

TRANSFORMATIE MULO-LOCATIE MEPPEL

12 JANUARI 2021

meppel.nl

INHOUD

01. Huidige toestand 5

- Luchtfoto situatie 6
- Foto’s bestaande situatie 7
- Historische kaarten 8
- Historie van de plek 9

02. Randvoorwaarden 11

- Bestemmingsplan 12
- Stedenbouwkundige visie 13
- Bouwvolume 14
- Belangrijke verkeer richtingen 15

03. Beeldkwaliteiteisen 17

- Orientatie, massa en vorm 18
- Overgang openbaar-privé 20
- Architectuur 22
- Materiaal- en kleurgebruik 24
- Buitenruimte 26
- Natuurinclusief 28
- Circulariteit 29
- Colofon 31

INLEIDING

In de gemeente Meppel zijn de wachttijden om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning lang. Daarom heeft de gemeente Meppel met de woningcorporaties Woonconcept en Actium prestatieafspraken gemaakt om versneld te voorzien in de inhaalbehoefte aan sociale huurwoningen. De MULO-locatie aan de Burgemeester Knopperslaan in Meppel is daarbij aangewezen als een locatie die door Actium zal worden ontwikkeld met sociale huurappartementen, waarbij niet hoger gebouwd wordt dan de oorspronkelijk toegestane bouwhoogtes die in het vigerende bestemmingsplan zijn opgenomen.

De gemeente is deels (voor circa 900 m2) eigenaar van deze grond. De overige gronden zijn door Nijhuis Bouw BV gekocht. De MULO-locatie zal integraal ontwikkeld worden. Actium zal daarbij moeten voldoen aan een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden. Deze zijn vastgelegd in deze stedenbouwkundige visie. De stedenbouwkundige visie vormt de basis voor de verdere planuitwerking door Actium en is de basis geweest voor het nog vast te stellen bestemmingsplan voor deze locatie. De stedenbouwkundige visie is korte tijd geleden door de gemeenteraad van Meppel vastgesteld. Daarbij is ondermeer vastgesteld dat de Stadsbouwmeester een rol dient te hebben bij opstellen van het beeldkwaliteitsplan.

Voorliggend document betreft dit beeldkwaliteitsplan. Dit document omvat het toetsingskader waaraan de architectonische uitwerking van het plan zal worden getoetst. Uitgangspunt voor het beeldkwaliteitsplan is om ruimtelijke voorwaarden te creëeren die aansluiten op de ontwikkelingen in en rondom het centrum van Meppel maar die ook goed zijn afgestemd op de locatie. Doel is om daarmee een prettig woon- en leefklimaat te realiseren aan de rand van de binnenstad en in de nabijheid van voorzieningen en het station.

Voorheen werd de locatie gekenmerkt door een doelmatige en sobere architectuur uit halverwege de vorige eeuw. Ook voor de nieuwbouw is eenvoud het uitgangspunt voor de architectuur. Om tot een goede ruimtelijke kwaliteit te komen is het van belang dat de gegeven beeldende middelen efficiënt worden ingezet. De materiaalkeuze en detaillering versterkt de architectuur. Het beeldbepalende materiaal van de gevels is baksteen.

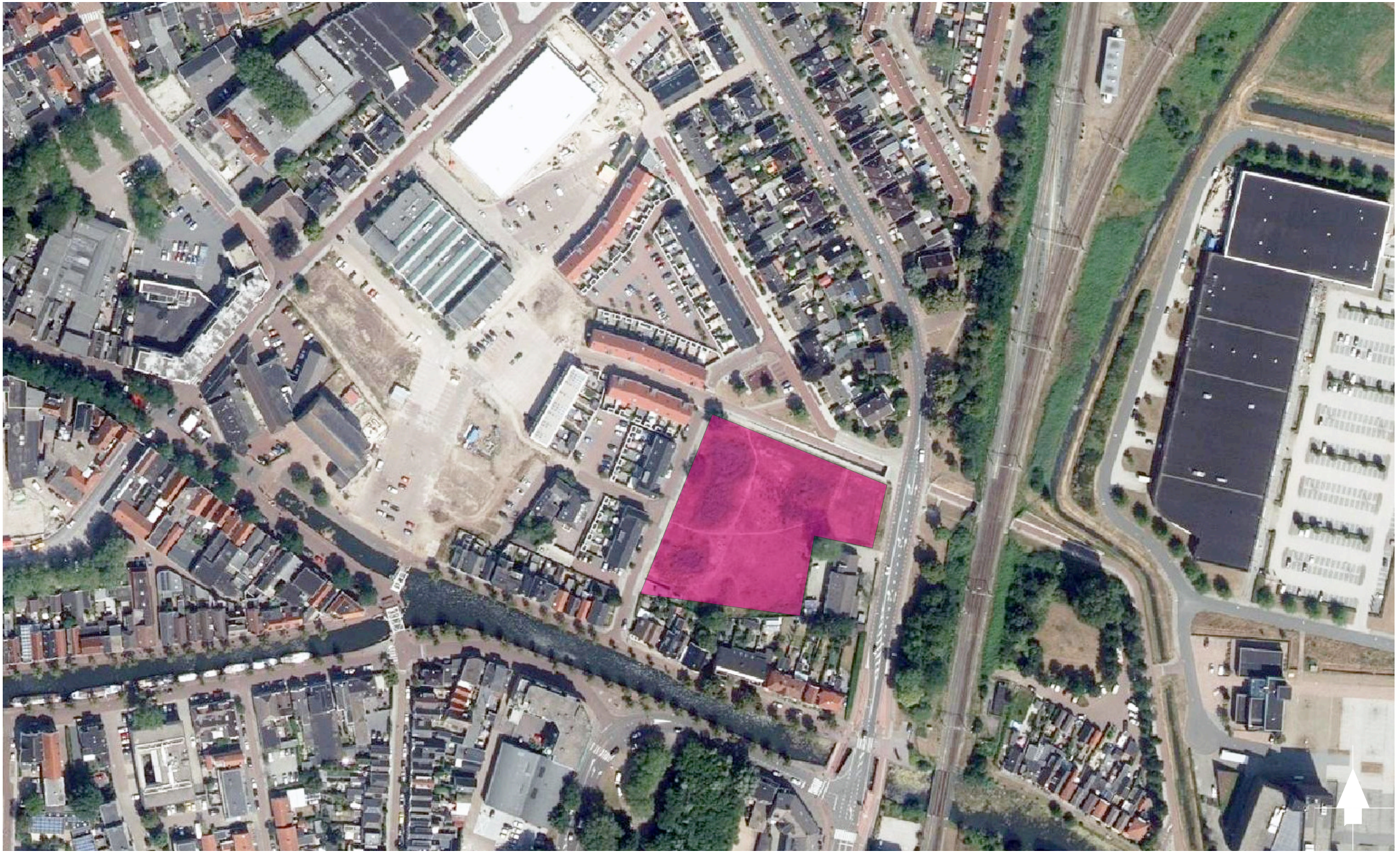
Het programma wordt verdeeld over meerdere gebouwen die elk een heldere hoofdvorm hebben. Daarbij worden verschillende bouwhoogtes gehanteerd waarmee ingespeeld wordt op de verschillende eigenschappen van de plek waar het gebouw komt.

