

# Beeldkwaliteitplan Oevers E

-actualisatie-

Oktober 2015

Zoals vastgesteld in de gemeenteraad van Meppel dd xxxxx ONTWERP



## Inleiding

Dit beeldkwaliteitplan is een actualisatie van het beeldkwaliteitsplan Oevers E welke in juli 2005 is vastgesteld. Naast dit beeldkwaliteitplan wordt ook het bestemmingsplan geactualiseerd, zodat beide ook weer goed op elkaar zijn afgestemd. De aanleiding voor de update is om een meer flexibele invulling te creëren zodat o.a. de kavelverkoop soepeler gaat verlopen en beter aansluiting gezocht kan worden bij de vragen uit de markt. Uitgangspunt blijft het behoud van de beoogde kwaliteit.

Dit beeldkwaliteitplan voor 'Oevers E' gaat in op de uiterlijke en ontwerpaspecten van de bebouwing, de erfafscheiding en de terreininrichting. Het vormt, naast de algemene voorwaarden van de welstandsnota, het toetsingskader voor de gemeentelijke welstandscommissie.

In dit beeldkwaliteitplan zijn de reclame uitingen niet opgenomen, zie hiervoor 'Reclame- uitstallingen- en Terrassenbeleid' welke op 30 mei 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Daarnaast gaat het tevens niet in op de zaken waarop het bestemmingsplan ingaat zoals: waar, wat en hoe hoog gebouwd mag worden. Een uitzondering betreft richtlijnen voor de percelen ten noorden van de Zomerdijk.

## Plangebied

Het plangebied voor dit beeldkwaliteitplan is kleiner dan het bestemmingsplangebied. De reden hiervoor is vrij eenvoudig. De bestaande begraafplaats en de broederij vallen wel binnen het bestemmingsplan maar niet binnen het ontwikkelgebied en zijn afdoende in de welstandsnota omschreven. Het plangebied van dit beeldkwaliteitplan omvat de woon-werk percelen en woonboerderij Grafhorst.

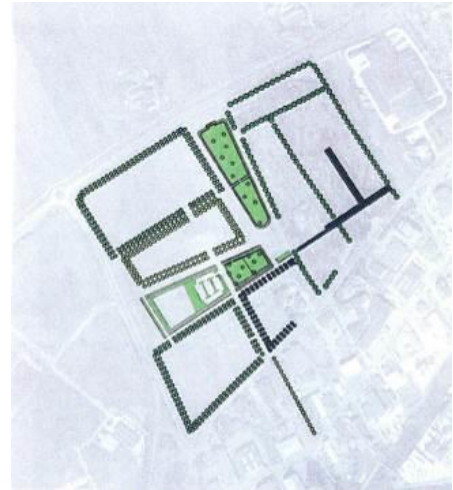


## Ruimtelijke opzet Oevers E

De belangrijkste identiteitsdrager van Oevers E is de groenstructuur. Hieruit kunnen twee hoofdelementen worden onderscheiden:

De Kamers: omzoomd met dubbele bomenrijen met daarbinnen ruimte voor wonen en bedrijvigheid. Naar buiten toelevert dit een groen beeld op en tevens een aantrekkelijk straatbeeld. De structuur van de groene kamers sluit aan bij de structuur van de naastgelegen begraafplaats.

De Eilanden: liggen in het hart van het gebied en kenmerken zich door openheid. Daarnaast liggen ze één meter hoger zodat er een open ruimte ontstaat en de gehele locatie kan worden overzien.



Aan de zuidzijde van het plangebied loopt de historische Zomerdijk. Deze kenmerkt zich door een groen profiel met hagen, oude boerderijen, bebouwing die op afstand van de weg geplaatst is en de begraafplaats.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt de begraafplaats. Deze vormt een stevig groen monumentaal cluster die ontworpen is door landschapsarchitect Leonard Springer.

Aan de noord- en westzijde loopt de N375 en de Handelsweg, beide belangrijke doorgaande- en ontsluitingswegen van Meppel.

