



Stedenbouwkundige ontwikkelrandvoorwaarden URZO-locatie Meppel Maart 2019



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 geldt 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 dorpschaal aan de straat en het plantsoen.



Historie van Meppel in kaart. Bron: Topotijdreis.nl



1887



1893



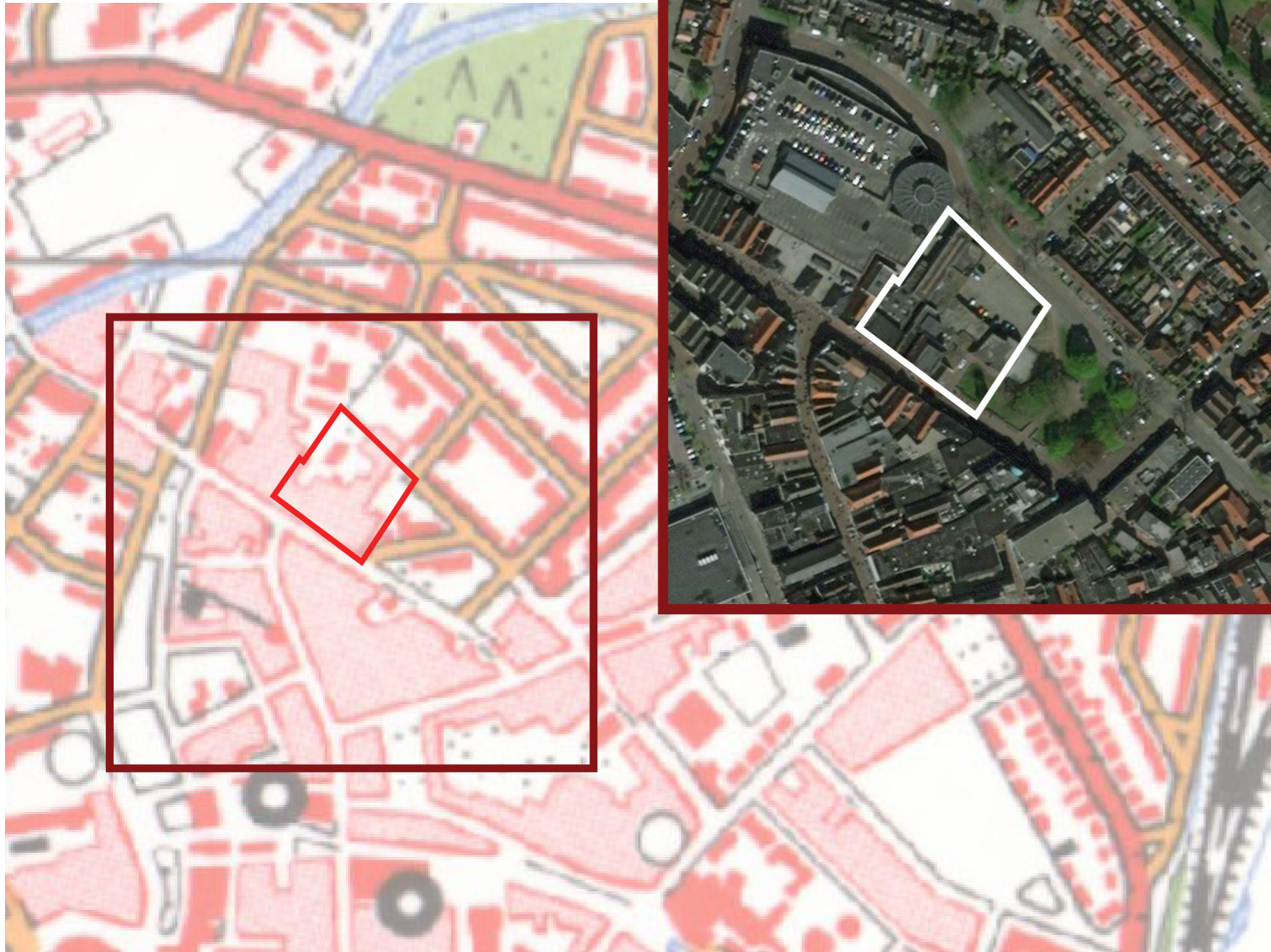
1927



1934



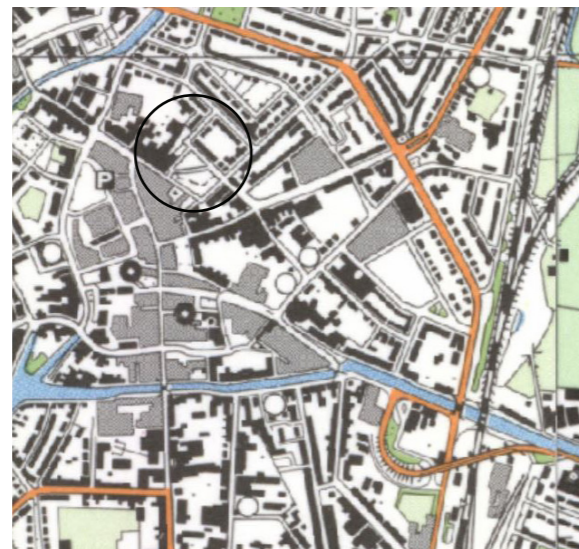
1957



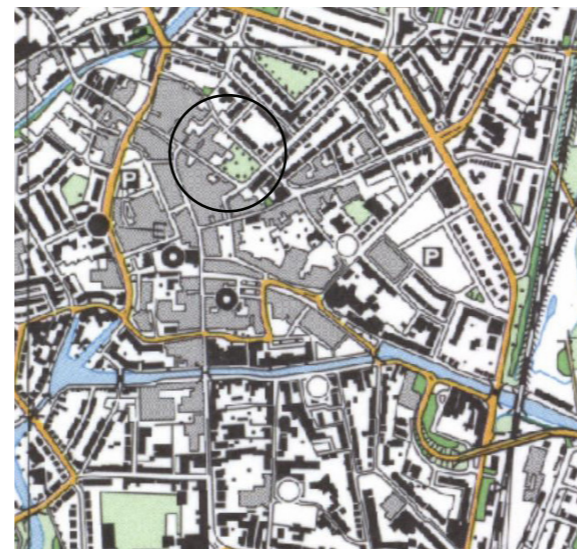
Plangebied in historische en huidige context



1964



1988



1995



2003



2012

Het cultuurlandschap verstaan

In 1927 zien we de eerste woonwijken ontstaan 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

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 begrensd 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 Slotplantsoen: een plek van rust en betekenis.