De gebouwen vormen, samen met de naburige gebouwen, de begrenzingen van de openbare ruimte. De onbebouwde ruimte aan de randen van het plangebied zoekt aansluiting bij het landschapschapsplan zoals dat ook aan Het Vledder is beoogd. Hiermee wordt voortborduurd op de continuïteit van de openbare ruimte elders in Meppel en wordt de ruimte ook door passanten plezierig ervaren.

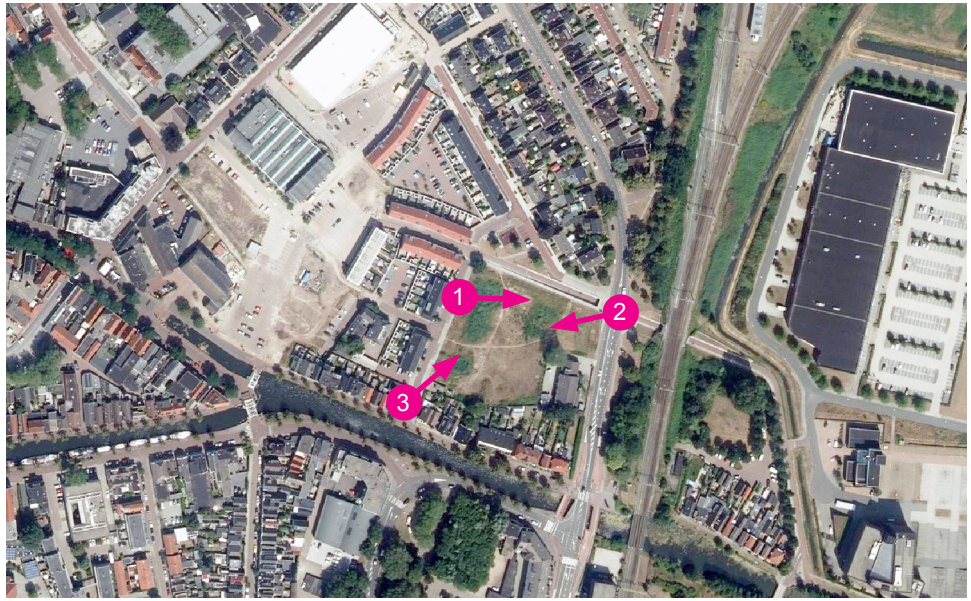
B+O Stedenbouw B.V.
Meppel, januari 2021

01. HUIDIGE TOESTAND

LUCHTFOTO SITUATIE



FOTO'S BESTAANDE SITUATIE









HISTORISCHE KAARTEN



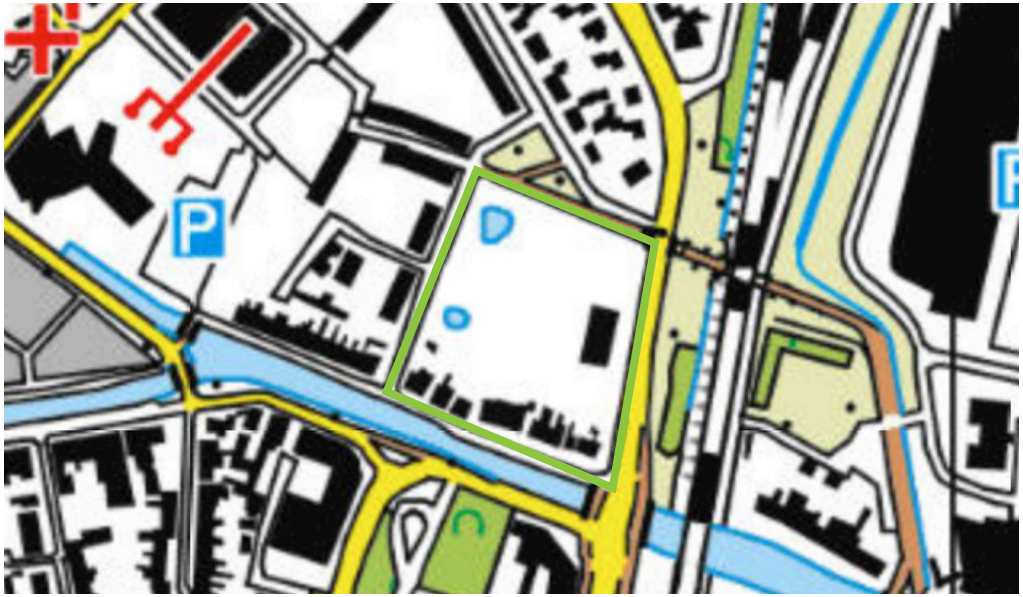
1916



1972



2007



2019

HISTORIE VAN DE PLEK

De Vledderlanden waren oorspronkelijk laaggelegen weilanden ten noorden van de Hoogeveense Vaart en ten oosten van de toenmalige Ruinerwoldseweg (de latere Woldstraat), in de nabijheid van de oude kern van Meppel. Zij stonden door hun laaggelegen ligging regelmatig onder water. Het natte en drassige Vledderland werd in de zomer gebruikt als hooiland en in de winter als het vroor, als schaatsbaan. Dit laatste in ieder geval al vanaf het begin van de 20ste eeuw.

