



Stedenbouwkundig kader  
Eendrachtstraat 28 Meppel

november 2021





Stedenbouwkundig kader  
Eendrachtstraat 28 Meppel  
november 2021

# Inhoud

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>4</b>
1.1. Waaron dit stedenbouwkundig kader? .....	4
1.2. Huidig bestemmingsplan .....	5
1.3. Mogelijke ontwikkeling .....	6
<b>2. Situatie en ontwikkeling</b> .....	<b>7</b>
2.1. Situering van de locatie .....	7
2.2. Historische ontwikkeling .....	8
<b>3. Gewenste ontwikkeling</b> .....	<b>12</b>
3.1. Duurzaamheid .....	12
3.2. Leefbaarheid .....	13
3.3. Natuurwaarde .....	14
3.4. Beleid ten aanzien van het Mallegat .....	14
3.5. Ten aanzien van de locatie .....	15
<b>4. Ruimtelijk kader en aspecten</b> .....	<b>16</b>
4.1. Ruimtelijke opzet .....	17
4.2. Relatie met de openbare ruimte. ....	18
4.3. Verkeer en parkeren .....	18
4.4. Groen en water .....	19
4.5. Ruimtegebruik .....	19
<b>5. Indicatieve beeldvorming</b> .....	<b>20</b>
<b>bijlage natuurinclusief bouwen en natuurwaarde</b> .....	<b>26</b>
<b>bijlage Flyer kwaliteitsmanifest</b> .....	<b>28</b>



# 1. Inleiding

## 1.1. Waarom dit stedenbouwkundig kader?

Tot voor kort was aan de Eendrachtstraat 28 te Meppel het politiebureau gevestigd. Inmiddels is de politie verhuisd en is de locatie vrijgekomen voor een nieuw gebruik. Het is mogelijk dat dit als het gaat om de bestemming of de bouwmogelijkheden niet past binnen het nu geldende bestemmingsplan 'Meppel-Centrumschil'.

De voorliggende notitie geeft het stedenbouwkundig kader waarbinnen initiatieven ontwikkeld kunnen worden. Past het initiatief binnen dit kader dan wordt voldaan aan een voorwaarde voor medewerking aan een wijziging van het bestemmingsplan.



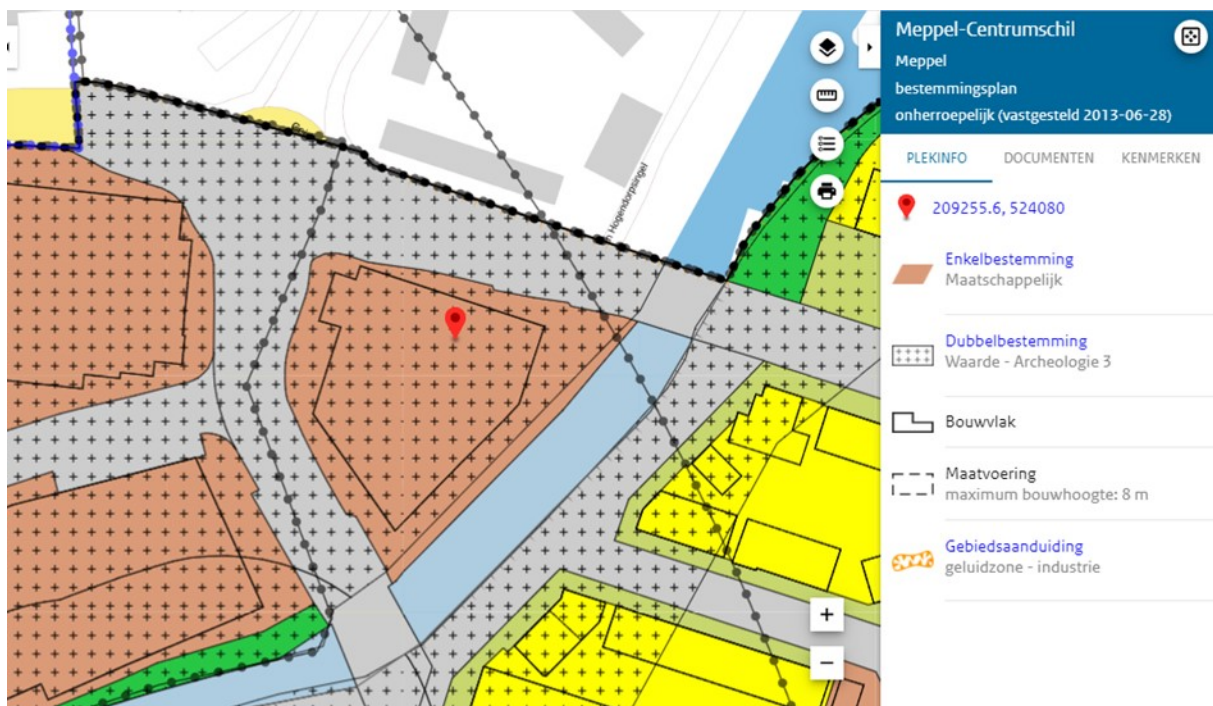
## 1.2. Huidig bestemmingsplan

De locatie valt binnen het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil' en heeft de bestemming 'Maatschappelijk'. Maatschappelijke voorzieningen (met daaraan ondergeschikte voorzieningen ten behoeve van de bestemming als parkeer-, groen-, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen en paden, nutsvoorzieningen en daarbij behorende tuinen en terreinen) zijn daarbinnen mogelijk.

Binnen het bouwvlak is een maximale bouwhoogte van 8 m toegestaan.

Er is sprake van een gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie', dat wil zeggen dat de gronden ter plaatse van deze aanduiding mede zijn bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van industrieterrein Oevers.

Naast de bestemming 'Maatschappelijk' is er de 'Waarde - Archeologie 3' ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend dient te worden aangetoond dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of als blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn deze veiliggesteld kunnen worden.



### 1.3. Mogelijke ontwikkeling

De vraag is wat naast de geldende maatschappelijke bestemming voor deze locatie passend zou kunnen zijn. Een bestemming die kantoren of detailhandel mogelijk maakt ligt, gezien de huidige markt en parkeermogelijkheden, niet voor de hand. Ook een bedrijfsbestemming ligt niet voor de hand gezien de beperkte omvang van de locatie, de eventuele milieuhinder voor de omgeving en het risico van een laagwaardige beeldkwaliteit.

