

Beleidsregel Uiterlijk en plaatsing bouwwerken Noordpoort

1. Inleiding

Transformatiegebied Noordpoort ligt aan de noordzijde van Meppel tussen de binnenstad en de nieuwe uitbreidingswijk Nieuwveense landen. Het gebied is nog in gebruik als bedrijventerrein en wordt komend decennium getransformeerd naar een aantrekkelijke groene en stoere woonwijk.

Het Transformatiegebied ligt aan weerszijden van de Drentsche Hoofdvaart waarbij de verschillende zijden een eigen identiteit hebben. Aan de westzijde ligt het van oorsprong kade gerelateerde bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg. Aan de oostzijde het meer reguliere bedrijventerrein Oude Vaart.

Beleid

In de structuurvisie (2013) is de gebiedsambitie voor Noordpoort omschreven en in de vertrekpuntennotitie (2017) uitgewerkt. Voor dit gebied is op 18 juni 2020 het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' vastgesteld. Onderdeel hiervan was het Ruimtelijk afwegingskader op basis waarvan het gebied kon worden ontwikkeld naar een gemengd woon – werkgebied.

Mede door de steeds urgenter wordende woningbouwopgave is er besloten om in het gebied woningbouw een meer prominente rol te geven.

Belangrijke randvoorwaarde daarbij is de realisatie van de noordelijke Stadsentree. De ambitie is om 1000 woningen te bouwen in Noordpoort. De Woningbouwimpuls (WBI) en de toekenning van middelen vanuit het Rijk voor (verkeers) infrastructuur helpen hierbij.

In de omgevingsvisie is de koers omschreven van de gemeente Meppel over de leefomgeving tot aan 2040. Hierbij willen we de gemeente verder laten groeien, terwijl we ook behouden wat belangrijk is voor stad en dorpen.

Er staan vier ambities omschreven: Meppel is duurzaam in alle opzichten, Meppel is schoon, natuurlijk en gezond, Meppel is levendig en leefbaar en Meppel groeit kwalitatief en inclusief. Deze ambities vanuit de omgevingsvisie zijn samen met de voor Noordpoort specifieke ambities vertaald naar de kernwaarden in hoofdstuk 2.

De raad heeft op 28 september 2023 ingestemd met de Perspectiefnota waarin het versnellen van de ontwikkeling van Noordpoort is opgenomen. Om de transitie naar woningbouw te faciliteren is dit ruimtelijk kader opgesteld.



Plangebied Noordpoort

Samenhang omgevingsplan gemeente Meppel en beleidsregels

Het omgevingsplan wordt vastgesteld door de raad. Het omgevingsplan bevat voor Noordpoort diverse regels. Dit zijn gesloten en open normen. Voor de uitleg van de open normen zijn beleidsregels opgesteld.

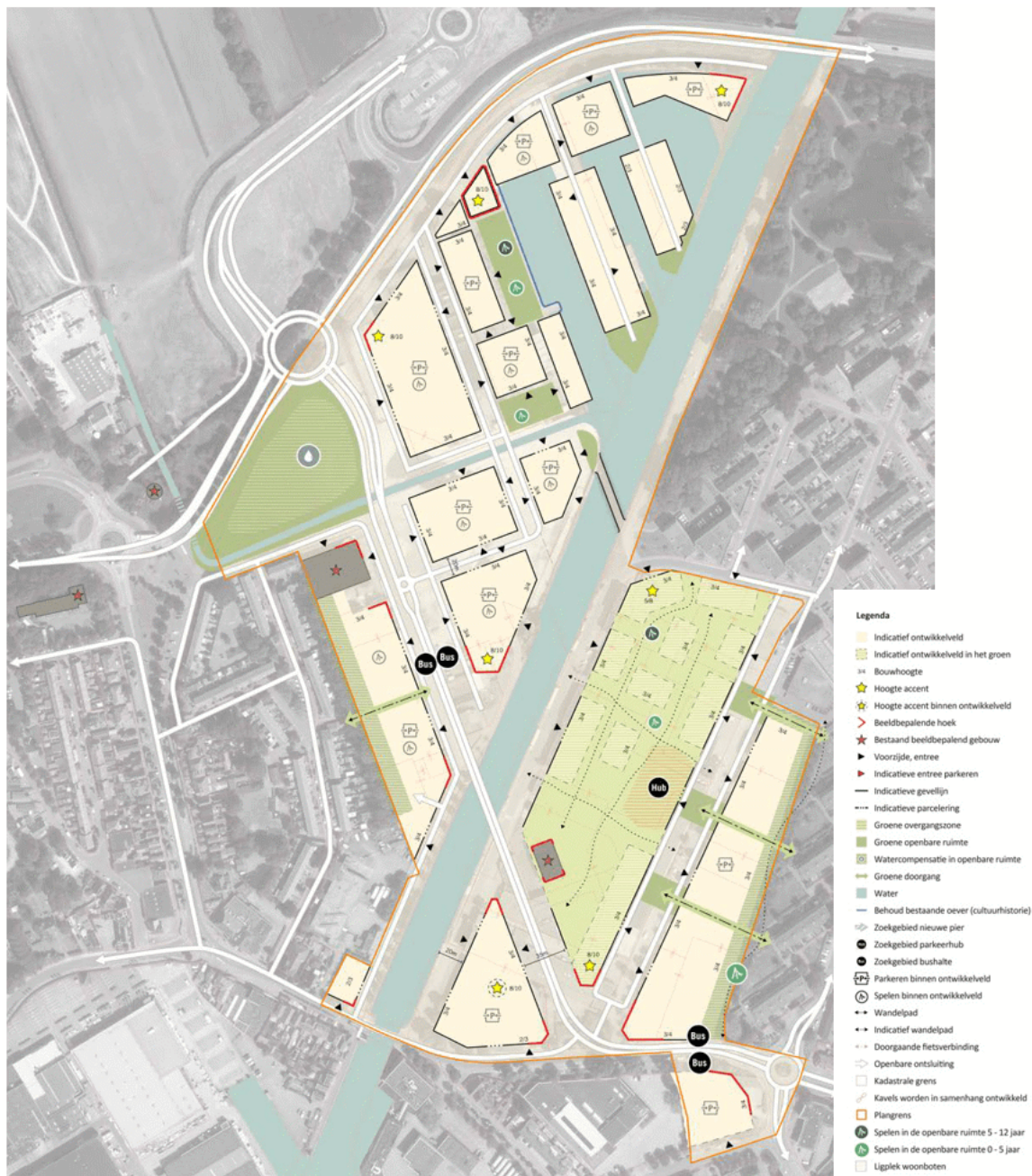
Het gaat om de volgende beleidsregels:

- Beleidsregel bouwen, aanleggen en ruimtelijk inrichten van het Transformatiegebied Noordpoort met Deel 1 Ruimtelijk kader en ontwikkelregels en Deel 2 Mengpaneel (college)
- Beleidsregel Uiterlijk en plaatsing bouwwerken Noordpoort (beeldkwaliteit, en op grond van artikel 4.19 Ow bevoegdheid raad)
- Beleidsregel Nota maatwerk parkeernormen Noordpoort (college)

Beleidsregel uiterlijk en plaatsing bouwwerken Noordpoort

In dit document zijn de beeldkwaliteit regels weergegeven voor de bebouwing. Op basis van deze regels wordt de beeldkwaliteit getoetst en biedt het inzicht aan ontwikkelende partijen voor de gewenste beeldkwaliteitseisen zoals materiaal, oriëntatie en parcellering.

