



BEELDKWALITEITSPLAN

'MIDDELVEEN V'

INLEIDING

Middelveen V is de laatste uitbreiding van de woonwijk Middelveen in Zuidwolde. Hier worden in de komende jaren gefaseerd ca. 146 woningen gerealiseerd. In afwijking met de eerder gerealiseerde fases van de wijk Middelveen worden in deze laatste fase woningen gebouwd, in een voor Zuidwolde afwijkende woningbouw typologie. Door de dringende vraag in de woningmarkt naar goedkopere woningbouw, maar ook naar seniorenwoningen; de zogenaamde "levensloopbestendige woningen", ontstaan er nieuwe bouwvolumes van: -geschakelde grondgebonden woningen, -type "rug aan rug" woningen in 1 bouwlaag en -appartementen in meerdere bouwlagen boven elkaar. Er ligt een lange periode tussen fase 4 en fase 5 en demografische veranderingen in de tussenliggende tijd zijn aanleidingen om anders te moeten bouwen. Ook de financiële aspecten en stijgende bouwkosten zijn belangrijke afwegingen.

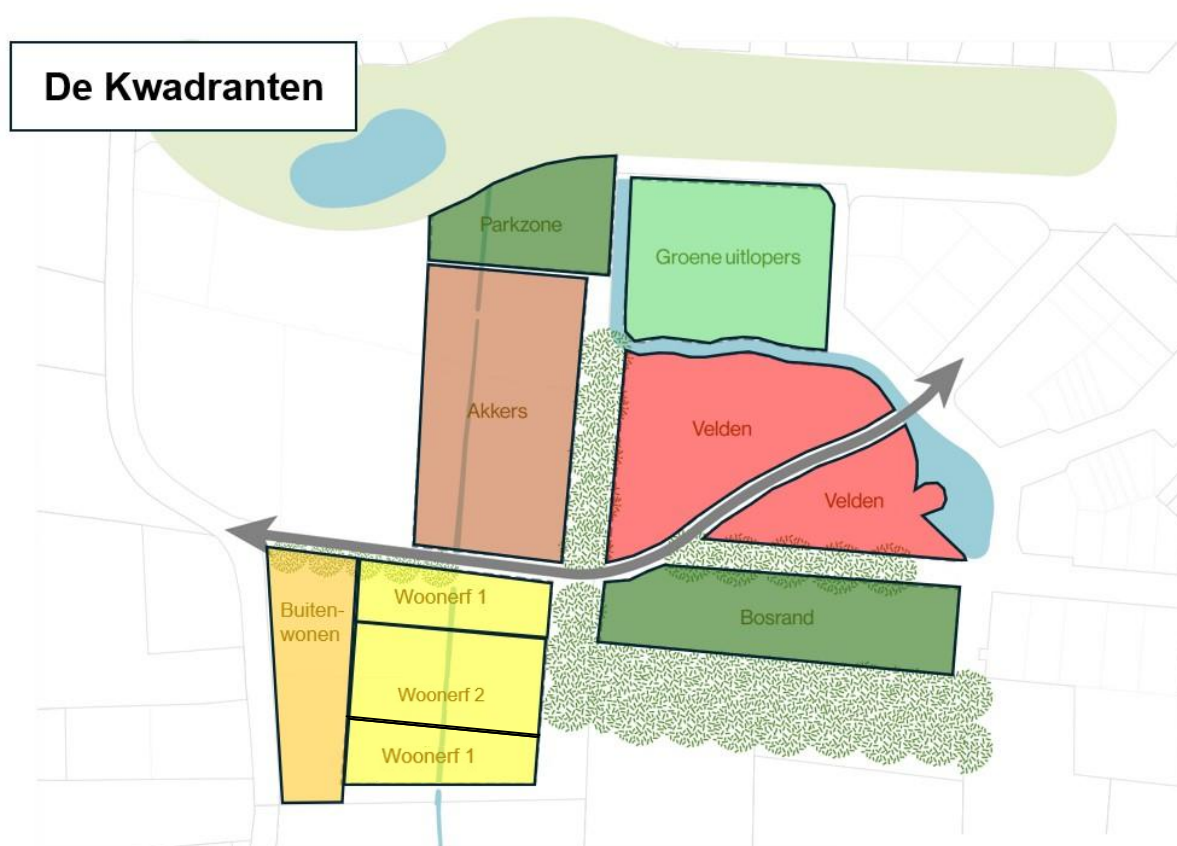
Met het stedenbouwkundig ontwerp hebben wij hier rekening mee gehouden.

