STADSGEZICHT MEPPEL

zoals vastgesteld door de gemeenteraad dd 3-6-2004

deel 2: visie / voorwaarden

woord vooraf

Deze rapportage maakt onderdeel uit van een tweedelige verslaglegging van de verkenning *Stadsgezicht Meppel*. Deze verkenning heeft als doel de ontwikkelingsruimte voor hoogbouw in de stad te onderzoeken en vast te leggen. Het rapport bestaat uit twee delen:

1. *Hoog Nederland - Hoogstaand Meppel* is analytisch. Het moet de ogen openen en de horizon verbreden voor iedereen die zijn blik richt op het stadsgezicht van Meppel. Een bondige inventarisatie geeft een overzicht van de betekenis van hoogbouw in de Nederlandse stad. Vervolgens wordt aan de hand van een historische analyse de ontwikkeling van het stadsgezicht van Meppel beschreven en de huidige verschijningsvorm verklaard. Zonder meer kan hieruit geconcludeerd worden dat Meppel meer hoogtepunten heeft dan menigeen denkt.

2. *Visie - Voorwaarden* is richtinggevend. Het legt, op basis van een stedebouwkundige analyse, de ontwikkelingsruimte voor hoogbouw in Meppel vast. Gedragen door de analyse worden de belangrijkste kenmerken van Meppeler hoogbouw nader geformuleerd en vertaald naar een visie. Een aanvullende checklist met toetsingscriteria stelt de randvoorwaarden voor toekomstige hoogbouwprojecten.

Beide delen zijn op 3 juni 2004 vastgesteld door de gemeenteraad van Meppel. Bij deze vaststelling is het 2e deel (Visie-Voorwaarden) op punten gewijzigd. Deze wijzigingen zijn in het voorliggend exemplaar verwerkt.