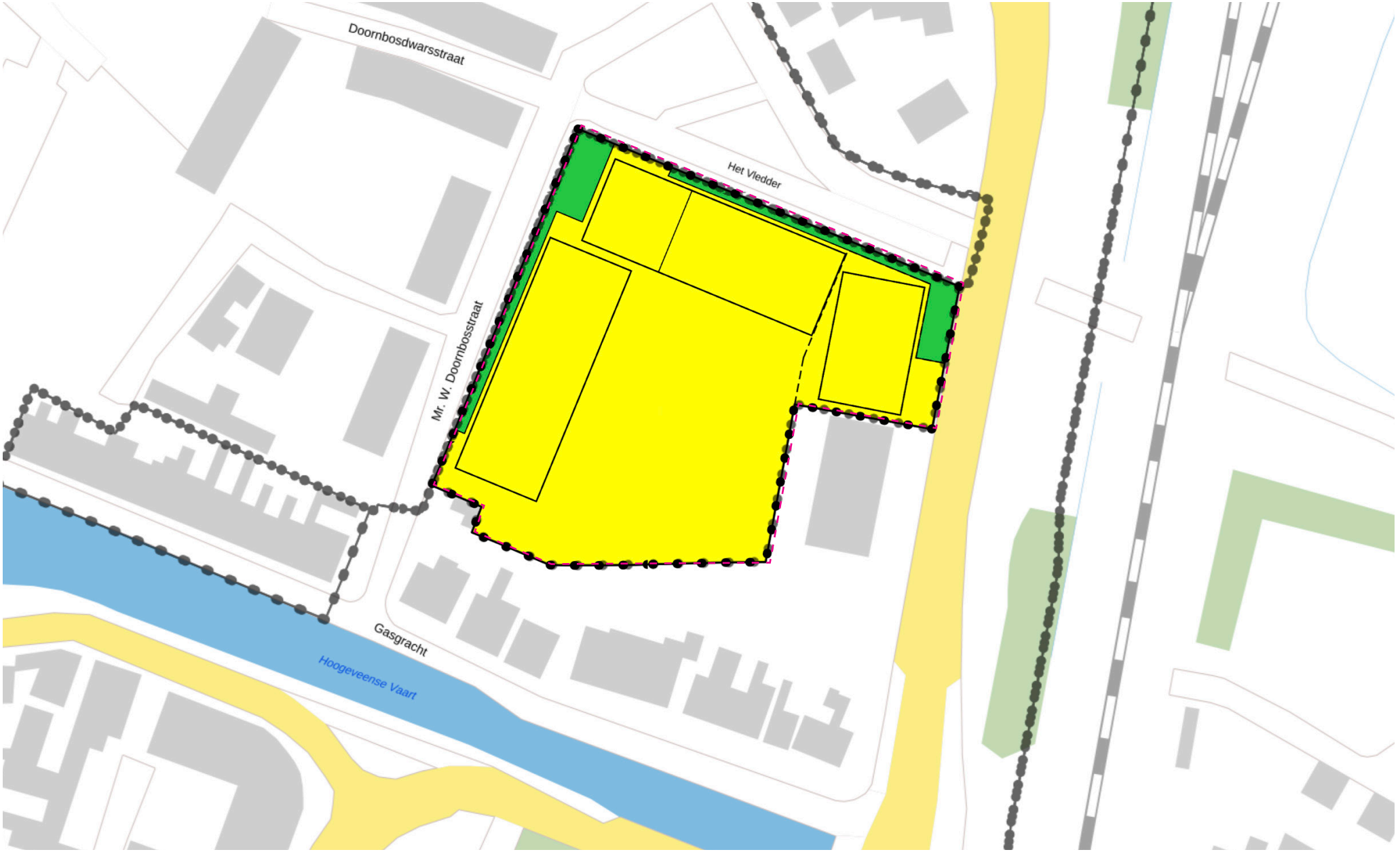
De trambaan van 1916, op de locatie van de rond 1934 aangelegde Burgemeester Knopperslaan) was niet de eerste doorsnijding van de Vledderlanden. In 1868 werd de spoorlijn Meppel – Heerenveen al door het gebied aangelegd.

De Vledderlanden werden sinds 1861 gedomineerd door de Meppeler gasfabriek, (Vledder1) gelegen aan de Hoogeveense Vaart (Gasgracht).

De Openbare U.L.O (Uitgebreid Lager Onderwijs) school werd in 1940 gebouwd als vervanging van de oude school aan het Noordeinde. De school was bedoeld voor leerlingen die de lagere school hadden doorlopen, nog niet wilden werken en ook niet naar de Rijks-H.B.S. wilden of konden. Naast de openbare ULO stond aan Mr. W. Doornbosstraat de Gereformeerde U.L.O. In 1972 fuseerde deze school met de Hervormde ULO uit de Julianastraat tot de Christelijke ULO, sinds 1980 Dingstede (inmiddels ook voor Havo en VWO). In 2008 werd de school aan de Mr.W. Doornbosstraat afgebroken.

(uit: Stedebouwkundige visie Mulolocatie Burgermeester Knopperslaan)

02. RANDVOORWAARDEN


Doornbosdwarsstraat
Het Vledder
Mr. W. Doornbosstraat
Gasgracht
Hoogeveense Vaart