Oude boom met erachter nieuwbouw appartementen aan de Touwstraat.

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 georiënteerd naar de Noteboomstraat. De Noteboomstraat verandert van karakter ter hoogte van de drukkerij. 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 beeft.



Zicht op de Meppeler toren en Schoenenfabriek, verrommeling Noteboomstraat.

URZO en Keyserstroom gezien vanaf het Slotplantsoen



Bebouwing aan de Touwstraat



Bebouwing aan het Slotplantsoen

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 karakteristieke historische panden. (zie geel/bruin op de kaart)

Gesloten bouwblokken

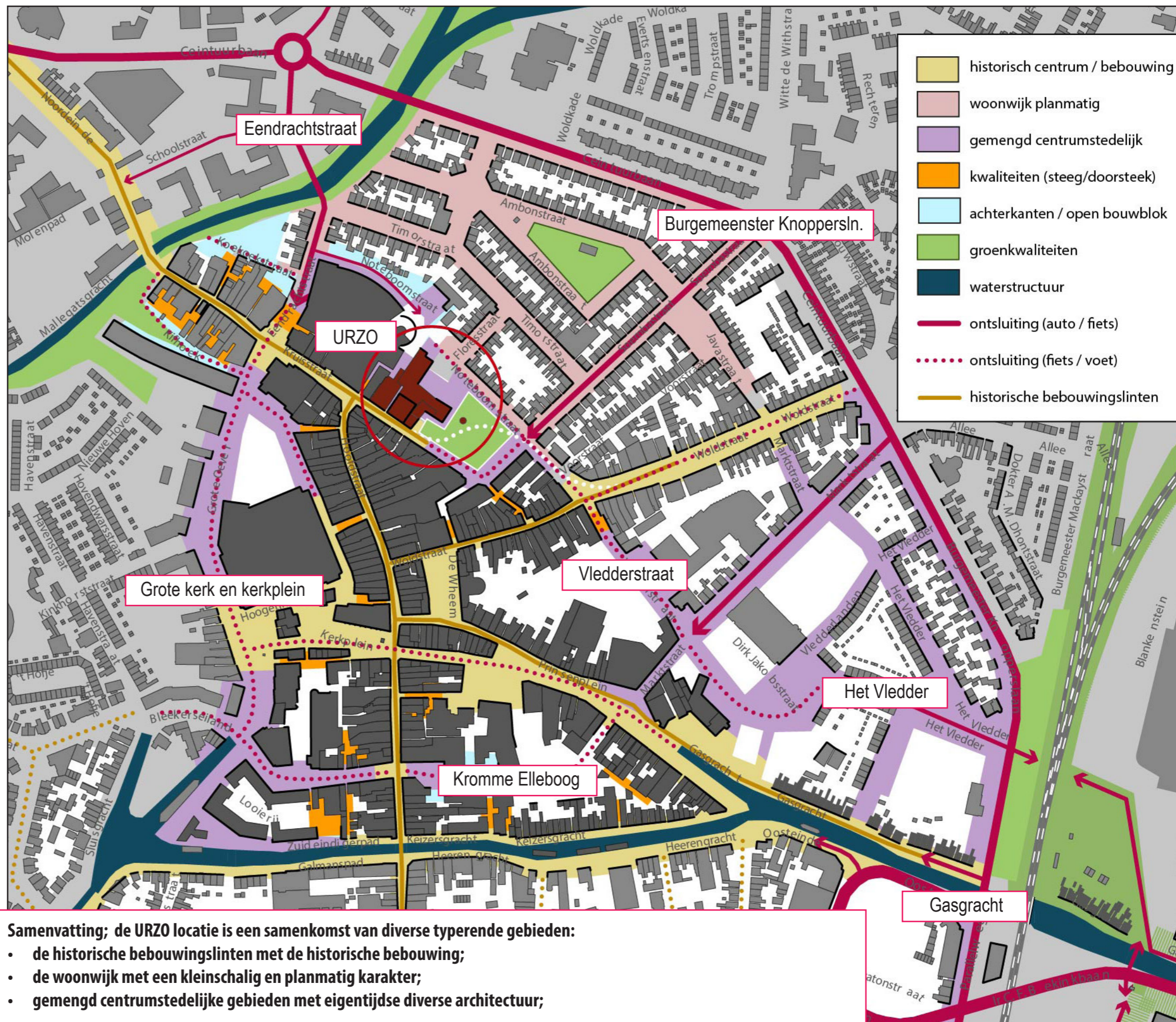
Het centrum van Meppel bestaat voor een groot deel uit gesloten bouwblokken. Op enkele plekken in het centrum zijn de bouwblokken niet volledig gesloten en zijn de achterkanten zichtbaar. (zie lichtblauwe vlekken)

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)

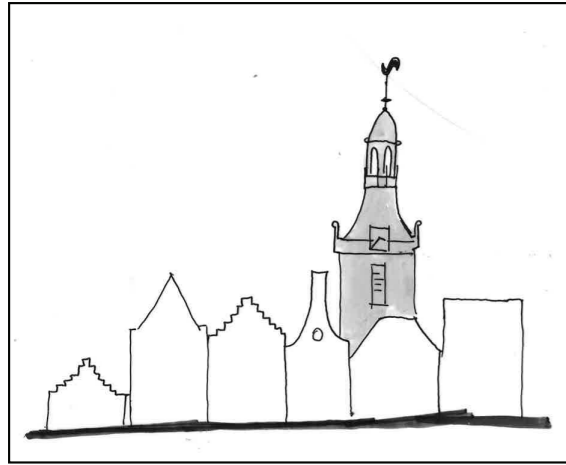
Gemengd centrumstedelijk

Het centrum van Meppel kent ook in de meer recente geschiedenis ontwikkelingen met een meer centrumstedelijke 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.

