watertoren Meppel

Mogelijkheden en kansen voor de herontwikkeling



Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteit

6 juni 2020

meppel.nl

Het doel van de voorliggende notitie is tweeledig:

- De notitie gaat in op de ruimtelijke mogelijkheden en kansen die zich voordoen bij de herontwikkeling van de watertoren aan de Steenwijkerstraatweg in Meppel.
- Na vaststelling door de gemeenteraad van de notitie zal deze als toetsingskader voor een bouwplan en de welstandsbeoordeling functioneren.

Inhoud

Een nieuwe toekomst voor de watertoren 5
Wat kan er nu? 5
Cultuurhistorische waarden 5
Ruimtelijke aspecten 10
Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur 10
Functies 10
Bebouwing 10
Terreininrichting 11
Ontsluiting en parkeren 11
Ensemble Steenwijkerstraatweg 11
Kortom 11
BIJLAGE 1 Provinciaal monument 12
BIJLAGE 2 afbeeldingen 14

Cultuurhistorisch ensemble aan de Steenwijkerstraatweg

1 Watertoren

2 Waterkelder

3 Toegangshuisje waterkelder

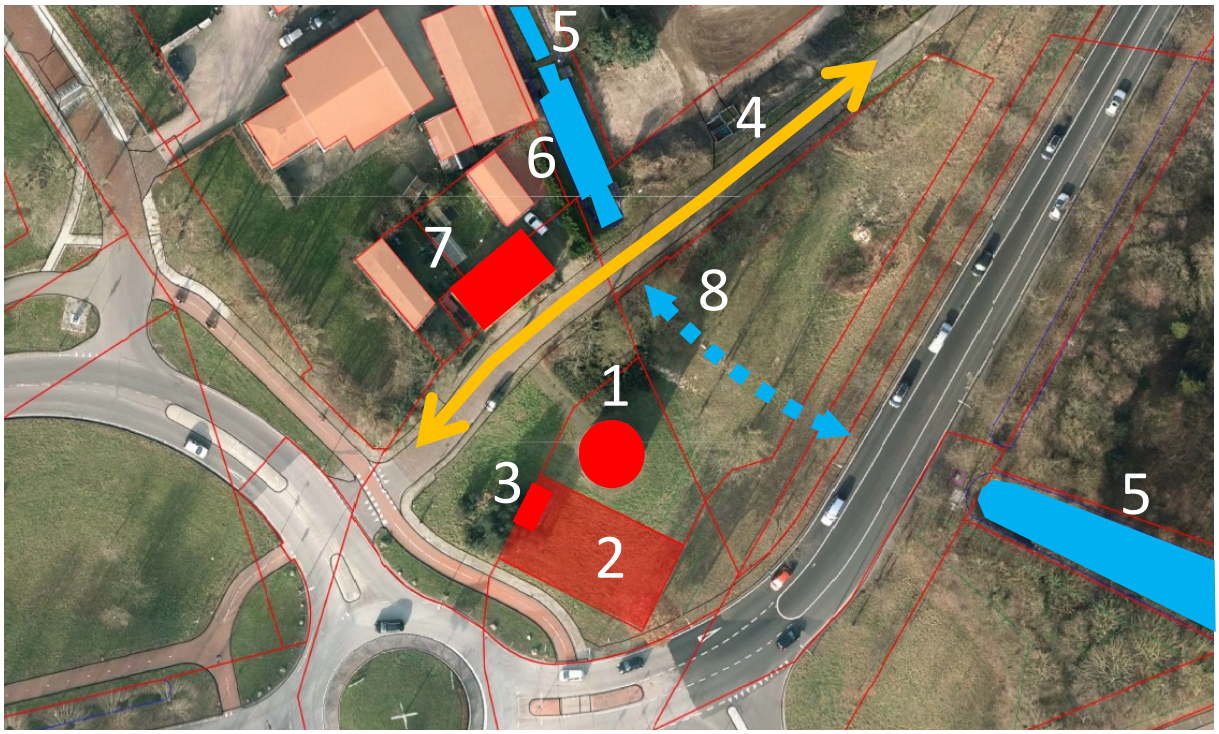
4 Steenwijkerstraatweg

5 Nijeveense Grift

6 Sluisje

7 Sluiswachtershuisje

8 Grift ondergronds



Een nieuwe toekomst voor de watertoren

Wij willen graag een nieuwe toekomst voor onze watertoren. Het monument aan de Steenwijkerstraatweg 81, één van de iconen van Meppel, is na 127 jaar aan een duurzaam tweede leven toe. Om haar weer levensvatbaar te maken zal zij met haar directe omgeving geschikt gemaakt moeten worden voor een nieuw gebruik, voor nieuwe functies.

Een herontwikkeling van het provinciale monument raakt aan cultuurhistorische én ruimtelijke waarden. De watertoren maakt deel uit van een ensemble waartoe ook een ondergrondse waterkelder met toegangsgebouwtje behoren. Aan de overzijde van de Steenwijkerstraatweg treffen we bij de kruising met de Nijeveense Grift een sluisje en een sluiswachtershuisje aan.

Van verre is de toren een focuspunt in het landschap en als landmark heeft hij een rol als herkennings- en oriëntatiepunt in de stad. De omgeving wordt gekenmerkt door dynamiek. In de afgelopen eeuw is steeds weer het wegenstelsel aangepast aan de eisen van de tijd. Waardoor de toren steeds weer een andere context kreeg.