Bij de gebiedsontwikkeling Middelveen V is het wenselijk om de ruimtelijke kwaliteit vast te leggen. Het stedenbouwkundigplan dient als basis voor de wijziging van het omgevingsplan, wat de juridische basis geeft om de woningen te realiseren en het plangebied in te richten. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte. Dit is vooral bedoeld om richting te geven aan stedenbouwkundige kenmerken als (kap)vormen, woningtypen, bebouwingsrichtingen en erfinrichting. Het beeldkwaliteitsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en vormt een belangrijk document bij de toetsing van aanvragen om een omgevingsvergunning.

Ontwerptip: Een goede gebiedsanalyse is ook een vereiste voordat je een plan gaat ontwikkelen en ontwerpen. We hebben een aantal richtlijnen opgezet die kunnen helpen om de juiste beslissingen te maken bij het ontwikkelen van plannen in Middelveen V. Loop de volgende thema's eens door voor je begint met ontwerpen/plannen. Voor vragen en advies maken wij tijd voor jullie. Hieronder zijn de verschillende kwadranten weer gegeven.

STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het stedenbouwkundig ontwerp is gemaakt in samenwerking met INBO. Een centrale verbinding die vanuit de bestaande Landschapslaan de wijk ontsluit en ook een verbinding vormt met de verschillende kwadranten. Bestaande belangrijke landschappelijke kwaliteiten zijn in het plan meegenomen. Op de plek waar nu de kippenboerderij staat worden nieuwe woningen gerealiseerd. Er is geen doorgaande autoverbinding naar de Middelveenseweg. Parkeren vindt plaats in parkeerkoffers of op eigen erf. Aan de randen liggen waterinfiltratie gebieden en zichtbaar oppervlaktewater.



Overzichtstekening kwadranten



BOSRAND & PARKZONE

WONINGEN EN APPARTEMENTENCOMPLEX

BEBOUWINGSRICHTLIJNEN

Karakteristiek: Als referentie dienen de villa's van de 20'ér en 30'ér jaren (modernisme).

Beeldcontext: Huis Sonneveld Rotterdam

ARCHITECTUUR

- Platte daken verplicht
- Verbijzondering van de entreepartij
- Fraaie detailleringen, harmonieuze geledingen en overkragingen
- Dakrand; alleen zinken kraal of met goed vormgegeven dakrandafwerkingen
- Erkers en balkons geïntegreerd in het ontwerp
- Bijgebouwen passend bij de architectuur van de woning en van dezelfde materialen als de woning

BIJZONDERE ASPECTEN

- Airco's en warmtepompen achter de woning of op achtergevel
- Zonnecollectoren geïntegreerd in ontwerp meenemen

KLEUREN EN MATERIALEN

- Gevelsteen; licht genuanceerd, vlakke textuur
- Voegwerk; stootvoegen strak voorkant gelijk met steen en lintvoegen strak verdiept liggend
- Stucwerk; lichte tint (maximaal twee tinten/woning)
- Ramen/deuren en kozijnen; accentkleuren optioneel

ERFINRICHTINGEN

Erfafscheidingen met openbare ruimte:

- Hagen maximaal 2 meter hoog achter rooilijn en op het voorerf max. 1 meter hoog.
- Haagsoorten zijn: Beuk, liguster, hulst en taxus.
- Niet toegestaan: schuttingen, hekwerken of vergelijkbaar. (N.B. wel toegestaan op grens tussen private percelen)

Inritten, looppaden en terrassen:

- Dubbele inrit maximaal 5 meter breedte en een enkele maximaal 3 meter breedte.
- Materialen; gebakken klinkers, keien, tegels en/of grind. Geen split en /of betonmaterialen.



Beeldcontext appartementencomplex





'DE VELDEN'

ENTREE-WONINGEN IN HET VELD

BEBOUWINGSRICHTLIJNEN

Karakteristiek: Hedendaags modern met accenten.