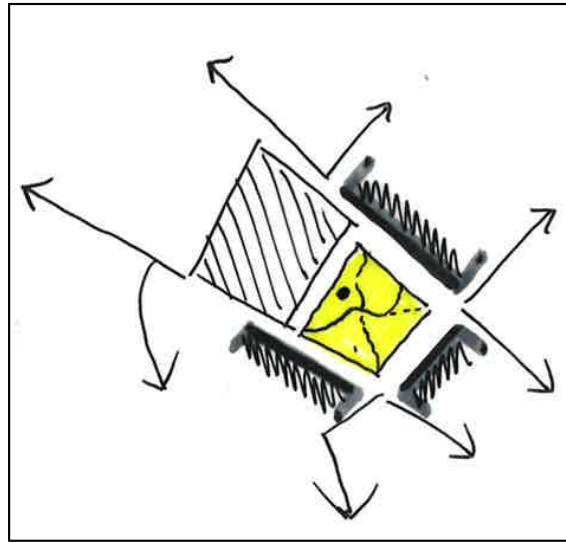


Ruimtelijke kwaliteiten

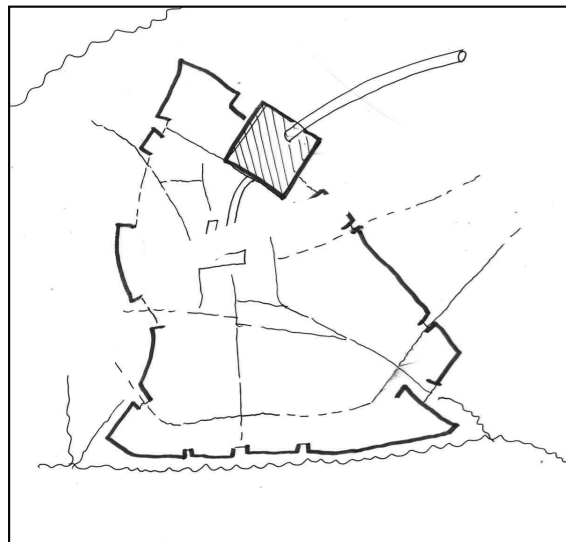
De historische bebouwingslinten met historische bebouwing op de hoek van de Kruisstraat en het Slotplantsoen hebben een hoge cultuurhistorische belevingswaarde. De woonwijk tussen de Noteboomstraat en de centrumring heeft een kleinschalige sfeer en een eigen identiteit. De bebouwing aan het Slotplantsoen, 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.



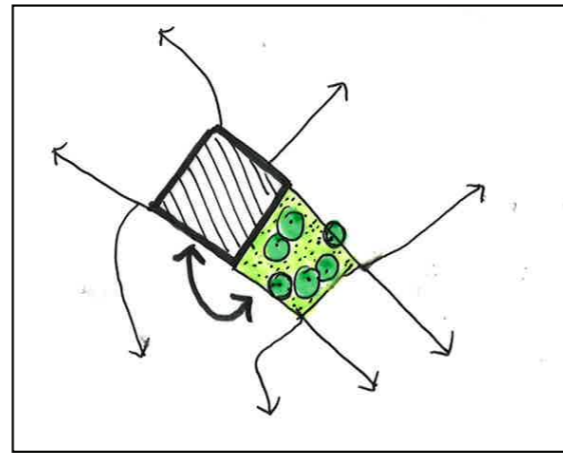
- Historische bebouwing aan de Kruisstraat;



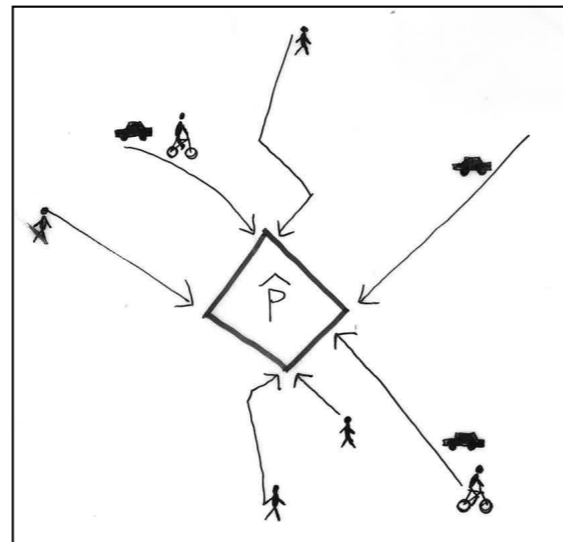
- Duidelijke wandwerking en plein vorming van het Slotplantsoen. De locatie heeft een directe relatie met deze stedelijke ruimte