Nu is het noordelijk gelegen landschap aan verandering onderhevig. Hier komt het woongebied Nieuwveense Landen tot ontwikkeling waardoor de toren niet langer aan de rand van de stad ligt maar opgenomen wordt in een nieuw stedelijk gebied. Daarin wordt hij een onderdeel van de parkzone Nieuwveense Landen. Ook ligt de toren in het Transformatiegebied Noordpoort waarbinnen de industrie zal transformeren richting gemengde bestemmingen. Door deze transformaties neemt de betekenis van de plek van de toren nog verder toe.

Wat kan er nu?

De watertoren heeft al enige tijd geen rol meer in de drinkwatervoorziening van Meppel. De watertoren heeft daarom inmiddels de bestemming ‘Gemengd‘. Dit maakt ontwikkelingen mogelijk in de richting van:

- zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie;
- maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van kinderopvang;
- bedrijven tot en met categorie 2;

De watertoren heeft de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ om deze waarden te beschermen en in stand te houden. Deze cultuurhistorische waarden zijn zowel op de watertoren als op het ondergrondse waterbassin van toepassing. De rest van het perceel grenzend aan de watertoren heeft de bestemming ‘Verkeer’. De watertoren en het aangrenzende perceel zijn in een voorbereidingsbesluit voor het naastgelegen transformatiegebied Noordpoort opgenomen, maar komen te vallen onder een nieuw bestemmingsplan voor Nieuwveense Landen

Cultuurhistorische waarden

In de toren zijn twee tijdslagen aanwezig; de 19^{e} eeuw in de vormtaal van de neorenaissance en de jaren 50 in de voor die tijd karakteristieke vormgeving. Wij staan nu op het punt een derde tijdslaag toe te voegen.



Foto's van de watertoren voordat zij in 1955 ingrijpend verbouwd werd, en van de vernieuwde toren in 1963. De watertoren verrees in 1893 naar een ontwerp van H.P.N. Halbertsma in neorenaissancestijl. Bij een verbouwing in 1955 heeft men de toren wit geschilderd en het Intze reservoir in de uitkragende bovenbouw vervangen door een betonnen vlakbodemreservoir. Tevens is toen de bekroning gewijzigd. (bron Cultuurhistorische inventarisatie en waardebepaling Gemeente Meppel)