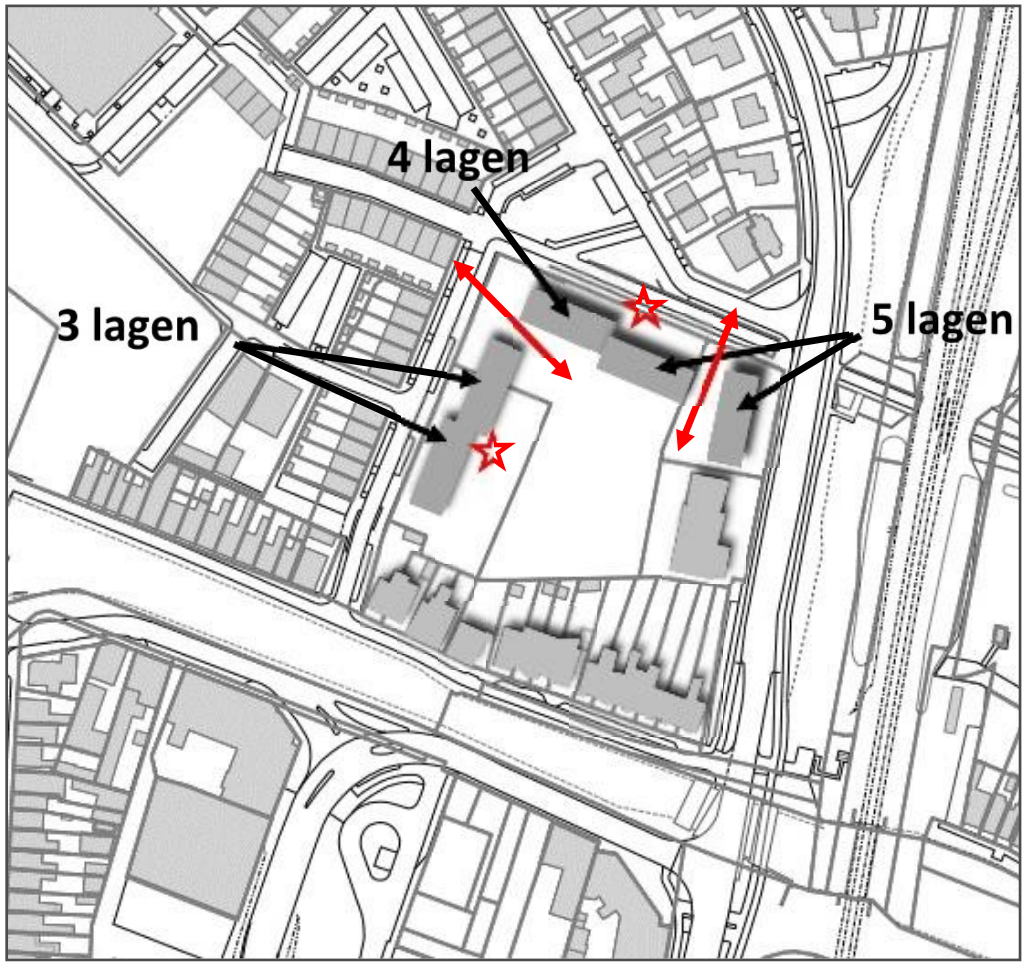
STEDENBOUWKUNDIGE VISIE

De stedenbouwkundige opzet gaat uit van de realisatie van enkele bouwblokken, in footprint vergelijkbaar met de voormalige bebouwing van de locatie. Het bouwblok wordt omsloten door de openbare ruimtes van de Burgemeester Knopperslaan, de Gasgracht, de Meester W. Doornbosstraat en het Vledder. De te realiseren nieuwbouw omsluit met de bestaande bouw een binnenterrein dat bestaat uit achtererven bij de bestaande gebouwen en een semi openbaar terrein dat toebehoort aan de nieuwe appartementen en waar onder meer het parkeren plaatsvindt.

Aan de Meester W. Doornbosstraat passen appartementen in 3 bouwlagen in de bebouwingsstructuur, aansluitend op de schaal van de woningen aan de overzijde. Aan de Burgemeester Knopperslaan, waar meer ruimte aanwezig is en waar de locatie raakt aan de hoofdstructuur zijn maximaal 5 bouwlagen stedenbouwkundig passend. Een afwisseling in 4 en 5 bouwlagen langs Het Vledder vormt een overgang. De met een rode pijl aangegeven openingen tussen de gebouwen zijn van belang voor de ruimtelijke kwaliteit. Deze zorgen ervoor dat een te massaal beeld voorkomen wordt. Deze openingen zorgen er met de sprongen in de gevels voor dat het geheel als een samenspel van vijf afzonderlijke bouwmassa's met eenzelfde footprint ervaren kan worden.

Als stedenbouwkundig uitgangspunt wordt verder gehanteerd de wens om (zoveel als mogelijk) binnen de rooilijnen van de oorspronkelijke Mulo bebouwing te blijven.

(uit: Stedebouwkundige visie Mulolocatie Burgermeester Knopperslaan)