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

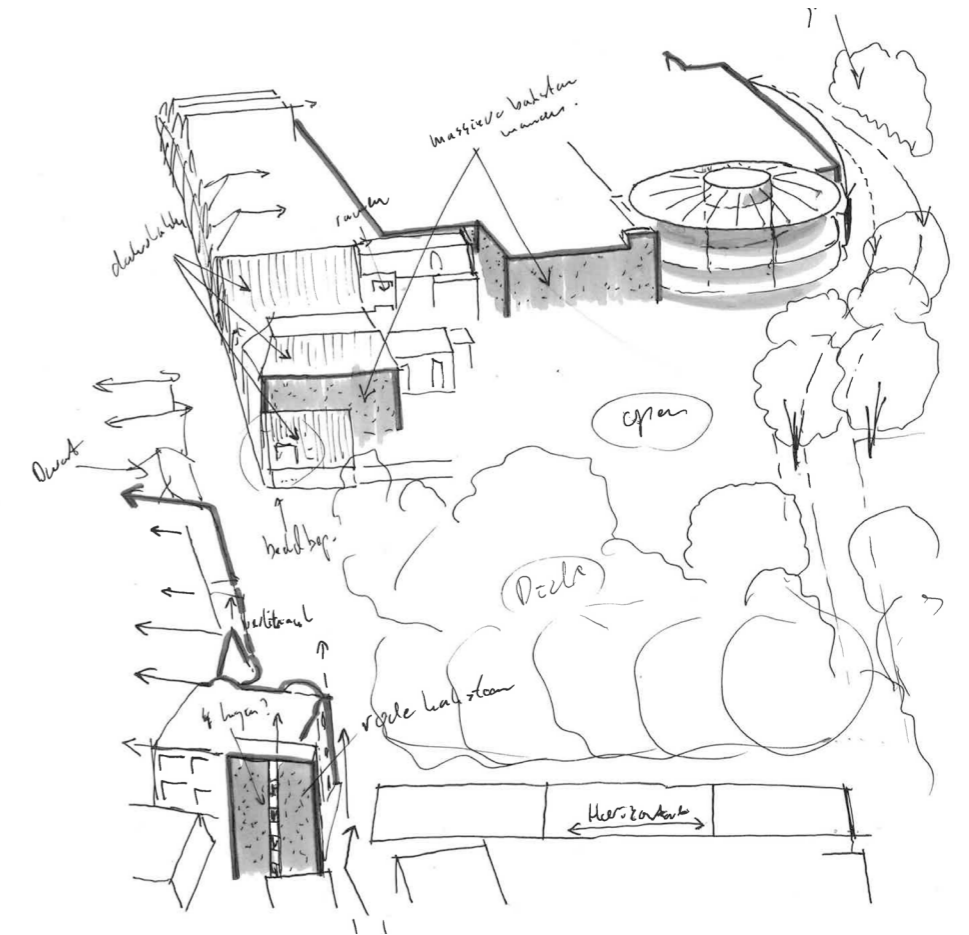


- Slotplantsoen; monument en duidelijke wanden maakt het een plek van betekenis en een hoogwaardig verblijfsgebied; relatie met waardevol groen en monumentale bomen

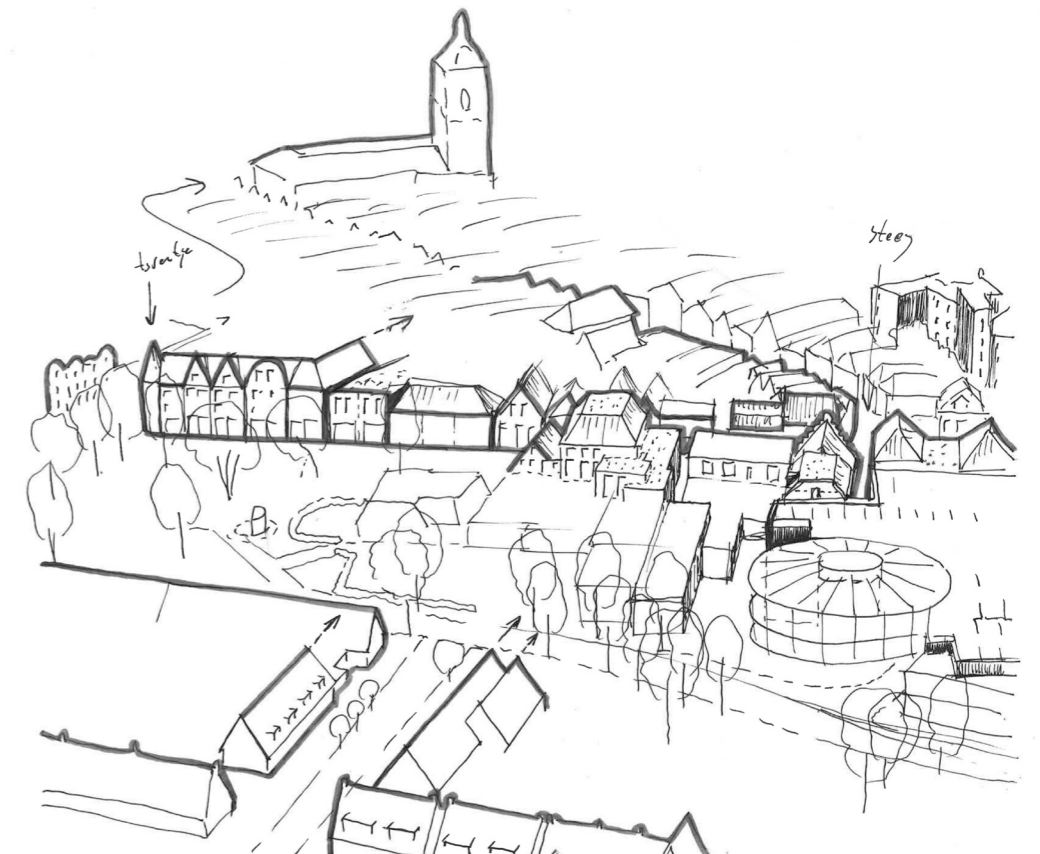


- Goede bereikbaarheid (in het centrum) van de locatie voor verschillende verkeersmodaliteiten

