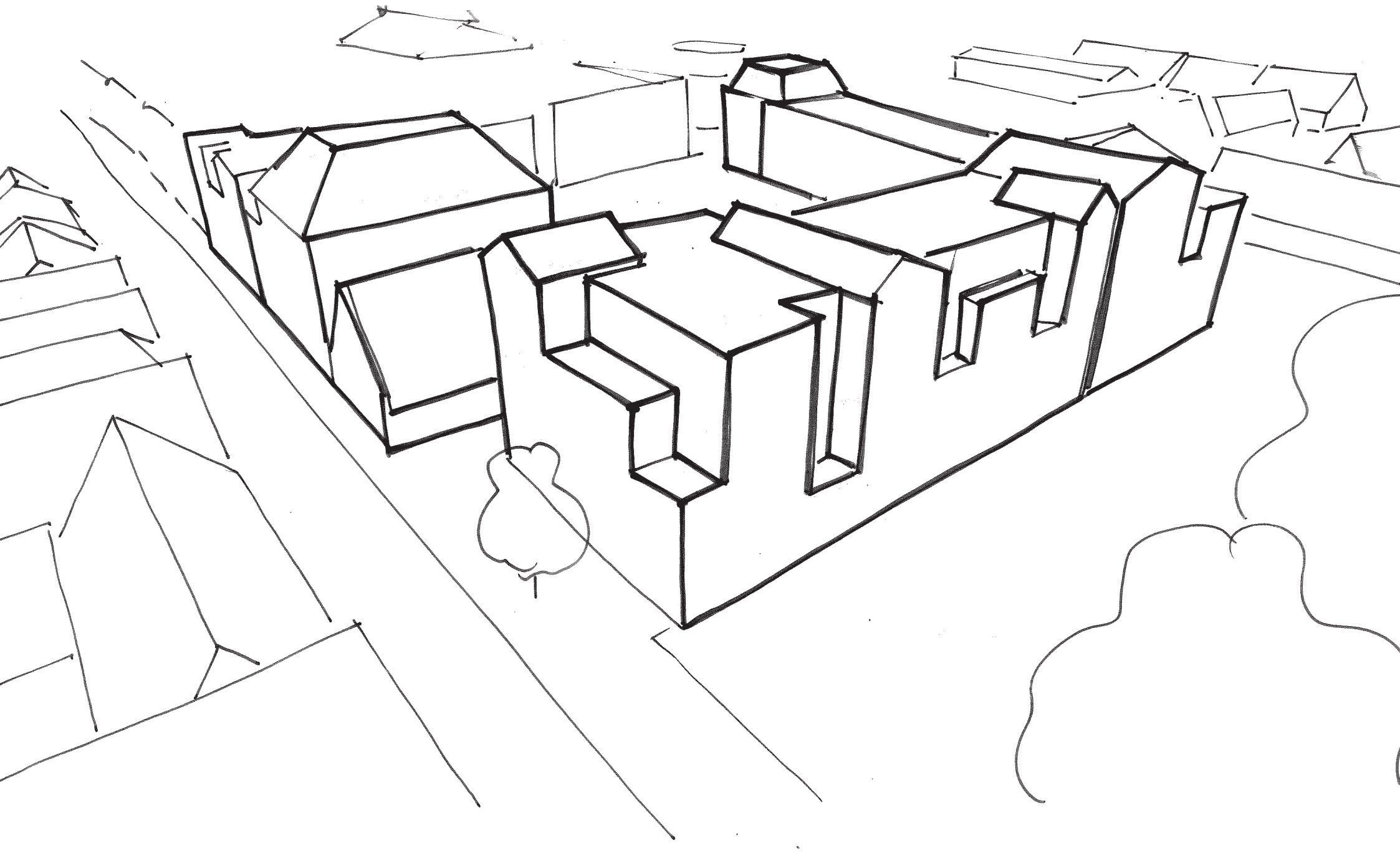


Colofon

Titel
Beeldkwaliteitplan 'URZO-locatie, Meppel'

Opdrachtgever
Gemeente Meppel
Grote Oever 26
Postbus 501
7940 AM Meppel

Contactpersoon opdrachtgever .

Dhr. B. van der Dolder

Datum

november 2022

Status

Concept



Locatie aan het Slotplantsoen

Inhoudsopgave

Colofon		**2**
1	**Inleiding**	**4**
1.1	Algemeen	4
1.2	Doelstelling	4
1.3	Leeswijzer	5
1.4	Status	5
2	**Stedenbouwkundig plan**	**6**
3	**Beeldkwaliteitplan**	**10**
Bijagen:		**13**
A	Stedenbouwkundige ontwikkelrandvoorwaarden URZO-locatie Meppel (Het Oversticht)	



Monument URZO

1 | Inleiding

1.1 Algemeen

In het centrum van Meppel wordt de voormalige URZO-locatie aan de Kruisstraat, Slotplantsoen en Noteboomstraat herontwikkeld tot woningbouwlocatie met commerciële ruimte. De locatie ligt aan de rand van het centrum en aan het groene Slotplantsoen. De noordzijde van de locatie grenst aan een woonwijk met kleinschalige woningbouw.

Bemog Projektontwikkeling en Mateboer Projectontwikkeling hebben in samenspraak met de gemeente Meppel een stedenbouwkundig plan uitgewerkt voor de herontwikkeling van dit gebied. Het stedenbouwkundig ontwerp is gebaseerd op de 'Stedenbouwkundige Ontwikkelrandvoorwaarden URZO-locatie Meppel' dat in januari 2019 in opdracht van de gemeente Meppel is opgesteld door het Oversticht. Deze randvoorwaarden zijn in april 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

In de ontwikkeling wordt een variatie aan woningtypes gerealiseerd: grondgebonden stadswoningen en appartementen variërend van studio's, middelgroot en grote appartementen. De intentie is de historische panden aan de Kruisstraat deels te behouden en te geïntegreren in de nieuwe ontwikkeling. Aan de Kruisstraat wordt in de plint commerciële ruimte ontwikkeld, wat aansluit op het centrumgebied.

1.2 Doelstelling

Om de eenheid en de kwaliteit te bewaren in dit plangebied wordt er, ondanks het eigen karakter, de aansluiting gezocht met de omliggende bebouwing. De uitgangspunten van het bestemmingsplan sluiten aan op



Luchtfoto plangebied



Luchtfoto plangebied voormalig URZO locatie

de omliggende bebouwing en het beeldkwaliteitplan.
De ontwikkeling Centrumplan Möppelt geeft het centrum van Meppel zowel in kwalitatieve - als in kwantitatieve - zin een impuls. Dit "Beeldkwaliteitplan" is het leidende plan voor de toetsing van de bouwplannen voor 'Centrumplan Möppelt'.

1.3 Leeswijzer

In het 'Beeldkwaliteitplan URZO-locatie Möppelt' wordt in Hoofdstuk 1: Inleiding de opgave en de locatie van de herontwikkeling beschreven. In januari 2019 is in opdracht van de gemeente Meppel door het Oversticht de ***'Stedenbouwkundige Ontwikkelrandvoorwaarden URZO-locatie Meppel'*** opgesteld waarin de geschiedenis van de locatie, de stedenbouwkundige uitgangspunten en het ontwikkelprogramma zijn omschreven. Deze ontwikkelvoorwaarden vormen de basis van het stedenbouwkundig ontwerp. In hoofdstuk 2 wordt het stedenbouwkundig ontwerp beschreven waarin de stedenbouwkundige opzet, de vorm van het bouwblok, ritmiek van de gevels en het programma zijn omschreven. In het document ***'Stedenbouwkundige Ontwikkelvoorwaarden URZO-locatie Meppel'*** is een aanzet gedaan voor de ambitie beeldkwaliteit. In hoofdstuk 3 is de beeldkwaliteit per deelgebied in het plan omschreven. Daarnaast heeft het Oversticht het rapport ***'URZO, Kruisstraat 6 Meppel, Waardestellingen transformatiestudie'*** opgesteld voor het monument in het plangebied.