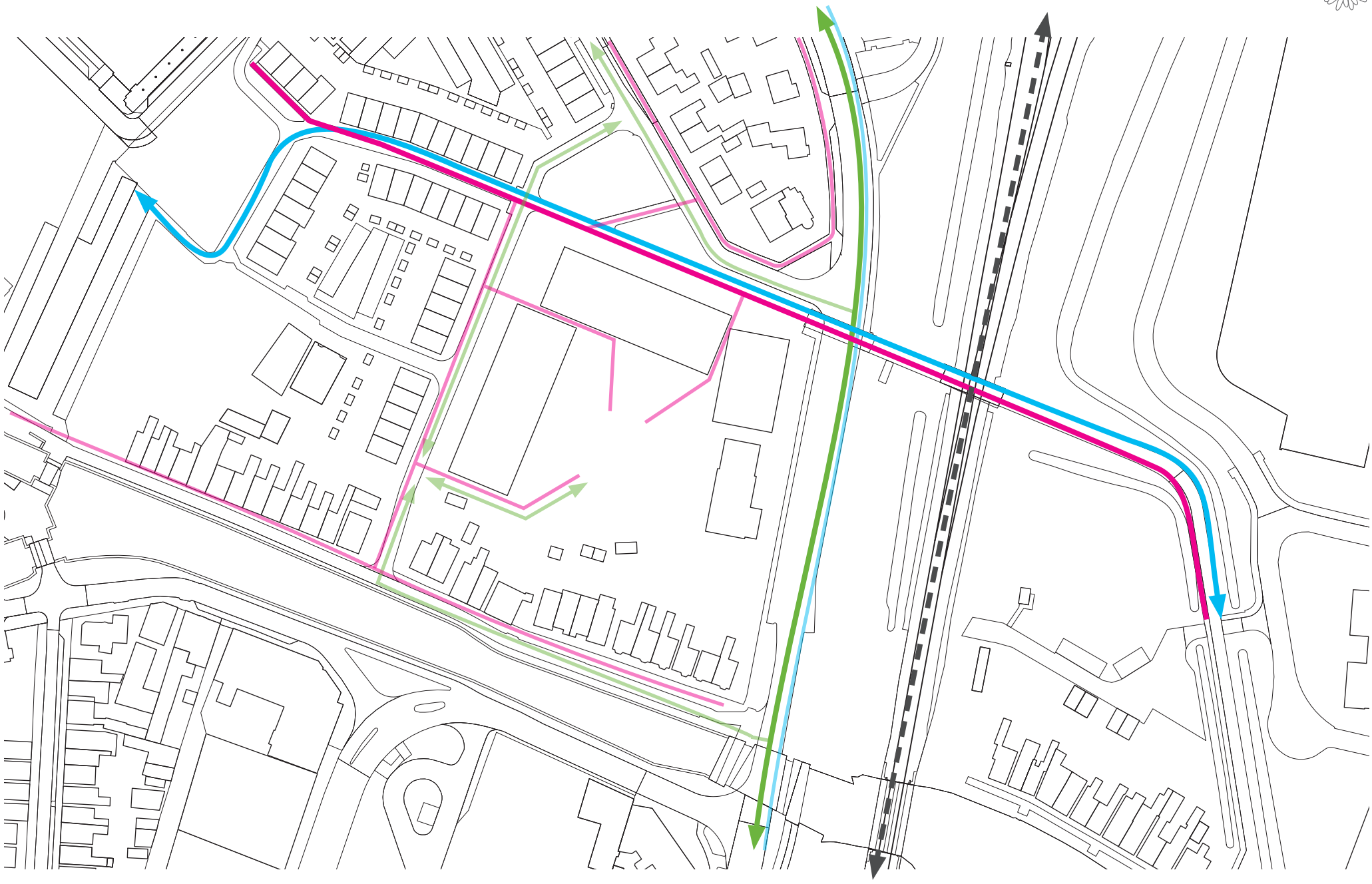
Stedebouwkundige visie Mulolocatie Burgermeester Knopperslaan meppel.nl

BOUWVOLUME

Voorontwerp bestemmingsplan Meppel - Mulo locatie 2020



BELANGRIJKE VERKEER RICHTINGEN



03. BEELDKWALITEITEISEN

ORIENTATIE, MASSA EN VORM

Het programma wordt verdeeld over meerdere gebouwen die elk een heldere hoofdvorm hebben. Daarbij worden verschillende bouwhoogtes gehanteerd waarmee ingespeeld wordt op de verschillende eigenschappen van de plek waar het gebouw komt. Het dynamische beeld dat daarbij ontstaat wordt nog versterkt door de gevels niet in een lijn te leggen maar ten opzicht van elkaar te laten verspringen. De bouwhoogtes zijn vastgelegd in het bestemmingsplan en kunnen variëren van drie tot maximaal vijf bouwlagen.

Oriëntatie:

- Elk gebouw krijgt een alzijdige oriëntatie: primair naar de omliggende wegen, secundair naar het binnenterrein.
- Ook worden de zijgevels duidelijk mee ontworpen: zijgevels zijn geen anonieme dichte wanden.
- Bergingen zijn niet aangrenzend aan de publieke ruimte, zodat hier geen dichte plint ontstaat.

Massa

- De bebouwing betreft de invulling van een vlek nabij het centrum van Meppel en is voornamelijk omgeven door woonhuizen. Aangezien het programma wordt ingevuld met appartementen is deze van grotere schaal. Daarom dient de massa van de gebouwen zoveel mogelijk te worden afgestemd op de kleinere schaal van de omliggende bebouwing.
- Daarnaast dient de massa in verhouding te staan tot de aangrenzende wegen of paden en openbare ruimte.
- De hoekpunten vormen belangrijke gevels en krijgen een sterke dubbele oriëntatie. Hier zijn (overhoekse) accenten in de bouwmassa en kapvorm gewenst.

Vorm:

- Het programma voor de locatie is omvangrijk en wordt daarom opgesplitst in verschillende bouwdelen. De bouwdelen vormen gezamenlijk een collectief complex en dienen als zodanig herkenbaar te zijn.
- De verschillende bouwdelen zijn middels paden, bruggen, trappen en muren met elkaar verbonden. Ook de bergingen zijn hier een integraal onderdeel van.
- De basis bestaat uit eenvoudige hoofdvormen, afgerond met kappen of daken die onderdeel zijn van een integraal hoogwaardig ontwerp en uitvoering.
- Parcelering van het gebouw draagt bij aan een ogenschijnlijke schaalverkleining, zodat de verschijningsvorm aansluiting vindt bij de omliggende woonhuizen.
- Dakkapellen zijn (voor zover niet vergunningsvrij) niet toegestaan.







OVERGANG OPENBAAR-PRIVÉ

Voor de relatie tussen de gebouwen en de openbare ruimte zijn de vormgeving van de gevels, de oriëntatie, de situering van de hoofdentrees en de vormgeving van de buitenruimtes van belang.

Entrees

- Plaats de hoofdentrees van het gebouwen zo dat deze direct zichtbaar is bij aankomst op het perceel. De entrees kunnen daarbij worden geaccentueerd in de architectuur middels een luifel of gevelverspringing. Maak de verschillende entrees familie van elkaar door hetzelfde element voor de verschillende entrees toe te passen, maar creëer in nuance ook onderscheid zodat helder is waar een bezoeker moet zijn.
- Het proces van thuiskomen of vertrekken is fundamenteel voor ieders dagelijks leven. De auto is hier vaak onderdeel van. Daarom dient de manier waarop de entrees van de gebouw worden verbonden met de parkeerplaatsen van de auto goed doordacht te worden vormgegeven.