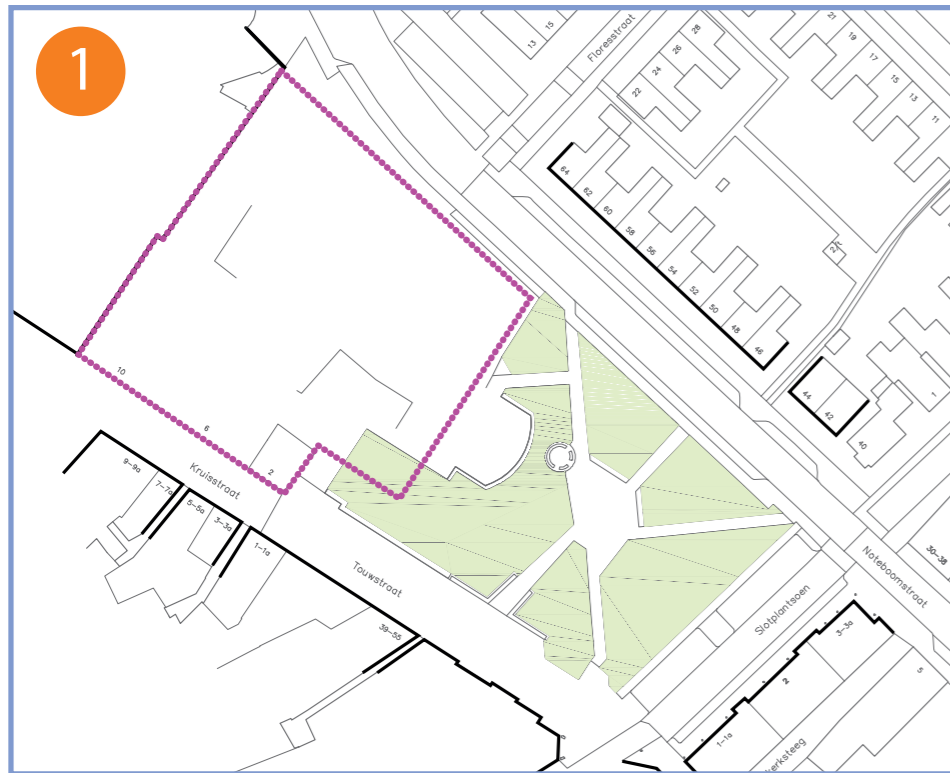
Aandachtspunten: Contrasten in schaal



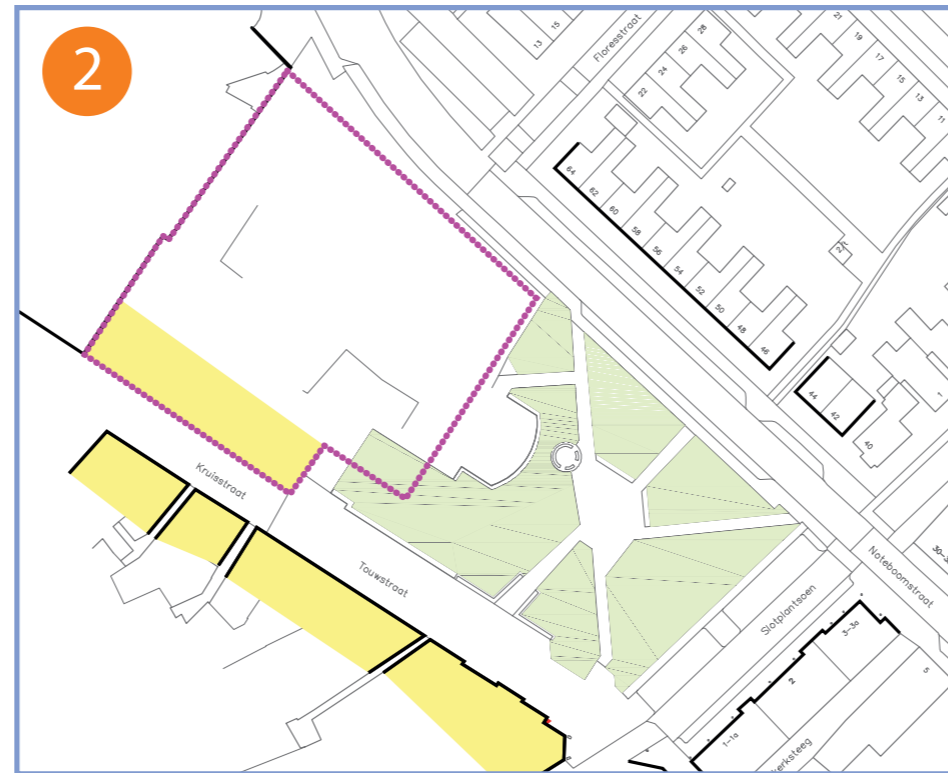
Het bouwblok is nog niet 'afgemaakt'