Aan de hand van ontwikkelregels zijn de ontwikkelingsmogelijkheden binnen Noordpoort vastgelegd, zie hiervoor het document Beleidsregel bouwen, aanleggen en ruimtelijk inrichting van het Transformatiegebied Noordpoort. Hierin staan onderdelen als bouwhoogtes en de ruimtelijke structuur verbeeld. De hierbij horende tekening is op blz. 9 van dit document opgenomen.

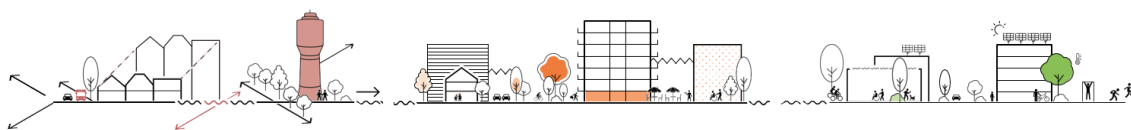


Kaart: Beleidsregel bouwen, aanleggen en ruimtelijke inrichting van het Transformatiegebied Noordpoort

2. Kernwaarden transformatiegebied

Kernwaarden

Het ontwikkeltempo van Noordpoort is nog onzeker. Om grip te houden op de aanstaande ontwikkeling is er op basis van de bovenliggende ambities uit de omgevingsvisie een drietal essenties geformuleerd voor de ontwikkeling, de kernwaarden. Deze abstracte begrippen borgen de kernwaarden van Noordpoort en dragen eraan bij dat er flexibel op langere termijn kan worden ontwikkeld. Op de volgende bladzijden worden de drie kernwaarden verder toegelicht.



Verbonden Noordpoort

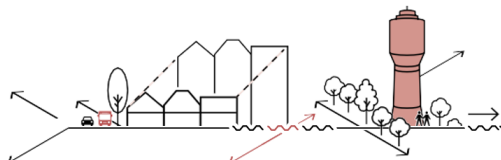
- Goed verbonden met de omgeving
- Landschap als identiteitdrager
- Verbonden met het verleden

Divers Noordpoort

- De mens centraal
- Toegankelijk voor iedereen

Gezond en toekomstbestendig Noordpoort

- Aangenaam microklimaat
- Toekomstgerichte openbare ruimte
- Flexibiliteit in ontwikkeling



Verbonden Noordpoort

1. Leesbare stad

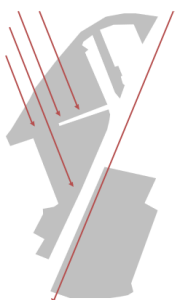
De leesbare stad biedt eenvoudige oriëntatie door herkenbare navigatiepunten, logische routes en een duidelijke hiërarchie in het stratenpatroon, wat de stad overzichtelijk en gemakkelijk te verkennen maakt.

2. Sterke doorgaande structuren

Sterke doorgaande ruimtelijke structuren zijn essentieel om dit nieuwe stadsdeel goed te verbinden en een functionele stedelijke omgeving te creëren. Ze zorgen voor een efficiënte doorstroming, verbinden groen- en blauw tot grotere robuuste systemen en verbinden belangrijke locaties binnen het deelgebied en met de omgeving.

3. Bereikbaar Noordpoort

Om leefbaarheid te realiseren en te stimuleren is bereikbaarheid een belangrijk uitgangspunt. Hierbij gaat het over de bereikbaarheid van wonen, werken en recreëren. Met extra aandacht voor het niet gemotoriseerde verkeer.



1. Historische lijnen

Historische lijnen

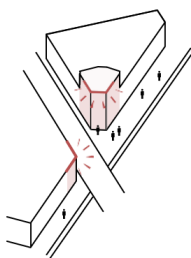
De ruimtelijke structuur van Noordpoort is gebaseerd op de landschapelijke ondergrond. Dit behoudt en versterkt de historische relatie met het gebied.



5. Verbonden groen en blauw

Verbonden groen en blauw

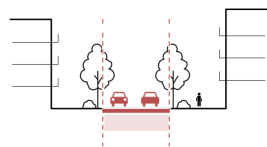
Het verbinden van groen en blauw is niet alleen goed voor verbeteren van de biodiversiteit, maar draagt ook bij aan succesvol waterbeheer. Daarbij stimuleert het om te bewegen wat resulteert in een gezonde leefstijl.



2. Architectonische accenten

Architectonische accenten

Accenten in de gevel zorgen voor een gevarieerd beeld, zijn zichtbaar vanaf een grotere afstand en dragen bij aan de eenheid van Noordpoort en de leesbare stad. Deze bevinden zich voornamelijk op hoeken van gebouwen.



6. Heldere structuur gemotoriseerd verkeer

Heldere structuur gemotoriseerd verkeer

Ter bevordering van de doorstroming en veiligheid is een heldere structuur voor gemotoriseerd verkeer neergelegd. Dit draagt bij aan de leefbaarheid van de wijk.



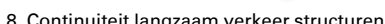
Het gebied kenmerkt zich door een plek waar landschap, haven en stad samenkomen. Belangrijk is om deze verschillende karaktereigenschappen te blijven beschermen, te versterken en samen te voegen tot een nieuw geheel.



Openbaar vervoer verbeterd de toegankelijkheid, maakt reizen naar werk, school en voorzieningen sneller en vermindert verkeersdruk, wat bijdraagt aan een duurzamere leefomgeving.



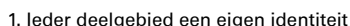
Een brug over het kanaal, verbindt verschillende wijken beter met het centrum. Dit verbetert de bereikbaarheid en versterkt de verbinding tussen de wijken en het hart van de stad.



Voor het bevorderen van bewegen zijn doorlopende structuren voor langzaam verkeer essentieel. Ze dragen bovendien bij aan veilige en overzichtelijke verkeerssituaties. Nieuwe bruggen voor het langzaam verkeer zijn belangrijk.



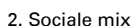
Een diverse wijk bevordert een levendige en inclusieve gemeenschap. Het biedt ruimte voor verschillende inkomensgroepen en leeftijden, stimuleert sociale interactie en zorgt voor een dynamische omgeving waar bewoners kunnen wonen, werken en ontspannen, wat de leefbaarheid vergroot.



Onderscheiding in de deelgebieden door middel van diversiteit in bebouwing en groen. Zo zijn buurten herkenbaar en eigen.



Om een levendig gebied te realiseren is complementair programma van groot belang. Dit draagt bij aan de sociale veiligheid en levendigheid van het gebied.



Een sociale mix
in de buurt be-
vordert inclusie, ver-
sterkt sociale co-
hesie en creëert
een levendige
gemeenschap
met diverse per-
spectieven en er-
varingen.

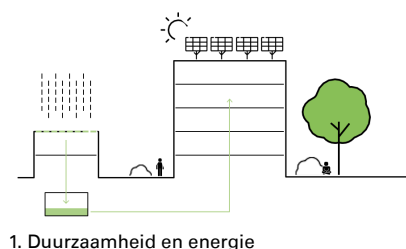


Noordpoort combineert rust met dynamiek door levendige programma's in gebouwen en openbare ruimtes te creëren naast ontspannende plekken waar men tot rust kan komen.

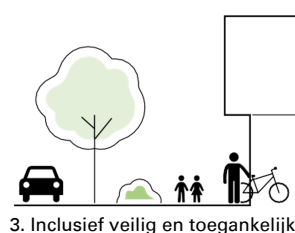


Een gezonde en toekomstbestendige wijk bevordert welzijn voor mens en dier. De wijk is veilig en leefbaar. Het zorgt voor een lage impact voor de natuur, duurzame bouwoplossingen en een succesvol

leefklimaat. Er worden maatregelen genomen om met de klimaatverandering (o.a. piekbelasting regen) en de energietransitie om te gaan.