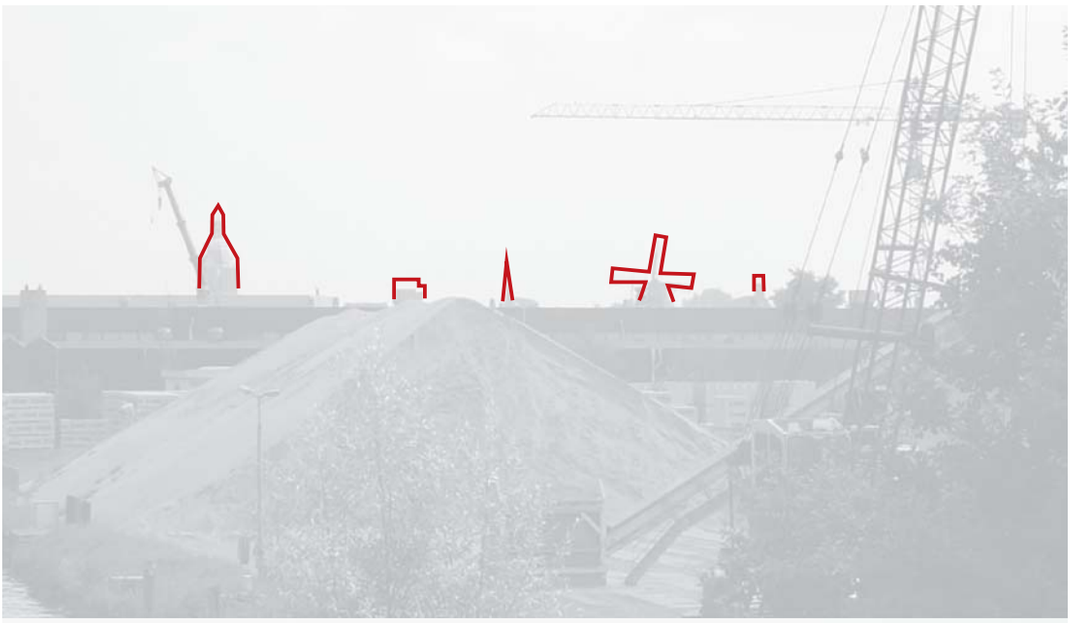
inhoud

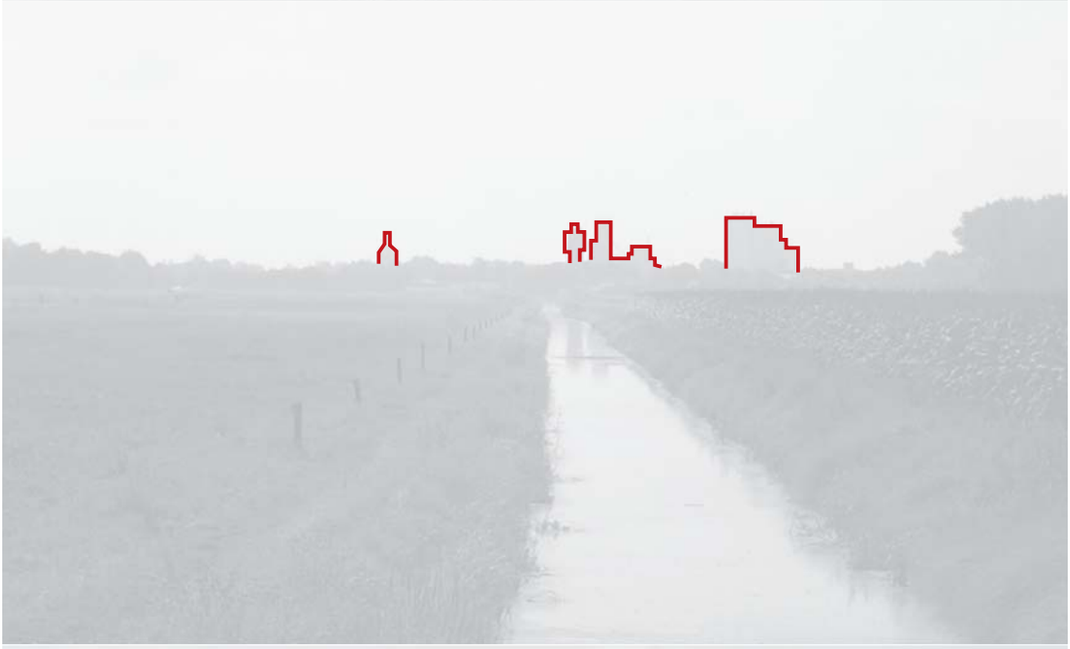
inleiding 5

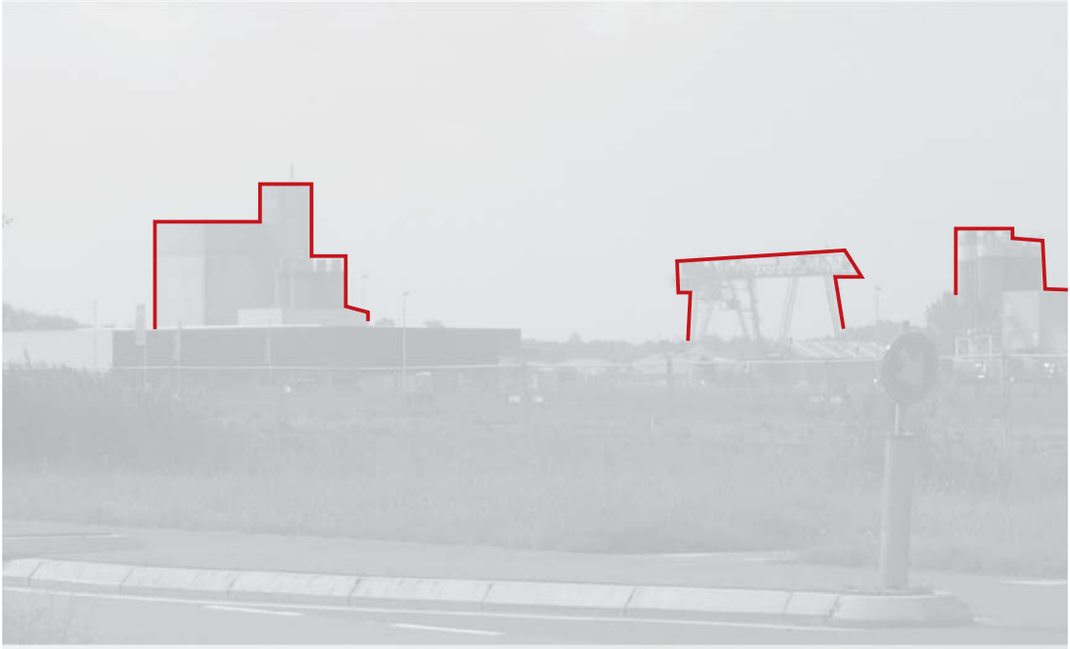
visie 9

voorwaarden 17

inleiding







inleiding

Hoogbouw past in Meppel

De geschiedenis is in de loop der tijd over de stad heen geschoven en heeft zijn sporen in de vorm van hoogbouw achtergelaten. Het is dus goed voorstelbaar dat ook toekomstige ontwikkelingen sporen zullen achterlaten in Meppel. Nieuwe hoogbouw hoort bij de ontwikkeling die de stad doormaakt, het is een uitdrukking van een nieuwe tijd. Het past bij de dynamiek van de stad, een stad die respect heeft voor zijn verleden maar ook open staat voor toekomstige ontwikkeling.

Het is echter wel van belang te definiëren op welke plekken en in welke mate deze nieuwe tijd een plek kan krijgen, uitgaande van de kwaliteiten en gebreken van het huidige Meppel. Hoogbouw heeft specifieke ruimtelijke en functionele consequenties voor de stad. Maar ook voor de inpassing van hoogbouw in de directe omgeving is het noodzakelijk een beleid te formuleren dat specifieke randvoorwaarden stelt voor toekomstige hoogbouwprojecten.

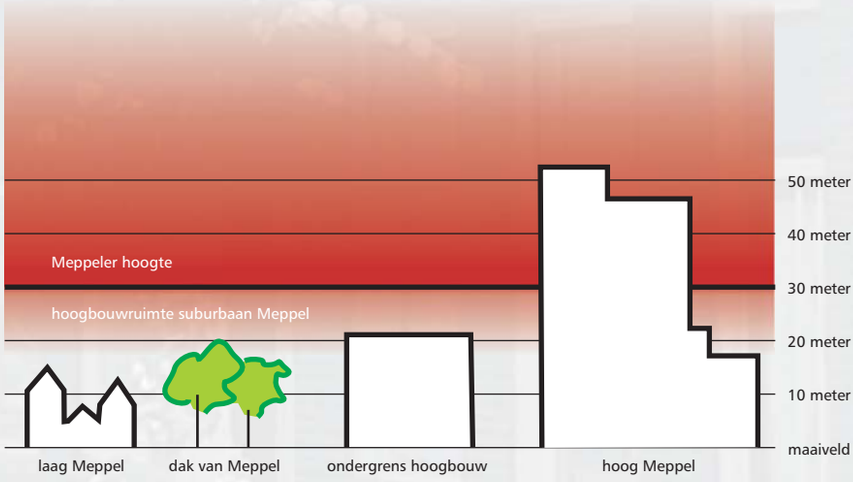
Alvorens de randvoorwaarden voor hoogbouw in Meppel te kunnen bepalen moet eerst een strategische *Visie* voor toekomstige hoogbouwontwikkeling geformuleerd worden. Daarbij is het van belang een nieuwe balans te vinden tussen de dynamiek van de huidige tijd en de identiteit van de stad. De visie bestaat uit drie delen waarin de specifieke aspecten van Meppeler hoogbouw vastgelegd worden. Deze visie vormt de algemene basis voor alle hoogbouw in Meppel. Vervolgens wordt in het hoofdstuk *Voorwaarden* verschillende vormen van hoogbouw gedefinieerd met de daarbij behorende criteria en randvoorwaarden.

visie

laag Meppel

dak van Meppel

hoog Meppel



Meppeler hoogte

Meppeler hoogte

Hoogbouw is een dynamisch begrip. Het wordt in hoge mate bepaald door de context. Het hangt af van de bouwhoogtes in de omgeving en de vorm van de stedelijke ruimte. Ten behoeve van een hoogbouwbeleid is het echter noodzakelijk een norm te hanteren om hoogbouw te kunnen definiëren. Deze definitie is lokatiespecifiek en moet dus op basis van de karakteristieken van Meppel bepaald worden.

De balans tussen hoogbouw en Meppel ligt opgesloten in drie lagen:

1. laag Meppel De lage bebouwing van twee tot drie verdiepingen vormt de kritische massa van de stad. Het zijn de woningen, winkels, voorzieningen en bedrijven die direct vanaf de straat ontsloten worden. Laag Meppel is de gezonde basis van de stad waarbinnen uitzonderingen kunnen gedijen.

2. dak van Meppel Omdat de bebouwing laag is wordt het dak van de stad gevormd door de bomen die boven de daken uitsteken. Dit bomendak, dat varieert tussen de 10 en 20 meter, vormt de grondtoon van Meppel. Het bedekt de oneffenheden en afwijkingen.

3. hoog Meppel Slechts een klein aantal gebouwen steekt boven het bomendak uit. Het zijn uitzonderingen. Hoogbouw in Meppel is dus alles wat boven de boomkruinen uitsteekt. Dat betekent dat alle bebouwing met meer dan zeven bouwlagen of hoger dan 20 meter beschouwd moet worden als hoogbouw en moet passen binnen het hoogbouwbeleid.

Bij het aanschouwen van het stadsgezicht van Meppel valt op dat er een groot contrast zit tussen het dak van Meppel en hoog Meppel. Als de bebouwing door het dak van Meppel heen schiet dan gebeurt dat fors. Daardoor ontstaat er een karakteristiek beeld van een stedelijke massa met een aantal duidelijke uitzonderingen die boven de stad uit pieken. Bebouwing tussen de 20 en 30 meter valt in het stadsgezicht nauwelijks op.

Om deze karakteristiek van het stadsgezicht van Meppel te versterken wordt voor toekomstige hoogbouw een minimale hoogte van 30 meter geïntroduceerd; de Meppeler hoogte. Deze hoogte is van toepassing op alle gebieden in Meppel waar hoogbouw is toegestaan. Een bovengrens voor hoogbouw is niet noodzakelijk. Gezien de technische complexiteit, kosten en de schaal van de stad zal hoogbouw boven de 70 meter in de praktijk naar alle waarschijnlijkheid niet haalbaar zijn in Meppel.

Uitzondering op deze regel is de incidentele hoogbouw die toegestaan is in de suburbane gebieden van Meppel. Gezien de maat en schaal van deze gebieden mag hoogbouw hier niet hoger dan 30 meter worden.