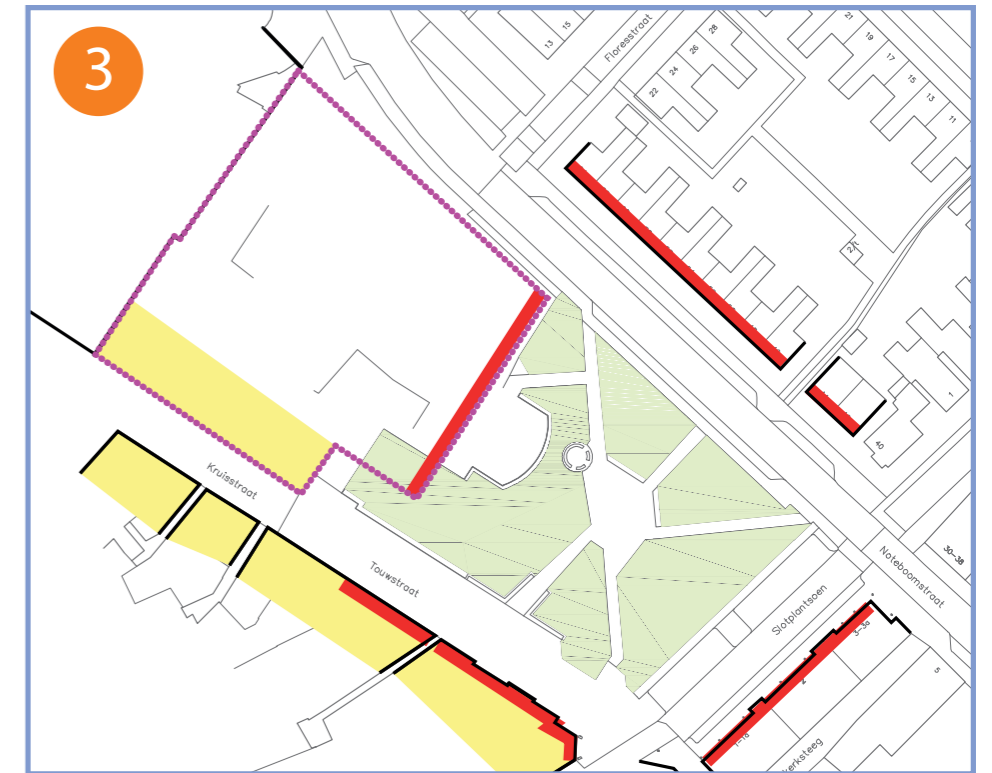
Ruimtelijke randvoorwaarden methodiek



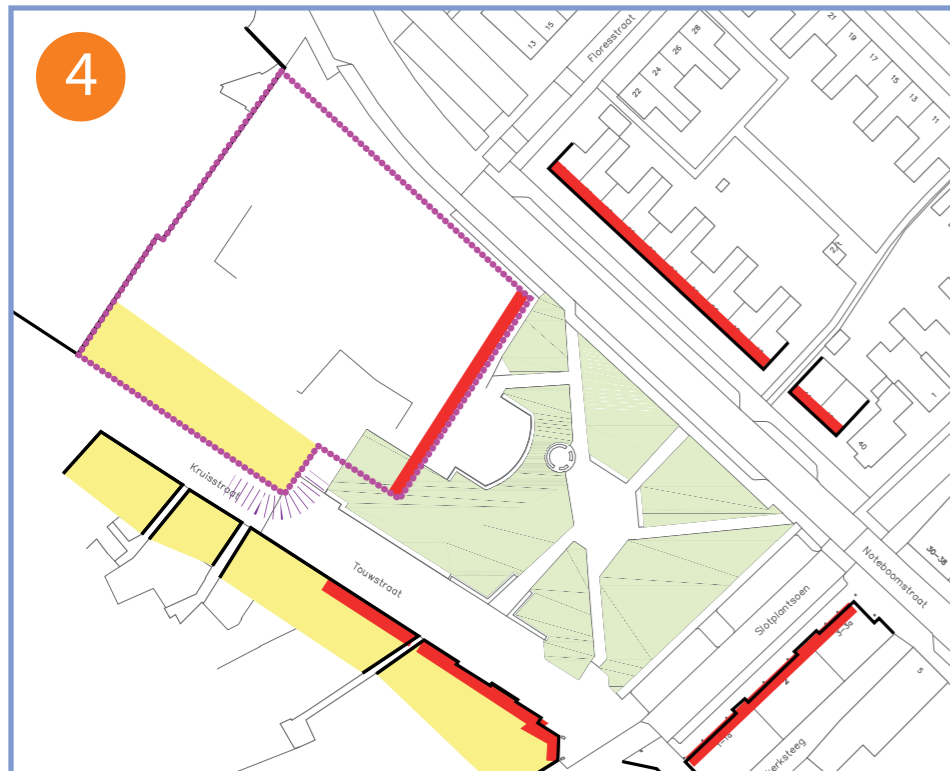
plangebied



aansluiten op kleinschalige historische maat en schaal; parcelering



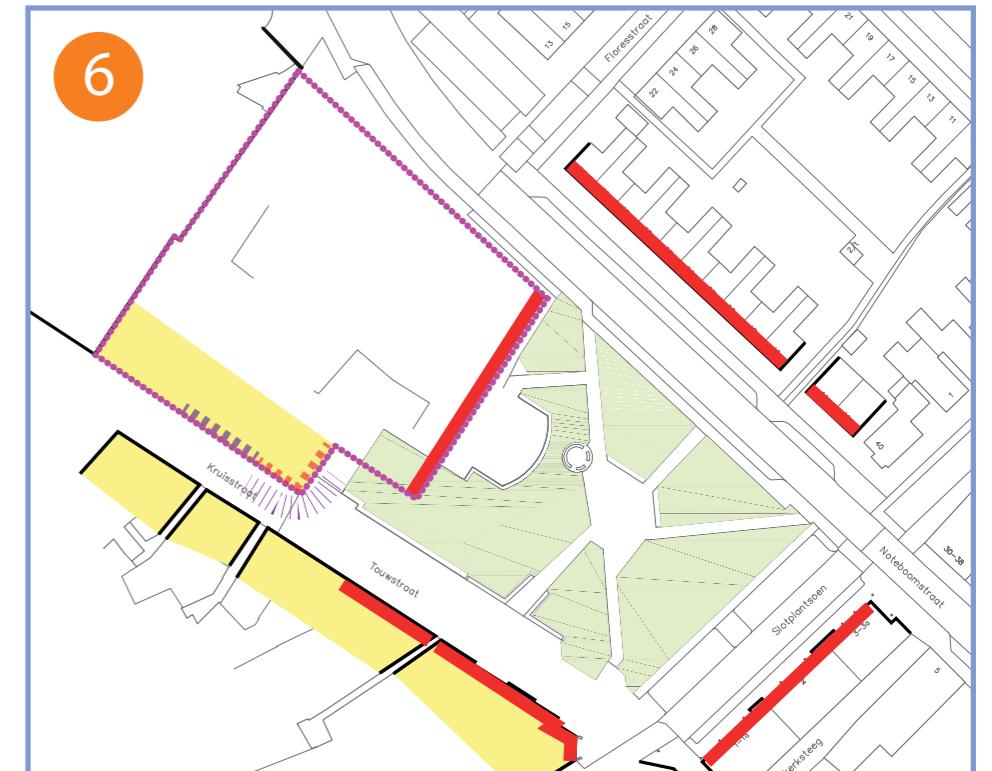
wandwerking naar het plantsoen



zichtbaar houden van historisch gebouw