De beeldbepalende ligging aan de Ceintuurbaan en de ligging ten opzichte van de binnenstad vraagt om representatieve bebouwing. Woningbouw kan aan deze wens voldoen. Het biedt als voordeel dat er bebouwing kan ontstaan die rondom uitstraling en contact met de openbare ruimte heeft.

De locatie grenst aan het Transformatiegebied Noordpoort. Voor de daarbinnen te transformeren bedrijventerreinen is wonen één van de gewenste functies. Wonen gaat een aanzienlijke bijdrage leveren aan de transformatie. Waarbij te denken is aan behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle elementen of structuren of een verbetering van het gebruik en beleving van water. Ook is het van belang dat transformatie een mix van functies op gang kan brengen. Het beleid voor het transformatiegebied is er dan ook op gericht dat er een gemengd gebied met de functies wonen, werken, recreëren en groen tot stand komt.

De bedoeling is dat de locatie zowel ruimtelijk als functioneel een schakelfunctie gaat vervullen tussen Noordpoort en de binnenstad.







## 2.2. Historische ontwikkeling



1900



1930



1950





1975

### Omgeving Schoolstraat

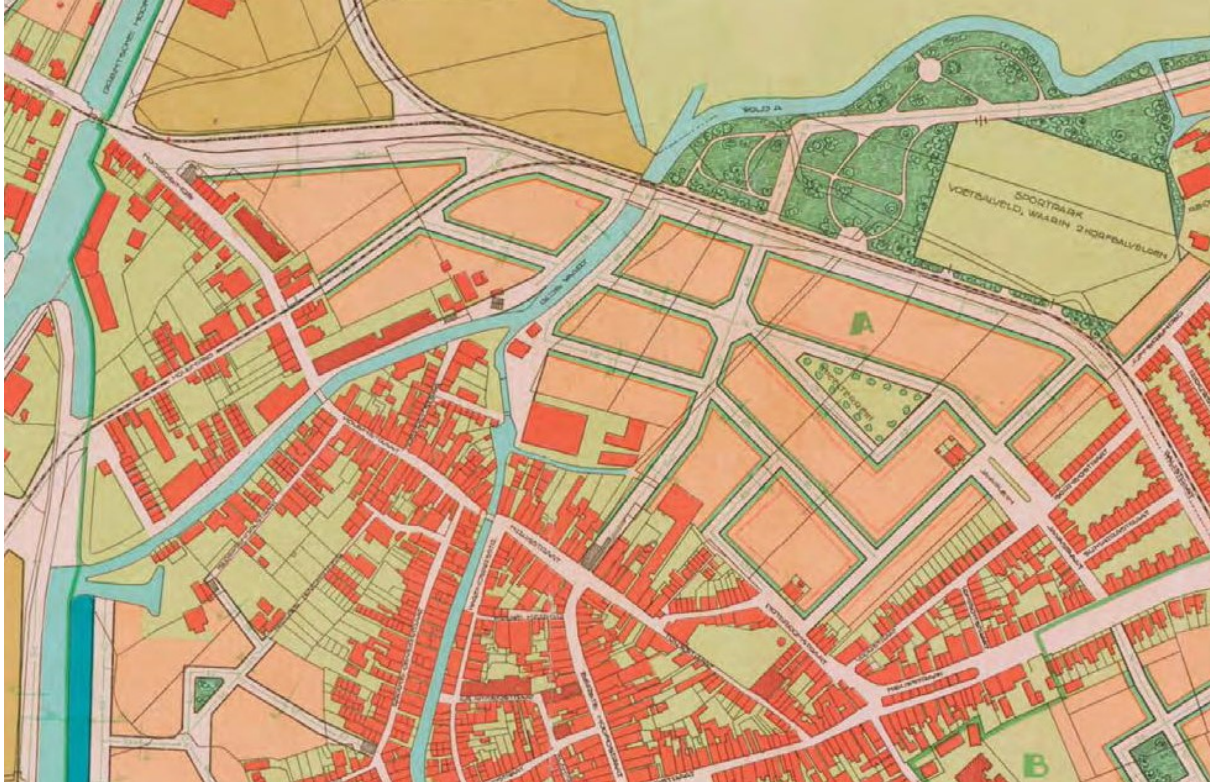
De locatie maakt deel uit van een van oorsprong industrieel en bedrijvig gebied met bebouwing voornamelijk uit de naoorlogse periode dat wordt doorsneden door het Noordeinde. De Schoolstraat wordt gekenmerkt door wat grootschaliger bebouwing: scholen, bedrijven en een gezondheidscentrum, en vormt qua karakter een contrast met het Noordeinde. Het Noordeinde is de oudste wegstructuur in het gebied. Deze vormt een onderdeel van de historische uitvalsroute Kruisstraat-Molenstraat-Noordeinde- Steenwijkerstraatweg. Vanaf globaal het einde van de 18de eeuw groeide de bebouwing hier geleidelijk aan. Het gebied is van de binnenstad gescheiden door het Mallegat.

### Mallegat

In 1662 werd tussen het Oude Diep en de Wold Aa het Mallegat gegraven. Een ingreep voor het versneld afvoeren van water, om droge voeten en bouwland te behouden. Het Mallegat sloot via De Wold Aa aan op de in 1650 ten noorden van de Wold Aa rechtgetrokken Smildervaart (Oude Smildervaart, c.q. Oude Vaart). Over het Mallegat werd ter plaatse van de kruising met de uitvalsweg Noordeinde een brug gerealiseerd, de Steenebrug.

Rond 1850 had het Mallegat een asymmetrisch profiel. Aan de noordzijde was sprake van een kade met hiervandaan ontsloten bebouwing. Hier bevond zich onder andere het armenhuis van de Nederlands Hervormde Diaconie (het gebouw was eerst als kazerne gebouwd). De situatie aan beide zijden van het Mallegat is ingrijpend gewijzigd door saneringsoperaties na de Tweede Wereldoorlog.

Het groen op de locatie maakt deel uit van de groen-blauwe verbinding tussen binnenstad, parken en buitengebied. De locatie is de laatste ontbrekende schakel in de route voor langzaam verkeer langs deze groenblauwe verbinding. Als de kade openbaar toegankelijk wordt dan is deze belemmering opgeheven.



Detail Uitsnede 'kaart Monsma', 1928. Met over de trambaan geprojecteerde Ceintuurbaan, iets anders gesitueerde Schoolstraat en 'doorgetrokken' Ambonstraat.