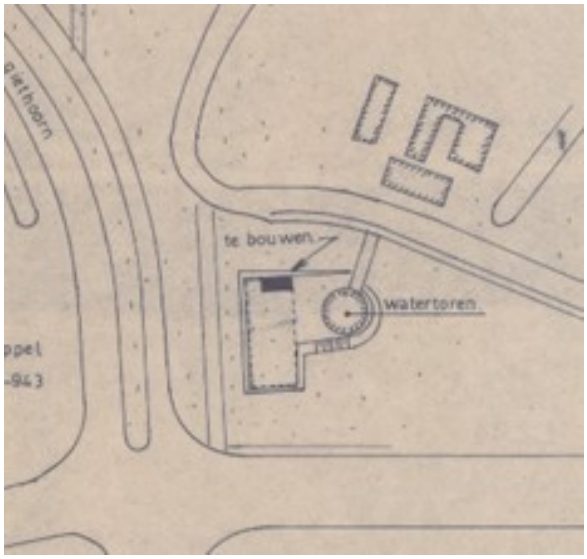
In de beschrijving van het monument wordt bij de waardering van het monument de tijdslaag ‘jaren 50’ niet expliciet genoemd. Twee ingrepen veranderden echter het beeld van de watertoren in die tijd; de ‘cilinder met hoed’ en de kleur van het stukwerk om de schacht en het basement. Het uitgangspunt voor het respecteren van de monumentale waarden is de watertoren zoals we hem nu aantreffen met heel de geschiedenis die daarbij hoort. Zo maken ook de ingrepen uit de jaren 50 deel uit van de monumentale waarden.

De waarden met betrekking tot de stedenbouwkundige samenhang zijn het silhouet van de toren, de groene inbedding en de zichtlijnen uit de diverse richtingen. Bij de groene inbedding is de zichtbaarheid een aandachtspunt, denk bijvoorbeeld aan de situering van bomen en groenbeheer. Ook bij toevoeging van bebouwing dient er rekening met de belangrijkste zichtlijnen gehouden te worden. Bebouwing in de directe nabijheid van de toren komt niet boven het basement uit, met uitzondering van een eventueel noodzakelijke toevoeging als een extra stijgpunt. Zo’n toevoeging dient het silhouet van de toren niet aan te tasten, is ondergeschikt en van hoogwaardige architectuur. Voor bebouwing op grotere afstand van de toren is een hoogte van maximaal 10 meter boven het peil van de toren mogelijk als er sprake is van een balans in de verhouding tussen nieuw toegevoegd volume en het volume van de watertoren.