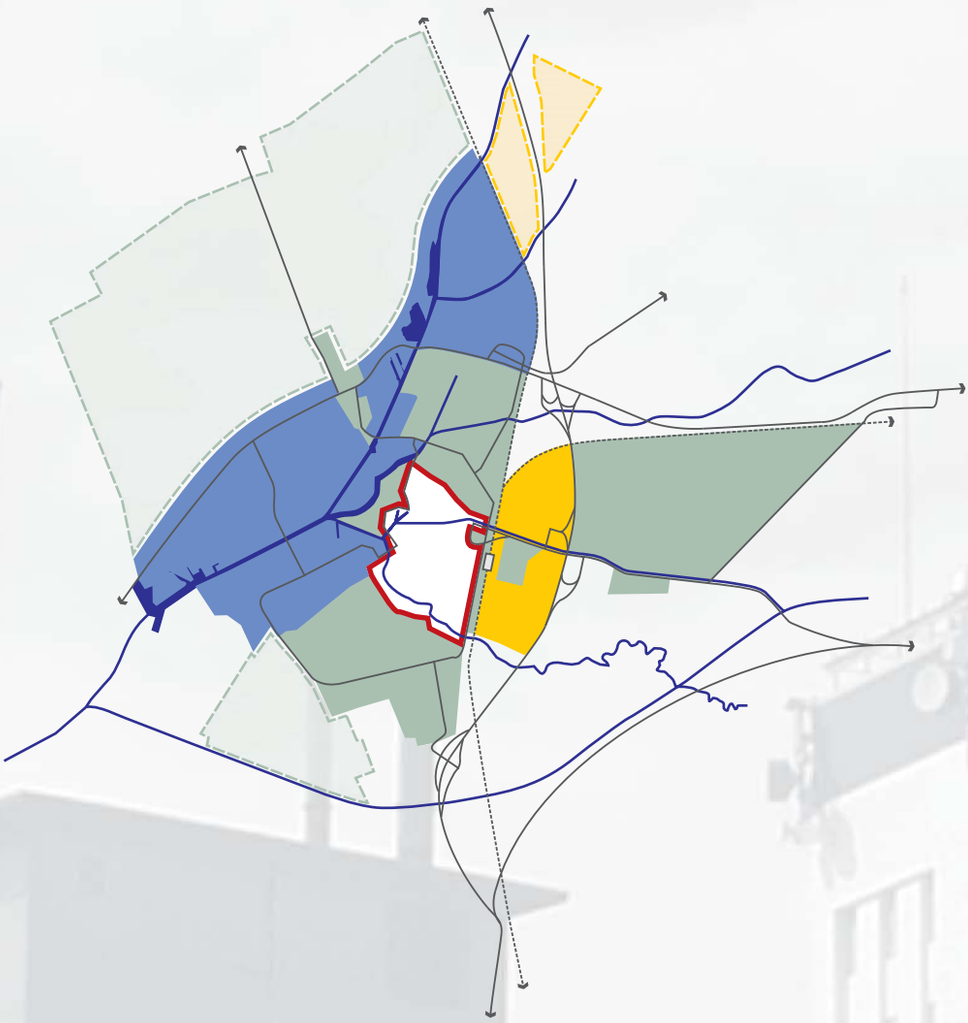
Meppeler vrijwaringszone

Meppeler vrijwaringzone

Hoewel over het algemeen gesteld kan worden dat hoogbouw en Meppel prima samengaan is er één gebied dat bijzonder waardevol en kwetsbaar is voor grootschalige ingrepen. Dit gebied moet gevrijwaard blijven van hoogbouw. Het gaat daarbij om de historische binnenstad met de Meppelertoren als middelpunt en daarop aansluitend het gebied rondom het Wilhelminapark inclusief de parkzones langs de Reest. Dit gebied is op de kaart aangewezen als vrijwaringzone.

De kleinschaligheid van de historische binnenstad verdraagt geen grootschalige hoge gebouwen. In feite is het absorberend vermogen van dit deel van de stad verdwenen door de bouw van de Meppelertoren. Nieuwe bebouwing moet in de binnenstad vooral gericht zijn op het versterken van de ruimtelijke structuur op straatniveau en het respecteren van de kleinschalige atmosfeer langs de grachten. Ook het gebied rondom het Wilhelminapark is een unieke wijk. Het park, het water en de vrijstaande woningen in een ontspannen configuratie. De kwaliteiten van dit gebied zijn zo specifiek en uniek voor Meppel dat deze gekoesterd moeten worden. Hoge bebouwing zou de kwetsbare balans tussen de verschillende componenten van deze wijk verstoren.

De vrijwaringzone wordt begrensd door de Noteboomstraat, Vledderstraat, de kavels langs de Gasgracht, de kavels langs het Oosteinde, het Vliegenpad (buitenkant Bekinkbaan), de Parallelweg, de Leonard Springerlaan, de kavels grenzend aan de zuidzijde van de Reest, de Zuiderlaan, de Jan Tooroplaan, de noordoever van de Reest, de kavels langs de Schuttevaertstraat, de kavels langs de Prins Hendrikstraat, het Bleekerseiland, Kleine Oever en Grote Oever.



bereikbaar Meppel = hoger dan 30 meter (zie voorwaarden)

waterfront Meppel = hoger dan 30 meter (zie voorwaarden)

suburbaan Meppel = tot 30 meter (zie voorwaarden)

uitgebreid Meppel suburbaan = tot 30 meter (zie voorwaarden)

uitgebreid Meppel bereikbaar = besluiten bij planvorming

Meppeler vrijwaringzone = geen bebouwing boven 20 meter

Meppeler hoogbouw

Buiten de vrijwaringzone zijn er verschillende bebouwde gebieden te benoemen met een eigen karakteristiek. De positionering, functie en architectuur van hoogbouw moet aansluiten bij de functie en karakteristieken van deze gebieden. Ten eerste wordt er een onderscheid gemaakt tussen gebieden waar alleen hoogbouw met een minimale hoogte van 30 meter is toegestaan en gebieden waar alleen hoogbouw tot 30 meter is toegestaan .

Hoogbouw minimaal 30 meter

Bereikbaar Meppel: in dit regionaal goed bereikbare gebied kan hoogbouw dienen om de dynamische zone tussen snelweg en spoor te profileren en bedrijven met behoefte aan een zichtlokatie ruimte te bieden. De bezoeker of de passant wordt hier het nieuwe 'gezicht van Meppel' getoond. Vooral de knooppunten van wegen en het station bieden vanwege de goede bereikbaarheid en de strategische ligging in het stedelijke netwerk goede mogelijkheden voor hoogbouwaccenten. Clustering van hoogbouw en forse menging van functies is in deze gebieden goed voorstelbaar.

Waterfront Meppel: in het havengebied van Meppel vindt men op dit moment een groot aantal hoge gebouwen met industriële functies. Deze zone blijft bijzonder geschikt voor industriële vormen van hoogbouw die gekoppeld zijn aan het water. Door de verschuivingen in het gebruik van dit gebied zal ook woningbouw en bedrijvigheid een steeds aantrekkelijkere optie worden. Hoogbouw met prachtig uitzicht over het water en de nabijheid van de binnenstad zijn immers de sterkste troeven van de waterzijde van Meppel. De huidige clustering van hoge gebouwen langs het Meppelerdiep kan versterkt worden. Daarnaast is er ruimte voor een markant accent op één van de knooppunten van waterwegen, dit zijn namelijk de mooiste lokaties voor hoogbouw aan het water. Functiemenging is in deze gebieden een belangrijke voorwaarde om meer levendigheid en diversiteit te krijgen.

Hoogbouw maximaal 30 meter

Suburbaan Meppel: in de woongebieden is hoogbouw op dit moment een uitzondering. Hoewel hoogbouw in deze gebieden niet erg voor de hand ligt is op termijn denkbaar dat in het kader van stedelijke intensivering ruimte ontstaat voor hoogbouw. Deze moet dan wel zorgvuldig ingepast worden in de ruimtelijke compositie van de wijk. Omdat de basiskarakteristiek van de woonwijken suburbaan is, zal hoogbouw alleen incidenteel mogelijk zijn. Het zal beperkt moeten blijven tot enkele markante ruimtelijke accenten. Bijvoorbeeld nabij een voorzieningencluster of de entree van een wijk. Gezien de aard van deze woongebieden zal ook de menging van functies bescheiden blijven.