1.4 Status

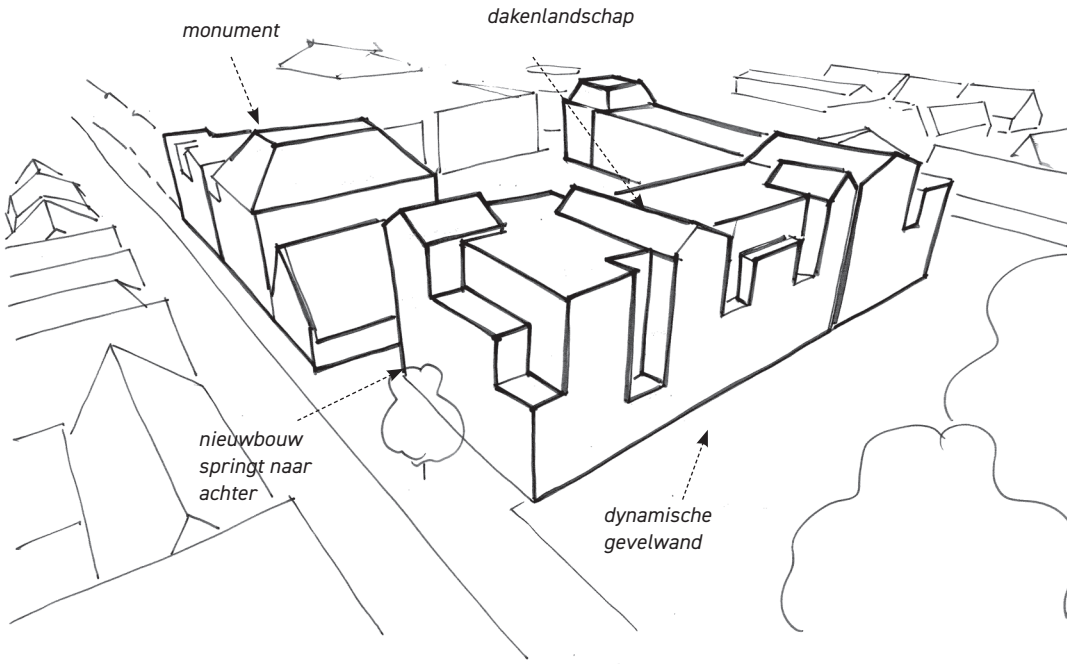
Dit beeldkwaliteitplan vormt het toetsingscriteria voor het 'Centrumplan Möppelt' en vervangt hiermee de welstandnota voor dit gebied.

Stedenbouwkundig ontwerp
De herontwikkeling is ontworpen als één gesloten bouwblok bestaande uit verschillende volumes. Het ontwerp sluit hiermee stedenbouwkundig aan op het centrumgebied van Meppel. Het monument en de naastgelegen bakker vormen als vanzelfsprekend onderdeel uit van het bouwblok.

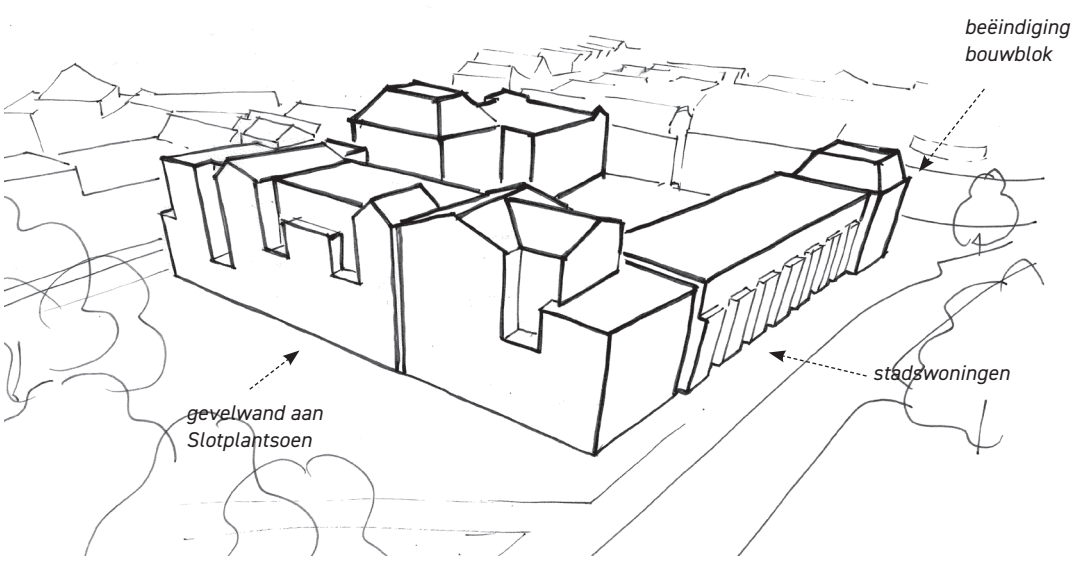
Kruisstraat
De bebouwing van de herontwikkeling sluit in structuur en parcelering aan op de omliggende bebouwing. De kleinschalige en historische maat en schaal komen terug in de massa van de nieuwbouw. Ook de hoogte en de kapvormen van de nieuwbouw sluiten aan op de omgeving. Zo is de nieuwbouw aan de Kruisstraat met drie bouwlagen kleinschalig en sluit het aan op de overige bebouwing in de straat. Met in de plint commerciële ruimten en daarboven appartementen. Het monument voegt zich moeiteloos in het nieuwe assemblee.

Slotplantsoen
De nieuwe gevelwand aan het Slotplantsoen zorgt ervoor dat het Slotplantsoen wordt omsloten door vier gevelwanden. Dit versterkt de kwaliteit van het groene plein. De bebouwing aan het Slotplantsoen heeft vier bouwlagen met een kap en heeft een dynamisch gevelbeeld. Aan de Kruisstraat springt de nieuwbouw naar achter om de hoek van bakkerij Nijstad in ere te houden. Gezamenlijk vormen de gebouwen een gesloten bouwblok. De massaopbouw aan het Slotplantsoen sluit in beukmaten en variatie in hoogte en kapvorm aan op de omliggende bebouwing. Aan het Slotplantsoen worden appartementen gerealiseerd.

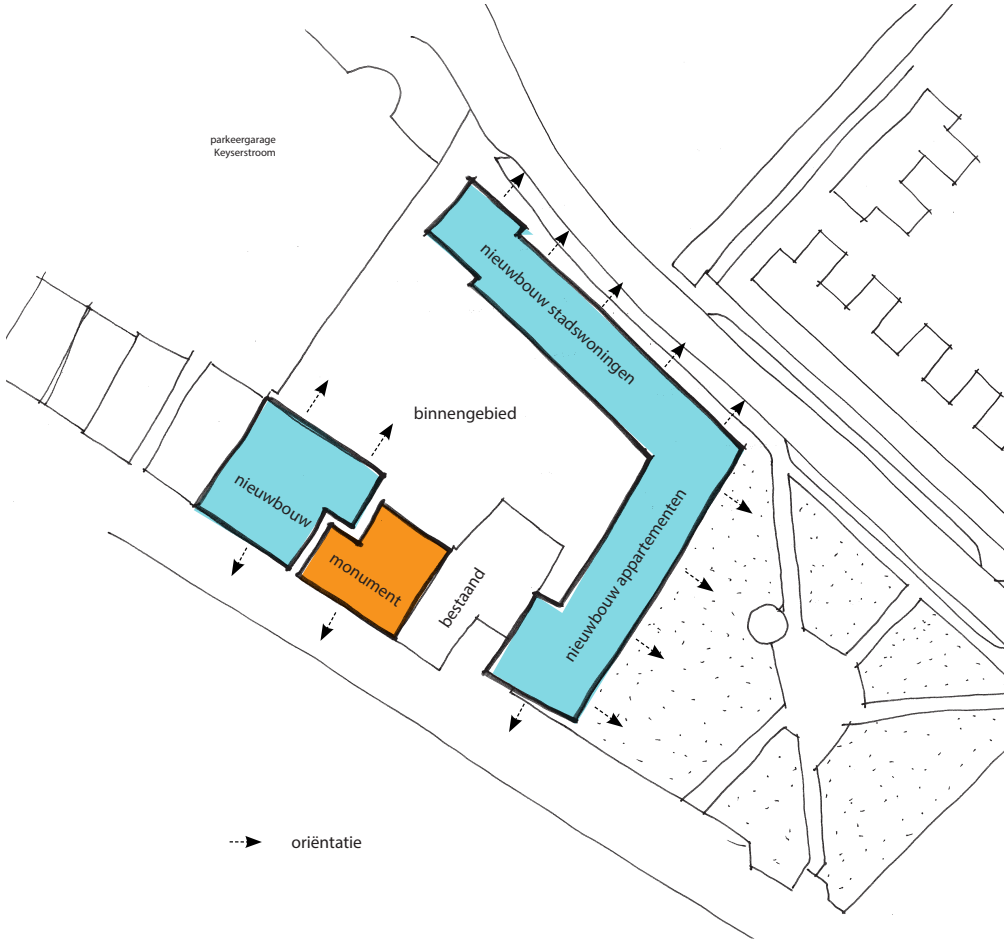
Noteboomstraat
Richting de hoek van het Slotplantsoen – Noteboomstraat krijgt de bebouwing een meer kleinschaliger karakter. Met drie bouwlagen voegt de bebouwing zich in de structuur van de tegenoverliggende woonwijk. Aan de Noteboomstraat liggen de stadswoningen. De beëindiging van het bouwblok aan de Noteboomstraat wordt gerealiseerd met een dubbele woning als accent. Deze woningen zijn hoger en springen naar voren en vormen een natuurlijke beëindiging van het bouwblok. Hier ligt ook de inrit naar het binnengebied. In het groene binnengebied liggen de stadstuinen van de woningen, parkeren, galerijen en balkons.