## Kavels

De opzet van Oevers E is om een kwalitatief hoogwaardig woon-werk gebied in Meppel te creëren met kleinschalige en lichte bedrijvigheid gecombineerd met de woonfunctie.

In het noordelijk deel van het plangebied (boven de Edison) heb je zgn. woon- en werkstraten. Deze straten bestaan uit alleen de woon- of werkfunctie. Enige uitzondering hierop vormt de Volta, daar is aan de zuidkant de werkfunctie aanwezig en aan de noordzijde zowel de werk- als woonfunctie. In het zuidelijke deel is dit meer gemengd. Dit komt doordat de kavels aan de Fahrenheit en Celsius verkleind (kunnen) zijn. In deze straten wordt het wonen en werken gecombineerd.

### Kavels aan de Zomerdijk

De kavels aan de Zomerdijk zijn bijzonder. Aan de Zomerdijk is het van belang dat hier alleen de woonfunctie zichtbaar is: De woning is aan deze zijde gesitueerd, alsmede de woning heeft zijn oriëntatie op en uitstraling naar de Zomerdijk. Aan deze zijde zijn geen extra inritten toegestaan, dus de ontsluiting voor woonfunctie vindt wel plaats via de Celsius.

Naast de woonuitstraling krijgt de uitstraling aan de Zomerdijk een groene uitstraling, d.m.v. een groene haag of gelijkwaardig. Bedrijfsbebouwing vindt plaats op gepaste afstand (getrapt; eerste 5 meter van het bouwvlak is de bouwhoogte maximaal 5 meter) van de Zomerdijk. Tevens is opslag hoger dan 2 meter niet gewenst in de eerste 5 meter van de kavel.

Essentieel is de hoek met Archimedes, de entree van dit gebied. Hierbij is het van belang dat de woonfunctie op de 'kop' plaatsvindt, zodat de uitstraling van 'woon- werkgebied Oevers E' duidelijk zichtbaar is.

Aan de Celsius is de voorzijde van de werkfunctie aanwezig, hiernaast dus de entree en ontsluiting voor de woning.

## Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling van de woon-werk kavels geldt dat een groot deel van de beeldkwaliteit wordt bepaald door de inrichting van het openbaar gebied. De beeldkwaliteitseisen zijn beperkt tot algemene eisen en zijn opgesplitst in 'voorzijde wonen', 'voorzijde werken' en 'openbare zijkant'.

Aanvullende eisen gelden voor de kavels, die op een zogeheten PLUS locatie liggen. Deze locaties liggen in het zicht van doorgaande wegen, de hoofdontsluiting in het gebied zelf alsmede de rand langs de begraafplaats (N375, Handelsweg, Zomerdijk, Edison, Archimedes en Ampère). De locaties zijn aangegeven op de beeldkwaliteitskaart (blauwe zones op de kaart).

Aan de Zomerdijk is het wenselijk om een uitstraling te creëren waar wonen de boventoon voert. Dit zijn bijzondere kavels, aangezien de auto ontsluitingen via de achterkant (via de Celsius) plaatsvindt. Het is hier de bedoeling om een kwalitatieve uitstraling te creëren, een combinatie van wonen met groen is hierbij noodzakelijk.





## Algemene eisen



Voor het gehele gebied gelden onderstaand algemene eisen.

Hierbij wordt gestreefd naar een algemene beeldkwaliteit.

Het doel is een verzorgd beeld vanuit het openbaar gebied en een duidelijke eenheid tussen woning en bedrijf.

Voor de PLUS locaties gelden een aantal aanvullende eisen. Zie hiervoor een aparte paragraaf.