Uitgebreid Meppel Suburbaan: de stad zal de komende jaren nog aanzienlijk uitbreiden. Op dit moment wordt hard gewerkt aan de woonwijk Berggierslanden en op de lange termijn zal er een nieuwe wijk komen tussen Meppel en Nijeveen. Afhankelijk van de gekozen stedebouwkundige opzet van deze nieuwe wijken zal de afweging gemaakt moeten worden of hoogbouw ingepast kan worden en er binnen het bouwwerk functies gemengd kunnen worden. Hoge bebouwing wordt in ieder geval niet op voorhand uitgesloten. Het kan ingezet worden als instrument om de identiteit van de wijken duidelijk te profileren of belangrijke stedelijke structuren ruimtelijk te accentueren.

Besluiten bij planvorming

Uitgebreid Meppel Bereikbaar: voor deze gebieden is het op dit moment nog niet mogelijk uitgangspunten vast te leggen. Pas bij de planvorming zullen hier uitgangspunten voor hoogbouw geformuleerd moeten worden.

voorwaarden

agrifirm

leeswijzer

De visie bepaalt de ruimte voor hoogbouw in Meppel. Afhankelijk van het gebied is hoogbouw met een maximale hoogte van 30 meter of hoogbouw met een minimale hoogte van 30 meter toegestaan. Hiervoor zijn per gebied enkele normen opgesteld (zie pagina14 en 15). De aard van de hoogbouw is per bouwproject echter verschillend. Daarom zijn er een aantal nadere randvoorwaarden geformuleerd die enerzijds de wenselijke lokatiekeuze in de stad specificeren, en anderzijds een aantal ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voor de inpassing van het bouwwerk vast leggen.

Deze randvoorwaarden zijn aan de hand van een vraaggestuurde systematiek geordend en kunnen geraadpleegd worden om eventuele hoogbouwinitiatieven te toetsen en te begeleiden.

1. motief voor hoogbouw

Hoogbouw is in Meppel niet noodzakelijk. Er moet dan ook een duidelijk motief bestaan voor een hoogbouwproject, zodat er een afgewogen lokatiekeuze gemaakt kan worden.

Het bouwwerk levert een belangrijke bijdrage aan het stadsgezicht. Het is een nieuw beeldmerk van de stad.

▶ Ja → zie paragraaf 2

▼ Nee

Het bouwwerk verheldert de stedelijke structuur van de stad. Het levert een bijdrage aan de leesbaarheid van stad.

▶ Ja → zie paragraaf 3

▼ Nee

Het bouwwerk profiteert optimaal van de zichtbaarheid van de lokatie en/of het aantrekkelijkheid van het uitzicht.

▶ Ja → zie paragraaf 4

▼ Nee

Het bouwwerk lost het probleem van gebrek aan ontwikkelingsruimte in de stad op. Het intensiveert het ruimtegebruik.

▶ Ja → zie paragraaf 5

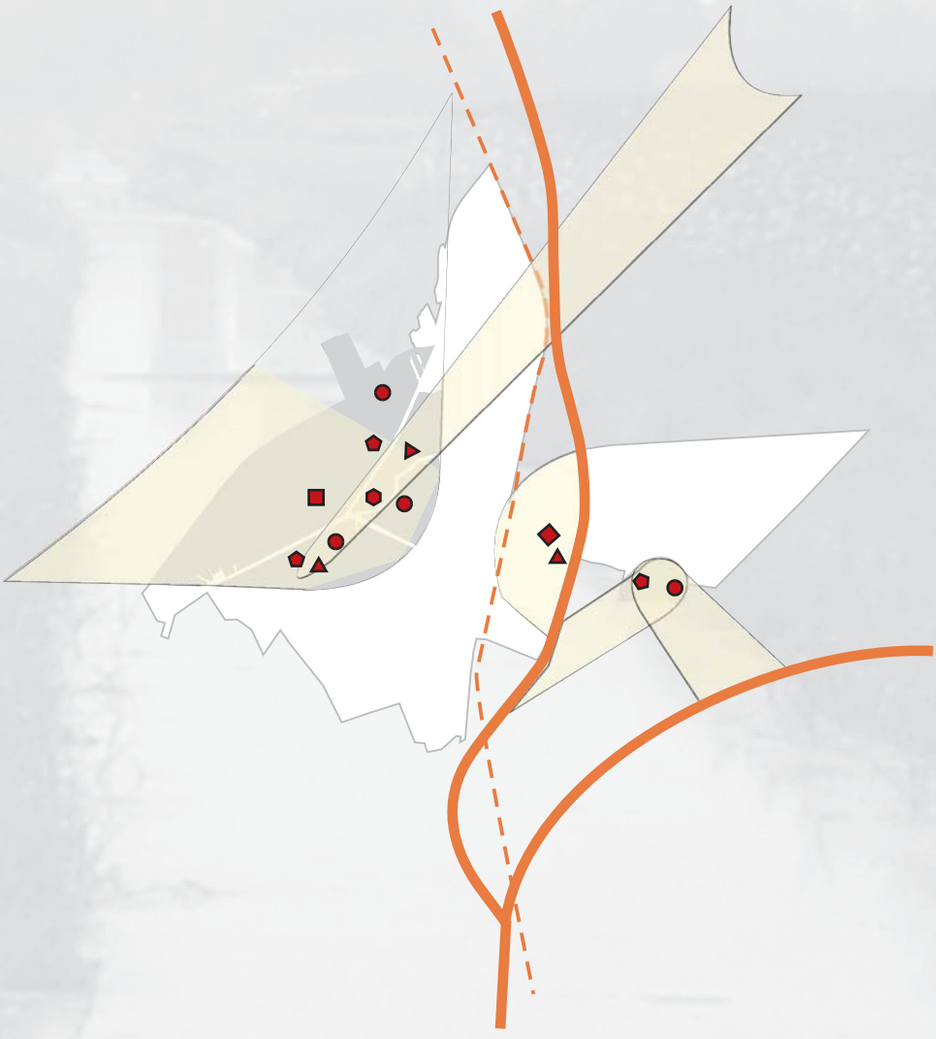
▼ Nee

Het bouwwerk heeft technische specificaties die hoog bouwen noodzakelijk maken.

▶ Ja → zie paragraaf 6

▼ Nee

Het bouwwerk past niet binnen de voorwaarden voor hoogbouw in Meppel.



gezicht van de stad

gezicht van de stad

Het bouwwerk levert een belangrijke bijdrage aan het stadsgezicht. Het is een nieuw beeldmerk van de stad.

De silhouet van Meppel hangt af van de windrichting van waaruit men naar de stad kijkt. In feite heeft Meppel twee stadsgezichten. Vanuit het westen, de Nijeveensepolder, is er een vrijwel onbelemmerd zicht op de stad die gedomineerd wordt door de Meppelertoren, de watertoren en de silo's langs het Meppelerdiep. De oostzijde toont geheel anders. Door de kleinschalige inrichting van het landschap en het grote aantal bomen is er slechts op een beperkt aantal plekken zicht op de stad. Afhankelijk van de doorzichten toont de stad steeds een ander gezicht. Kijkend langs de Oude Vaart is alle hoogbouw in één oogopslag zichtbaar. Vanuit het Reestdal en vanaf de A28 is alleen de bebouwing van het Medisch Centrum Meppel te zien. Gezien de kwetsbaarheid van het Reestdal is uitbreiding van hoogbouw in dit gebied echter uitgesloten. Ook vanaf de A32, tussen de bomen door, is maar een klein aantal fragmenten van de stad zichtbaar. Hier beperkt het zicht op stad zich in feite tot het bedrijventerrein Blankenstein.

▼ aanbeveling

Een bouwwerk dat een belangrijke rol moet spelen als beeldmerk van de stad zal slechts op een beperkt aantal lokaties gerealiseerd kunnen worden.

1. De zone rondom het Meppelerdiep is de meest interessante omdat hier alle ontwikkelingsstadia van Meppel duidelijk zichtbaar zijn.