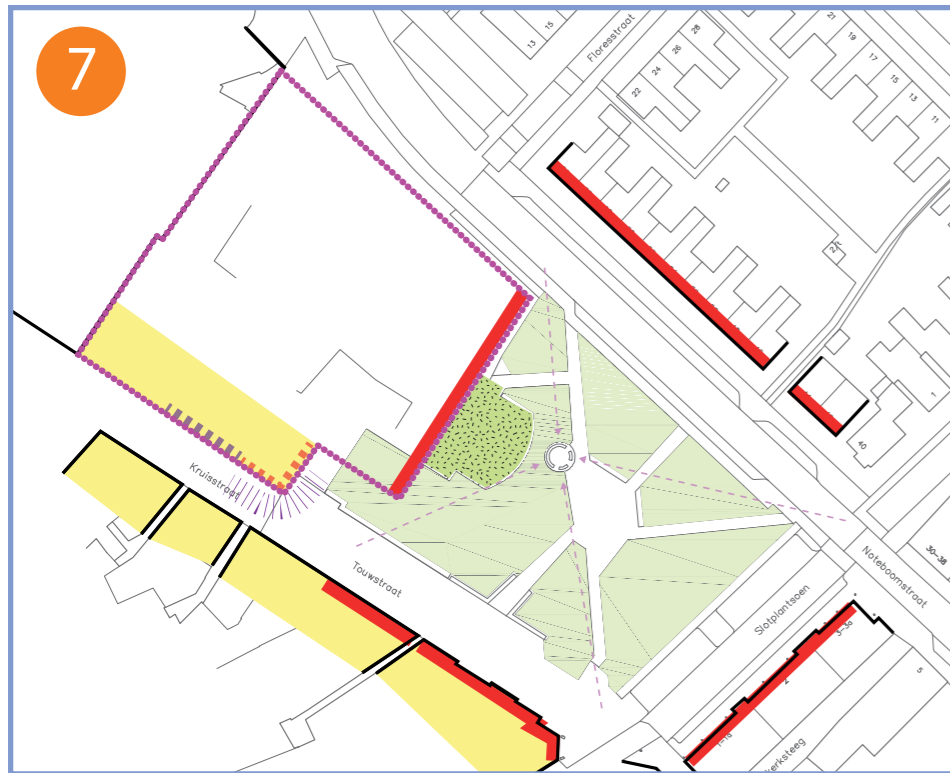


Behouden (monumentale) waarden

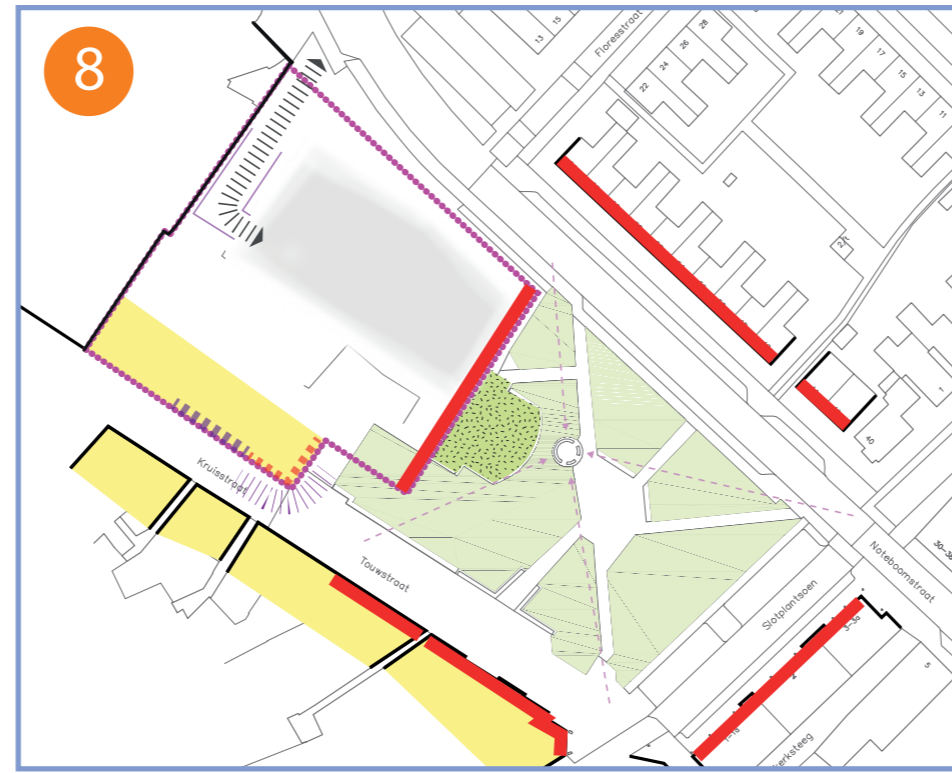


Behouden voorste deel bakkerij

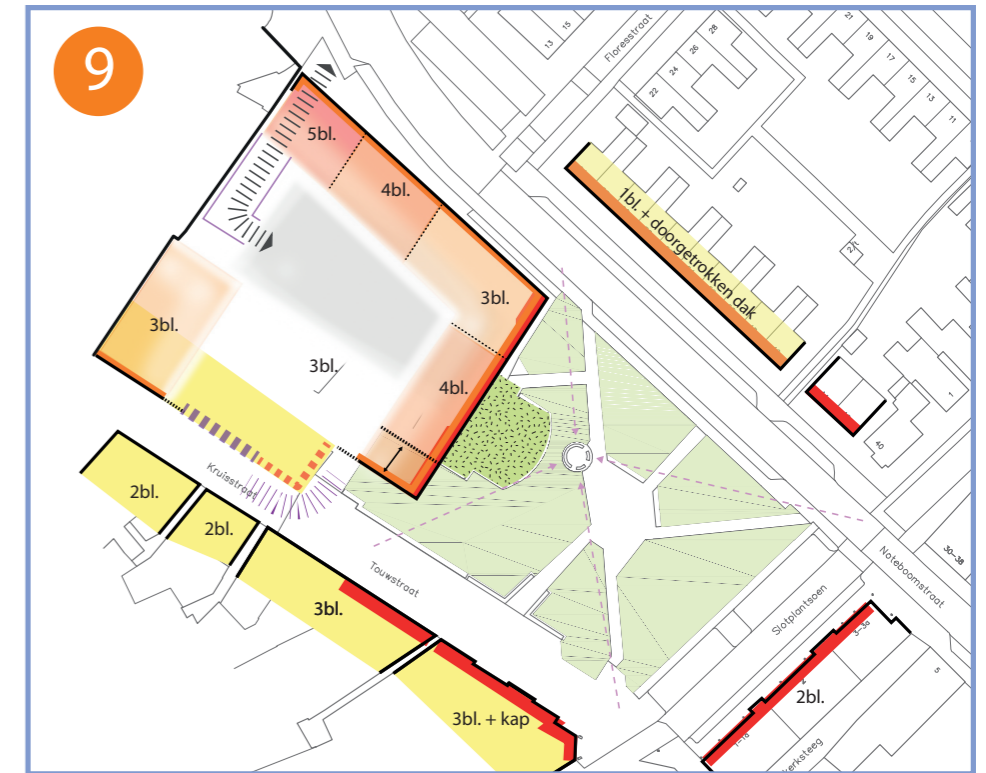
Ruimtelijke randvoorwaarden methodiek



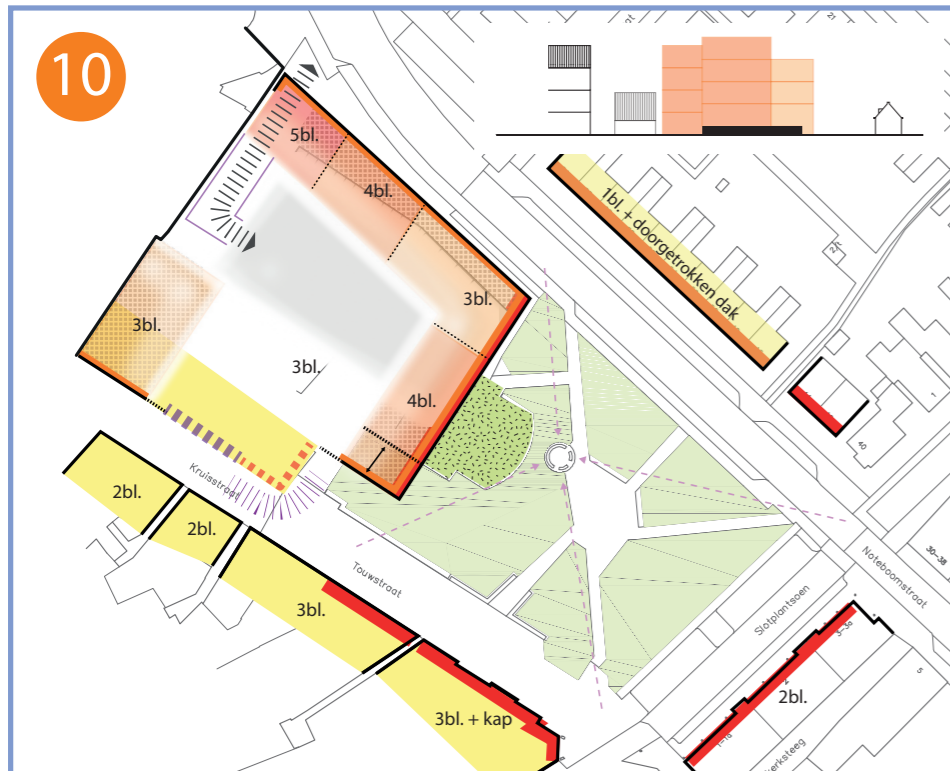
7 openbare ruimte; versterken positie van monument, vergroten van het plantsoen