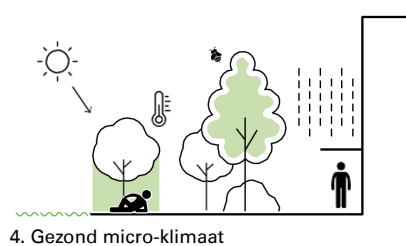
Duurzaamheid en energie
Duurzaamheid wordt nagestreefd door energie-efficiënte systemen, circulaire economie, effectief waterbeheer, welzijn van mens en dier, bevordering van biodiversiteit en duurzaam bouwen. Er wordt primair ingezet op een collectief warmtesysteem.



Inclusief, veilig en toegankelijk
Een wijk moet inclusief, veilig en toegankelijk zijn, zodat iedereen zich thuis voelt en kan deelnemen aan het dagelijks leven, wat welzijn en sociale cohesie bevordert.



Ruimte voor verblijf, sport en spel
Ruimte voor verblijf, sport en spel bevordert gezondheid, sociale cohesie en veiligheid, maakt de wijk aantrekkelijker en inclusiever, en verhoogt leefkwaliteit en ecologisch bewustzijn.



Een gezond microklimaat
Een gezond microklimaat in een wijk is essentieel voor schone lucht, comfortabele temperaturen, en het welzijn van de bewoners. Het voorkomt gezondheidsproblemen en verhoogt de levenskwaliteit.

Beleidsregel bouwen, aanleggen en ruimtelijk inrichting van het Transformatiegebied Noordpoort

In de beleidsregel bouwen, aanleggen en ruimtelijk inrichting van het Transformatiegebied Noordpoort zijn regels opgenomen voor onder andere de bouwvlakken, bouwhoogtes en beeldbepalende hoeken. Zie voor de uitgebreide uitleg en de bijbehorende regels de beleidsregel bouwen, aanleggen en ruimtelijk inrichting van het Transformatiegebied Noordpoort. Hiernaast is de bijbehorende kaart opgenomen.

Legenda

- Indicatief ontwikkelveld
geveltuin valt binnen uitgeefbaar gebied
- Indicatief ontwikkelveld in het groen
geveltuin valt binnen uitgeefbaar gebied
- 3/4 Bouwhoogte
- Hoogte accent
- Hoogte accent binnen ontwikkelveld
- Beeldbepalende hoek
- Bestaand beeldbepalend gebouw
- Voorzijde, entree
- Indicatieve entree parkeren
- Indicatieve gevellijn
- Indicatieve parcellering
- Groene overgangszone
- Groene openbare ruimte
- Watercompensatie in openbare ruimte
- Groene doorgang
- Water
- Behoud bestaande oever (cultuurhistorie)
- Zoekgebied parkeerhub
- Zoekgebied bushalte
- Parkeren binnen ontwikkelveld
- Spelen binnen ontwikkelveld
- Wandelpad
- Indicatief wandelpad
- Doorgaande fietsverbinding
- Openbare ontsluiting
- Kadastrale grens
- Kavels worden in samenhang ontwikkeld
- Plangrens
- Spelen in de openbare ruimte 5 - 12 jaar
- Spelen in de openbare ruimte 0 - 5 jaar

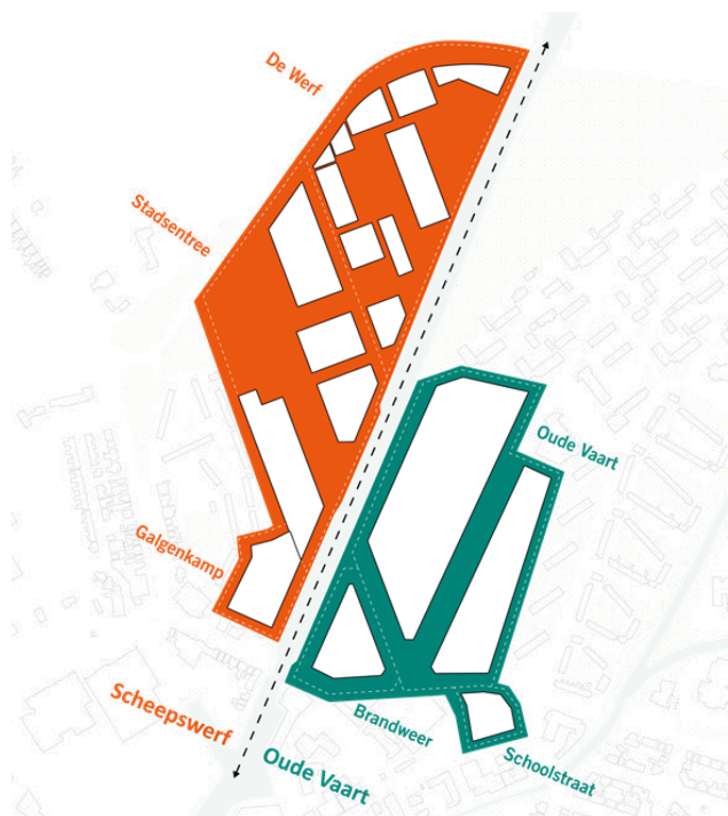


Beleidsregel bouwen, aanleggen en ruimtelijke
inrichting van het Transformatiegebied Noordpoort

3. Beeldkwaliteit en deelgebieden

Noordpoort ligt aan beide zijden van de Drentsche Hoofdvaart. Iedere zijde heeft een eigen ontstaansgeschiedenis en kent een eigen gebruik. Het deelgebied Scheepswerf is oorspronkelijk ingericht op kade gerelateerde bedrijvigheid en volgt de schuin op de Drentsche Hoofdvaart gerichte verkavelingsstructuur. Het later aangelegde bedrijventerrein Oude Vaart is daarentegen meer gericht op het oude jaagpad van de vaart en volgt deze structuur: parallel en haaks op de vaart. De deelgebieden worden in de toekomst met elkaar verbonden door de nieuwe stadsentree en een nieuwe brug voor het langzaamverkeer.

In Noordpoort onderscheiden we hierop aansluitend twee deelgebieden, gescheiden door de Drentsche Hoofdvaart: Scheepswerf en Oude Vaart. Daarbinnen hanteren we een onderverdeling met een specifieke beeldkwaliteit voor de bebouwing.



Deelgebied Scheepswerf en Oude Vaart



Plangebied Noordpoort

Scheepswerf

Tussen de Drentsche Hoofdvaart en de Provinciale weg is het bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg gelegen, dit is deelgebied Scheepswerf genoemd. Het gebied volgt de rechte lijnige regelmatige structuur van de oorspronkelijke verkavelingslijnen. Deze komen schuin aan op de Drentsche Hoofdvaart. Deze richting verankert samen met de oude watergang de Grift en de havenbekkens het voormalige maritieme gebruik. De nieuwe stadsentree volgt de oorspronkelijke landschappelijke richting en is gericht op de Grote kerk.

Binnen deelgebied Scheepswerf onderscheiden we enkele gebieden met een eigen identiteit.