De omgeving van de locatie heeft een geheel eigen ontwikkeling gekend. Als gevolg van het Uitbreidingsplan van stadsarchitect Monsma die een tramtransportverbinding plande tussen Ceintuurbaan en de Bult, werd tussen 1927 en 1933 een weg aangelegd op de locatie van de huidige Schoolstraat die eindigde aan de achterzijde van de bebouwing aan het Noordeinde. Hier stuitte de aanleg. Ook was een dwarsstraat gepland in het verlengde van de Ambonstraat in de Indische Buurt. In de jaren '50 waren beide straten alweer afgebroken. Niettemin ontstond er op de locatie bebouwing. Op de plek van het Armhuis, de oude panden en het hieromheen liggend land kwamen bedrijfspanden en scholen. In de jaren '70 werd de Schoolstraat alsnog aangelegd, nu wel doorgetrokken tot het Noordeinde. De Ceintuurbaan die als hoofdverkeersader in belang toenam, riep als vanzelfsprekend grootschaliger functies op. Op het grondstuk tussen de huidige Eendrachtstraat, Mallegat en Ceintuurbaan werd het politiebureau gebouwd. Rond 1988 werd de verbinding Grote Oever - Ceintuurbaan via de Eendrachtstraat voltooid, waarvoor een nieuwe brug over het Mallegat is aangelegd. Deze Eendrachtstraat vormde het

laatste onderdeel van de binnenring binnenstad (Eendrachtstraat – Grote en Kleine Oever – Brouwersstraat – Kromme Elleboog – Marktstraat – Vledderstraat – Noteboomstraat – Eendrachtsstraat). In de laatste jaren is er nog het nodige in het gebied gebeurd en hebben de nodige uitbreidingen van bedrijven en scholencomplexen plaatsgevonden.

Haveltermade aan de overzijde van de Ceintuurbaan is de eerste én de meest kenmerkende wederopbouwwijk van Meppel die tussen 1955 en 1969 gerealiseerd is in laag- en gestapelde middelhoogbouw. Hierbij is sprake van een combinatie van meerdere stedenbouwkundige principes die kenmerkend waren voor de wederopbouwperiode gedurende de tweede helft van de jaren '40, de jaren '50 en jaren '60.



## 3. Gewenste ontwikkeling

### 3.1. Duurzaamheid

Duurzaamheid en energie zijn aspecten die de nodige aandacht verdienen. Er wordt voor gekozen om niet een bepaalde invulling van deze aspecten van tevoren vast te leggen. Dit omdat de ontwikkelingen op dit gebied razendsnel gaan. Vanzelfsprekend wordt bebouwing minimaal gerealiseerd op het niveau van het bouwbesluit, toepassing van extra maatregelen wordt toegejuicht. Bij de concrete invulling kan, afhankelijk van toe te kennen functies, nader bepaald worden wat een duurzame en energetisch verantwoorde invulling is.

De 10 duurzame uitgangspunten die de gemeenteraad als vertrekpunten heeft vastgesteld vormen de basis. De 10 punten uit de Structuurvisie Duurzaam Verbinden (2013) zijn:

- 1 Het optimaal benutten van water voor waterbeheer, de historische identiteit, wonen en werkgelegenheid.
- 2 De gemeente Meppel minimaliseert haar bijdrage aan het versterkte broeikaseffect door de komende jaren (2040) CO<sub>2</sub>-neutraal te worden.
- 3 Zorgvuldig ruimtegebruik, waarbij optimaal gebruik van de bestaande gebouwde omgeving en gebouwen voorop staat en groene waarden zoveel mogelijk worden beschermd.
- 4 Een gezonde en veilige omgeving voor mens en natuur.
- 5 Zelfwerkzaamheid van inwoners, bedrijven en organisaties, zodat zij zelf de uitvoering van duurzame maatregelen in de gemeente Meppel ter hand te nemen.
- 6 Een sterke Meppeler identiteit door het benutten van haar speciale kwaliteiten als water, historische gebouwen, knooppunt van verbindingen, stad in het open land, de maakindustrie en het respecteren van het waardevolle culturele erfgoed in de gemeente.
- 7 Wijken en buurten met een hoge leefbaarheid.
- 8 Bovenregionale verbindingen over water, spoor en weg optimaal benutten; een intensief gebruik van de knooppunten voor voorzieningen en werkgelegenheid.
- 9 Duurzame werkgelegenheid die past bij de identiteit van Meppel in brede zin.
- 10 Regionale samenwerking gericht op het plaatsen van bedrijven en bevorderen van recreatie met andere gemeenten en provincies.

Voor onderwerpen als leefbaarheid, klimaatadaptatie en natuurinclusief wordt aangesloten op het beleid zoals dat voor het aangrenzende Transformatiegebied Noordpoort is vastgesteld.

Voor 'groen en water' in het algemeen is de kadernotitie 'Zo doen we Groen!', van belang. Hierin is de ambitie genoemd voor 'Goed groen', 'Mijn groen Meppel' en 'Gezond groen'. Groen en verhard moeten in balans zijn, groen is zichtbaar en dichtbij. We willen de groene openbare ruimte gebruiken, in elk geval voor even ertussenuit en gezellig verpozen. Gebruik op, aan en in het water willen we stimuleren. Bomen moeten oud kunnen worden en er is ruimte voor toekomstig monumentale bomen. Uitgangspunt is dat het kroonvolume groeit, waarbij de hoeveelheid bomen per inwoner en het kroonvolume per wijk minimaal gelijk blijft.

vertrekpunten:

- Goede balans tussen groen en verhard met een hoger percentage groen en toename van boomkroonvolume;
- Beleefbaar water mogelijk maken

Van belang is de hoeveelheid groen en water, de zichtbaarheid ervan en de verblijfskwaliteit en gebruikswaarde van het groen en water.

### **3.2. Leefbaarheid**

Bij leefbaarheid gaat het om de sociale veiligheid en samenhang, gezondheid en toegankelijkheid. Functies staan in relatie tot de openbaar toegankelijke ruimte als het gaat om bijvoorbeeld sociale veiligheid, levendigheid en verbinding met de buurt.

Gebouw en buitenruimte:

- lokken uit tot bewegen en actieve mobiliteit;
- bieden plekken voor ontmoeten en ontspannen;
- creëren een sociaal veilige omgeving door uitstraling, overzicht, licht en sociaal toezicht;
- dragen bij aan de levendigheid en dynamiek in het gebied;
- bevorderen de verbinding met de buurt (bewoners en andere functies)

Als het om leefbaarheid gaat vraagt ook het aspect geluid de aandacht. De belasting van het wegverkeerslawaai op de gevels van nieuw te bouwen woningen is op deze locatie van dien aard dat een procedure hogere grenswaarde noodzakelijk is. De Wet geluidhinder heeft het beschermen van de mens tegen geluidshinder als doel en gaat over geluid dat veroorzaakt wordt door wegverkeer, railverkeer en gezoneerde industrieterreinen. Zowel hinder als gevolg van wegverkeer als van de zone industrie is op de locatie aan de orde. Het is noodzakelijk de exacte geluidbelasting op de gevels van de nieuwbouw te berekenen. Vervolgens kan een procedure hogere grenswaarde gevoerd worden. De maximaal ontheffingsgrens voor industrielawaai kan daarbij nog beperkend zijn.