Beeldcontext: zie verbeeldingen

ARCHITECTUUR

- Zadeldak of schildkap
- Verbijzonderingen:
 - Twee entree woningen aan het begin van de wijk met plat dak.
- Vrijstaande woning of geschakelde woningen; vrije architectuur, gedekte kleuren van de materialen
- Erkers en balkons zijn toegestaan
- Bijgebouwen van hout met platte daken

BIJZONDERE ASPECTEN

- Airco's en warmtepompen achter de woning of op achtergevel
- Zonnecollectoren geïntegreerd in ontwerp meenemen
- Bij de rijwoningen is parkeren op eigen erf niet toegestaan

KLEUREN EN MATERIALEN

- Gevelsteen; donkere aarde tinten, genuanceerd, handvorm textuur (max. 2 kleuren per woning)
- Hout; Toepassing op gevels en op bijgebouwen/bergingen
- Ramen/deuren en kozijnen; rustige kleuren
- Dakpannen: genuanceerd

ERFINRICHTINGEN

Erfafscheidingen met openbare ruimte:

- Groene erfafscheidingen van bijvoorbeeld hедера, wingerd of gelijkwaardig
- Maximaal 2 meter hoog achter rooilijn en op het voorerf maximaal 1 meter hoog
- Hagen: Beuk, liguster, hulst en taxus
- Niet toegestaan: schuttingen (N.B. wel toegestaan op grens tussen private percelen)

Inritten, looppaden en terrassen:

- Inritten maximaal 3 meter breed.
- Materialen; gebakken klinkers of betonstenen, keien, tegels en/of grind



Entree woningen met "op de kop" een accent



Afwisseling in materialen kleuren en gevelopeningen



'GROENE UITLOPERS'

WONINGEN AAN DE WATERRAND

BEBOUWINGSRICHTLIJNEN

Karakteristiek: Hedendaags modern; samenhang in kleur en materialen

ARCHITECTUUR

- Zadeldak of schildkap
- Erker, risaliet en balkon zijn toegestaan
- Bijgebouwen met schuine kap of plat dak

BIJZONDERE ASPECTEN

- Airco's en warmtepompen achter de woning of op achtergevel
- Zonnecollectoren geïntegreerd in ontwerp meenemen

KLEUREN EN MATERIALEN

- Gevelsteen; genuanceerd, aarde tinten en in handvorm textuur
- Gemodificeerde houten gevels; Natuurlijke uitstraling
- Combinatie hout en steen in gevels toegestaan, mits gedekte tinten
- Ramen/deuren en kozijnen; gedekte kleuren
- Pannen antraciet

ERFINRICHTINGEN

Erfafscheidingen met openbare ruimte:

- Groene erfafscheidingen van bijvoorbeeld hедера, wingerd of gelijkwaardig
- Hagen maximaal 2 meter hoog achter rooilijn en op het voorerf max. 1 meter hoog
- Haagsoorten: beuk, liguster, hulst en taxus
- Niet toegestaan: schuttingen (N.B. wel toegestaan op grens tussen private percelen)

Inritten, looppaden en terrassen:

- Inrit maximaal 3 meter breedte.
- Materialen; gebakken klinkers of betonstenen, keien, tegels en/of grind



Woning met risaliet



'AKKERS'

WONINGEN LANGS EENVOORMALIGE WATERGANG

BEBOUWINGSRICHTLIJNEN

Karakteristiek: Rijenwoningen, hedendaags, modern, sober.

ARCHITECTUUR

- Zadeldak
- Bijgebouwen/aanbouwen met platte daken in hout uitgevoerd

BIJZONDERE ASPECTEN

- Airco's en warmtepompen achter de woning of op achtergevel
- Zonnecollectoren geïntegreerd in ontwerp meenemen
- Parkeren op eigen erf niet toegestaan

KLEUREN EN MATERIALEN

- Gevelstenen; donkere tint
- Ramen/deuren en kozijnen; donkere tin
- Dakpannen; leikleur, mat verglaasd
- Hout bergingen; donkere tint

ERFINRICHTINGEN

Erfafscheidingen met openbare ruimte:

- Groene erfafscheidingen van bijvoorbeeld hедера, wingerd of gelijkwaardig
- Hagen maximaal 2 meter hoog achter rooilijn en op het voorerf max. 1 meter hoog
- Haagsoorten: beuk, liguster, hulst en taxus
- Niet toegestaan: schuttingen (N.B. wel toegestaan op grens tussen private percelen)

Looppaden en terrassen:

- Materialen; gebakken klinkers of betonstenen, keien, tegels en/of grind



Harmonieus gevelbeeld



'WOONERF'

WONINGEN OP DE PLEK VAN VIER KIPPENSCHUREN

Op het deelgebied "Woonerf" stonden vier kippenschuren. Een referentie naar deze schuren kan gemaakt worden door middel van rug-aan-rug woningen met een landelijke uitstraling. Door deze woonvorm kan maximale publieke ruimte gemaakt worden in de vorm van een woonerf met collectief groen en water waar eventueel een waterspeeltuin voor kinderen uit de buurt kan worden gesitueerd. Het deelgebied "Woonerf" is opgedeeld in "Woonerf 1" en "Woonerf 2".

BEBOUWINGSRICHTLIJNEN

Karakteristiek:

Woonerf 1: Als schuurwoningen, of een gelijkwaardig beeld.

Beeldcontext: Zie verbeelding

Woonerf 2: Als rijenwoningen, hedendaags, modern, sober.

Beeldcontext: Zie "Akkers"

ARCHITECTUUR

Woonerf 1:

- Zadeldaken met flauwe helling (max. ca. 30 graden)
- Bijgebouwen geïntegreerd in ontwerp meenemen
- Zonnecollectoren geïntegreerd in ontwerp meenemen

Woonerf 2:

- Zadeldak
- Bijgebouwen/aanbouwen met platte daken in hout of steen uitgevoerd
- Zonnecollectoren geïntegreerd in ontwerp meenemen
- Airco's en warmtepompen achter de woning of op achtergevel

BIJZONDERE ASPECTEN

- Parkeren op eigen erf niet toegestaan

KLEUREN EN MATERIALEN

Woonerf 1:

- Gevelsteen; toepassing alleen in de eindgevels; gedekte tint, vlakke textuur
- Gemodificeerd hout in de tussengevels; gedekte tinten; 1 tint per volume
- Ramen/deuren en kozijnen; zelfde kleur als houten gevel
- Dak: aluminium, staal en/of zink in gedekte tint.
- Bestrating: geen nadere eisen.

Woonerf 2:

- Gevelstenen; donkere tint
- Ramen/deuren en kozijnen; donkere tint
- Dakpannen; leikleur, mat verglaasd
- Hout of stenen bergingen; donkere tint

ERFINRICHTINGEN

Woonerf 1:

- Hagen maximaal 1 meter hoogte
- Soorten haag: beuk, liguster, hulst en taxus.

Niet toegestaan: schuttingen

Woonerf 2:

Erfafscheidingen met openbare ruimte:

- Groene erfafscheidingen van bijvoorbeeld hедера, wingerd of gelijkwaardig
- Hagen maximaal 2 meter hoog achter rooilijn en op het voorerf max. 1 meter hoog
- Haagsoorten: beuk, liguster, hulst en taxus
- Niet toegestaan: schuttingen (N.B. wel toegestaan op grens tussen private percelen)



'BUITEN WONEN'

DE PERCELEN AAN DE MIDDELVEENSEWEG

BEBOUWINGSRICHTLIJNEN

Karakteristiek: Boerderette, hedendaags modern; samenhang in kleur en materialen

Beeldcontext: zie verbeelding

ARCHITECTUUR

- Zadeldak of schildkap
- Erker, risaliet en balkon zijn toegestaan
- Bijgebouwen met schuine kap

BIJZONDERE ASPECTEN

- Airco's en warmtepompen achter de woning of op achtergevel
- Zonnecollectoren geïntegreerd in ontwerp meenemen

KLEUREN EN MATERIALEN

- Gevelsteen; genuanceerd, aarde tinten en in handvorm textuur
- Gemodificeerde houten gevels; natuurlijke uitstraling
- Combinatie hout en steen in gevels toegestaan, mits gedekte tinten
- Ramen/deuren en kozijnen; gedekte kleuren
- Dakbedekking; pannen, riet

ERFINRICHTINGEN

Erfafscheidingen met openbare ruimte:

- Groen: streekeigen beplanting, hagen: *beuk, liguster, hulst en taxus*
- Niet toegestaan: schuttingen (N.B. wel toegestaan op grens tussen private percelen)

Inritten, looppaden, terrassen:

- Inritten maximaal 3 meter breedte.
- Materialen; half verharding, gebakken klinkers, keien, tegels en/of grind



Landhuis met pannendak