2. De zone langs de A32, vooral Blankenstein, is de meest beeldbepalende lokatie gezien vanaf de snelweg. Dit is de uitgelezen plek waar Meppel zijn moderne gezicht kan laten zien.

▶ verder paragraaf 7

leesbare stedelijke structuur

leesbare stedelijke structuur

Het bouwwerk verheldert de stedelijke structuur van de stad. Het levert een bijdrage aan de leesbaarheid van stad.

Hoogbouw kan op basis van stedebouwkundige overwegingen worden ingezet om de leesbaarheid van de stad te bevorderen. Hoogbouw is een sterk middel om bijzondere plekken in de stad te benadrukken. Voor Meppel zijn vooral de kruispunten van wegen en kanalen karakteristieke plekken die versterkt kunnen worden met hoogbouw. Hetzelfde geldt voor de belangrijkste invalsroutes naar de stad. Een markant bestaand voorbeeld voor dit soort oriëntatiepunten in Meppel is de watertoren bij de stadsentree vanuit Nijeveen. Maar ook de silo's langs het Meppelerdiep zijn via zichtlijnen over het kanaal van veraf zichtbaar.

Oriëntatiepunten zijn alleen succesvol als deze daadwerkelijk op cruciale plekken in de stedelijke structuur liggen. Het aantal bouwwerken met een oriënterende functie zal om die reden beperkt blijven. Anders ziet men letterlijk door de bomen het bos niet meer. Elke toevoeging van een landmark in Meppel vereist daarom een precieze analyse naar de nieuwe betekenis voor de leesbaarheid van de stad.

▼ aanbeveling

Een bouwwerk dat een bijdrage moet leveren aan de leesbaarheid van de stedelijke structuur van Meppel moet ruimtelijk gerelateerd zijn aan de belangrijkste lijnen van de stad. In Meppel zijn dat de kanalen en wegen. Prioriteit moet worden gegeven aan de lokaties waar waterwegen bij elkaar komen of een belangrijke weg in de stad kruisen. Dit zijn immers de plekken waar de belangrijkste ruimtelijke en functionele dragers van Meppel elkaar ontmoeten.

▶ verder paragraaf 7

zien en gezien worden

zien en gezien worden

Het bouwwerk profiteert optimaal van de zichtbaarheid van de lokatie en/of de aantrekkelijkheid van het uitzicht.

Het zien en gezien worden speelt ook in Meppel een grote rol bij de realisatie van hoge gebouwen. Omdat Meppel een kleine stad is heeft het uitzicht vanuit een hoog gebouw vrijwel op iedere plek in de stad twee gezichten. Aan de ene kant ziet men de schoonheid van het omliggende landschap, aan de andere kant ligt het pittoreske dakenlandschap van de binnenstad met de Meppelertoren in het midden. Deze kwaliteit is vooral voor woningbouw interessant.

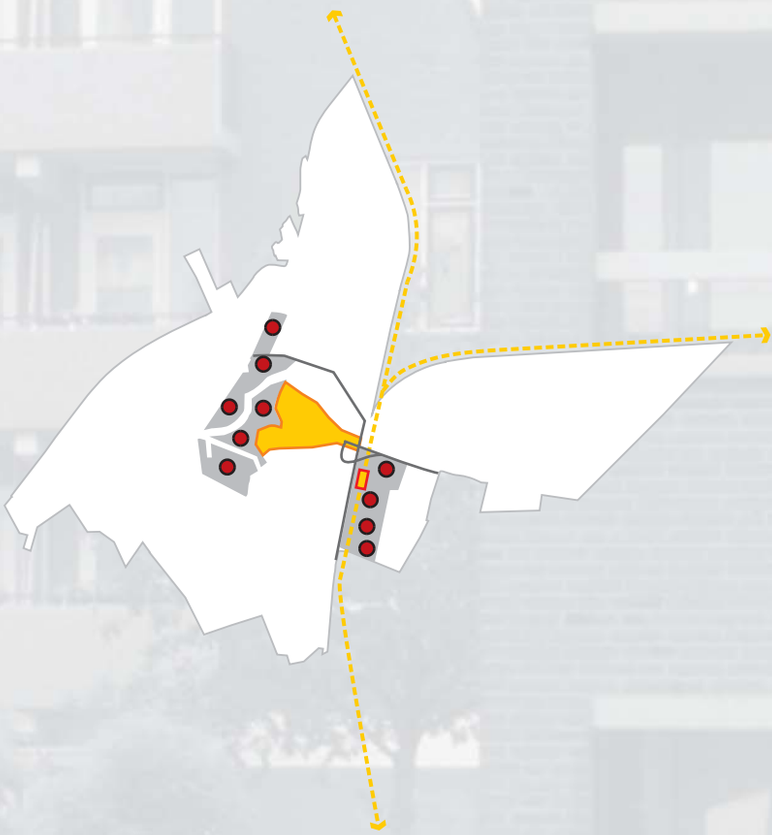
Goede zichtbaarheid van gebouwen beperkt zich hoofdzakelijk tot de lokaties langs de spoorlijn en de snelwegen. Hier komen de meeste passanten voorbij. Deze lokaties lenen zich het best voor gebouwen met een regionale functie, en dan in het bijzonder bedrijven en recreatieve voorzieningen.

▼ aanbeveling

De aantrekkelijkheid van het uitzicht is het grootst bij lokaties nabij de binnenstad of aan de rand van de stad. Daarbij moet wel aangetekend worden dat stadsranden in het verleden nooit permanent zijn gebleken. Dat betekent dat er maar een beperkt aantal lokaties aan de rand van de stad zijn waarvan verwacht kan worden dat deze ook op de lange termijn nog aan de rand van de stad liggen.

Zichtlocaties voor hoge bebouwing zullen zoveel mogelijk geconcentreerd moeten worden in de gebieden langs de spoorlijn en de A32. De verschijningsvorm van deze bebouwing is belangrijk maar kan terughoudend blijven, passend in de Meppeler traditie. Hoogbouw is op zichzelf al opvallend genoeg.

▶ verder paragraaf 7



efficiënt ruimtegebruik

efficiënt ruimtegebruik

Het bouwwerk lost het probleem van gebrek aan ontwikkelingsruimte in de stad op. Het intensiveert het ruimtegebruik.

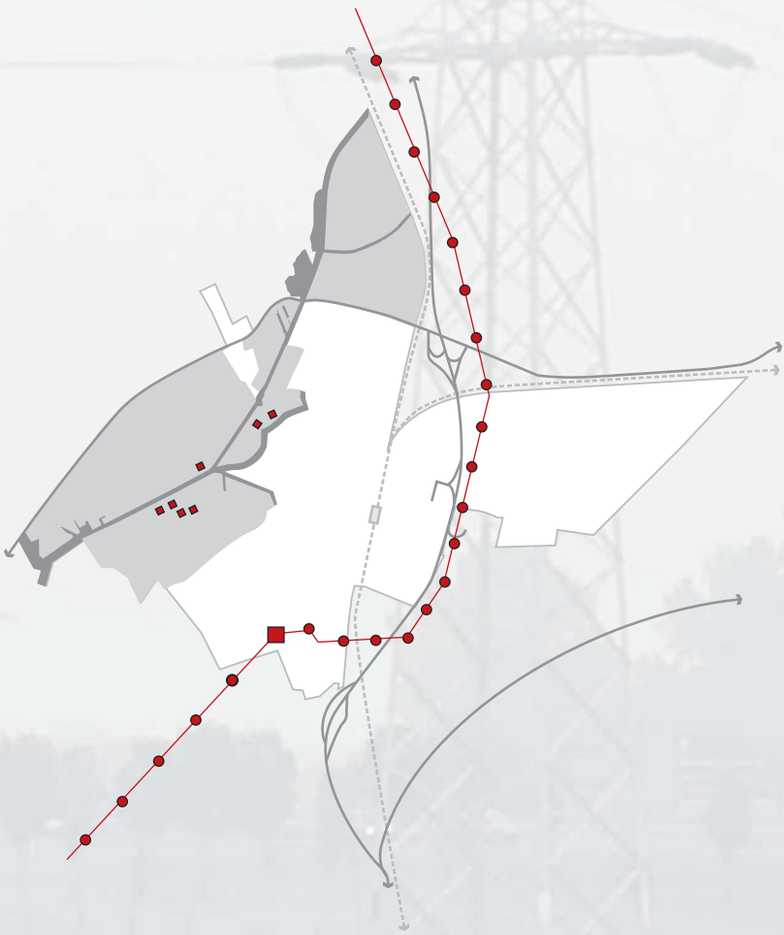
Door het stapelen van functies kan op een beperkt grondvlak veel vloeroppervlak gerealiseerd worden. Tegelijkertijd kan hoogbouw het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer vergroten en is het een sterke stimulans voor nieuwe ontwikkelingen. Bovendien wordt door intensivering het buitengebied ontlast van een verstedelijkingsdruk. Meppel is een stad die nog steeds een duidelijk compact karakter heeft en dat ook wil behouden.