Bouwblokken stadsentree

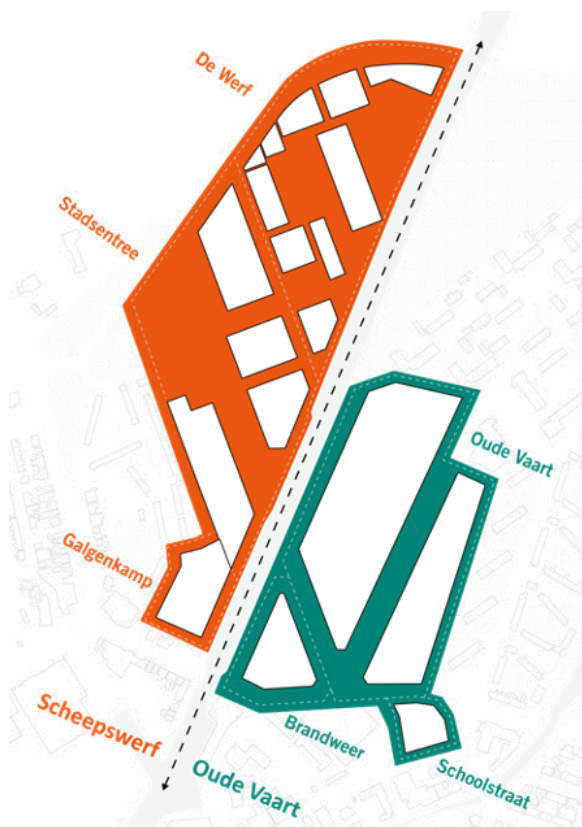
De nieuwe stadsentree wordt begeleid door stevige stadsblokken met geparceerde gevelwanden met architectonische eenheden van 20 tot 30 meter.

De Werf

Meer naar het noorden toe wordt de invloed van de scheepswerf (en havenbekkens) op de sfeer toe groter en richt het gebied zich op het water. Vrijstaande gebouwen worden hier alzijdig vormgegeven. De architectuur is divers en refereert naar de industrieel-maritieme sfeer die past bij een scheepswerf.

Galgenkamp

Deze locatie is reeds uitontwikkeld. Hier worden grondgebonden woningen met de voorzijde naar de Drentsche Hoofdvaart gerealiseerd.



Deelgebieden

Oude Vaart

Oude Vaart is begin jaren 60 ontwikkeld als bedrijventerrein. De gebouwen zijn hier aan het openbare jaagpad parallel aan de Drentsche Hoofdvaart geplaatst, wat de lengte van het kanaal benadrukt. In Oude Vaart vormt de richting van beeldbepalende gebouw Hemos hier een uitzondering op. Dit gebouw volgt juist de schuine ontginningsrichting van het veengebied - en daarmee de richting van de toekomstige stadsentree. Het bedrijventerrein kent momenteel weinig verblijfsruimte en is vrij hard ingericht.

In Oude Vaart staan in de toekomst de gebouwen op een met groen en wadi's in te richten terrein. Hier volgen de gebouwen de haakse oriëntatie op de Drentsche Hoofdvaart en maken een contrast met de richting van de voormalige schuine veenstructuur. Rond de stadsentree volgen de gebouwen juist de richting van de oude veenstructuur, gemarkeerd door het bestaande gebouw Hemos. Voorkanten van gebouwen begeleiden de stadsentree, de Drentsche Hoofdvaart, de Johan van Oldenbarneveltstraat en De Hugo de Grootstraat. De Hugo de Grootstraat krijgt een breder profiel waar veel ruimte is voor parkeerplaatsen en bomen. Het pad ten oosten van de Hugo de Grootstraat wordt onderdeel van een bredere doorlopende groene structuur met wandelpaden. Vanuit de wijk Haveltermade kan men door de nieuwe groene wijk naar de vaart wandelen.

Schoolstraat

De ontwikkellocatie Schoolstraat is gelegen tussen de nieuwe stadsentree, de route voor gemotoriseerd verkeer richting het centrum en vrachtverkeer richting Agrifirm. Een ontwikkeling zal de stadsentree begeleiden en een entree krijgen richting de Schoolstraat. Er dient rekening te worden gehouden met een vergroting van de rotonde op de hoek van de Ceintuurbaan en de Eendrachtstraat.

4. Regels beeldkwaliteit Noordpoort

In Noordpoort hanteren we de kernwaarden als basis voor de planvorming. Voor het gehele ontwikkelgebied gelden de volgende algemene regels:

Algemene regels Noordpoort

Hoogte accent

Binnen de ontwikkelvelden zijn hoogte accenten gewenst op specifieke plekken. Het maximaal aantal bouwlagen van het hoogteaccent betreft acht tot tien lagen. Zie voor de bouwhoogtes de ontwikkelkaart.

Hoogte accent binnen ontwikkelveld

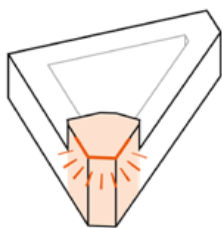
Binnen het ontwikkelvlak is het gewenst een hoogte accent in te passen.

Beeldbepalende hoek

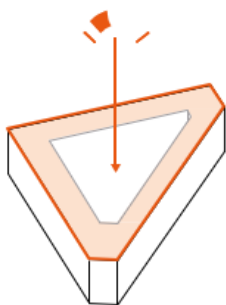
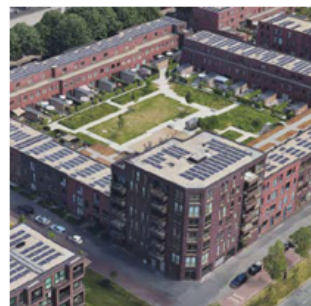
De beeldbepalende hoeken zijn sterk zichtbaar en zijn bepalend voor de beeldkwaliteit. Er is extra aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van deze hoeken.

Plint

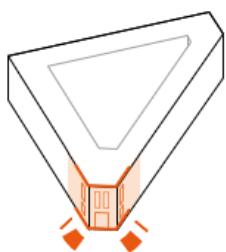
Begane grond verdieping zijn hoger dan standaard zodat het mogelijk is deze te in te zetten voor flexibel gebruik. De hoogte betreft een minimum van vier meter.



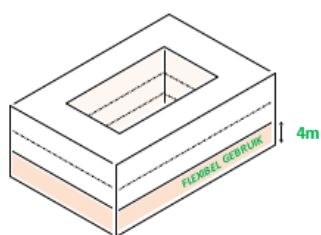
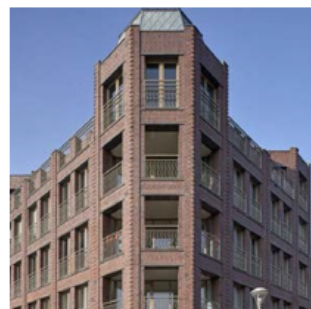
Hoogte accent



Hoogte accent
binnen ontwikkelveld



Beeldbepalende hoek



Plint



Water beleven

Het getrapte watersysteem is (gedeeltelijk) zichtbaar om de verschillende seizoenen te ervaren. Dit kan bijvoorbeeld door het gebruik van regentonnen, wadi's of open goten.

Groen beleven

De lange doorgaande lijnen zijn zoveel mogelijk voorzien van grote volwassen bomen. De korte dwarslijnen niet.

Parkeren

Binnen het bouwblok is ruimte voor parkeren van de bewoners. Parkeerplaatsen worden afgewisseld met bomen.

Kapvormen en nokrichting

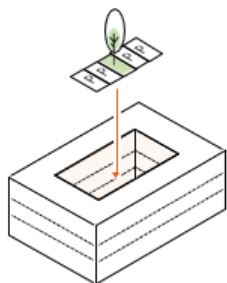
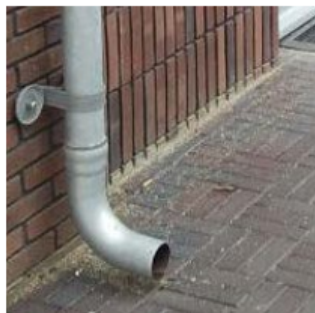
Afwisseling van daktypen, bijvoorbeeld: sheddaken, lessenaarskappen, zadelkappen of en platte daken.