Buitenruimtes

- Eenzaamheid in een alsmaar individualiserende samenleving kan worden tegen gegaan door met de vormgeving van de collectieve buitenruimte sociale interactie te stimuleren. Routing en de situering van straatmeubilair kan hier op een positieve manier aan bijdragen.
- Voor een geslaagde buitenruimte is het essentieel dat toekomstige bewoners zich prettig in de ruimte voelen. De mate van gebruik van collectieve buitenruimte wordt voor een groot deel beïnvloed door een juiste mate van openheid en geborgenheid. Dit kan worden bereikt door de buitenruimte op juiste wijze te begeleiden middels de gebouwen, bomen, hagen, hekken of paden.

Gevels

- De zijgevels worden als open gevels ontworpen, zij vormen geen anonieme dichte wanden.
- Door verschil te maken in de situering van de balkons wordt er gevarieerd in de verschijningsvorm van de gebouwen. De woningen op de begane grond hebben een terras als buitenruimte. De terrassen worden zorgvuldig mee ontworpen en zijn terughoudend in hun verschijningsvorm.
- Dichte plinten ten gevolge van bergingen dienen vermeden te worden. De begane grond straalt primair de woonfunctie uit. Bergingen worden op het binnenterrein ingepast en kunnen worden voorzien van groene gevels zodat ze bijdragen aan een groen landschap.
- Het gebouw reageert aan de noord- en zuidzijde op adequate (verschillende) wijze op de context (wegen of binnenterrein), maar vormt ook duidelijk eenheid in het totale volume.
- Grote gesloten of monotone gevelvlakken zijn niet wenselijk, ook niet aan de zijkanten langs de verbindingsroutes. Nuances in het architectonische ontwerp zorgen zonder grote gebaren voor verscheidenheid.






68
108

ARCHITECTUUR

Voorheen werd de locatie gekenmerkt door een doelmatige en sobere architectuur uit halverwege de vorige eeuw. Ook voor de nieuwbouw is eenvoud het uitgangspunt voor de architectuur. Om tot een goede ruimtelijke kwaliteit te komen is het van belang dat de gegeven beeldende middelen efficiënt worden ingezet. Voor de architectuur is het van belang dat de verbijzondering plaatsvindt door een zorgvuldige vormgeving van de functionele elementen als trappen, liftschachten, galerijen, balkons en entreepartijen. Geleding in de gevels en gevelopeningen worden zorgvuldig op elkaar en het architectonisch concept afgestemd waarbij de hoofdvorm herkenbaar blijft.

- De (historische) context van de locatie en directe omgeving vormt de inspiratie voor de architectuur(stijl).
- Genuanceerde detaillering als verrijking van de architectuur.
- Parcellering als verdeling in de bouwblokken zorgt voor een menselijke maat in het bouwblok. Ook sluit de nieuwbouw daarmee beter aan op de stedenbouwkundige typologie van de omliggende bebouwing.
- Horizontale geleding van plint, tussenbouw en beëindiging van de gevel.
- Al dan niet aanwezigheid van balkons als middel om verschillende ‘gezichten’ te creëren.
- Bouwkundige elementen als trappen en galerijen worden ingezet als expressief middel.
- Balkons, en andere toevoegingen worden of inpandig ingepast of anders zorgvuldig en hoogwaardig vormgegeven en gematerialiseerd en als integraal onderdeel van de architectuur ontworpen.







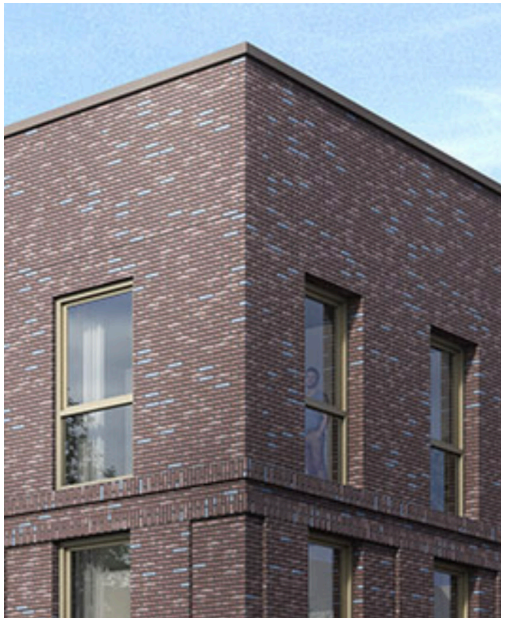
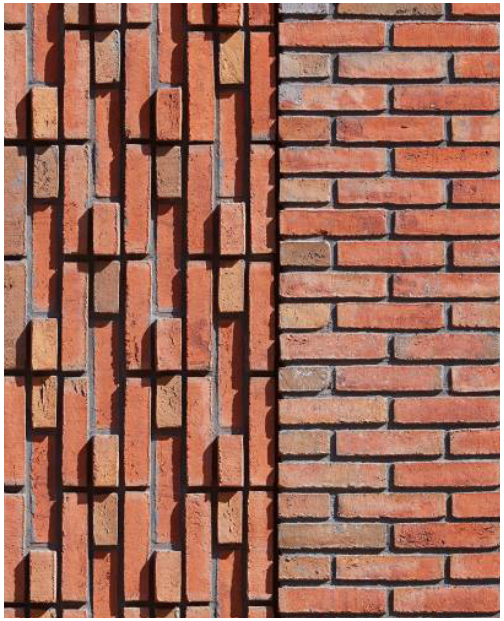
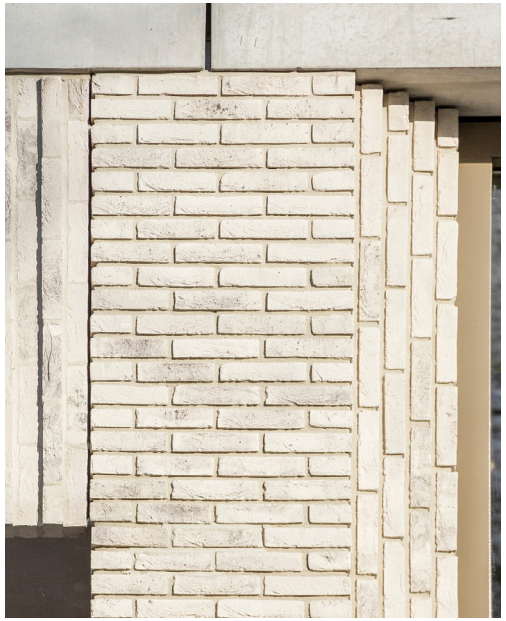