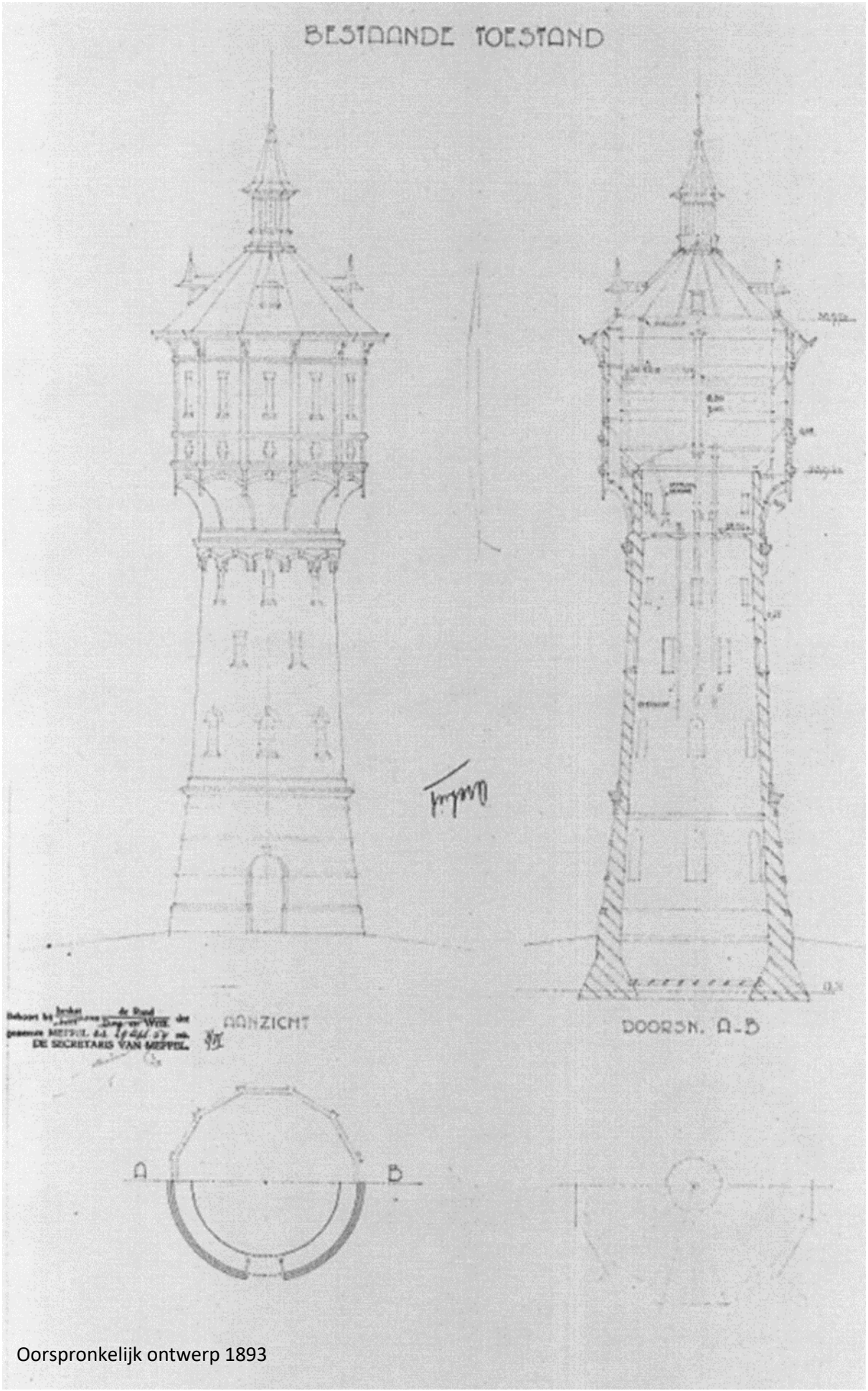
Het ondergrondse waterbekken heeft in het bestemmingsplan met de toren de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’. Dit bekken is momenteel niet bij de herontwikkeling betrokken. De samenhang tussen de verschillende onderdelen binnen het geheel van het watertorencomplex is een aandachtspunt bij ontwikkelingen ten zuiden van de watertoren. Een indruk van die samenhang wordt gegeven door onderstaande afbeelding, de situatietekening van het toegangsgebouwtje uit een bouwaanvraag van 1984.

Cultuurhistorische waarden spelen niet alleen bij de watertoren, maar ook bij het cluster Nijeveense Grift, sluisje en sluiswachtershuisje aan de oorspronkelijke Steenwijkerstraatweg. Onder het perceel van de watertoren loopt de Grift door een buis. Een kans zou zijn de Grift en daarmee het verloop ervan op de locatie weer zichtbaar of herkenbaar te maken.