### 3.3. Natuurwaarde

Bij het aspect natuur gaat het om het behouden en versterken van de natuurwaarde op de locatie en haar omgeving. In hoeverre draagt het initiatief bij aan het versterken van de natuurwaarde. Onder natuurwaarde verstaan we: de aanwezigheid en het behoud van plant en dier.

In 'Zo doen we Groen!' is de ambitie genoemd voor aalbare natuur in de stad. We zien in de stedelijke omgeving graag typische stadsnatuur, gebonden aan bomen, bebouwing, beplanting, water of ruige hoekjes. Bebouwing kan ook een belangrijke bijdrage leveren aan de natuurwaarde in de stad. Door vooraf bij de planvorming hierover na te denken, kunnen voorzieningen en terreininrichting gericht op natuur vaak eenvoudig toegepast worden.

Bij het respecteren en vergroten van de natuurwaarden en de beleving hiervan gaat het om

- het geschikt maken van bebouwing voor stadsoorten (natuurinclusief bouwen)
- het creëren van natuurwaarde op het erf/terrein (stadsnatuur ontwikkelen)

Het verwachte positieve effect op de natuurwaarde en de beleving ervan, die maatregelen in een plan met zich meebrengen is aangegeven in de tabel in de bijlage.

Naast natuurinclusief bouwen vraagt ook de inrichting van de buitenruimte om aandacht voor natuurwaarde. Voor de ontwikkeling van stadsnatuur wordt bijvoorbeeld gekeken naar de natuurlijkheid van beplanting, onderlinge verbondenheid, mate van gelaagdheid in de beplanting en de wijze waarop de natuur beleefd kan worden.

### 3.4. Beleid ten aanzien van het Mallegat

In 'Zo doen we groen' valt het Mallegat onder de categorie 'grachten'. Voor de grachten is de ambitie voor de groenblauwe structuur vertaald in het volgende streefbeeld;

De grachten in Meppel worden getypeerd door kademuren en verharde kades. Bruggen, sluizen, aanlegplekken en rolpalen versterken het historische beeld. De grachten worden begeleid door bomenrijen in verharding. We zien graag pleksgewijs uitnodigende ruimtes aan het water. We streven daarnaast naar grotendeels openbare kades, vanaf waar je het water kunt zien. De meeste grachten voldoen aan dit streefbeeld. Het Mallegat heeft echter wel het versterken van de recreatieve verbinding als opgave. Hier missen uitnodigende groene plekken. De opgaven staan beschreven in Opgaven groenblauwe structuur;



Opgave 13 van 'Zo Doen We Groen' komt voort uit de structuurvisie 2030 en gaat over het versterken van recreatieve verbinding langs de grachten. Hier ligt er een opgave als het gaat om het aantrekkelijker maken en vergroenen van de verbinding langs het Mallegat.

### **3.5. Ten aanzien van de locatie**

We streven naar een omgeving waar het levendig is en waar bebouwing, functies en openbare ruimte op elkaar zijn afgestemd. In het algemeen moet de locatie onderdeel zijn van een gemengd gebied waar wordt gewerkt, gewoond en ontspannen. We laten ons graag verrassen door nieuwe onverwachte functies die een meerwaarde kunnen zijn voor dit stukje Meppel. Een ondersteunende rol in relatie tot de binnenstad is daarbij een pre.


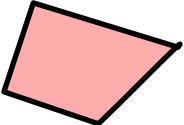



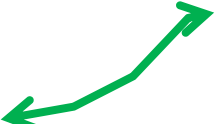
Een schaal en maat passend bij de omgeving Schoolstraat is uitgangspunt. De korrelgrootte is daarbij anders, wat grootschaliger, dan die van de binnenstad. Diversiteit en contrasten in functies, hoogte, volume en uitstraling kenmerken dit gebied. Alzijdigheid van de bebouwing is belangrijk; naar het openbaar gebied toe dienen anonieme situaties vermeden te worden. Ook naar het water toe heeft het gebouw een 'gezicht' en toegankelijkheid. Voorkanten zijn naar de openbare ruimte gericht en buitenterreinen zijn zorgvuldig vormgegeven. In het gebied rond de Schoolstraat is sprake van een relatief heldere structuur. Door de richtingsverandering van de Eendrachtetraat wat duidelijker tot uitdrukking te laten komen kan de oriëntatie in het gebied verbeterd worden. Dit wordt bereikt door met het gebouw aan te sluiten op de richtingen uit de omgeving.