Ritmiek kapvormen: binnen de parcellering worden er verschillende kapvormen toegepast.

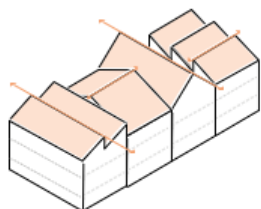
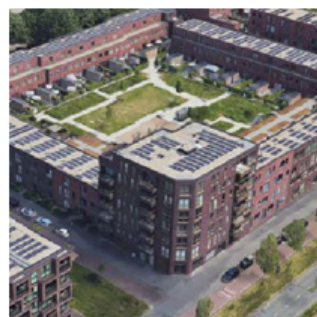
Nokrichting: afwisselende nokrichtingen.



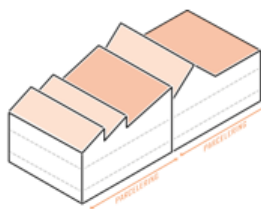
Water beleven



Parkeren



Kapvormen en nokrichting



Ritmiek repeterende kapvormen

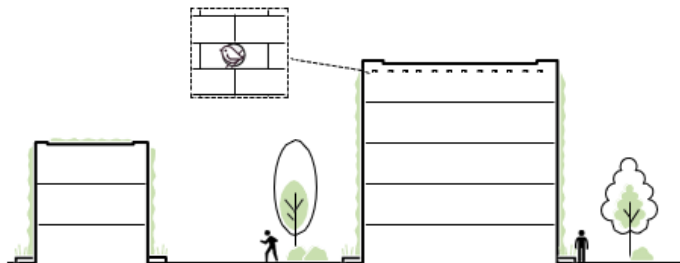


Natuurinclusiviteit

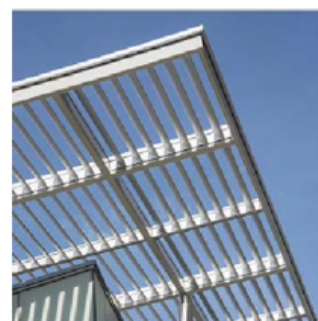
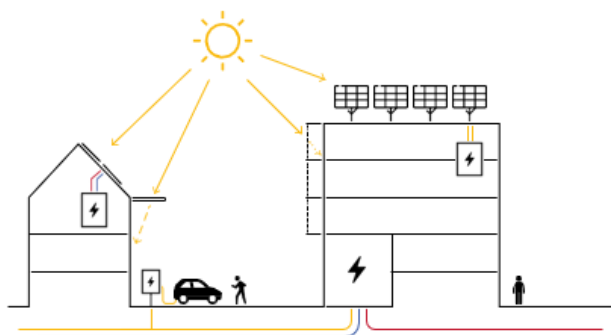
Natuurinclusiviteit is onderdeel van de architectuur. Denk aan geveltuinen, groene gevels; groen dak; geïntegreerde plantenbakken en geïntegreerde nestkasten.

Energie

(passieve) installaties t.b.v. energiehuishouding zijn in de architectuur geïntegreerd. Daken bieden kansen voor het toepassen van een combinatie van groen met zonnepanelen. Er wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande nabijgelegen warmtebronnen in de omgeving. Ook wordt er bijvoorbeeld actief gebruik gemaakt van (collectieve) warmte koude opslag in de bodem.



Natuurinclusiviteit



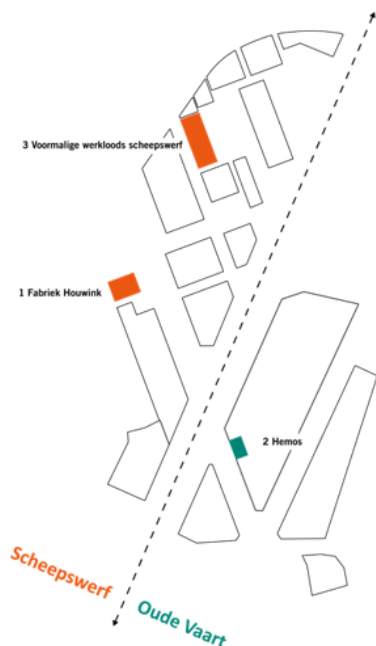
Energie



Cultuurhistorische beeldbepalende bebouwing in Noordpoort

Binnen Noordpoort onderscheiden we drie gebouwen die de verbinding maken met het verleden en daarmee drager zijn voor het cultuurhistorische karakter. Ze dragen bij aan de gelaagde stad.

- 1 **Voormalige werkloods scheepswerf**
De bestaande karakteristieke scheepsloods is beeldbepalend voor de sloopshelling. Het gebouw heeft echter een te beperkte bouwkundige kwaliteit om deze te hergebruiken of te transformeren. Een nieuw – iets korter en breder - gebouw zal op deze locatie een verwijzing geven naar de voormalige scheepsloods.
- 2 **Fabriek en magazijn Houwink**
Het betreft het behoud van het casco en daarin een transformatie van de bestaande karakteristieke loods langs de stadsentree. Het gebouw volgt de schuine richting van de voormalige polderstructuur en de daarop haaks staande watergang de Grift.
Het herhalende ton (fusée) dak van het gebouw is beeldbepalend door de gebogen vorm. Het gebouw is goed zichtbaar vanaf de stadsentree. Aan de zijkant van het gebouw kan worden geparkeerd. Het beeldbepalende gebouw leent zich goed voor het realiseren van een bijzondere woonvorm of een bijzonder gebruik. Zo kunnen buurtfuncties hier een plek krijgen of kan het worden ingezet als creatieve broedplaats.
- 3 **Hemos**
Het huidige Hemos gebouw is in goede staat en is een van weinige gebouwen die in de ontwikkeling van Noordpoort in zijn geheel bewaard zal blijven. Het gebouw volgt eveneens de schuine richting van de voormalige polderstructuur en wijkt daarmee af van de overige bebouwing in Oude Vaart. De vijf kappen zijn beeldbepalend en staan met hun nokrichting haaks op de stadsentree. Bij de landschappelijke inpassing van het gebouw moet zorgvuldig aandacht worden gegeven aan de overgangen naar de openbare ruimte.



1. Werklods scheepswerf



2. Fabriek en magazijn Houwink



3. Hemos

Regels beeldkwaliteit cultuurhistorisch beeldbepalende bebouwing

Overgang privé - openbaar

Middels een haag rondom (max 1m) blijft de beeldbepalende bebouwing zichtbaar vanuit de openbare ruimte en wordt de overgang naar het voorterrein verzacht.

Cultuurhistorisch karakter

Behoudt de bestaande cultuurhistorische waarde van het gebouw.

Regels nieuwe scheepswerfloods

Verhoudingen

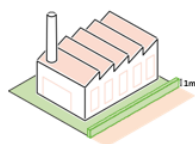
Benadruk de lengte van het gebouw als referentie naar de oorspronkelijke lange scheepswerfloods.

Materiaal

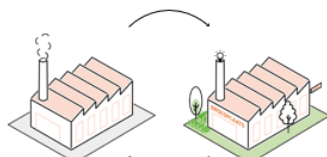
Gebruik hout als referentie naar de oorspronkelijke scheepswerfloods.

Daktype

Gebruik een zadeldak als referentie naar de oorspronkelijke scheepswerfloods. De nokrichting loopt parallel aan de oorspronkelijke scheepswerfloods.