Ook het versterken van het draagvlak voor voorzieningen is een belangrijk speerpunt. Wat betreft het intensiever benutten van de beschikbare ruimte kan hoogbouw dus een belangrijke rol spelen in Meppel. Het gaat hierbij vooral om de ontwikkelingszones in de nabijheid van de binnenstad, in het bijzonder de voormalige bedrijventerreinen en industriegebieden. Maar ook het gebied rondom het station biedt voldoende ruimte.

▼ aanbeveling

Het intensiveren van ruimte levert het meeste resultaat op nabij de binnenstad. De industriegebieden in de nabijheid van de binnenstad, langs het Mallegat, het Meppelerdiep en de Buitenhaven, zijn op lange termijn bijzonder geschikt voor verdichting door middel van hoogbouw. Maar ook de gebieden aan de oostflank van de binnenstad, op loopafstand van de binnenstad en het station hebben grote ontwikkelingspotenties.

▶ verder paragraaf 7



techniek van de stad

techniek van de stad

Het bouwwerk heeft technische specificaties die hoog bouwen noodzakelijk maken.

Sommige bouwwerken moeten om technische en functionele redenen hoog zijn. De silo's langs het Meppelerdiep, de schoorstenen, de hoogspanningsmasten en de zendmasten zijn de beste illustraties van deze technische noodzaak in Meppel. Vanwege de functie zijn deze bouwwerken meestal aan zeer specifieke lokatievoorwaarden gebonden die vaak weinig te maken hebben met de bestaande ruimtelijke structuur van de stad. De lokatie van nieuwe hoge bouwwerken in deze categorie is in de meeste gevallen moeilijk te voorzien en onttrekt zich vaak aan ruimtelijke randvoorwaarden. Vanwege de functionele noodzaak vertellen deze bouwwerken wel iets over het functioneren van het stedelijke systeem en kunnen in die zin wel een bijdrage leveren aan de leesbaarheid van de stad, vergelijkbaar met de huidige watertoren en de hoogspanningsmasten.

▼ aanbeveling

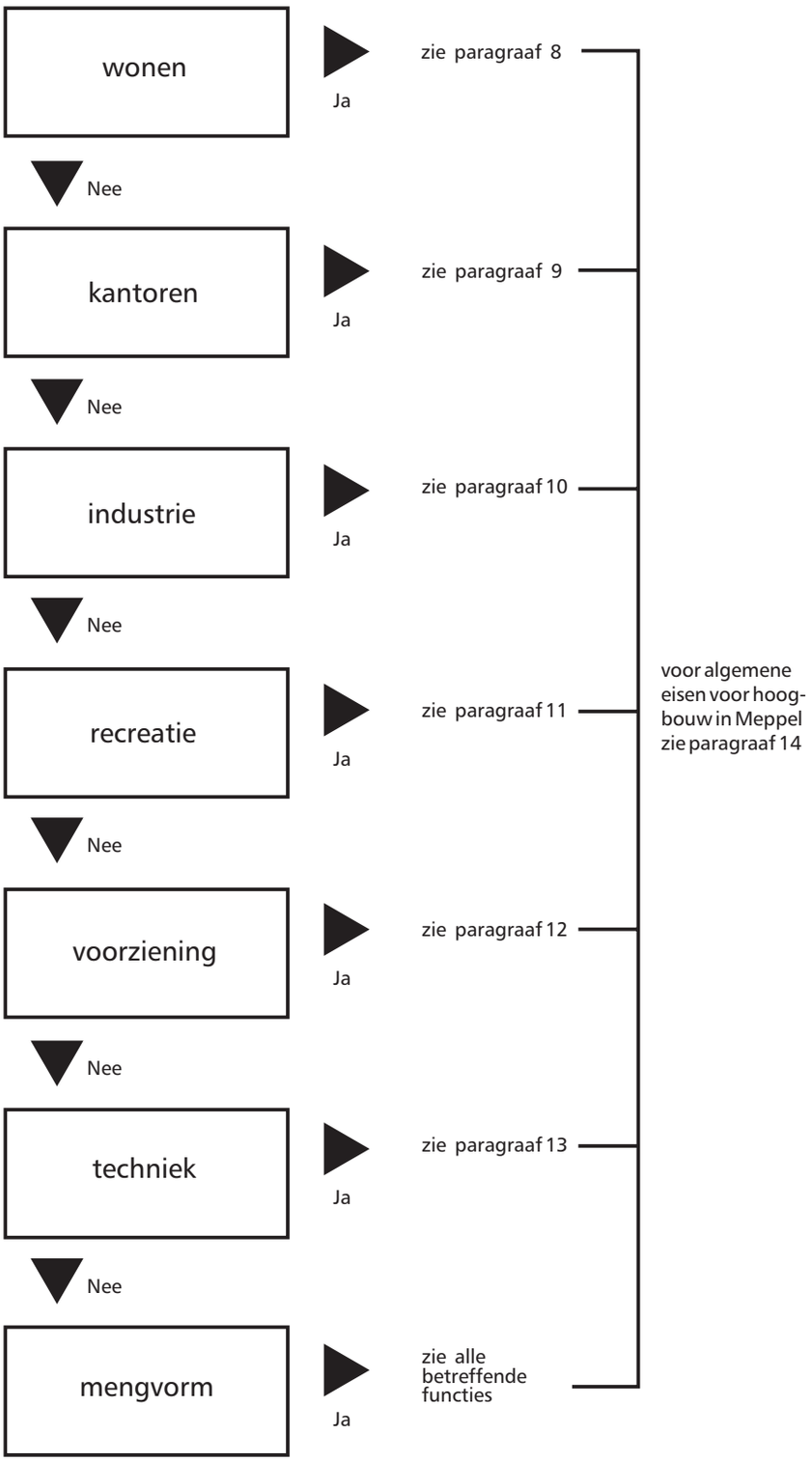
Voor hoge bouwwerken met een technische noodzaak is het van belang rekening te houden met de mogelijke bijdrage aan de leesbaarheid van de stad. Technische bouwwerken vertellen immers iets over de functionele organisatie van de stad.

Daarnaast geldt voor bouwwerken die, om technische redenen, buiten de bebouwde kom gesitueerd worden, dat er met de lokatiekeuze rekening moet worden gehouden met de kwetsbaarheid van het landschap en het stadsgezicht van Meppel.