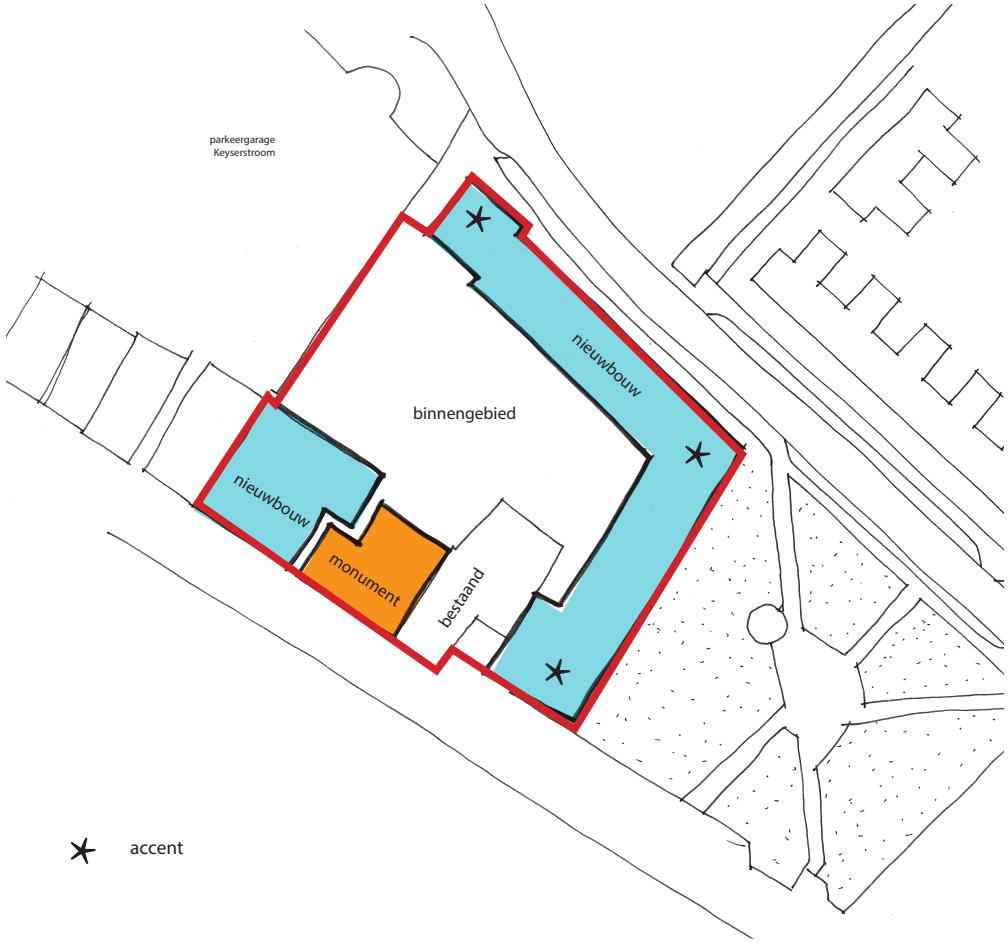


Indicatieve schets massaopbouw Kruisstraat - Slotplantsoen



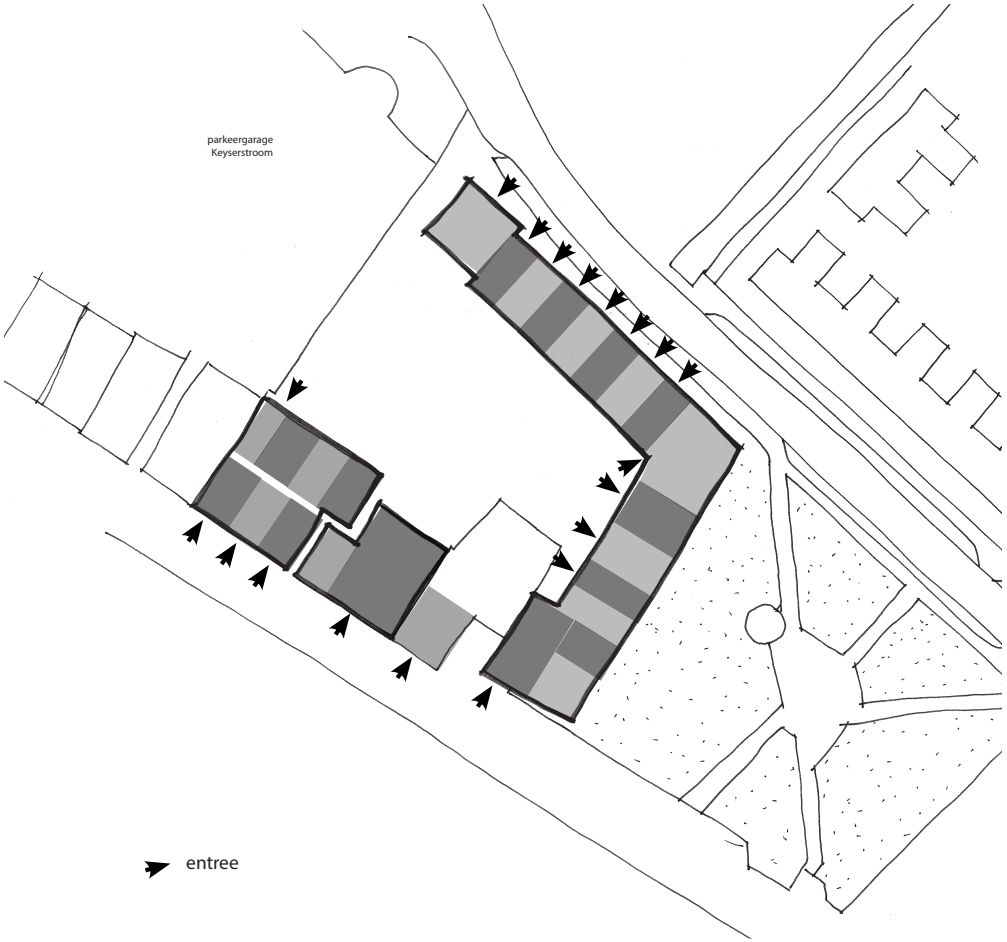
Indicatieve schets massaopbouw Slotplantsoen - Noteboomstraat





Stedenbouwkundige opzet
Rondom het monument worden twee nieuwbouwblokken gerealiseerd. Samen maken zij een gesloten bouwblok. De nieuwbouw oriënteert zich naar de omgeving en zoekt aansluiting in maat en schaal met de omliggende bebouwing.
Aan de Kruisstraat en Slotplantsoen liggen appartementen. In de plint van de appartementen aan de Kruisstraat worden commerciële ruimten gerealiseerd. Aan de Noteboomstraat liggen grondgebonden stadswoningen in aanslutiing op de aangrenzende woonwijk. In het binnengebied ontstaat een besloten binnenruimte voor groen, parkeren en balkons.

Gesloten bouwblok
Door de ontwikkeling van de twee nieuwbouwblokken ontstaat er een gesloten bouwblok. Dit sluit aan op de stedenbouwkundige structuur van het centrum van Meppel. Op de hoeken van het bouwblok worden accenten gemaakt in de architectuur.



Ritme gevels/ volume
De nieuwbouw sluit aan op de ritmiek en de maat en schaal van de omliggende centrumbebouwing in Meppel. Een ensemble van verschillende breedtes, kleuren metselwerk, kapvormen en kaprichtingen. De entree van de verschillende bouwblokken richt zich naar de openbare weg.



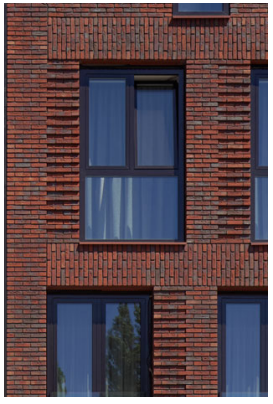




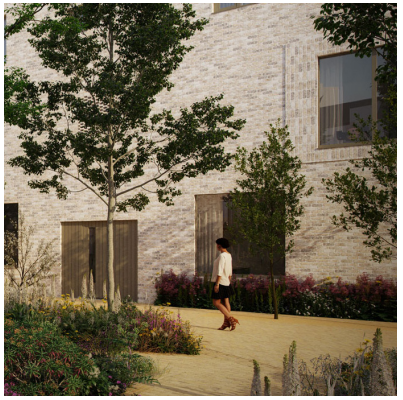
Kleurenpalet
De kleuren en materialen van de nieuwbouw sluiten aan op de omliggende bebouwing, met een eigentijdse uitstraling. In het plan wordt een mix toegepast van onderstaande kleurstellingen.







bruin/ rood



beige/ grijs



wit keimwerk



beige/ geel

Kleurenpalet
In kleur en materiaal wordt de aansluiting gezocht met de omliggende bebouwde omgeving. Het centrum van Meppel kenmerkt zich door de afwisseling van verschillende kleuren en materialen. Er is daarnaast ook een duidelijke parcelering te herkennen in het centrumgebied. Door de wisseling van kapvormen, hoogtes, kleuren en materialen het ieder gebouw in het centrum een eigen karakter.

De gebouwen in het centrum van Meppel bestaan hoofdzakelijke uit rood/bruin metselwerk afgewisseld met lichte en/ of witte tinten. Ook binnen één gevelbeeld worden meerdere kleuren en materialen toegepast: de plint van de gevels hebben een andere materialisering dan de bovenligende verdiepingen.

In de herontwikkeling Centrumplan Möppelt worden deze stijlkenmerken in de nieuwbouw gerealiseerd:
- duidelijke parcelering;
- toepassing van hoofdzakelijk metselwerk;
- parcelering wordt versterkt door ieder gevelbeeld andere opbouw, kleuren en materialen toe te passen;
- incidenteel krijgt de plint van het gebouw een andere kleurstelling dan de bovenliggende verdieping;
- aansluiten op kleurpalet dat kenmerkend is voor Meppel.