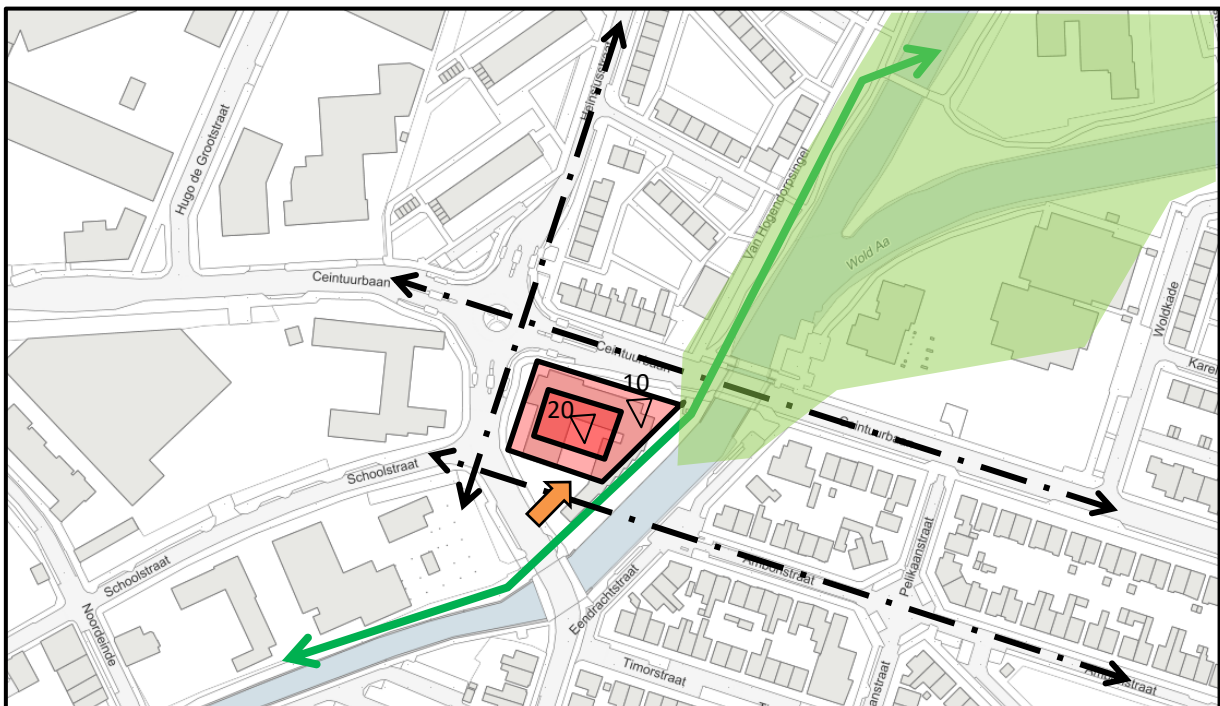
We streven in deze omgeving naar versterking van de verblijfskwaliteit door een verdere definiëring van het voetgangersdomein. Ruimtelijk zien we graag een verheldering van de overgang tussen bebouwing en openbaar en meer oriëntatie op de openbare ruimte.

De te kiezen oplossing voor het parkeren draagt bij aan de gewenste hoogwaardige uitstraling van de locatie.

Een belangrijk aspect voor de ontwikkeling van de omgeving is het toevoegen van verblijfskwaliteit door onder andere groene verblijfsplekken te creëren. De initiatiefnemer wordt uitgedaagd om de nu nog vooral potentiële kwaliteiten ten volle te benutten. Met name als het gaat om de relatie met het Mallegat.

## 4. Ruimtelijk kader en aspecten

-  richting uit omgeving / zichtlijnen
-  basement
-  opbouw
-  indicatie maximale bouwhoogte in m
-  ontsluitingspunt auto
-  groen-blaue verbindingroute



Het vorige hoofdstuk ging in op algemeen geformuleerde onderwerpen als het gaat om de gewenste ontwikkeling. Onderwerpen waarvan aan de initiatiefnemer gevraagd wordt zelf invulling te geven.

Het onderstaande geeft het ruimtelijk kader waarbinnen de herontwikkeling van de locatie plaats kan vinden. Hier wordt aangegeven binnen welke grenzen de initiatiefnemer ideeën vorm kan geven.

Vervolgens wordt aandacht gevraagd voor een representatieve verschijningsvorm van de architectuur aan de hand van een indicatieve beeldvorming.

#### 4.1. Ruimtelijke opzet

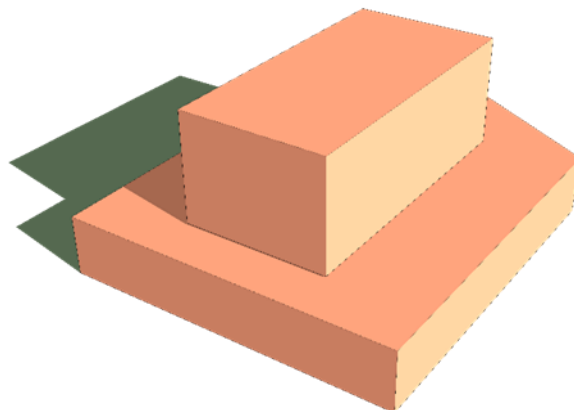
De begrenzing van bebouwing in bouwvlak en bouwhoogte kadert de speelruimte voor de ontwikkeling in.

Het bouwvlak wordt gevormd door de richtingen uit de omgeving. Aan de noordzijde is dat die van de Ceintuurbaan. Aan de westzijde de richting van de Heinsiusstraat die vanuit Haveltermade zijn voortzetting vindt in de Eendrachtstraat en aan de zuidzijde, in overeenstemming met de oorspronkelijke opzet van Momsma, de lijn van de Ambonstraat. Hiermee geeft de bebouwing ruimte aan zichtlijnen over de genoemde straten.

De bebouwing voegt zich in de bebouwingsstructuur en schaal van de omgeving door aan te sluiten op de bouwhoogte van 2 tot 3 lagen die aan de overzijde van de Ceintuurbaan en het Mallegat aanwezig is. Deze bouwhoogte van ter indicatie max 10 meter vormt het basement.

Omdat de locatie van belang is als entree vanaf de Ceintuurbaan naar de binnenstad is een bescheiden 'landmark' hier op zijn plaats.

Op het basement kan een hoger volume deze rol als landmark vervullen als dit teruggeplaatst wordt uit de gevellijnen van het basement. Het hogere volume domineert zo niet de directe omgeving. Het basement heeft een bemiddelende rol tussen de schaal van het gebouw en die van de omgeving.





Langs het Mallegat is de begrenzing van het bouwvlak uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen. Hierdoor blijft de bebouwing ruimte geven aan de groenblauwe verbinding langs het Mallegat.

#### **4.2. Relatie met de openbare ruimte.**

De bebouwing is rondom georiënteerd op de openbare ruimte, heeft 'ogen op straat gericht'. De begane grond heeft een relatie met de openbare ruimte door gebruiksruidtes met zicht op de straatzijde of door de functies zichtbaar te maken. Bebouwing staat, afhankelijk van de functie, met de gevel direct aan de straat of een voorterrein. De overgang tussen de bebouwing en het openbaar gebied wordt in ieder geval mee-ontworpen tot de erfgrans. Zo moet er ruimtelijk een aantrekkelijke intermediair tussen gebouw en de openbare ruimte ontstaan.

Aan de Eendrachtstraat is een bestemming op de begane grond die ondersteunend is richting binnenstad gewenst. Een begane grond die eenvoudig te transformeren is naar een andere functie door bijvoorbeeld een hogere plint is functioneel toekomstbestendig.

Bij wonen op de begane grond zijn de woningen ontsloten vanaf het maaiveld en hebben deze de voordeur en ramen gericht op het openbaar gebied.

#### **4.3. Verkeer en parkeren**

De ontsluiting voor autoverkeer vindt plaats overeenkomstig de bestaande ontsluiting aan de zijde van de Eendrachtstraat. Vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid wordt de ontsluiting beperkt tot één inrit. Daarbij dient er voldoende afstand tot de kruispunten aangehouden te worden zodat er goed zicht op aankomend verkeer mogelijk is.