▶ verder paragraaf 7

2. functie van het bouwwerk

Voor alle bouwwerken geldt dat er gestreefd moet worden naar zoveel mogelijk functiemenging. Afzonderlijke bouwlagen kunnen benut worden voor verschillende functies. Zo kan er meer functionele diversiteit en levendigheid ontstaan in de stad. Vooral op de begane grond en de eerste verdiepingen. Ieder bouwwerk moet daarnaast aan een aantal aanvullende ruimtelijke en functionele randvoorwaarden voldoen. Dit geldt ook voor de inpassing in de directe omgeving. De aard van deze randvoorwaarden hangt af van de functie van het bouwwerk. Omdat er zoveel mogelijk gestreefd moet worden naar menging van functies zullen meerdere randvoorwaarden tegelijkertijd van toepassing zijn op één bouwwerk. Bij de selectie van de randvoorwaarden dient echter de nadruk gelegd te worden op de belangrijkste functies die in het bouwwerk opgenomen zijn.



woongebouwen

Lokatievoorwaarden

De lokatie moet met de auto, fiets en/of openbaar vervoer goed bereikbaar zijn

Het woongebouw moet op loopafstand en/of fietsafstand van de binnenstad staan

Er moet voldoende afstand worden gehouden van industrie-gebieden

De lokatie moet voldoende ruimte en mogelijkheden bieden voor het aanleggen van openbare ruimte en verkeersontsluiting

Inpassingvoorwaarden

Het gebouw moet het vermogen hebben om de aantrekkelijkheid van de directe omgeving te verhogen. Het mag niet op een eiland liggen maar moet onderdeel uitmaken van het bestaande of te realiseren stedelijke weefsel. Het gebouw moet een helend vermogen hebben binnen de stedelijke structuur

De onderste bouwlagen dienen een goede relatie te hebben met de openbare ruimte

De parkeervoorzieningen voor bewoners moeten op eigen terrein opgelost worden in een gebouwde parkeervoorziening, bij voorkeur ondergronds. Parkeerproblemen mogen niet afgewenteld worden op de omgeving of de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte.

Voorwaarden voor het gebouw

Het woongebouw mag een sprekend uiterlijk hebben met behoud van het sobere en stoere karakter dat zo kenmerkend is voor hoogbouw in Meppel. De architectuur van het gebouw dient een bijdrage te leveren aan het beeld van de stad.

De woningen moeten goed georiënteerd zijn op de zon en het uitzicht

De entree van het kantoorgebouw moet goed zichtbaar zijn en logisch gericht worden naar de openbare ruimte

Ten behoeve van de leefbaarheid moeten er in ieder geval op de begane grond collectieve en publieke functies opgenomen worden

verder paragraaf 14

icare

kantoorgebouwen

Lokatievoorwaarden

De lokatie moet met de auto, fiets en/of openbaar vervoer goed bereikbaar zijn

De lokatie moet voldoende ruimte en mogelijkheden bieden voor het aanleggen van openbare ruimte en verkeersontsluiting

De lokatie moet duidelijk zichtbaar zijn voor een grote groep passanten

Inpassingvoorwaarden

Het gebouw moet het vermogen hebben om de aantrekkelijkheid van de directe omgeving te verhogen. Het mag niet op een eiland liggen maar moet onderdeel uitmaken van het bestaande of te realiseren stedelijke weefsel. Het gebouw moet een helend vermogen hebben binnen de stedelijke structuur

De onderste bouwlagen dienen een goede relatie te hebben met de openbare ruimte

De parkeervoorzieningen voor gebruikers en bezoekers moet op eigen terrein opgelost worden, bij voorkeur ondergronds. Parkeerproblemen mogen niet afgewenteld worden op de omgeving of de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte

Gezien de concentratie van activiteiten in een hoog kantoorgebouw moet deze een positieve bijdrage leveren aan het functioneren van de lokatie en de directe omgeving. Ongewenste verdrukking van overige functies in de directe omgeving moet voorkomen worden.

Voorwaarden voor het gebouw

Het kantoorgebouw mag een sprekend uiterlijk hebben met behoud van het sobere karakter dat zo kenmerkend is voor de hoogbouw in Meppel. De architectuur van het gebouw dient een bijdrage te leveren aan het beeld van de stad.

De entree van het kantoorgebouw moet goed zichtbaar zijn en logisch gericht worden naar de openbare ruimte

Ten behoeve van de leefbaarheid moeten er in ieder geval op de begane grond collectieve en publieke functies opgenomen worden

verder paragraaf 14

industriegebouwen

Lokatievoorwaarden

De lokatie moet voor eventueel zwaar (vracht)verkeer en/of vervoer over water goed bereikbaar zijn

De lokatie moet voldoende ruimte en mogelijkheden bieden voor het laden en lossen, de bijbehorende opstelplaatsen en de ontsluiting voor gebruikers en bezoekers

De lokatie moet in verband met geluid en emissies op voldoende afstand van de woongebieden liggen

Inpassingvoorwaarden

De parkeervoorzieningen voor gebruikers en bezoekers moet op eigen terrein opgelost worden. Parkeerproblemen mogen niet afgewenteld worden op de omgeving of de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte

Bij industriële hoogbouw moet extra aandacht worden besteed aan de algemene milieutechnische eisen voor wind- en geluidhinder

Voorwaarden voor het gebouw

Het bouwwerk mag een sprekend uiterlijk hebben met behoud van een zekere soberheid

verder paragraaf 14

recreatieve gebouwen

Lokatievoorwaarden

De lokatie moet op regionale schaal goed bereikbaar zijn met de auto en/of openbaar vervoer en op lokaal niveau goed bereikbaar voor voetgangers en fietsers

De lokatie moet voldoende ruimte en mogelijkheden bieden voor het aanleggen van openbare ruimte en verkeersontsluiting

De lokatie moet duidelijk zichtbaar zijn voor een grote groep passanten

Indien van toepassing moet er in verband met geluidsoverlast voldoende afstand worden gehouden van woongebieden

Inpassingvoorwaarden

Het gebouw moet het vermogen hebben om de aantrekkelijkheid van de directe omgeving te verhogen. Het mag niet op een eiland liggen maar moet onderdeel uitmaken van het bestaande of te realiseren stedelijke weefsel. Het gebouw moet een helend vermogen hebben binnen de stedelijke structuur

De parkeervoorzieningen voor gebruikers en bezoekers moet op eigen terrein opgelost worden, bij voorkeur in een gebouwde parkeervoorziening. Parkeerproblemen mogen niet afgewenteld worden op de omgeving of de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte

Gezien de concentratie van activiteiten in een hoog gebouw moet deze een positieve bijdrage leveren aan het functioneren van de lokatie en de directe omgeving. Ongewenste verdrukking van overige functies in de directe omgeving moet voorkomen worden.

Voorwaarden voor het gebouw

Het bouwwerk mag een sprekend uiterlijk hebben met behoud van het sobere karakter dat zo kenmerkend is voor de hoogbouw in Meppel. De architectuur van het gebouw dient een bijdrage te leveren aan het beeld van de stad.

De entree van het kantoorgebouw moet goed zichtbaar zijn en logisch gericht worden naar de openbare ruimte

Ten behoeve van de leefbaarheid moeten er in ieder geval op de begane grond openbaar toegankelijke functies opgenomen worden

verder paragraaf 14

voorzieningen

Lokatievoorwaarden

De lokatie moet centraal liggen en goed bereikbaar zijn met de auto, te voet, op de fiets en, indien mogelijk, met het openbaar vervoer

De lokatie moet voldoende ruimte en mogelijkheden bieden voor het aanleggen van openbare ruimte en verkeersontsluiting

De lokatie moet duidelijk zichtbaar zijn voor een grote groep passanten

Inpassingvoorwaarden

Het gebouw moet het vermogen hebben om de aantrekkelijkheid van de directe omgeving te verhogen. Het mag niet op een eiland liggen maar moet onderdeel uitmaken van het bestaande of te realiseren stedelijke weefsel. Het gebouw moet een helend vermogen hebben binnen de stedelijke structuur

De parkeervoorzieningen voor gebruikers en bezoekers moet op eigen terrein opgelost worden, bij voorkeur in een gebouwde parkeervoorziening. Parkeerproblemen mogen niet afgewenteld worden op de omgeving of de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte

Afhankelijk van de aard van de voorziening is mogelijke clustering met bestaande voorzieningen wenselijk

Voorwaarden voor het gebouw

Het bouwwerk mag een sprekend uiterlijk hebben met behoud van het sobere karakter dat zo kenmerkend is voor de hoogbouw in Meppel. De architectuur van het gebouw dient een bijdrage te leveren aan het beeld van de stad.