In het streven naar het behoud en waar mogelijk versterking van ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteit van een sfeervolle Meppelse binnenstad is het zaak dat bij herontwikkelingen gebouwen tot stand komen die de taal van de binnenstad spreken. Deze taal, de taal van het 'Hollandse huis' in het algemeen, is rijk, mogelijk gemaakt door de bouwwijze van dragende scheidingswanden op of evenwijdig aan de perceelgrenzen waardoor zeer open gevels gerealiseerd konden worden. Daarbij was en is er sprake van een grote mate van vrijheid bij de compositie van de gevels naar het openbaar gebied. Dit heeft een enorme verscheidenheid tot gevolg. Toch is er sprake van eenheid in die verscheidenheid doordat de huizen eenzelfde taal spreken.

Voor de locatie, met name langs de Kruisstraat, is er sprake van een hoog ambitieniveau. Bij deze ambitie gaat het om het behouden en versterken van de Meppeler identiteit. Er wordt daarbij gestreefd naar een fijnmazige structuur van gesloten bouwblokken met de volgende bebouwingskenmerken.



Het 'Hollandse Huis'

Stedenbouwkundige structuur

- Het beeld van overwegend aaneengesloten stadshuizen direct grenzend en ontsloten aan de straat is leidend;
- Het streven is gericht op het versterken van de gesloten bouwblokstructuur;
- De kavels en gebouwen zijn relatief smal en diep;
- De gebouwen staan in een regelmatige rooilijn.

Massa en hoofdvorm

Parcellering

- De parcellering dient aan te sluiten bij de kleinschalige historische maat en schaal;
- Binnen deze parcellering is sprake van eenvoudige bouwvolumes.

Kapvorm

- Er is sprake van eenvoudige zadel- of schildkappen;
- Een zadelkap wordt toegepast achter een doorgetrokken voor- of topgevel, beëindiging als tuit-, trap- klokgevel;
- Een schildkap wordt toegepast boven een kroonlijst;
- Bij waarneming vanaf straatniveau vallen dwarskappen en schilddaken over het algemeen weg achter de kroon- of gootlijst;
- Als er een plat dak wordt toegepast dan in ieder geval aandacht besteden aan de horizontale beëindiging van de gevel.



19 het atelier; voorbeeld van parcellering en een geabstraheerd beeld van het Hollandse huis in Zwolle

Architectuur

Relatie met het openbaar gebied

- Op begane grond zijn geen dichte plinten ;
- Aan de zijde van de Kruisstraat is sprake van representatieve entrees;
- Voor het openbare karakter van het Slotplantsoen is enige afstand tussen de appartementen en het Slotplantsoen gewenst;
- Een "intermediair" (bijvoorbeeld in de vorm van een gevelvlak waarachter de buitenruimtes zich bevinden) tussen openbaar en privé voorkomt dat er ruimte rondom het bouwblok wordt "geprivatiseerd of bezet";
- Ontsluiting van appartementen vindt niet plaats via het Slotplantsoen.

Gevels

- Er is een hiërarchisch onderscheid tussen voor-, zij- en achtergevels;
- De voorgevel is representatief;

- Er is sprake van een opvallende gevelbeëindiging bij schild of dwarskap of een topgevel bij zadeldak;
- In de gevelopbouw is een driedeling van plint, midden en gevelbeëindiging/dak;
- Aan de Kruisstraat worden grote gevelopeningen in de plint toegepast, naar boven toe in hoogte kleinere openingen;
- De gevelcompositie is overwegend symmetrisch van opzet met een verticale geleding;
- Aan de Kruisstraat zijn er geen erkers, balkons etc. die voor het gevelvlak gesitueerd zijn. Inpandige balkons geven een rustig gevelbeeld. Buitenruimtes bij de appartementen worden dan ook als loggia's (achter een gevelvlak) vormgeven;
- Op begane grondniveau hebben puien van winkels of andere commerciële ruimtes een duidelijke relatie met de bovenbouw. Deze puien vertonen een goede verhouding in maat en schaal met een overwegend verticale geleding;
- Penanten 'dragen' de gevel, het gebouw staat op de grond. Etalageruiten lopen niet volledig door tot op de grond;



Éénheid in verscheidenheid: verticale geleding door parcellering, horizontaal door plint, midden en top

- Er wordt een duidelijke plint toegepast;
- Eventuele overige elementen zoals beveiligingsvoorzieningen, verlichting, naamaanduidingen en gevelreclame worden in het ontwerp geïntegreerd.

Materialisering, kleur en detaillering

- Goede architectuur valt of staat door materialisering en detaillering. Bij de verbouw en de nieuwbouw is het oorspronkelijk of vergelijkbaar materiaal zoals dat in de omgeving is toegepast het uitgangspunt;
- Daarbij is baksteen een belangrijke drager van het beeld;
- De detaillering krijgt daarbij veel aandacht om tot een architectuur te komen zoals die in bovenstaande aspecten beschreven is. Denk daarbij aan kozijnen, deuren en ramen, pilasters of kolommen, profielen, detaillering in metselwerk, boeiboorden, goten, lijsten hemelwaterafvoeren etc;
- Specifieke details vormen subtiele verbijzonderingen binnen de architectonische eenheid;
- Naast het gebruik van het materiaal baksteen, behoort het incidenteel gebruik van natuursteen of lichtkleurig stucwerk tot de mogelijkheden;
- Aan de zijde van de Kruisstraat worden houten kozijnen toegepast;
- Gebakken pannen zijn oranjerood of blauwzwart;
- Contrasten, in architectuur, materiaal, kleur en detaillering, kunnen de afleesbaarheid van oud en nieuw verduidelijken. In dat contrast is het nieuwe in verschijningsvorm terughoudend ten opzichte van het monument;
- Goedkope of opvallende materialen zijn niet toegestaan. Dus bijvoorbeeld geen volkernbeplating, damwandprofielen of reflecterende glassoorten.



Het gevelfront is in het project Keyzerstroom bij de herstructurering opgedeeld in meerdere 'percelen'.

BIJLAGEN

Analyse - cultuurhistorie

De URZO locatie is gelegen op een historische plek in Meppel. Van oorsprong is de locatie gelegen aan de Kruisstraat, met aan de achterzijde een sloot. De daaraan ten noorden gelegen polders waren tot ongeveer 1930 onbebouwd.

Historisch panden aan de Kruisstraat
Het pand van URZO aan de Kruisstraat is bijzonder gaaf en toont de rijke historie van Meppel. Dit geld ook voor het pand op de hoek van de Kruisstraat en het Slotplantsoen. Op onderstaande foto's en kaarten is te zien dat hier een straat diagonaal door het plantsoen heeft gelopen. Deze hoek is tot op heden nagenoeg ongewijzigd gebleven.







Een indruk van de Kruisstraat:

Het URZO pand is qua maat en schaal een 'grote jongen' en geeft massa aan de hoek van de Kruisstraat en het Slotplantsoen.

De banketbakker op de hoek is beeldbepalend en is grotendeels ongewijzigd gebleven.

De voorgevels, maar ook de zij- en achtergevels van de panden aan de Kruisstraat zijn bijzonder fraai en geven de URZO locatie een cultuurhistorische lading.



Gezien vanuit het westen vanuit de Kruisstraat is de banketbakkerij op de hoek met het Slotplantsoen kenmerkend. Het geeft een dorpse schaal aan de straat en het plantsoen.