8 Parkeren uit het zicht en volgens p-norm (saldering mogelijk).



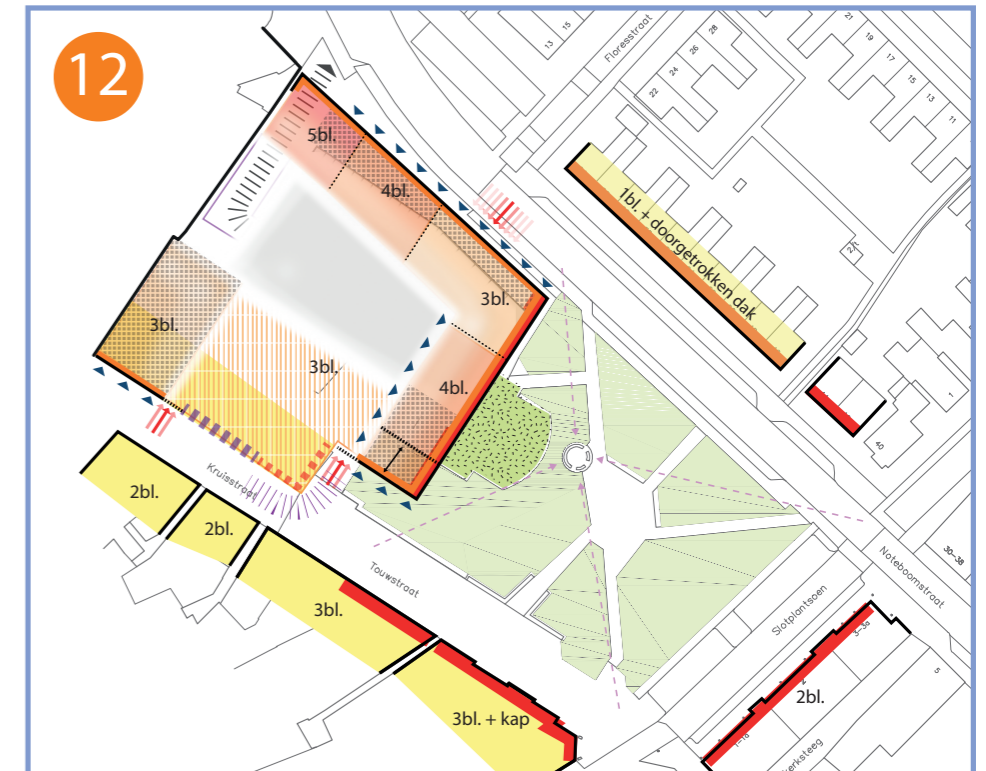
9 bebouwing, afbouw richting de bebouwing aan de Noteboomstraat



10 bebouwing staat deels op maaienveld




11 entrees van de woningen en opening naar achtergebied



12 mogelijk nieuwbouw op schoenenfabriek locatie met behoud van (monumentale) waarden

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
-  Parkeren uit het zicht en volgens p-norm (saldering mogelijk)
-  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

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 Kruisstraat of Touwstraat.

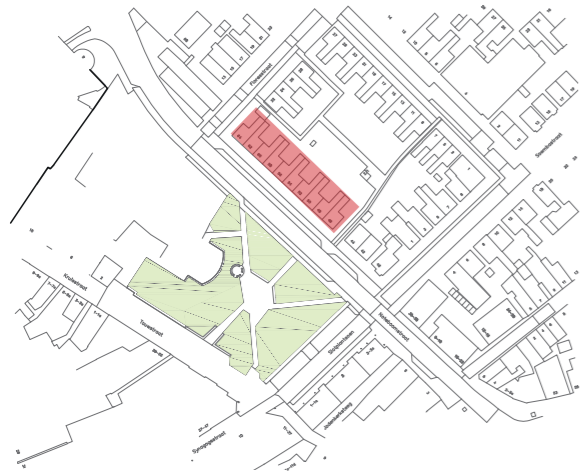
Detailhandel

Aan de Kruisstraat is het de intentie om detailhandel te realiseren in de plint van de bebouwing met bovenwoningen of appartementen erboven. Er wordt daarnaast aan detailhandel een maximum gesteld van 1150 m2 BVO (huidig ca. 2750 m2).



	voorkeurs locatie appartementen (sociaal)
	voorkeurs locatie appartementen
	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



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



voorzieningen aan de Slotplantsoen 2 bouwlagen met plat dak



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.

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 parcelling. 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 parcellering 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.
Het parkeren gebeurt uit het zicht, achter het bouwblok. De in- en uitrit van dit parkeerterrein bevindt zich langs de Noteboomstraat. Het parkeren dient uiteraard te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm (saldering mogelijk).

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. De bebouwing aan het Slotplantsoen hoeft niet direct op het maaiveld te staan. 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.

Parcellering gevels

Het is gewenst om de beukmaten van de woningen duidelijk in beeld te brengen om de parcellering van de gevels te maken. Dit grijpt terug naar de historische bebouwingen aan de Kruisstraat en de moderne gebouwen aan de Touwstraat. Vooral de parcellering 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 dienen 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.

AMBITIE URZO LOCATIE:

"behoud en versterk de cultuurhistorische belevingswaarde en benut de kwaliteiten van het slotplantsoen"