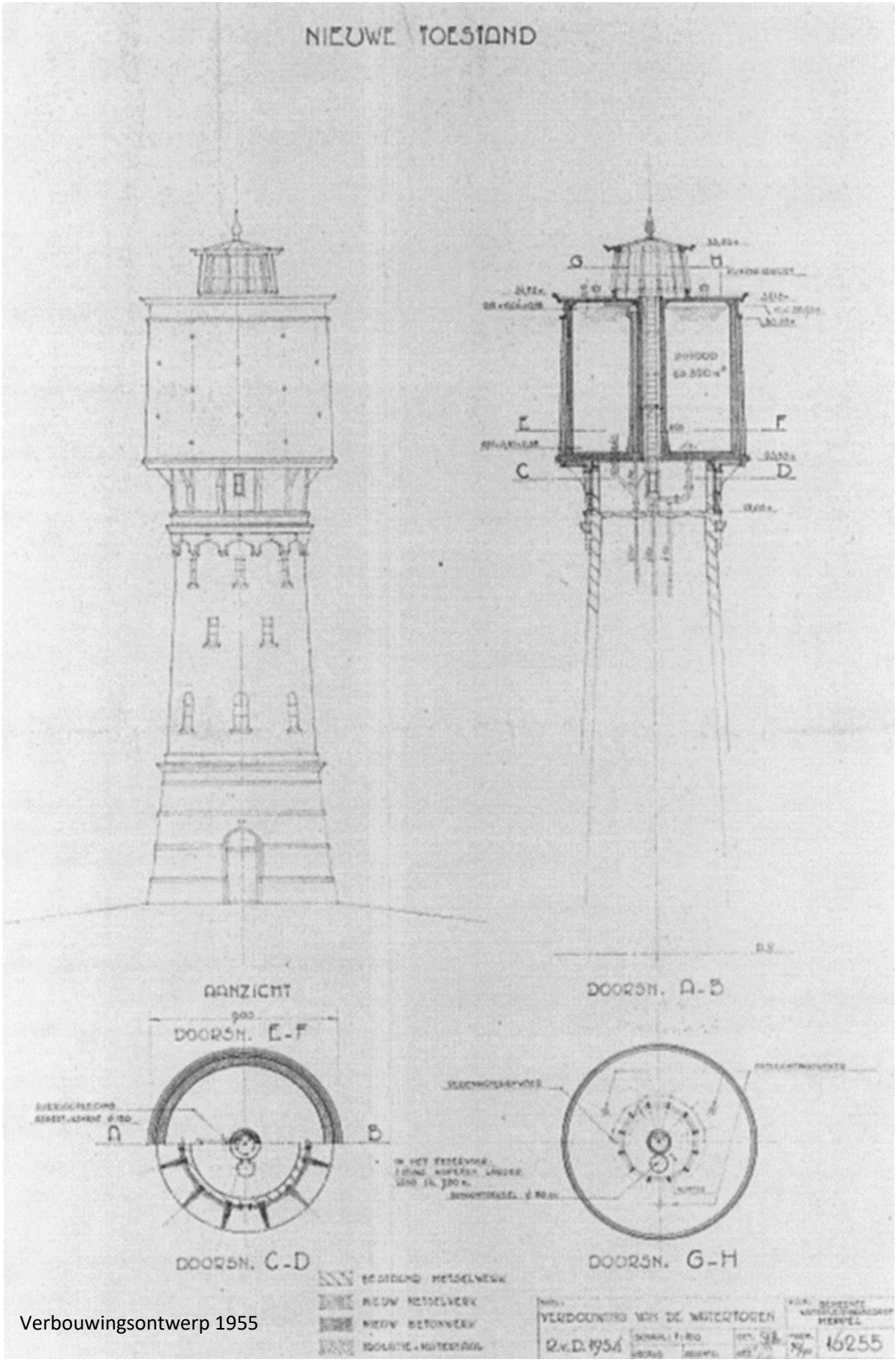
Om de exacte ligging van de duiker te kunnen bepalen is het van belang in een vroegtijdig stadium proefsleuven te graven.



Situatie toegangsgebouwtje op het reservoir bij de watertoren te Meppel (bouwaanvraag uit 1984)



Oorspronkelijk ontwerp 1893



Verbouwingsontwerp 1955

Ruimtelijke aspecten

Bij zowel de herontwikkeling van de watertorenlocatie zelf als bij wijzigingen in de omgeving doen zich kansen voor. Te denken is daarbij aan een verduidelijking van de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur, een versterking van de zichtbaarheid van de watertoren en van de cultuurhistorische identiteit. Daarbij kan het toevoegen van nieuwe functies passend in de omgeving een verrijking voor Meppel zijn.