De entree van het gebouw moet goed zichtbaar zijn en logisch gericht worden naar de openbare ruimte

Ten behoeve van de leefbaarheid moeten er in ieder geval op de begane grond openbaar toegankelijke functies opgenomen worden

verder paragraaf 14

technische bouwerken

Lokatievoorwaarden

De lokatie moet voor eventueel zwaar verkeer en/of vervoer over water goed bereikbaar zijn

De lokatie moet voldoende ruimte en mogelijkheden bieden voor het laden en lossen, de bijbehorende opstelplaatsen en de ontsluiting voor gebruikers en bezoekers

De lokatie moet in verband met geluid, stank, straling of eventuele andere veiligheidseisen op voldoende afstand van de woongebieden liggen

Inpassingvoorwaarden

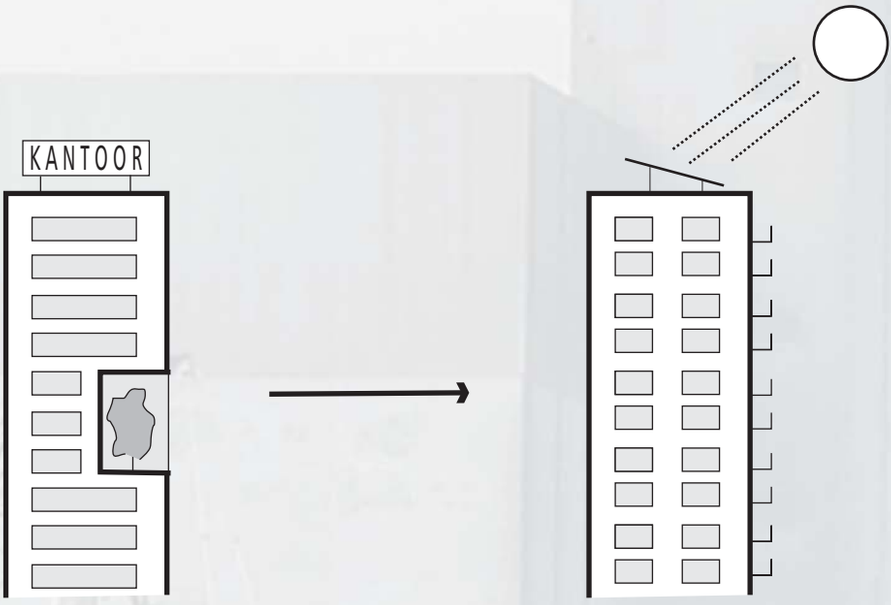
Eventuele parkeervoorzieningen voor gebruikers en bezoekers moet op eigen terrein opgelost worden. Parkeerproblemen mogen niet afgewenteld worden op de omgeving of de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte

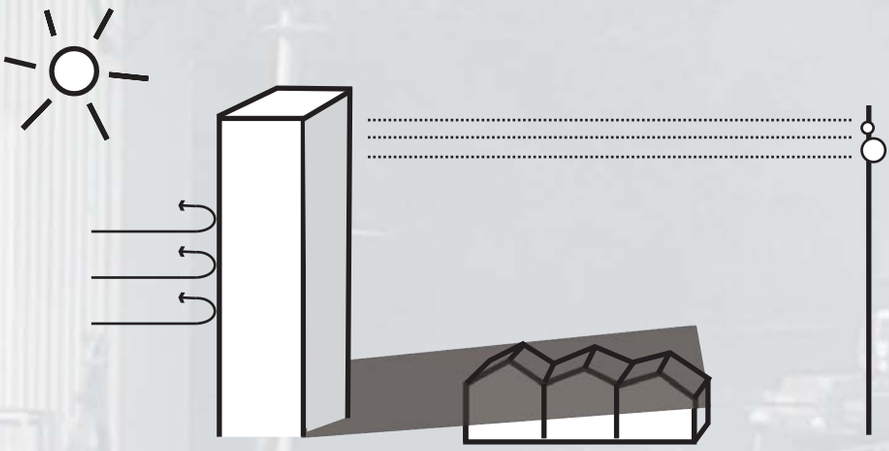
Bij technische bouwwerken moet extra aandacht worden besteed aan de algemene milieutechnische eisen voor wind- en geluidhinder

Voorwaarden voor het gebouw

Het bouwwerk mag een sprekend uiterlijk hebben met behoud van een zekere soberheid

verder paragraaf 14


KANTOOR



3. algemeen

Naast de functiespecifieke eisen geldt verder nog een aantal algemene toetsingscriteria voor hoogbouw:

Kwaliteit: Bij alle te realiserende hoogbouwprojecten moet aandacht worden besteed aan de gebruikswaarde en toekomstwaarde van het bouwwerk. Er moet worden gestreefd naar flexibiliteit, functiemenging en duurzaamheid. Dit geldt zowel voor het gebouw als voor de constructie.

Microklimaat: Een goed microklimaat is een bijzonder aandachtspunt voor hoogbouw. Factoren zoals windhinder, geluidhinder, reflectie en schaduwwerking moeten altijd in het ontwerpproces meegenomen worden. Het leefklimaat op de begane grond en de directe omgeving mag niet nadelig beïnvloed worden door hoogbouw.

Architectuur: De architectuur van hoogbouw in Meppel is opvallend stevig en eenvoudig. Dit geeft de stad het stoere karakter. Toekomstige hoogbouw moet aansluiten bij deze traditie. Dat betekent dat massa, schaal, detaillering en kleur een duidelijk en grootschalig karakter moeten hebben, passend bij het formaat van het bouwwerk. Deze voorwaarde sluit overigens niet uit dat er een goede aansluiting met de omgeving en het maaiveld gerealiseerd dient te worden.

colofon

Het project *Stadsgezicht Meppel* is uitgevoerd en gecoördineerd door MUST stedebouw in opdracht van de Gemeente Meppel. Ten behoeve van de inhoudelijke verdieping zijn twee werkateliers georganiseerd met experts uit verschillende disciplines. De deelnemers aan deze werkateliers waren:

Gemeente Meppel	Hanneke Spiertz (stedebouwkundige) André van de Nadort (cultuurtechnicus)
MUST	Jan Benden (stadsplanner) Pieter Jannink (stedebouwkundige) Wouter Veldhuis (architect)
Drents Plateau (welstand)	Fons Steenhuis (architect)
Bureau Pin.	Bram Verhave (architectuurhistoricus)
Inbo	Hank van Tilborg (landschapsarchitect)
ONIX	Alex van der Belt (architect)

Deze rapportage is opgesteld door MUST stedebouw, Amsterdam.

© MUST stedebouw, Amsterdam, september 2004. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt mits de bron wordt vermeld.

urbanism
stedebouw
urbanisme
städtebau
urbanismo

must

Amsterdam
Distelweg 90

P.O. Box 16631
1001 RC Amsterdam
The Netherlands

telephone + 31 (0)20 470 20 13
telefax + 31 (0)20 470 05 61
e-mail mail@must.nl
website www.must.nl

KVK Amsterdam 33293444
BTW/VAT NL806311654B.01