Historie van Meppel in kaart. Bron: Topotijdreis.nl



1887



1893



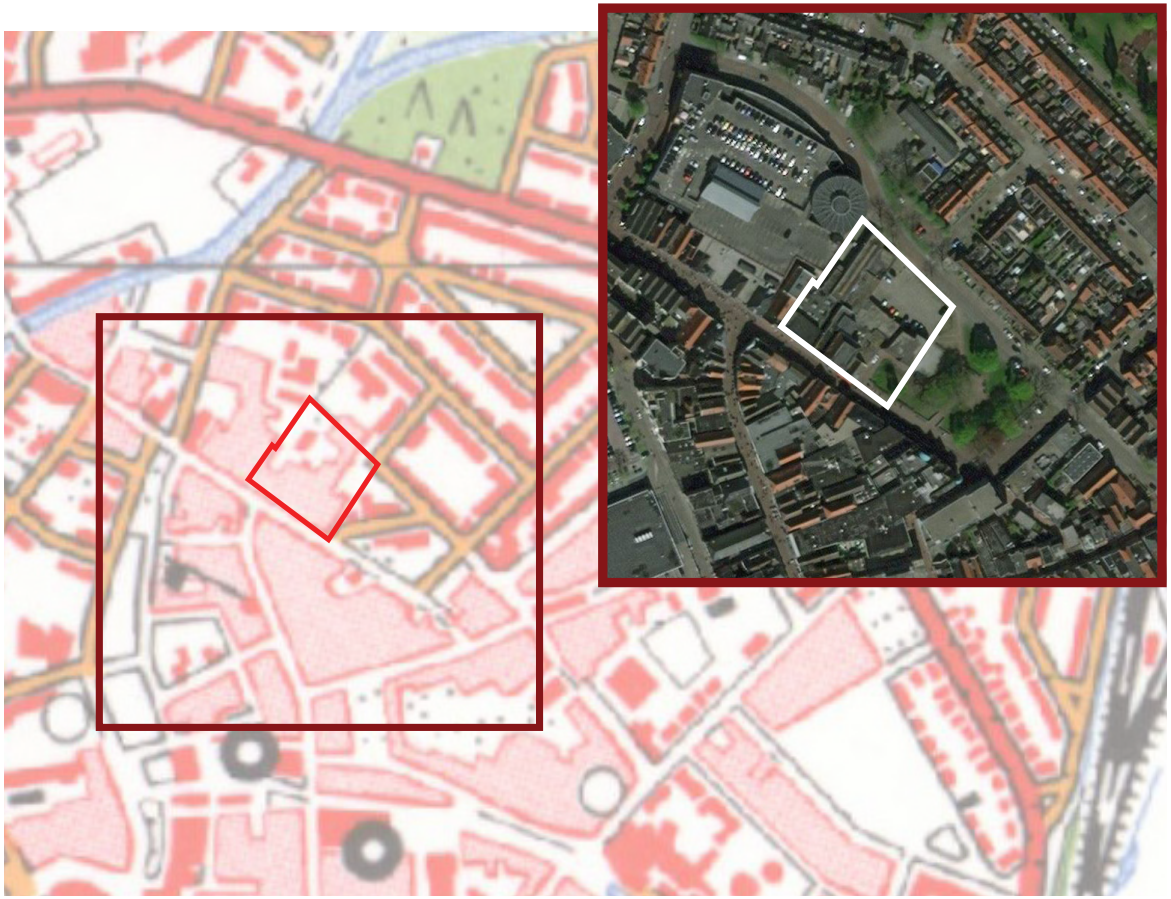
1927



1934



1957



Plangebied in historische en huidige context

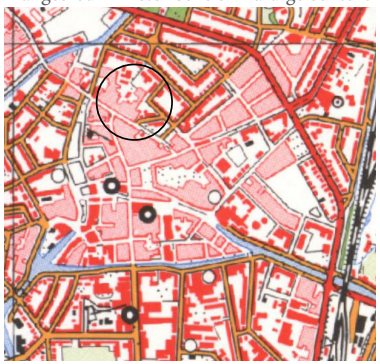
Het cultuurlandschap versteend
In 1927 zien we de eerste woonwijken onstaan ter hoogte van de Woldstraat, Voorstraat en de Soembastraat. Deze wijk volgt het verkavelingspatroon van de polder. Vanaf 1934 zien de woonwijk verder groeien, tussen de Soembastraat en de Eendrachtstraat. De opzet van de wijk kent een rationeel verkavelingspatroon, wat gerelateerd is aan de structuur van het onderliggende cultuurlandschap en de ruimtelijke begrenzing van de huidige Ceintuurbaan. Deze wijk heeft een kleinschalig karakter van één laag met een kap.



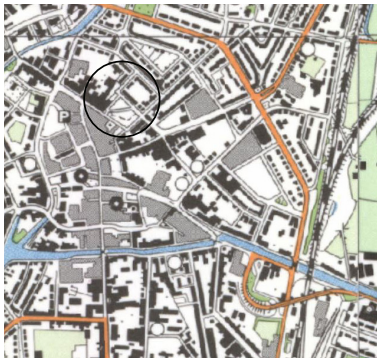
Kleinschalige bebouwing aan de Noteboomstraat



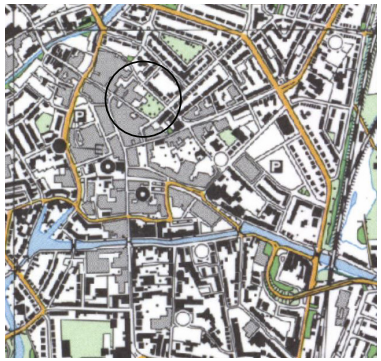
Zicht naar de Floresstraat met kleinschalige bebouwing



1964



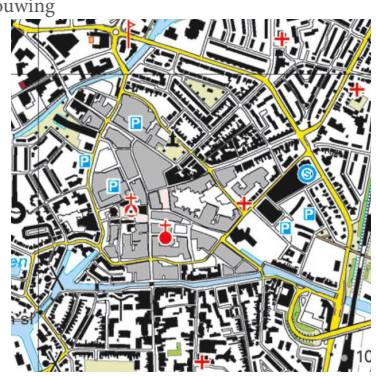
1988



1995



2003



2012

Analyse - context en impressies

Naast de historische structuren van de bebouwingslinten en de eerste woonwijken zijn er recentere ontwikkelingen in en rond het centrum. Deze ontwikkelingen hebben een grotere korrel en hebben een centrumstedelijke uitstraling met voorzieningen in de plint en daarboven appartementen. Het gaat veelal uit van het principe van het gesloten bouwblok. Het centrum van Meppel kent ook delen waarbij de bouwblokken niet volledig gesloten zijn.

Slotplantsoen
URZO grenst aan de westzijde aan het Slotplantsoen. In het plantsoen is het Joods monument gelegen. Aan de noordzijde grenst het plantsoen aan de planmatig ontworpen woonwijk aan de Noteboomstraat.
Het plantsoen heeft een parkachtige uitstraling en kent een aantal volwassen bomen. Het is een waardevolle groen plek aan de rand van het centrum. Het Slotplantsoen wordt begrendsd door bebouwing. Aan de Kant van URZO is de begrenzing troebel.





Prinses Amaliaboom, geplant op 7 april 2004.



Het Joods monument, centraal gelegen in het Sotplantsoen: een plek van rust en betekenis.





Oude boom met erachter nieuwbouw appartementen aan de Touwstraat.



Zicht op de Meppeler toren en Schoenenfabriek, verrommeling Noteboomstraat.

Appartementen aan de Touwstraat
Dit blok kent totaal vier bouwlagen waarvan de bovenste terugliggend is. Het blok bouwt voort op het individuele karakter van de bebouwing aan de Kruisstraat. Dit uit zicht in differentiatie in architectuur en kapvorm.

Noteboomstraat en Vledderstraat
De URZO locatie grenst aan de parkeergarage van de Keyserstroom. Deze wordt onstloten aan de Noteboomstraat. De opgang / oprit is beeldbepalend. Aan de Noteboomstraat is een drukkerij gelegen tegenover het pand van URZO. Deze panden zijn georienteerd naar de Noteboomstraat. De Noteboomstraat veranderd van karakter ter hoogte van de drukkerijk. Zowel achterzijden als voorzijden van bebouwing presenteren zich langs deze straat.

De binnenring
De Noteboomstraat en de Vledderstraat verbinden de noordoostelijke delen van het centrum met elkaar. Deze lijn kenmerkt zich doordat het bouwblokken doorsnijdt en zicht aan de achterzijde van historische bebouwingslinten begeeft.

URZO en Keyserstroom gezien vanaf het Slotplantsoen





Bebouwing aan het Slotplantsoen

Bebouwing aan de Touwstraat



Ingang parkeergarage aan de Noteboomstraat



Analyse - morfologie

Het plangebied is gelegen binnen het centrumgebied aan de rand van een woonwijk met een planmatige opzet. Kenmerkend voor de locatie is de aanwezigheid van het naastgelegen plantsoen met het Joods monument en de grootschalige parkeervoorziening, de Keyzerstroom.