Stedenbouwkundige en landschappelijke structuur

Een herontwikkeling van de locatie biedt de kans om de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur te versterken.
De locatie maakt deel uit van de toekomstige parkzone. Een groene inpassing is daarom van belang. De toren staat op een kruispunt van wegen waarbij sprake is van verschillende verkeerssoorten en richtingen. Voor de oriëntatie heeft de toren als visueel ankerpunt een belangrijke functie. Groeninrichting en -beheer zijn erop gericht om de zichtbaarheid zeker te stellen.

De landschappelijke structuur kan in de derde dimensie verhelderd worden door in de vormgeving van de groeninrichting het slagenlandschap en de provinciale weg onderscheidend te behandelen. Op maaiveldniveau is het zoeken naar samenhang, bijvoorbeeld door met het toepassen van hagen versnippering te voorkomen. Door bij toe te voegen bebouwing in te spelen op de richtingen van het landschap kan ook deze bijdragen aan een versterking van de structuur.

Functies

Functies die zouden passen op deze locatie zijn een bijzondere kantoorfunctie, lichte bedrijvigheid, horeca en recreatie. Belangrijk is dat de functie passend is bij het monument en het monument respecteert. Het zou natuurlijk mooi zijn als een nieuwe functie een meerwaarde voor Meppel kan betekenen.

Bebouwing

Om een nieuw gebruik mogelijk te maken kan het nodig zijn dat wat nu op de locatie kan verruimd wordt. Voor wat het gebruik betreft kan het dan bijvoorbeeld om een bedrijfswoning gaan ten dienste van de bestemming.

Als er extra bebouwing nodig is om een nieuw gebruik te faciliteren kan er in totaal maximaal 1000 m2 Bvo toegevoegd worden op de locatie, afhankelijk van de situering van de bebouwing en benodigde ondergeschikte functies zoals parkeren. Rekening moet worden gehouden met een bebouwingsvrije zone van 5 meter aan beide zijden van de duiker die onder het maaiveld ligt. Er kan wel beplanting, bestrating en/of parkeren op de strook worden gerealiseerd.

Aan de oostzijde van de toren is de bouwhoogte tot de hoogte van het basement van de toren mogelijk. Een uitzondering kan een noodzakelijke toevoeging als een extra stijgpunt zijn. Het silhouet van de toren dient dan wel gerespecteerd te worden. Zo'n toevoeging is ondergeschikt en van hoogwaardige architectuur. Op grotere afstand, voorbij de zakelijkrecht strook van de duiker, kan de bouwhoogte 10 meter bedragen als er sprake is van een balans in de verhouding tussen nieuw toegevoegd volume en het volume van de watertoren. Nieuwbouw staat in de lengterichting langs de Steenwijkerstraatweg. Een eenduidige hoofdvorm met een ingetogen vormgeving voor de nieuwbouw geeft een contrast met de historische watertoren waardoor deze geen ruimtelijke

concurrent wordt van de toren. De kwaliteit van de architectonische uitwerking speelt hierin een belangrijke rol.

Als er sprake is van een kleiner bouwvolume dan kan de bebouwing haaks op de Steenwijkerstraatweg gesitueerd worden. In dat geval kan er een kap worden toegepast met een lage dakgoot en een nokhoogte afgestemd op het ensemble bij het sluisje aan de overkant.

Direct naast de watertoren kan het nodig zijn een liftschacht te realiseren. Deze bebouwing komt niet boven de trommel uit en is, ook in de vormgeving, dienstbaar aan de toren. Bij toevoegingen buiten de toren deze zo plaatsen zodat het silhouet, de slankheid ervan, vanuit de belangrijke naderingsrichtingen het minst wordt aangetast.

Terreininrichting

Het maaiveld rondom de toren is enigszins verhoogd (terpvormig). Deze verhoging is karakteristiek. Het plaatsen van watertoren en nieuwbouw op bijvoorbeeld één plateau is niet wenselijk omdat dat afbreuk doet aan de identiteit van de beide bouwvolumes afzonderlijk.