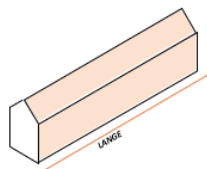
Overgang privé - openbaar



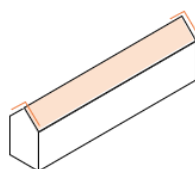
▲ Nieuwe functies binnen het



cultuurhistorisch karakter



Lengte als referentie naar
scheepswerfloots



Zadeldak



Regels beeldkwaliteit Scheepswerf

Inleiding

In deelgebied Scheepswerf wordt de rechtlijnige structuur van de oorspronkelijke verkaveling gevolgd. Doordat de Drentsche Hoofdvaart hier schuin op staat ontstaan er interessante hoeken waar deze samenkomen die het gebied en de gebouwen voorzien van een eigen identiteit. Bebouwing wordt in rode tinten uitgevoerd en leent elementen van zowel de industriële als maritieme achtergrond van het gebied.

Algemene regels Scheepswerf

Kleur en materiaalgebruik

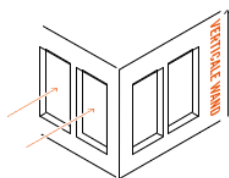
Rode baksteen, 'zwaar', industrieel, donkere kozijnen.

Gevelindeling

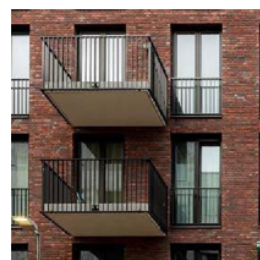
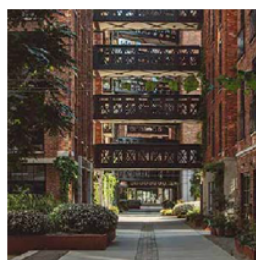
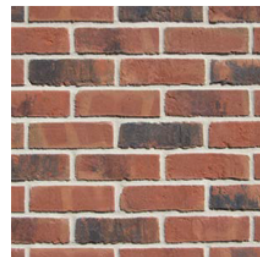
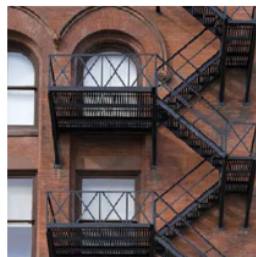
Gevels hebben een overwegend verticale indeling en refereren naar het oude industriële gebruik. De grote raampartijen hebben diepe negges / zijn terugliggend ten opzichte van de gevel. Kozijnen en hekwerken versterken de industrieel maritieme sfeer.



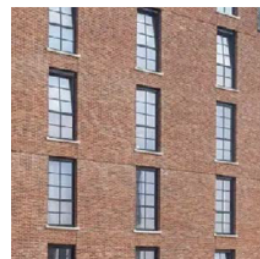
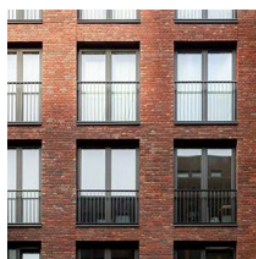
Kleuren



Gevelindeling met
diepe negges



materiaalgebruik



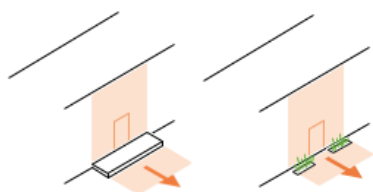
Overgang privé - openbaar

Geveltuinen of 'Delftse stoeppen' verzachten de overgang tussen het openbaar gebied en de voorzijde van private (binnen) ruimte.

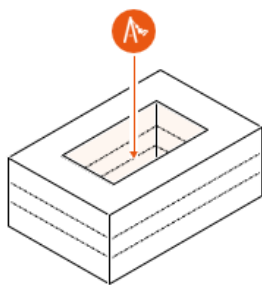
Groene erfscheidingen van maximaal 2 meter scheiden de achterzijde van private (binnen) ruimte.

Spelen

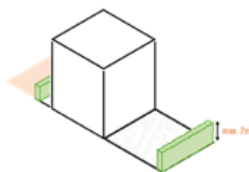
Binnen de bouwblokken wordt een kwalitatieve speelplek – of speelroute – voor de jongste kinderen gerealiseerd.



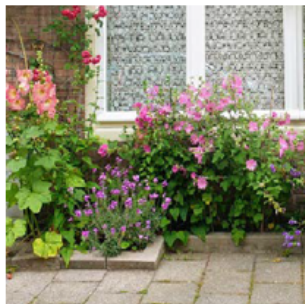
Overgang privé - openbaar



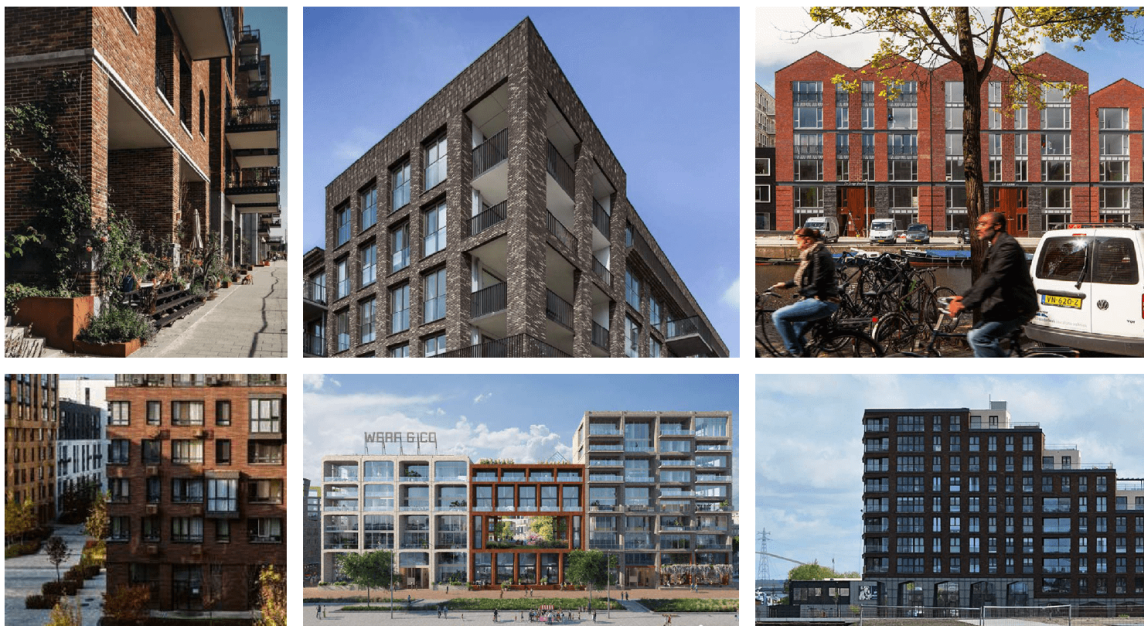
Spelen



Groene afscheiding
achterzijde



Referentiebeelden Scheepswerf



Bouwblokken stadsentree noord

Basement

De bouwblokken rond de stadsentree hebben een basement van 3 tot 4 lagen.

Architectonische eenheid

Eenheden in basement zijn ongeveer 30m breed. Architectonische accenten maken zich los van de onderbouw.

Oriëntatie en voorkant:

Alzijdig gebouwen, voordeuren rondom bouwblok.



De Werf, de ontwikkelvelden rond de havenbekkens

In het gebied rond de havenbekkens draait het om het beleven van het water. Alle gebouwen zijn op een eigen wijze georiënteerd op het water. Er zijn enkele publieke plekken langs het water maar hier is ook ruimte voor private oevers met bijvoorbeeld vlonders en boothuizen.