Langs de Ceintuurbaan en de Eendrachtstraat zijn voetpaden aanwezig die de locatie ontsluiten voor langzaam verkeer. De bebouwing is zodanig gesitueerd dat er voldoende ruimte voor de voetganger aanwezig is.

Langs het Mallegat is een verbinding voor langzaam verkeer gewenst. Zo wordt de locatie een schakel in de groenblauwe verbinding tussen, in zuidelijke richting, Mallegatsgracht/binnenstad en, in het noordelijke richting, Oude Vaart/Noorderpark en Wold Aa/ Wandelpark.

Voor het aspect parkeren is de parkeernota van de gemeente Meppel van toepassing. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. In verband met de gewenste representatieve inrichting en uitstraling vindt er geen parkeren voor de bebouwing aan de zijde van de Ceintuurbaan plaats. Langs de Eendrachtstraat is in combinatie met de inrit parkeren voor bezoekers mogelijk. De overige

parkeerplaatsen worden aan het zicht vanuit de omliggende wegen onttrokken. Deze zijn bijvoorbeeld omsloten door bebouwing dan wel groen ingepast.

#### **4.4. Groen en water**

Groen in de vorm van beplanting, gras, bomen en groene daken is van belang voor het tegengaan van hittestress. Daarbij helpt het met het reduceren van CO<sub>2</sub> in de atmosfeer. Toepassing van groen is ook een antwoord op de wateropgave. Hoe minder het regenwater afgevoerd hoeft te worden hoe beter het is. Om het water zo goed mogelijk vast te houden op de locatie (waterberging) wordt de hoeveelheid verharding zoveel mogelijk geminimaliseerd door bijvoorbeeld de toepassing van halfverharding en groene daken.

Als het gaat om de belevingswaarde van water dan is de visuele relatie van de locatie en haar omgeving met het Mallegat van belang. Voor wat de gebruikswaarde van groen betreft bieden plekken aan de zuidzijde en richting Mallegat ruimte om te verpozen.

De kruin van een boom telt, als het gaat om de hoeveelheid groen, separaat mee. Deze is extra ten opzichte van bijvoorbeeld onderliggend groen waar de boom in staat. Van belang is wel dat er in het ontwerp rekening gehouden wordt met voldoende ondergrondse en bovengrondse groeiruimte.

De buitenruimte nodigt uit tot gebruik en heeft verblijfskwaliteit. Denk daarbij aan zichtbaarheid, toegankelijkheid, schaduwplekken en zo mogelijk bespeelbaarheid.

#### **4.5. Ruimtegebruik**

Om efficiënt met de stedelijke ruimte om te gaan is een inventief, intensief en meervoudig ruimtegebruik gewenst. Zo kan tot kwalitatief hoogwaardige oplossingen gekomen worden. Daken kunnen benut worden, al dan niet in combinatie, voor zonnepanelen, als sedumdaken, voor tuinen en terrassen, parkeren, etc. Ook kan gedacht worden aan collectief gebruik van ruimtes en collectieve oplossingen voor duurzaamheid, parkeren en autogebruik

## 5. Indicatieve beeldvorming

De locatie is door de ligging aan de Ceintuurbaan en de ontsluiting van de binnenstad zo beeldbepalend dat de bebouwing bij de herontwikkeling een representatieve uitstraling dient te hebben. Dit is een belangrijk criterium. De locatie is dusdanig bijzonder dat een specifiek voor deze locatie ontworpen bebouwing een vereiste is.

De gevels ondersteunen de richtingen. Zowel basement als opbouw hebben daarom strakke gevelwanden (in één vlak, zonder grote sprongen, aanbouwen, balkons, erkers of grote onderbrekingen). Verfijning in een geleding van het gevelvlak is wel mogelijk. Buitenruimtes bij de woningen worden als loggia's uitgevoerd.

De gevels hebben een stedelijk karakter. Denk daarbij aan verticale geleding en materialisering. Eventuele geluidwerende voorzieningen maken onderdeel uit van de architectuur. Deze zijn geïntegreerd in de gevel.

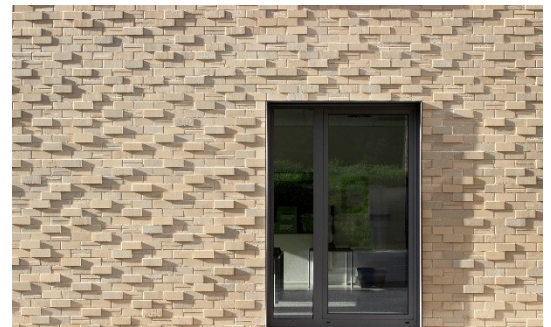
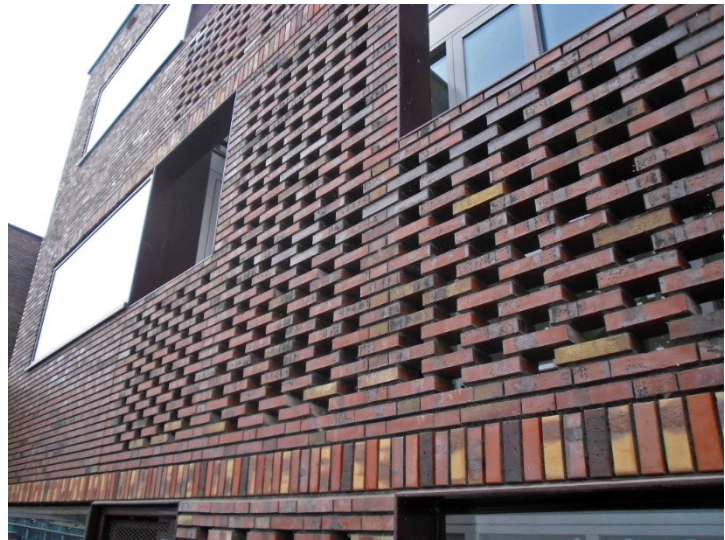
Een zorgvuldige detaillering, kleur en materiaalgebruik is een vereiste. De bebouwing moet uitstralen te zijn gebouwd voor langere tijd, details moeten duurzaam zijn en materialen moeten mooi verouderen. Het materiaalgebruik is ingetogen in aansluiting op de omgeving.