Het verwijderen van struweel en opsnoeien van boomkruinen vergroot de zichtbaarheid van de toren en daarmee kan de toren een grotere rol spelen bij de oriëntatie. Voor het groenbeheer zal daarbij onderscheid gemaakt worden tussen structureel groen en incidenteel groen.

Omdat de terreininrichting medebepalend is voor de beleving van het monument en de locatie is het belangrijk hier aandacht aan te besteden en er zorgvuldig mee om te gaan.

Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting van de locatie geschiedt aan de noordzijde via de Steenwijkerstraatweg.
Afhankelijk van functie en programma zal er op de locatie een oplossing gevonden moeten worden voor het parkeren. De volgens de parkeernota benodigde parkeerplaatsen dienen een plaats op het terrein te krijgen. Hoe zwaarder het programma hoe lastiger een acceptabele inpassing te realiseren is. Dit kan betekenen dat de mate waarin het parkeren ingepast kan worden een grens stelt aan het maximaal aantal vierkante meters Bvo.

Ensemble Steenwijkerstraatweg

Het ensemble van Nijeveense Grift met sluis en sluiswachtershuisje is naast de watertoren en het oorspronkelijke tracé van de Steenwijkerstraatweg cultuurhistorisch van belang.
Over de locatie loopt een zakelijkrecht strook ten behoeve van het waterschap; daar waar de Grift ondergronds gaat is een bebouwingsvrije zone. Het zou mooi zijn als bij de ontwikkeling de Nijeveense Grift weer herkenbaar of zichtbaar wordt. De continuïteit van de Grift komt de waarde van het cultuurhistorisch ensemble Grift-sluisje-huisje zeer ten goede.

Kortom

Duidelijk is wel dat de watertoren en zijn cultuurhistorische waarde bepalend is voor de herontwikkeling van het hele perceel. Beeldkwaliteit, architectuur, massa, inrichting, functie: allen worden ze bepaald door de op het terrein in het oog springende watertoren. Deze moet dan ook de inspiratie vormen voor de herontwikkeling.

BIJLAGE 1 Provinciaal monument

https://www.provincialemonumentendrenthe.nl/monumenten/watertoren-meppel/

LOCATIE	Steenwijkerstraatweg 81 Meppel
GEMEENTE	Meppel
MONUMENTNUMMER	PM1-0171
CATEGORIE	Weg- en waterwerken
TYPE	Watertoren
BOUWJAAR	1893

Watertoren Meppel

Inleiding

In Waterstaatsstijl gebouwde WATERTOREN uit 1893. In 1893 was Meppel de eerste van de vier Drentse steden die ertoe overging een centrale drinkwatervoorziening aan te leggen. De Meppeler watertoren neemt als oudste watertoren een bijzondere plaats in temidden van de zes overgebleven Drentse watertorens. De ronde toren heeft een in Neoclassicistische trant opgebouwde geleding. Op het oorspronkelijke gedeelte is in 1955 een nieuw reservoir geplaatst. De toren was lange tijd van belang voor de drinkwatervoorziening, maar heeft thans die functie verloren en is in afwachting van herbestemming. De toren staat aan de zuidwestelijke rand van Meppel aan een uitvalsweg en heeft op het erf een niet originele klinkerbestrating en beplanting.

Omschrijving

De uit wit pleisterwerk bestaande WATERTOREN op ronde plattegrond is opgebouwd uit vier geledingen met een 12-kantige opbouw als top.

De onderste, zich naar boven toe iets versmallende ring heeft een donkergrijs gepleisterde plint. Deze ring wordt geleed door diepliggende 6-ruits gietijzeren rondboogvensters voorzien van een sluitsteen met diamantkop en licht gepleisterde banden.

De entree is gelegen aan de westzijde van de toren in een rondboogportiek en bestaat uit een vleugeldeur voorzien van staand venster met smeedijzeren sierrooster; weldorpel, geprofileerd kalf; rondboog bovenlicht voorzien van radvormig smeedijzeren sierrooster; gepleisterde diamantkop sluitsteen boven de portiek; gedecoreerde neggenblokken ter hoogte van kalf; natuurstenen onderdorpel; natuurstenen stoep.