### **terreinindeling en oriëntatie**

- De entree en de voorzijde van het bedrijf ligt aan de 'voorzijde werken', hier ligt ook de inrit voor autoverkeer en zwaar verkeer.
- Daar waar zowel 'voorzijde bedrijven' en 'voorzijde wonen' liggen mogen de inritten voor het bedrijf maximaal 10 meter breed zijn.
- De voorzijde van de woning ligt aan de 'voorzijde woningen'. Aan deze zijde is tevens de inrit voor de woning aanwezig (max 4 meter breed).
- Aan de Zomerdijk zelf is geen mogelijkheid voor extra inritten, de ontsluiting hiervoor loopt dus via de Celsius. Dit geldt niet voor de Grafhorst (heeft al een bestaande inrit).
- Opslag vindt zo veel mogelijk plaats buiten het zicht vanaf de openbare weg. Dit kan ook door middel van het aanbrengen van een (groene) erfafscheiding (op het perceel).
- Daar waar 'openbare zijkant' zijn uitritten (vrachtverkeer) zijn toegestaan daar waar de kavel direct grenst aan de openbare weg (dus niet aan een groenstrook). Deze uitritten maximaal 5 meter breed en dienen ingepast te worden met de erfafscheidingen.
- Entrees van bedrijven (niet zijnde auto's) zijn aan deze zijde toegestaan.
- De mogelijkheid (via wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan) om wonen bij 'voorzijde werken' is alleen mogelijk dat de werkfunctie in het straatbeeld dominant is.

### **erfafscheidingen**

- Aan de 'voorzijden woningen' is er een erfafscheiding aanwezig. Deze is maximaal 1 meter hoog. Dit geldt voor alle erfafscheidingen tot minimaal 1m achter de voorgevel van de woning. Deze erfafscheidingen zijn bebouwd en/of groen van karakter.
- De erfafscheidingen aan de 'openbare zijkanten' dienen mee ontworpen te worden. Deze dienen gebouwd te zijn en/of uit groen te bestaan. Daar waar auto in-/uitritten zijn toegestaan dienen deze ingepast te worden met de erfafscheidingen, en zijn ondergeschikt van aard.

### **ontwerp bebouwing**

- Bedrijfsbebouwing en woningen worden als één geheel ontworpen en tonen duidelijk verwantschap met elkaar.
- De gevels zijn representatief.
- Het is wenselijk dat bebouwing op hoeksituaties een dubbele oriëntatie hebben die transparant (glas) van karakter is.

### **kleur- en materiaalgebruik**

Er worden gedekte kleuren toegepast. Gebruik van felle kleuren en spiegelende materialen (in grote oppervlaktes) is niet toegestaan. Gedacht wordt aan baksteen (aardkleuren van oker/rood /bruin/paars), hoogwaardig plaatmateriaal (natuur- en grijstinten) en natuurlijke materialen.



Referentiefoto hoek met transparante uitstraling

## PLUS locaties



De PLUS locaties zijn de blauwe zones op de beeldkwaliteitskaart. Aanvullende eisen voor deze kavels gelden de onderstaande eisen.

Het doel is een representatief en kwalitatief hoogwaardig beeld vanuit het openbaar gebied. De ook bij de algemene eisen gevraagde eenheid tussen woning en bedrijf verdient hier nog meer aandacht.

### **terreinindeling en oriëntatie**

- 'Openbare zijkanten' krijgen een open en representatieve uitstraling, blinde gevels zijn hier niet toegestaan.
- Opslag vindt plaats buiten het zicht vanaf de openbare weg.

### **kavels zomerdijk (extra regels t.p.v. 'orientatiezijde wonen (Zomerdijk)')**

- Per perceel aan de Zomerdijk heeft minimaal 30% een woonuitstraling (voor/zij tuin, woning) en hier zijn geen hoge (gebouwde) erfafscheidingen ed. aanwezig.
- Overige deel aan de Zomerdijk heeft een groene uitstraling met hoog opgaand groen.
- Opslag in de eerste 5 meter van het bouwvlak tot maximaal 2 meter hoogte
- De bedrijfsbebouwing is aan deze zijde getript: uitgangspunt is de eerste 5 meter van het bouwvlak een maximale bouwhoogte van 5 meter, daarna conform bestemmingsplan een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### **ontwerp bebouwing**

- Bebouwing op hoeksituaties hebben een dubbele oriëntatie die transparant (glas) van karakter is.



Referentiebeeld: uitstraling openbare zijkant