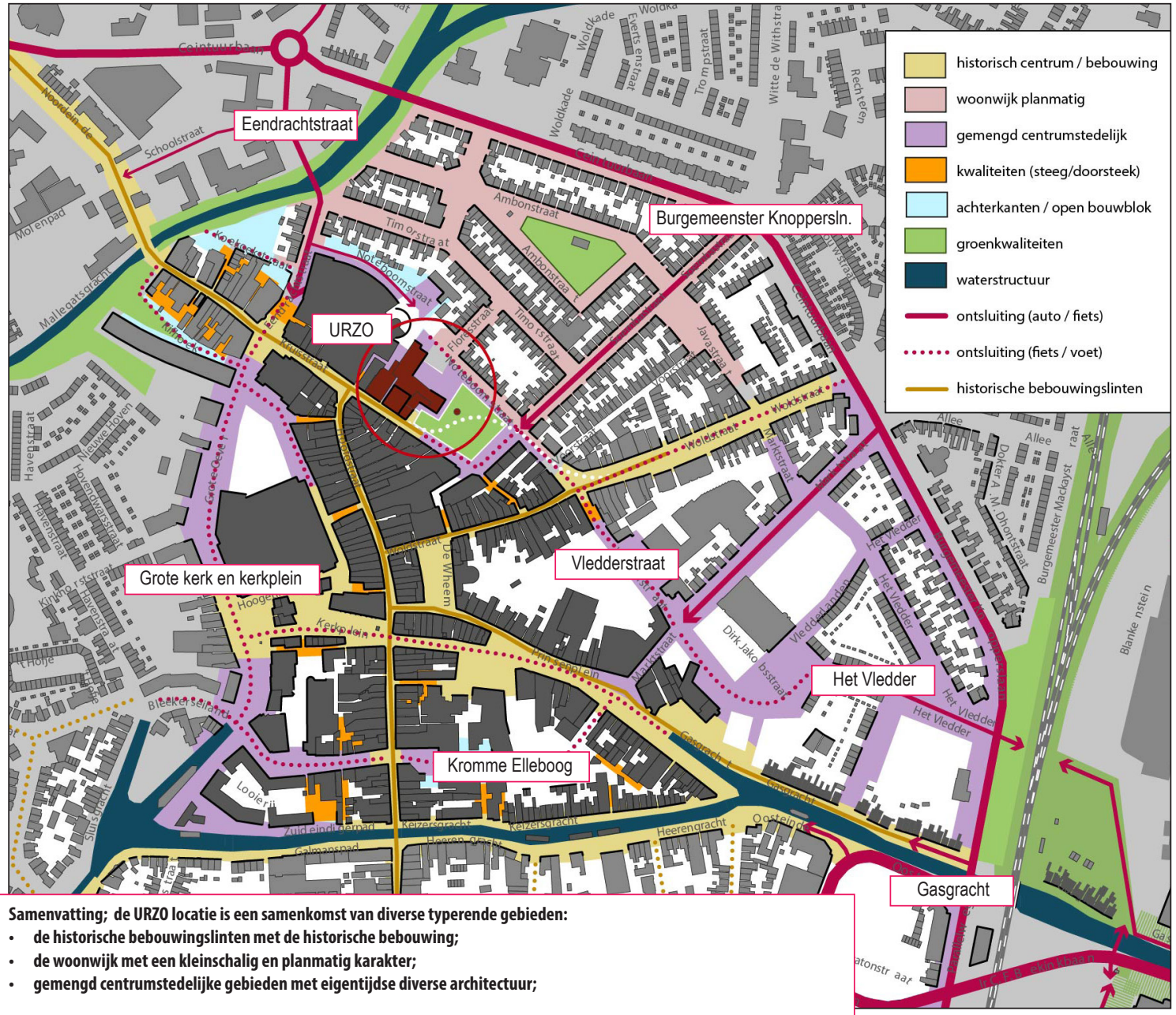
Het gebied wordt ontsloten vanaf de Ceintuurbaan, de Eendrachtstraat, Soembastraat en Woldstraat.

Historische bebouwingslinten
Meppel kent een rijke historie. Het centrum kent historische bebouwingslinten en bijzondere historische panden van diverse afmetingen. De URZO locatie grenst aan een historisch bebouwingslint met karakterestieke historische panden. (zie geel/bruin op de kaart)

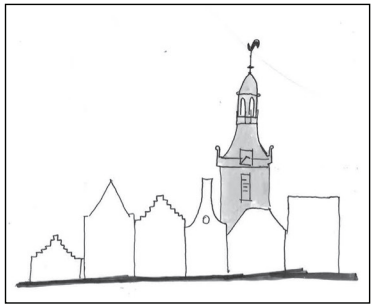
Gesloten bouwblokken
Het centrum van Meppel bestaat voor een groot deel uit gesloten bouwblokken. Op enkele plekken in het centrum zijn de bouwblokken niet volledig gesloten en zijn de achterkanten zichtbaar. (zie lichtblauwe vlekken)

Planmatige woongebieden
Aan de noordzijde van het centrum zijn de eerste planmatig ontworpen woonwijken gelegen. Deze hebben een dorps en kleinschalig karakter, ruime straten en groen. (zie roze gebied)

Gemengd centrumstedelijk
Het centrum van Meppel kent ook in de meer recente geschiedenis ontwikkelingen met een meer centrumstelijke schaal en sfeer. Dit zijn grotere (appartementen)blokken en voorzieningen. Het Vledder is een voorbeeld van een gemengd gebied met wonen, winkels en bijzondere architectuur.



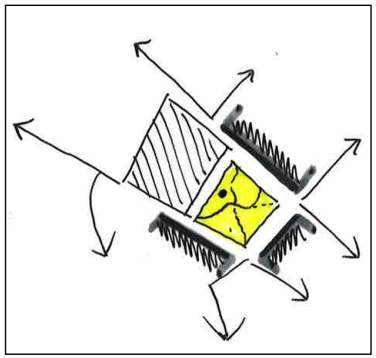
Samenvatting; de URZO locatie is een samenkomst van diverse typerende gebieden:
- **de historische bebouwingslinten met de historische bebouwing;**
- **de woonwijk met een kleinschalig en planmatig karakter;**
- **gemengd centrumstedelijke gebieden met eigentijdse diverse architectuur;**



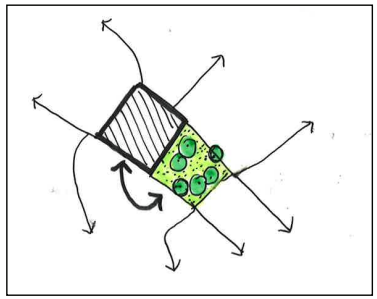
- Historische bebouwing aan de Kruisstraat;

Ruimtelijke kwaliteiten

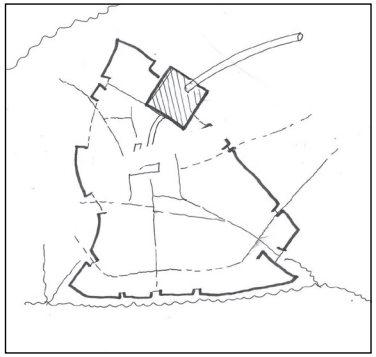
De historische bebouwingslinten met historische bebouwing op de hoek van de Kruisstraat en het Slotplantsoen hebben een hoge cultuurhistorische belevingswaarde. De woonwijk tussen de Noteboomstraat en de centrumring heeft een kleinschalige sfeer en een eigen identiteit. De bebouwing aan het Slotplantsoen, Touwstraat en de bebouwing van Keyserstroom geven een beeld van meer recente ontwikkelingen in en rond het centrum van Meppel. Deze kwaliteiten zijn te vertalen naar thematische/ ruimtelijke principes.



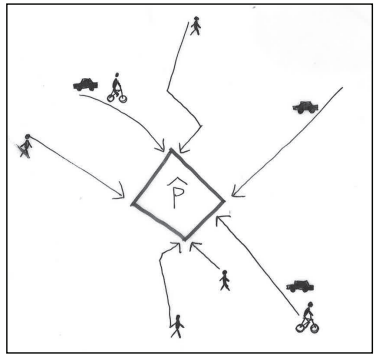
- Duidelijke wandwerking en plein vorming van het Slotplantsoen. De locatie heeft een directe relatie met deze stedelijke ruimte



- Slotplantsoen; monument en duidelijke wanden maakt het een plek van betekenis en een hoogwaardig verblijfsgebied; relatie met waardevol groen en monumentale bomen

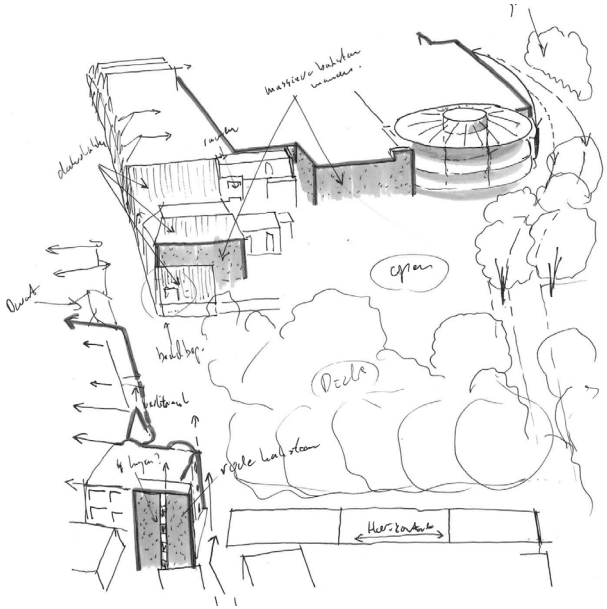


- Entreegebied: De positie van de locatie t.o.v. historisch centrum maakt het een entreegebied

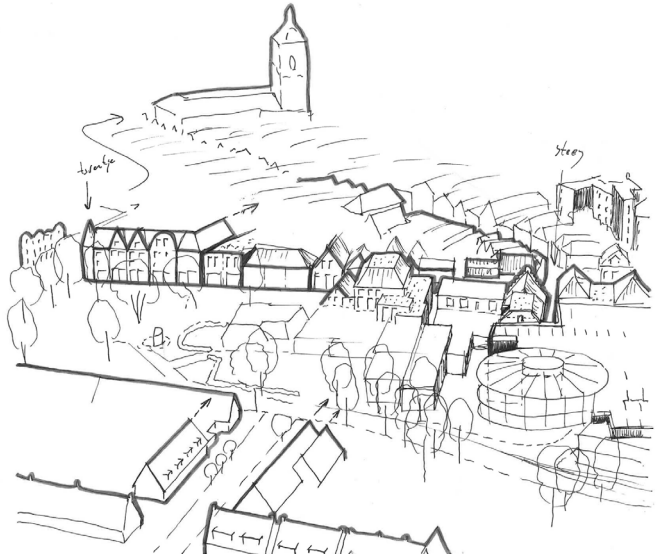


- Goede bereikbaarheid (in het centrum) van de locatie voor verschillende verkeersmodaliteiten