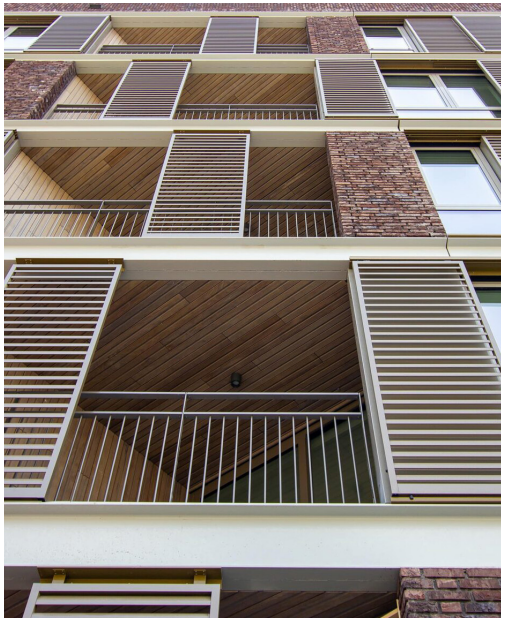
MATERIAAL- EN KLEURGEBRUIK

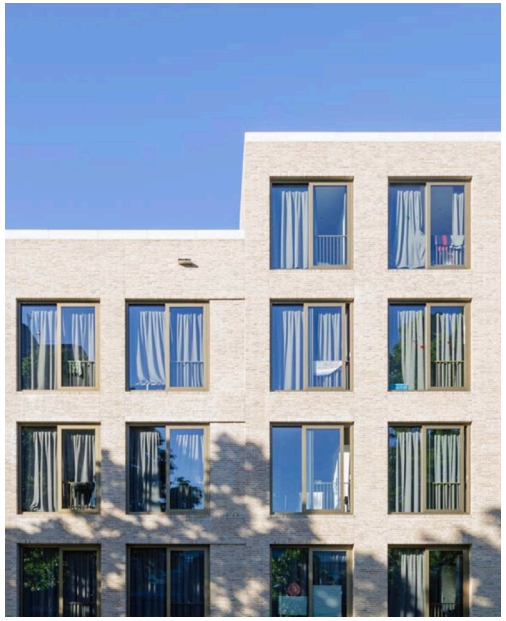
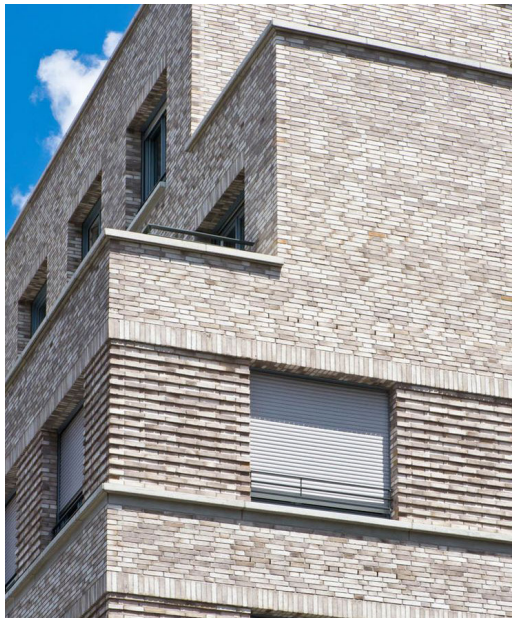
De materiaalkeuze en detaillering versterkt de architectuur. Het beeldbepalende materiaal van de gevels is baksteen. Te denken valt aan twee of drie kleuren voor het complex. Per gebouw wordt een kleur voor de steen gekozen (bijvoorbeeld methode wasserstrich, niet bezand, waardoor de natuurlijke kleur intenser is) waarbij de kleur afwijkt van die van het naastliggende gebouw. (Met uitzondering wellicht van de twee gebouwen aan de Meester W. Doornbosstraat.) Andere materialen en kleuren zoals voor dakranden, balkons en galerijen, kozijnen en draaiende delen zijn hoogwaardig en dienen de architectuur te ondersteunen dan wel te versterken.

- De materiaalkeuze en detaillering dient de architectuur te versterken.
- Het materiaal van de gevels bestaat voornamelijk uit baksteen of gelijkwaardig materiaal met voldoende reliëf/textuur en passend in de context. Afwisseling met stucwerk kan plaatsvinden als parcellering.
- Hoofdvlakken worden uitgevoerd in duidelijke rustige aardse kleuren: bruin of roodtinten (gebakken steen), grijs, antraciet. De materialisatie is ondergeschikt aan een natuurlijke inpassing in de omgeving.
- Andere materialen zoals daklijsten, ballustraden etc, zijn hoogwaardig en dienen de architectuur te ondersteunen en te versterken.
- Kappen worden hoogwaardig afgewerkt met traditionele materialen zoals zink, gebakken pannen of materialen van vergelijkbare kwaliteit en uitstraling.
- Materialen worden zodanig gekozen dat deze aansluiten op de ambitie om te bouwen voor de lange termijn, bijvoorbeeld door het toepassen van een betonnencasco. Bouwen voor de lange termijn komt tegemoet aan de concrete duurzaamheidswens om de milieubelasting door het niet opnieuw hoeven toepassen van materialen te beperken.





BUITENRUIMTE

Bij de uitwerking van de buitenruimte is het streven gericht op een robuuste inrichting van zowel de groene omzoming als van het binnenterrein. Bomen hebben een belangrijke rol in het verzachten van het beeld dat voor een groot deel bepaald wordt door verharding en geparkeerde auto's en dienen daarom zorgvuldig gepositioneerd te worden. Ook is het de moeite waard om te onderzoeken of een deel van de parkeerplaatsen in halfverharding (grastegels) uitgevoerd kan worden. Daarmee wordt ook hemelwater langer vastgehouden op de locatie.