Pier

In het gebied worden op de bestaande pier woningen gerealiseerd. Mogelijk wordt er een extra pier aangelegd of een steiger met drijvende woningen. Hierbij is de kade grotendeels uitgegeven. De woningen zijn gericht op zowel het water als de openbare ruimte.

Overgang privé - openbaar

Aan de private waterzijde zien we een divers scala aan mogelijkheden voor de overgang. Hierbij kan gedacht worden aan boothuizen, aanlegsteigers en vlonders. Maar ook natuurlijke overgangen zijn mogelijk.

Parcelering

Op de pier(en) zijn woningen individueel herkenbaar. Repetitie van eenzelfde woningtype wordt vermeden.

N375

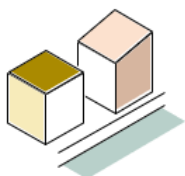
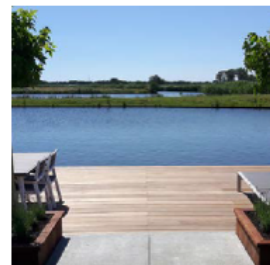
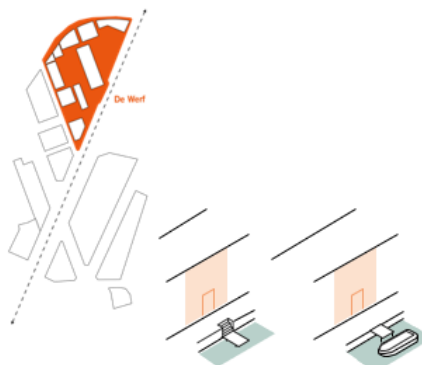
De woningen die richting de provinciale weg N375 komen hebben een geluidskerende functie waardoor er een rustig binnengebied rond het water ontstaat. Aan de waterzijde worden er openbare routes gerealiseerd.

Overgang privé - openbaar

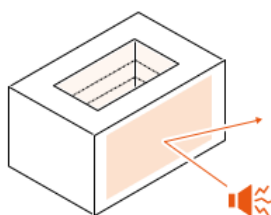
Overgang aan de zuidzijde vereist een doordachte kwalitatieve overgang in verband met aanwezigheid van openbare route langs het water.

Overige maritieme bouwblokken **Erfafscheidingen**

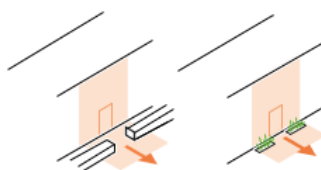
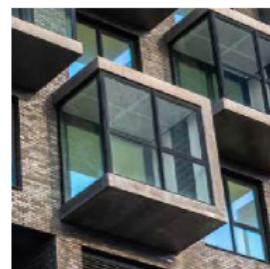
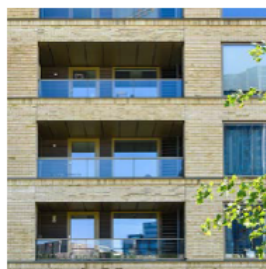
Benadruk en benut de bijzondere relatie met de scheepswerfhelling, de Grift of de Drentsche Hoofdvaart. Denk hierbij aan heesters, geveltuinen, muurtjes.



Pier, parcelering



N375, geluid



Maritiem,
erfafscheiding



Regels beeldkwaliteit Oude Vaart

Inleiding

In Oude Vaart staan de alzijdige gebouwen in een groen stedelijk landschap. De bebouwing wordt in een palet van aardse tinten uitgevoerd waardoor er eenheid in de uitstraling ontstaat. Wadi's vervullen een bergende functie en dragen bij aan de bewustwording van de seizoenen. Openbare langzaam verkeer verbindingen meanderen door het groen.

De rand: hard van buiten, zacht van binnen

De bebouwing vormt rondom het groene gebied een begeleidende wand met voordeuren. Tussen de gebouwen door is het binnen gebied zichtbaar. Binnen het gebied wordt de auto geweerd.

Oude Vaart oost - parklaan

Ook in het gebied ten oosten van de Hugo de Grootstraat volgen we de principes van Oude Vaart. De bebouwing is georiënteerd met voordeuren en geveltuinen op de Hugo de Grootstraat en heeft een vriendelijke overgang naar de groene achterzijde.

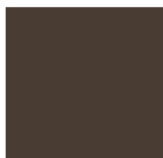
Algemene regels Oude Vaart

Kleur en materiaalgebruik

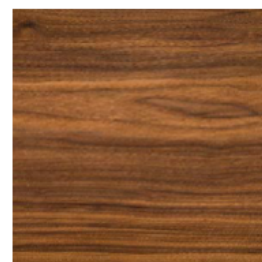
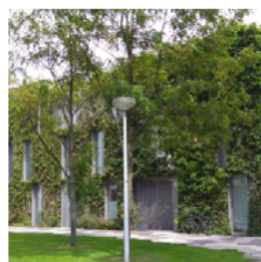
Lichte kleuren en aardse tinten, samenhang in de uitstraling tussen de gebouwen, eigen architectuur per gebouw, groene gevels.

Architectonische korrel en parcellering

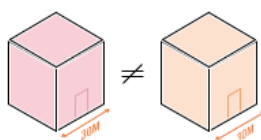
De gebouwen en of ensembles aan het water en in het groen hebben een eigen stijl en materiaalgebruik, met samenhang in het geheel. We hanteren een parcellering van circa 30m breed.



Kleuren



materiaalgebruik



Architectonische korrel
en parcellering



Kapvormen

Platte daken.

Overgang privé – openbaar

We maken een onderscheid tussen de zorgvuldige vormgegeven overgangen aan de binnenzijde van het groene ontwikkelveld en de overgangen aan de randen van het ontwikkelveld.

Groene erfscheidingen scheiden de achterzijde van private (binnen) ruimte.

Binnen het groene ontwikkelveld

De overgang wordt verzacht met een groene inrichting zoals heesters. Private buitenruimtes aan het groen worden zorgvuldig en robuust vormgegeven met groene hagen, pergola's, muurtjes en/of veranda's van maximaal 2 meter hoog.

Rondom de groene ontwikkelvelden

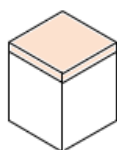
De woningen buiten het groene vlak hebben als erfafscheiding een Delftse stoep of terugliggende plint zonder erfafscheiding. Aan de achterzijde zijn private tuinen mogelijk met een zorgvuldige overgang naar het groen. Bij uitzondering mogen hagen of schuttingen tot 2 meter hoog worden geplaatst.

Oriëntatie en voorkant

Het zijn alzijdige gebouwen met voordeuren naar Drentsche Hoofdvaart en de Hugo de Grootstraat. De bebouwing wordt parallel / haaks georiënteerd op de Drentsche Hoofdvaart.

Spelen

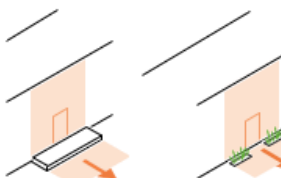
Binnen het ontwikkelvlak worden enkele openbare kwalitatieve speelplekken – of speelroutes – voor de jongste kinderen gerealiseerd.