Tussen de eerste en tweede geleding een gepleisterde cordonlijst voorzien van gepleisterde klossen.

De tweede, zich naar boven toe versmallende ring heeft onderlangs een rij 6-ruits vensters als in de eerste ring; daarboven een rij 3-ruits staande vensters; daarboven een rij 2-ruits staande vensters; daarboven cordonlijst voorzien van rondboogfries met sluitstenen.

De derde, lage ring, wordt geleed door een verticaal uitkragende vlakverdeling die eindigt in driehoekige consoles ter ondersteuning van de vierde uitkragende ring; tussen de vlakken enkele 2-ruits staande vensters.

De vierde ring is blind opgemetseld en gepleisterd en herbergt het waterreservoir; verdeeld over het vlak zijn enkele oranjekleurige ruitvormen aangebracht.

Bovenop de vierde ring een 12-kantige betonnen opbouw voorzien van 4-ruits staande vensters; ijzeren hekwerk rondom; plat dak waarop een vaasvormige betonnen spits.

Ten zuidwesten van de toren een vrijstaand gebouwtje op rechthoekige plattegrond; overkragend plat dak met geprofileerde daklijst; grijs gepleisterd met witte banden.

Waardering

De watertoren is van algemeen provinciaal belang op grond van de volgende criteria:

CULTUURHISTORISCHE WAARDE

- de watertoren vertegenwoordigt hoge cultuurhistorische waarde als representant van de ontwikkeling van de gemeentelijke drinkwatervoorzieningen en de daarmee gepaard gaande civieltechnische ontwikkelingen aan het einde van de negentiende eeuw in Drenthe

CIVIELTECHNISCHE EN ARCHITECTUURHISTORISCHE WAARDE

- als voorbeeld van een watertoren in Waterstaatsstijl met Neoclassicistische kenmerken uit 1893 met in 1955 vernieuwd reservoir

- vanwege de esthetische en civieltechnische kwaliteiten van het ontwerp

- vanwege het kenmerkende materiaalgebruik en de zorgvuldige detaillering in Waterstaatsstijl met Neoclassicistische kenmerken

STEDENBOUWKUNDIGE / ENSEMBLEWAARDE

- vanwege de zeer beeldbepalende ligging aan een doorgaande weg aan de rand van het stedelijke gebied van Meppel

GAAFHEID / AUTHENTICITEIT

- vanwege de redelijke mate van gaafheid van de watertoren

- vanwege de waarde van de watertoren in relatie tot de redelijke mate van gaafheid van de stedenbouwkundige structuur en het bebouwingsbeeld van de directe omgeving

ZELDZAAMHEID

- vanwege de redelijke mate van zeldzaamheid van de watertoren in de provincie Drenthe in relatie tot de voornoemde cultuurhistorische, civieltechnische en stedenbouwkundige kenmerken

BIJLAGE 2 afbeeldingen

http://fotos.serc.nl/drenthe/meppel/meppel-14874/



oorspronkelijke situering



vanuit Meppel met trambaan



na 1955

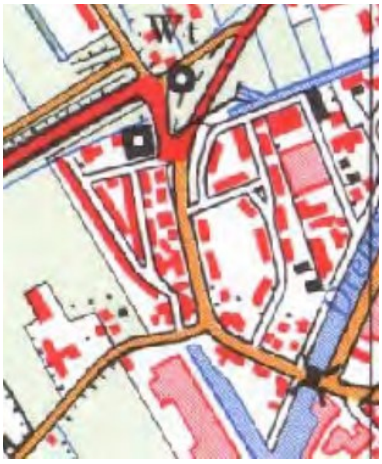
Veranderingen in de omgeving van de watertoren



1908 (toren met sterretje aangegeven)



1933



1974



1995



2019