangzone met aan de westkant het stedelijke karakter van centrum en woonwijken. Aan de oostkant achter de A32 wordt wordt het gekenmerkt door een periferische karakter. Het plangebied maakt onderdeel uit van een groter inbreidingsplan, namelijk: Blankenstein, Ezinge en Spoorzone. In het noorden het industrieterrein van Blankenstein, in het midden bevindt zich een kleine woonwijk met aan elkaar geschakelde woningen van twee bouwlagen met kap. Ten zuiden van het uitbreidingsplan bevindt zich het nieuwe onderwijspark Ezinge. De 25 nieuw te bouwen woningen zullen het 'noordelijke' bouwblok afmaken en zal zich bevinden in een transitiezone van het onderwijspark Ezinge naar de kleinschalige woonwijk.



3. Plangebied



Het plangebied zal uit gaan van 25 geschakelde woningen die in archectonische uitwerking een overgangszone vormt tussen de woningen aan de noordzijde en zuidelijk gelegen onderwijspark Ezinge.

4. Stedenbouwkundig plan - 25 woningen

Het stedenbouwkundig plan maakt de morfologische opbouw van de woonwijk af. Waar men nu tegen achterkanten aan kijkt, langs de Dahliastraat, bieden de nieuw te bouwen woningen voorkanten langs deze straat.

BEBOUWING

Aan de zuidzijde worden vier bouwvolumes gerealiseerd. 3 bouwblokken van zeven rijwoningen en 1 bouwblok van 4 rijwoningen. In totaal 25 nieuwe woningen. De achtertuinen sluiten aan op de bestaande woningen gelegen aan de Leliestraat. De rijwoningen zijn direct gelegen tegen het onderwijspark Ezinge. Hier tussen bevindt zich een doodlopende weg.

Belangrijk uitgangspunt is dat in de toekomst, wanneer de 25 woningen gerealiseerd zijn, deze weg uitsluitend bedoeld is voor bestemmingsverkeer en geen sluiproute gaat worden.

BEELDKWALITEIT

De hoofdcontour van de woningen bestaat uit twee bouwlagen met een zadelpak evenwijdig aan de straat om aan te sluiten bij de noordelijk gelegen woonwijk. Als overgang naar het moderne onderwijspark zal de architectonische

uitstraling een combinatie zijn van een eenvoudige woningtypologie met een abstracte vormgeving en materialisatie. Dit komt tot uiting in een eenvoudige kap en goot in combinatie met het gebruik van baksteen en pannen. Op deze wijze sluit de hoofdopzet aan op de noordelijke gelegen woonwijk. Qua kleurgebruik, kozijnindeling en detaillering kan er meer aansluiting met het sportpark gezocht worden in de vorm van abstracte kozijnen en dakrand. De sobere architectuur kan worden verlevendigd door accenten in het metselwerk toe te passen, daarmee weer terugverwijzend naar de ambachtelijke architectuur van de woonwijk.

Aan de oost-en westzijde zal de openbare ruimte ingericht worden als gazon. De specifieke toetsingscriteria staan op de volgende pagina.

5. Beeldkwaliteitsparagraaf

BELEIDSAMBITIE: BASIS

De gemeente heeft voor deze locatie de kwaliteitsambitie basis. Daarnaast streeft zij in toenemende mate naar duurzame en vernieuwende architectuur. Gezien deze locatie wordt vernieuwende architectuur vertaald in eenvoudige volumes met hedendaagse minimalistische gevelarchitectuur en bijbehorende detaillering. Het materiaalgebruik respecteert de kenmerken van zowel de woonwijk als het onderwijspark. Het aspect duurzaamheid wordt mogelijk gemaakt, met aandacht voor een zorgvuldige inpassing.

WELSTANDSCRITERIA

De nieuwe bebouwing draagt de volgende kenmerken:

Stedenbouwkundige structuur en oriëntatie:

Structuur

- Situering: hoofdbebouwing (hoofdvorm) is gerelateerd aan de kavelgrenzen.

Hoofdvorm

- Heldere eenvoudige hoofdvorm (2 bouwlagen) en kapvorm (zadeldak).
- Uitbreidingen of aanbouwen dienen te worden afgestemd op het bestaande gebouw.

Architectuurstijl en gevelcompositie

- Uniforme bebouwing met voldoende variatie.
- De entree van de woningen dient herkenbaar te zijn. Dit kan worden bereikt door bijvoorbeeld een kader toe te passen.
- De gevel moet voldoende levendig zijn door toepassing van kaders en of accenten.
- De koppen van de bouwblokken hebben

een representatieve uitstraling en dienen te worden verbijzonderd. Dit kan worden bereikt door voldoende gevelopeningen, extra accenten zoals erkers of uitbouwen of differentiatie in materiaalgebruik of verbijzonderingen met metselwerk

- De erfafscheidingen op de koppen van de 2 buitenste bouwblokken (richting Ezingeweg en Ambachtweg) dienen zorgvuldig en groen te worden ontworpen. Bijvoorbeeld door toepassing van Hedera.

Materiaal, kleurgebruik en detaillering

- Het materiaalgebruik van de woning bestaat uit een genuanceerde of gemixte sortering van hoofdzakelijk baksteen in lichtbruine tot bruinrode tinten en dakpannen in donkere grijs tinten.
- Het kleurgebruik is rustig en eenvoudig; geen felle kleuren of extreem glimmende materialen m.u.v accentkleuren die het architectonisch concept ondersteunen.
- Detaillering is deugdelijk en afgestemd op het architectonisch concept.
- Het dakranddetail is eenvoudig. Geen grote dakoverstekken toegestaan. Uitgangspunt is een verholten goot, mastgoot of vergelijkbaar.

6. Referentie en sfeerbeelden - bebouwing



Colofon

Titel

Beeldkwaliteitsparagraaf: 25 Nieuwbouw woningen

Opdrachtgever

Hans Veldman
projectleider Vastgoed
Woonconcept

Samenstelling

Rik Onderdelinden
Madeline Prickett

Contactgegevens

Rik Onderdelinden
rik.onderdelinden@hetoversticht.nl
06-54 23 20 03

Datum

12 juli 2019

Aan de Stadsmuur 79-83
Postbus 531
8000 AM Zwolle
038 - 421 32 57
www.hetoversticht.nl