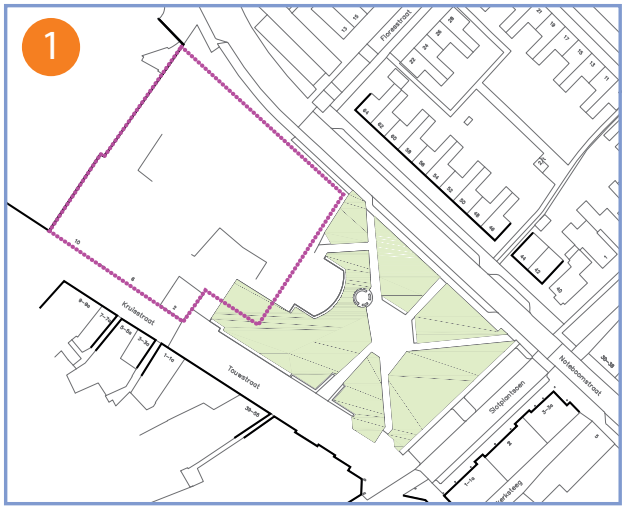
Aandachtspunten: Contrasten in schaal



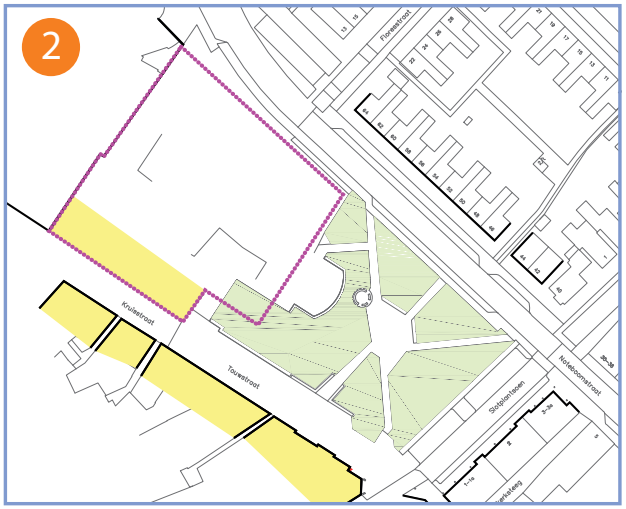
Het bouwblok is nog niet 'afgemaakt'



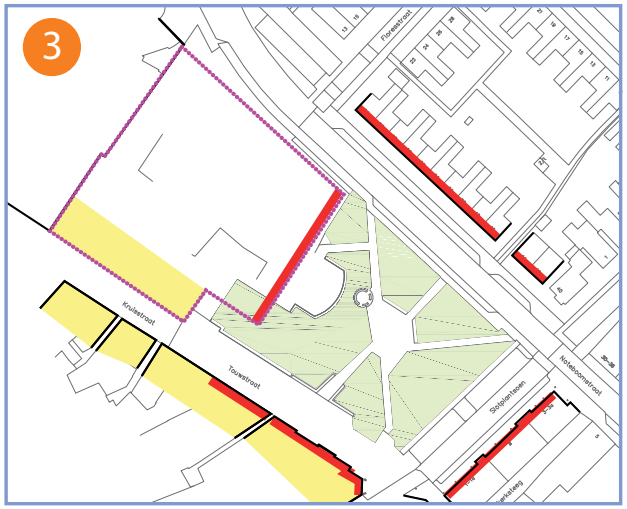
Ruimtelijke randvoorwaarden methodiek



plangebied



aansluiten op kleinschalige historische maat en schaal; parcelering



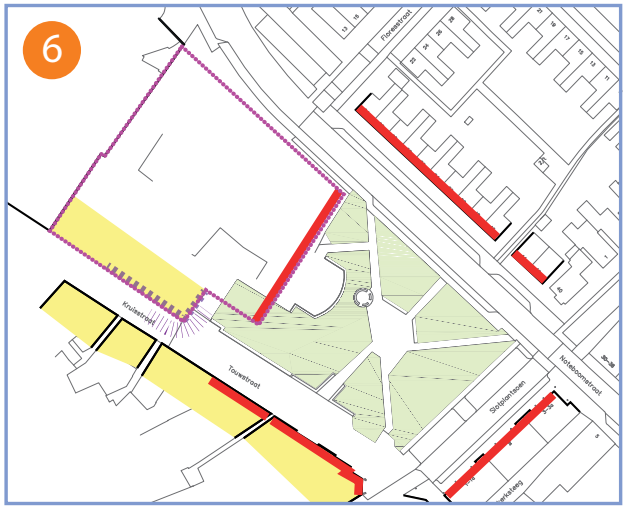
wandwerking naar het plantsoen



zichtbaar houden van historisch gebouw

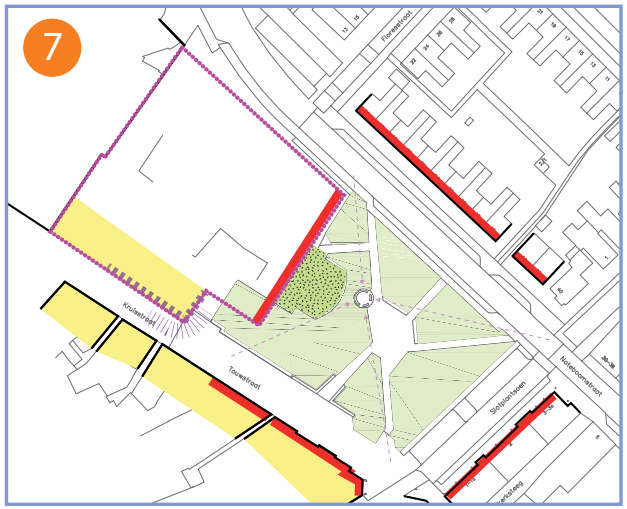


Behouden (monumentale) waarden

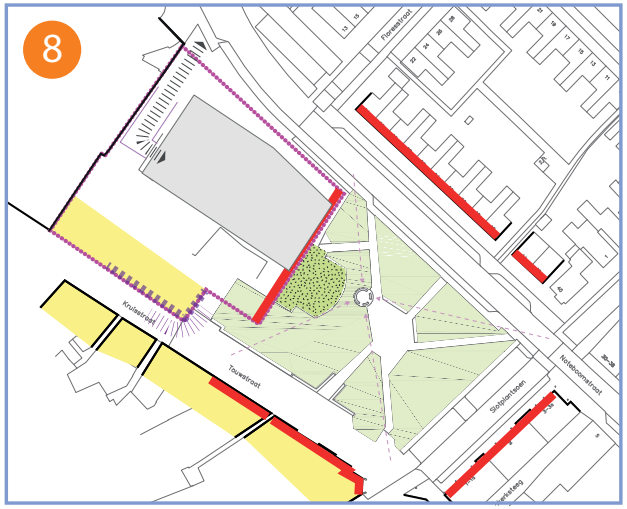


Behouden voorste deel bakkerij

Ruimtelijke randvoorwaarden methodiek



openbare ruimte; versterken positie van monument, vergroten van het plantsoen



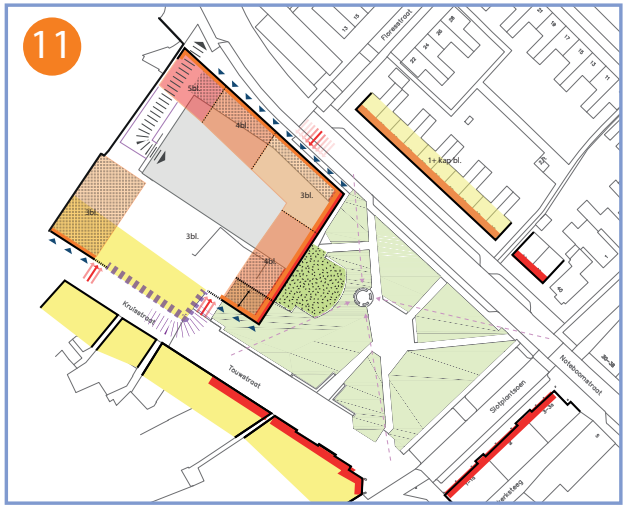
(half) verdiepte parkeerkelder volgens p-norm



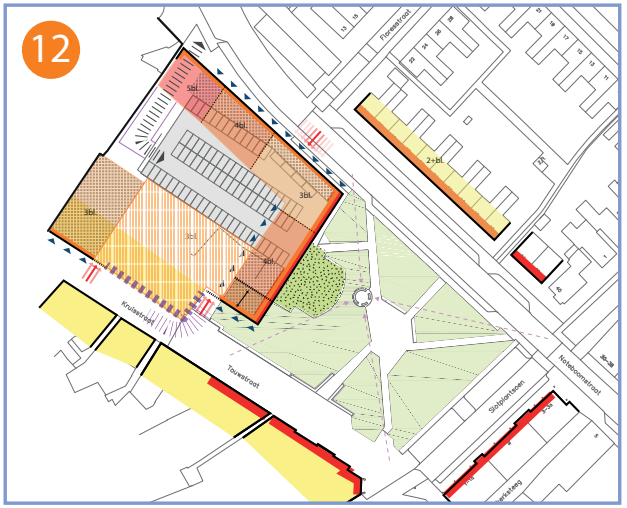
bebouwing, afbouw richting de bebouwing aan de Noteboomstraat



bebouwing staat deels op maaiveld en deels op de halfverdiepte parkeerbak



entrees van de woningen en opening naar achtergebied



mogelijke nieuwbouw op schoenenfabriek locatie met behoud van (monumentale) waarden