Groenblauwe verbinding met verblijfsruimte langs het Mallegat en basement



Strakke gevels  
Stedelijke architectuur  
Duurzaam materiaal







Impressie vanuit richting Schoolstraat



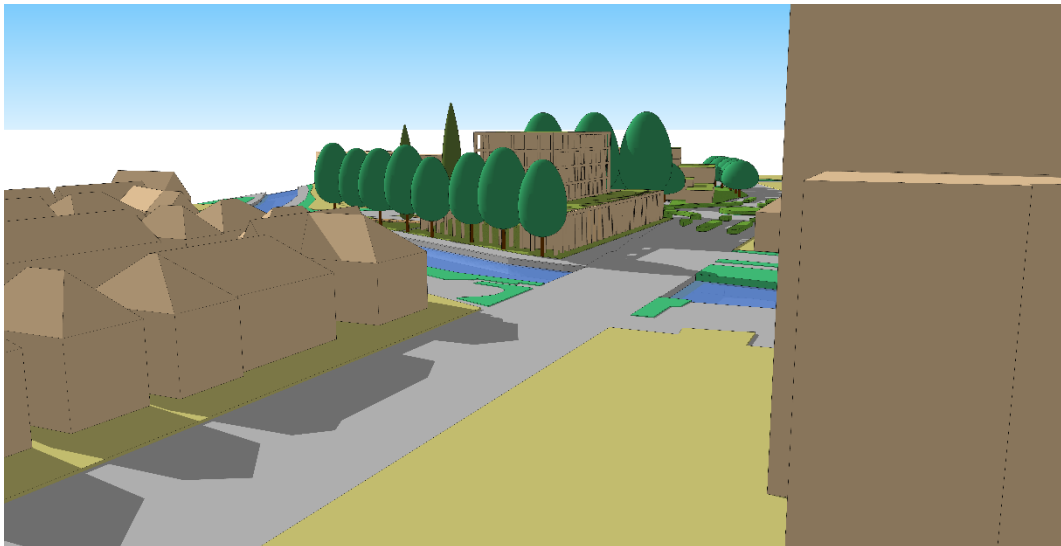
Vanuit richting binnenstad



Vanuit het oosten



Vanuit het noordoosten



Langs de midden hoogbouw aan de Ceintuurbaan



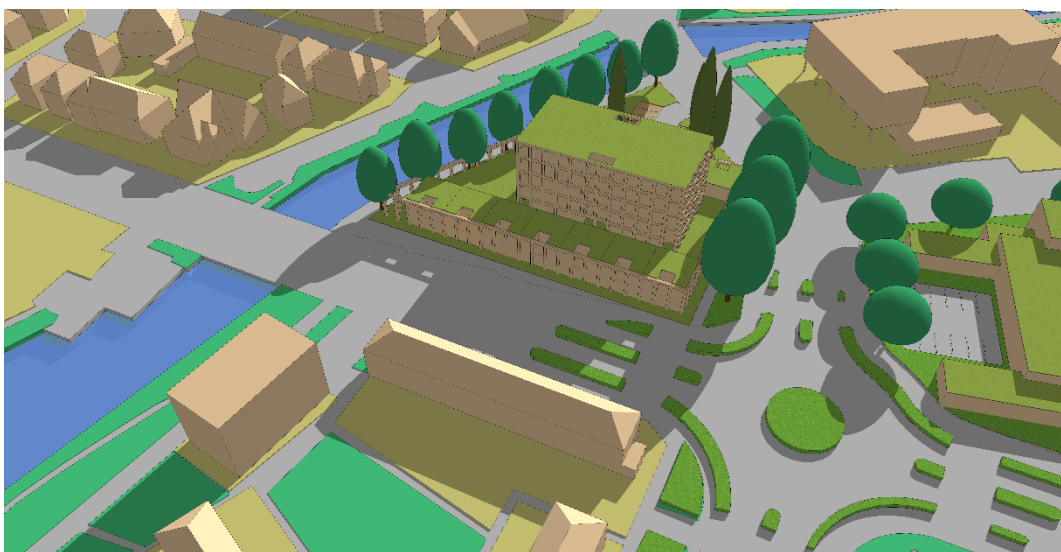
Vanuit de Ceintuurbaan



Vanuit de Ambonstraat



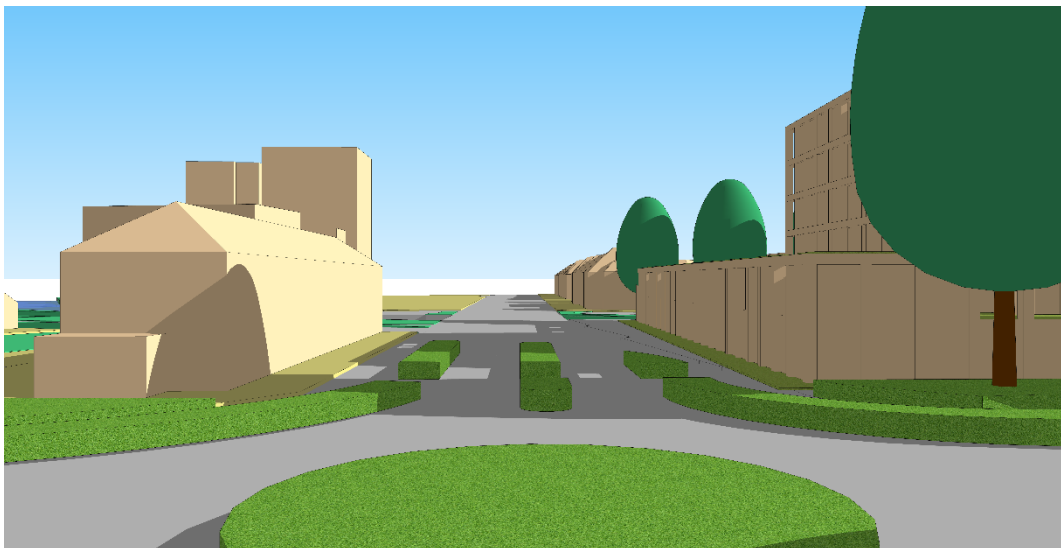
Vanuit het noorden



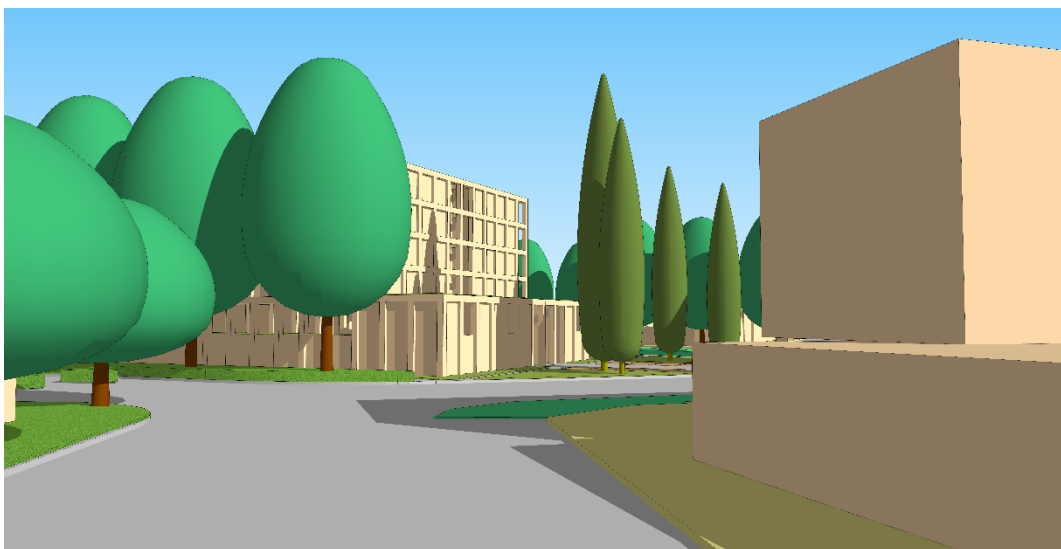
Vanaf Haveltermade



Richting het oosten



Vanaf de rotonde



Vanuit de Schoolstraat



## bijlage natuurinclusief bouwen en natuurwaarde

Onderstaande onderdelen beoordelen we bij het natuurinclusief bouwen. Daarbij geldt de aangegeven maatregel per bebouwingseenheid (woning/bedrijfsruimte).

<b>Natuurinclusief bouwen</b>	<b>Punten:</b>
<i>Toepassen van nestgelegenheid voor stadsvogels, waarbij geldt:</i>	
• Nestgelegenheden voor Huismussen, minimaal 3 mussennestkasten, aan de noordoostzijde, hoger dan twee meter geplaatst.	5
• Een vogelvide in plaats van vogelschroot, bijvoorbeeld bij de onderste rij schuine dakpannen	3
• Nestgelegenheden voor Gierzwaluwen, minimaal 3 per woning, aan de noordoostzijde, hoger dan vier meter geplaatst én met een vrije aan-vliegroute.	5
• Nestplaatsen voor Huiszwaluwen of Spreeuwen	2
<i>Toepassen van vleermuiskasten, waarbij geldt:</i>	
• Inbouwkasten voor vleermuizen, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden.	5
• Vleermuiskast aan buitenzijde gevel, vanaf vier meter hoogte én op de zuidwestzijde. De kasten mogen niet verlicht worden.	2
<i>Groen dak of gevel, waarbij geldt:</i>	
• Groen dak toepassen met streekeigen soorten	3
• Groene gevel van streekeigen soorten	5
• Bruin dak met zand en stenen (tbv bv scholekster)	3
<i>Overige voorzieningen</i>	
• Insectenvoorzieningen (0,50 x0,50 m) inbouwen aan de gevel, aan de zuidwestzijde.	2
• Overige maatregelen die aantoonbaar (volgens ecologisch deskundi-genoordeel) waarde hebben voor een stadsoort in Meppel.	2

Minimaal 5 punten te behalen voor natuurinclusief bouwen. Indien het plan meer dan 5 punten behaald dan doen deze extra punten mee in de totale score voor de natuurwaarde.

<b>natuurwaarde</b>	<b>Punten:</b>
1. Het plan scoort tussen 5 en 12 punten op natuurinclusief bouwen	1
2. Het plan scoort meer dan 12 punten op natuurinclusief bouwen	2