Plat dak



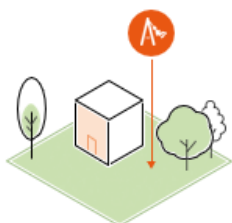
**Binnen ontwikkelveld:
Overgang privé - openbaar**



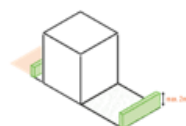
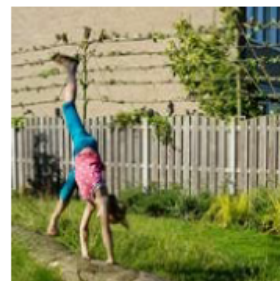
**Rondom ontwikkelveld:
Overgang privé - openbaar**



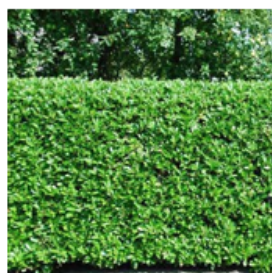
Oriëntatie



Spelen



Groene erfscheiding achterzijde



Referentiebeelden Oude Vaart



De Hub

Binnen Oude Vaart is de Hub een bijzondere ontwikkeling. Het betreft een parkeergebouw met op de begane grond ruimte voor onder andere voorzieningen. Het integreren van groen en natuurlijke materialen is van belang om de groene kwaliteit van Oude Vaart te versterken.

Massa

De massa wordt conform het basement Noordpoort uitgevoerd: 3 tot 4 lagen.

Natuurinclusief

Gevels worden met natuurlijk groen uitgevoerd zodat ze een bijdrage leveren aan de natuurinclusiviteit en de biodiversiteit.

Plint

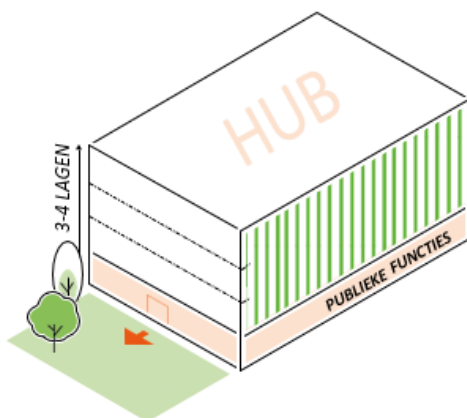
In de plint worden publieke functies gehuisvest. Het mogelijk bijbehorende laden en lossen wordt inpandig opgelost.

Ingangen

De entrees zijn goed zichtbaar vanuit zowel de straten als vanuit het groene binnengebied.

Architectuur en vormgeving

De hub krijgt een representatieve uitstraling en een zorgvuldige detaillering.





Schoolstraat

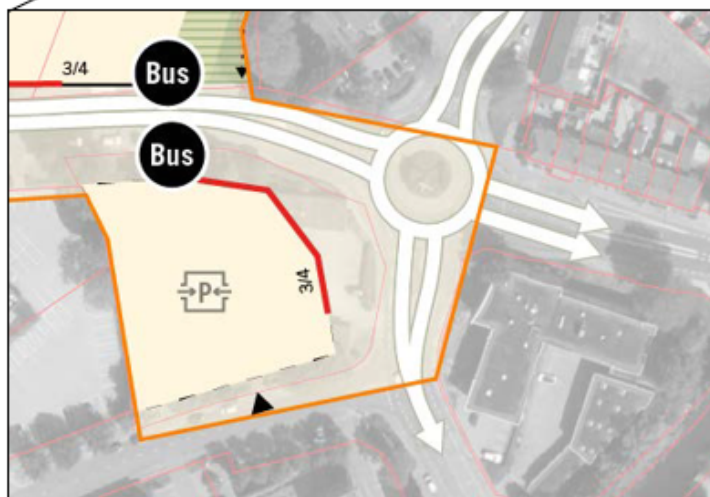
Het gebouw is georiënteerd op zowel de Ceintuurbaan, de rotonde als de Schoolstraat. De ontsluiting vindt plaats vanaf de zuidzijde, de Schoolstraat. Parkeren wordt achter de gevel opgelost.

Oriëntatie en voorkant:

Alzijdig gebouw, voordeur naar de Schoolstraat

Architectonische uitstraling:

Architectonische eenheid voor de ontwikkeling van de gehele plot.



Schoolstraat

5. Placemaking & tijdelijk gebruik

Bij gebiedstransformaties werkt placemaking in de openbare ruimte en het tijdelijk gebruik van vastgoed als katalysator om nieuwe gebruikers aan te trekken en de levendigheid in het gebied te stimuleren. Het gebied komt zo al tot leven en wordt al onderdeel van de collectieve beleving van Meppel (mental map) voordat de (reguliere) ontwikkelingen gestart zijn.

In veel steden wordt er dan ook ruimte geboden aan inwoners en ondernemers om hun initiatieven in de openbare ruimte vorm te geven.

Ook leegstaand vastgoed krijgt steeds vaker een rol in het activeren van een gebied. Zo zien we in veel steden zogenaamde broedplaatsen, buurttuinen, hotspots, foodhallen en hippe strandjes ontstaan.

Proces

Zowel bij placemaking als bij het tijdelijk gebruik van vastgoed is het van belang ruimte te geven aan vragen vanuit de maatschappij. Initiatiefnemers worden verwelkomd en in een oriënterend gesprek met de gebiedscoördinator wordt bekeken of, hoe en waar het initiatief binnen het gebied past. Hierbij vindt een toetsing aan de gebiedsambitie plaats en wordt bepaald hoe tijdelijk het tijdelijke gebruik van de openbare ruimte of het vastgoed is. Er wordt besproken hoe verschillende initiatieven aan elkaar worden gekoppeld zodat deze elkaar versterken. Indien een initiatief daadwerkelijk doorgang krijgt worden de afspraken contractueel vastgelegd.

Tijdelijkheid als onderdeel van de planvorming

Om tijdelijke initiatieven echt een onderdeel van de planvorming te laten zijn is het van belang om hier ook financieel en procesmatig rekening mee te houden. Voordat bijvoorbeeld braakliggende plots werkelijk voor placemaking ingezet kunnen worden dient er vaak een kleine investering plaats te vinden of zijn er bijvoorbeeld vergunningen nodig die met een tijdelijke status kunnen worden verleend. Het is hierbij van belang om snelheid in het proces te houden en daarmee de binding met de initiatiefnemers niet te verliezen.



Openlucht bioscoop.



Bouwdorp.



Horeca gelegenheden.



Landart.



Speelgelegenheid voor kinderen.

Meerwaarde

Voor placemaking in de openbare ruimte en het tijdelijk gebruik van het vastgoed zien we de volgende meerwaarde:

- Het gebied wordt al vroeg onderdeel van de 'mental map' van de gebruikers;
- Het heeft een positief effect op de levendigheid in en het imago van het gebied;
- Het kan ruimte bieden aan (latente) initiatieven die nu geen plek kunnen vinden in de stad;
- Het kan tot een broedplaats leiden en daarmee ruimte bieden aan nieuwe (gebruiks-) concepten;
- Het voorkomt verloedering van de locatie;
- Het stimuleren van ontwikkelingen en richting geven aan het gewenst eindprogramma.

Hoe tijdelijk is tijdelijk?

Vooraf bij succesvolle tijdelijke initiatieven kan de wens om als permanent door te gaan op gespannen voet staan met het beoogde eindgebruik of niet aansluiten op de gewenste gebiedsidentiteit. Om hier rekening mee te houden is het van belang heldere afspraken te maken en deze vast te leggen. Daarnaast staat een te rigide houding op contractniveau mogelijk nieuwe kansen in de weg. Er moet gezocht worden naar een balans tussen het zoeken naar mogelijkheden om succesvol gebruik een plek te geven en het waarborgen van de gebiedsidentiteit.



Bouwdorp.



Evenementen.



Openlucht bioscoop.



Stadstrand.



Festival.

Meppel, 21 mei 2025

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Meppel.