Het Oversticht

Randvoorwaarden



- maximale voorgevel rooilijn
- wandwerking
- parceling, historische uitstraling
- behouden (monumentale) waarden
- behouden voor- en zijgevel bakker
- toevoeging bij park
- maximale bebouwing
- nieuwbouw als bestaande bebouwing verdwijnt
- bouwhoogte afbouw richting bestaande bebouwing Noteboomstraat
- ....bl. maximaal aantal bouwlagen
- hoogte scheidingslijn
- bebouwing op maaiveld
- (half) ondergrondse parkeerbak volgens gemeentelijke parkeernorm
- groene (gezamenlijke) binnentuin
- indicatie parkeervakken conform norm
- in- en uitrit parkeergarage
- zichtbaar houden hoek
- voorkant van bebouwing, entree woningen
- zoekgebied opening naar achtergebied
- versterken aanzicht joods monument
- zijgevel afh. van definitieve positie Amaliaboom
- 4 monumentale bomen
- Amaliaboom, eventueel verplaatsen

 *Opgesteld door het Oversticht in janruai 2019

Programmatische randvoorwaarden:

Volkshuisvesting
Voor deze locatie heeft gemeente de randvoorwaarde voor een gemêleerd woningbouwprogramma met een combinatie van appartementen als ook herenhuizen/stadswoningen. De Noteboomstraat leent zich voor luxe grondgebonden herenhuizen van 3 lagen met een kap. De Touwstraat leent zich gedeeltelijk voor bijzondere stadswoningen. De zijde van het Slotplantsoen leent zich voor luxere appartementen. Optioneel kunnen sociale woningbouwappartementen ontwikkeld worden voorkeurslocatie hiervoor is de hoek Keyserstroom Notenboomstraat.

Horeca
De hoek Slotplantsoen Kruisstraat leent zich optioneel voor een kleine horeca gelegenheid. Daarnaast is het mogelijk de huidige bakkerij in te passen in het plan Dit kan op de huidige locatie of elders aan de Kruistraat of Touwstraat.

Detailhandel
Aan de Kruisstraat is het de intentie om detailhandel te realiseren in de plint van de bebouwing met bovenwoningen of appartementen erboven.



- voorkeurs locatie appartementen (sociaal)
- voorkeurs locatie appartmenten
- voorkeurs locatie optie luxe grondgebonden woningen en/of appartementen
- voorkeurs locatie stadsbovenwoningen en/of appartementen
- horeca in de plint mogelijk
- inpassing bakkerij (optie)
- detailhandel in de plint

Ruimtelijke randvoorwaarden omliggende bebouwing



woningen aan de Noteboomstraat 1 bouwlaag met lang dakconstructie



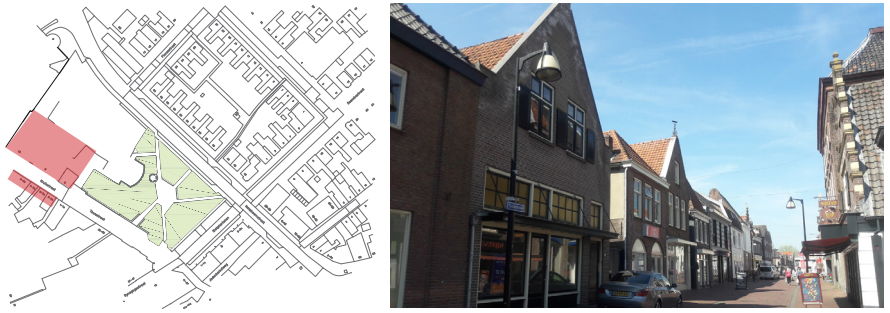
voorzieningen aan de Slotplantsoen 2 bouwlagen met plat dak



appartementen op de kruising van Slotplantsoen en Touwstraat aandacht besteed om hoek te verbijzonderen



appartement aan de Touwstraat 3 bouwlaags, verandering in beukmaat, dakconstructie en materiaal



winkels 1 of 2 bouwlagen met unique dakconstructies

Aanzet ambitie beeldkwaliteit

De verschillende ruimtelijke kenmerken en kwaliteiten kunnen door uiteenlopende ruimtelijke concepten tot uitdrukking worden gebracht. Een belangrijk aspect in de conceptontwikkeling is de kwaliteit van de open(bare) ruimte, de nieuwe bebouwing en het mogelijke programma.

AMBITIE URZO LOCATIE:
"behoud en versterk de cultuurhistorische belevingswaarde en benut de kwaliteiten van het slotplantsoen"

De gemeente streeft voor deze locatie een hoog beeldkwaliteitsniveau na. Hieronder volgt de eerste aanzet voor randvoorwaarden die moeten leiden tot een beeldkwaliteitsplan. De Gemeente stelt in samenwerking met Het Oversticht een beeldkwaliteitsplan op.

3 deelgebieden
Het plangebied bestaat uit 3 deelgebieden. Ze hebben elk een eigen uitstraling, functie en verschijningsvorm. Dit vormt in zijn geheel een complexiteit en veelkleurigheid van de locatie.

Deelgebied 1: Het historisch centrum, Kruisstraat, Touwstraat:
Hier liggen de oude gebouwen met elke een eigen uitstraling en parceling. Dit verdient bijzondere aandacht.

Deelgebied 2: Slotplantsoen:
In deze ruimte staan een aantal waardevolle en grote bomen die de sfeer en uitstraling (deels) bepalen. Er is een mate van rust. De bebouwing aan 3 zijden zorgt voor een duidelijke begrenzing van de ruimte. Dit is een kwaliteit. Het bouwplan dient hier op in te spelen.

Deelgebied 3: Noteboomstraat:
Deze straat heeft een diverse uitstraling door de verscheidenheid van gebouwen en functies die hier te vinden zijn. We ligt een parkeergarage, achterkanten van tuinen met schuttingen, kleinschalige woningen met de voorkanten naar de straat en een plantsoen. Het bouwplan dient een keuze te maken waarop het aansluit.

Structuur
De parcelering dient aan te sluiten bij de kleinschalige historische maat en schaal. De naast gelegen bebouwing kent verschillende hoogtes tussen de twee en 4 bouwlagen. De nieuwe woningen dienen hier op aan te sluiten door diverse bouwlagen mee te nemen in het ontwerp.
Binnen in het gesloten bouwblok is een groene binnentuin gelegen die gebruikt kan worden door de bewoners. Het is ontworpen als een binnenstadstuin en zorgt voor een rustig binnenmilieu en is gelegen op de parkeerbak.
Het parkeren gebeurt in het binnenterrein achter het bouwblok in een (half-) verdiepte parkeerbak.. De doorgang naar het parkeerterrein bevind zich langs de Noteboomstraat. Het parkeren dient uiteraard te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

Wandwerking
Het is een gesloten bouwblokken structuur, met de wandwerking gericht naar het Slotplantsoen en Noteboomstraat. Hiermee wordt het Slotplantsoen omsloten door vier wandwerkingen, om de kwaliteiten van het groen te versterken als plein/ruimte. De wanden naar de buitenzijde gericht zijn de voorkanten van het gesloten bouwblok en hebben ieder een eigen uitstraling en beeldkwaliteit die wel aansluit bij de beeldkwaliteit van de directe omgeving. De 3 wanden zijn echter wel "familie" van elkaar.

Om sociale controle op het Slotplantsoen en overige aanliggende straten te bewerkstelligen, krijgen alle wanden ramen. Op deze wijze ontstaan er geen anonieme ruimtes rondom het complex. Doordat de bebouwing aan het Slotplantsoen op de parkeerbak staat, liggen de voordeuren niet direct maaiveld. Dit maakt een gewenste "intermediair" tussen openbaar en privé. Op deze manier wordt er geen ruimte rondom het bouwblok "geprivatiseerd of bezet".
Aan de Noteboomstraat komen de woningen wel op maaiveld te staan passend bij de woningen gelegen aan deze straat.

Parcelering gevels
Het is gewenst om de beukmaten van de woningen duidelijk in beeld te brengen om de parcelering van de gevels te maken. Dit grijpt terug naar de historische bebouwingen aan de Kruisstraat en de moderne gebouwen aan de Touwstraat. Vooral de parcelering van de nieuwbouw aan de Kruisstraat verdient bijzondere aandacht. Balkons dienen inpandig in de gevels meegenomen te worden om het gevelbeeld niet te verstoren. Inpandige balkons geven een rustig gevelbeeld.

Daklandschap, historie en materiaal gebruik
Een verbijzondering aan het dak is gewenst om een daklandschap te realiseren die aansluit op het historisch Meppel. De daken dien een combinatie te zijn van vooral dwarskappen en af en toe een langskap. Het toepassen van natuurlijke materialen wat aansluit op de omgeving en die een dynamisch gevel beeld geven.
Er dient bijzondere aandacht te zijn voor de (monumentale) waarden van de oude gebouw als de Schoenenfabriek en voorgevel van de bakkerij.