- De openbare ruimte aan de buitenzijde van de gebouwen dient aan te sluiten op het landschapsontwerp zoals dat elders in het centrum van Meppel de afgelopen jaren is ontwikkeld. De randzone van het plangebied wordt zo onderdeel van de sequentie aan landschapsontwerpen, hetzij in een minder publieke vorm.
- Veiligheid in de openbare ruimte is een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent goede zichtlijnen en geen verstopplekken. Voor het binnenterrein wordt wel gezocht naar mogelijkheden om geborgenheid te creëren, zodat de ruimte onderdeel wordt van het publieke domein.
- De bebouwing staat direct aan het openbaar gebied met op de begane grond eventueel een ondiepe voorzone zoals een terras of voortuin. Eventuele tussenzone wordt opgelost in het bouwvlak/gebouw door bijvoorbeeld een nis of terugliggende entreepartij of Delftse stoep. Bankjes en bloembakken tegen de gevel zijn wel toegestaan.
- Door biodiversiteit en natuurinclusiviteit integraal in het ontwerp van de buitenruimte op te nemen worden zintuigen van de toekomstige bewoners geprikkeld. Bewoners kunnen zo gelukkiger, gezonder en vitaler oud worden
- De parkeervakken zijn functioneel doch hoogwaardig gematerialiseerd en kunnen met halfverharding worden aangelegd. Daarmee wordt de toename van verhard oppervlak beperkt kan water beter worden geïnfiltreerd.



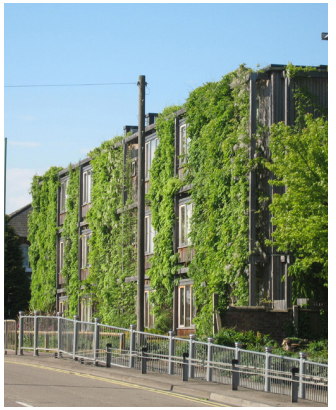


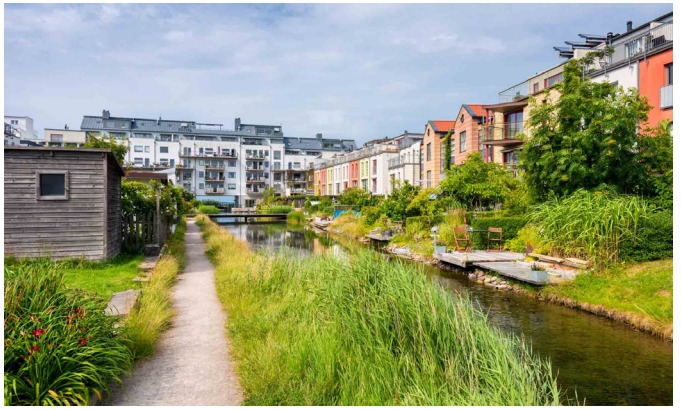
NATUURINCLUSIEF

Door natuurinclusief te bouwen en te ontwerpen is het mogelijk gezonde en aantrekkelijke steden en dorpen te creëren, die voor alle gebruikers een prettige leefomgeving zijn. Ten behoeve daarvan zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces kunnen worden meegenomen.

- Voorwaarden creëren voor een hoge levenskwaliteit voor mens en natuur, voor nu en voor later.
- Een groot deel van het stadsoppervlak bestaat uit dak. Het te realiseren dakoppervlak biedt mogelijkheden om het dakenlandschap in te zetten om natuurlijke elementen te versterken. Zo kan vergroening van daken bijdragen aan de biodiversiteit en luchtkwaliteit, of kunnen zonnecellen dankzij de opwekking van energie bijdragen aan een kleinere ecologische footprint van de ontwikkeling.
- Begroeide gevels en vegatatiedak ten behoeve van natuurinclusiviteit en draagt bij aan een vriendelijkere ruimtelijke inpassing.
- Begroeide gevels en vegatatiedak koelt het gebouw, absorbeert geluid en zuivert de lucht, wat positief bijdraagt aan het interne woon- en leefklimaat.
- Fruitbomen en bloeiende planten op balkons en (dak-)tuin dragen bij aan de biodiversiteit.
- Waterretentie op het dak en onder de parkeerplaatsen voorkomt een versnelde hemelwaterafvoer.
- Opgevangen water kan op een later moment worden gebruikt om begroeide gevels en de beplanting van water te voorzien.
- Toepassen van nestkasten voor vleermuizen en huiszwaluwen etc. waar dit mogelijk is.

Levenskwaliteit voor zowel mens als natuur.






CIRCULARITEIT

De huidige economie is grotendeels lineair. Dat wil zeggen dat van grondstoffen een product wordt gemaakt dat vervolgens na gebruik wordt weggegooid. Een verhaal met een begin en een einde. Het resultaat is steeds schaarsere grondstoffen en een steeds grotere afvalberg. In een circulaire economie spelen hergroeibare grondstoffen en hergebruik een belangrijke rol. Het verbruik van fossiele grondstoffen is laag, evenals de CO2-uitstoot en de afvalproductie.

Het verdient de voorkeur om deze circulaire gedachte reeds in het ontwerp mee te nemen, zodat ontwerpprocessen hierop kunnen worden ingericht. In dat kader zijn hier enkele aanbevelingen opgenomen die in het ontwerpproces kunnen worden meegenomen.

- Het toepassen van een demontabel bouwsysteem biedt mogelijkheden tot eenvoudig hergebruik van elementen en materialen.
- Puingranulaat uit te slopen bebouwing elders kan worden gebruikt ten behoeve van constructieve casco.
- CLT-panelen kunnen worden toegepast, welke zijn gemaakt van hout uit de directe omgeving of sloopmateriaal.
- Standaardisering van productieprocessen en een geprefabriceerd bouwproces leveren hoge kwaliteit. Het concept kan tegen beperkte kosten worden herhaalt.

Slopen levert geen afval, enkel nieuwe grondstoffen.









COLOFON

B+O Stedenbouw B.V.

Arnoud Olie | Architect / Algemeen directeur
Peter Klaassen | Technisch directie-assistent
Bastiaan Vennink | Stedenbouwkundig ontwerper
Karolina Fonfara | Tekenaar
Ylva Rohde | Stagiaire

LS20407 Transformatie MULO-locatie Meppel

12 januari 2021