3. Een groot deel van het groen binnen het plangebied is natuurlijk, zoals extensief gras, ruigte, water, natuurvriendelijke oevers en bosplantsoen.	2
4. Het natuurlijke groen (zie 3) in het plangebied is onderling of met ander natuurlijk groen in de omgeving, verbonden.	1
5. In het groen is sprake van afwisseling en overgangen in hoogte van beplanting en van maaiveld. Er is bijvoorbeeld sprake van de aanwezigheid van meerdere elementen als water, oever, reliëf, gras, ruigte, heesters of bomen. De elementen hoeven niet inheems te zijn, of een natuurlijk karakter te hebben.	2
6. In het plan wordt voor typische stadssoorten in Meppel onderdelen van een compleet leefgebied gecreëerd (bijvoorbeeld nestgelegenheid, voedselaanbod, verblijf- en schuilplaatsen).	2
7. In het plan is sprake van beleefbare natuur en recreatieve meerwaarde is gecreëerd.	2
8. Er is aandacht besteed aan een duurzame instandhouding van de natuurwaarde of het door beheer verder uitbouwen hiervan (bv. met een beheerplan).	2

Scores op natuurwaarde:

	<b>1 of enkele woon- of bedrijfskavels, zonder openbare ruimte</b>	<b>Gebiedsontwikkeling, met toevoeging openbare ruimte</b>
<b>Uitstekend (+1)</b>	Het plan scoort minimaal 2 punten	Het plan scoort minimaal 6 punten
<b>Standaard (0)</b>	Het plan scoort minimaal 5 punten op het onderdeel natuurinclusief bouwen	Het plan scoort minimaal 4 punten
<b>Basis (-1)</b>	n.v.t.	Het plan scoort minimaal 2 punten



# Kwaliteitsmanifest

Meppel is een stad met ambitie en in het bijzonder als het gaat om ruimtelijke kwaliteit. In dit kwaliteitsmanifest spreken we als gemeente onze ambitie voor ruimtelijke kwaliteit uit!

## Waarom is ruimtelijke kwaliteit belangrijk?

We zijn er van overtuigd dat als onze omgeving de juiste ingrediënten bevat, deze kwaliteit zich uitbetaalt; fysiek, functioneel, aantrekkelijk, sociaal en groen. Dit leidt tot tevredenheid en tenslotte tot diep geluk. "Diep geluk" is wat ons raakt en inspireert om onze ruimtelijke kwaliteit beter te verankeren in alles wat we doen. Het kwaliteitsmanifest focust op ruimtelijke kwaliteit en is agenderend en richtinggevend bij de verdere ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente.

## Wat is ruimtelijke kwaliteit?

Ruimtelijke kwaliteit gaat in dit manifest over de openbare ruimte en gebouwen. Het is de optelsom; van het ontwerp en de inrichting van de omgeving zodat deze goed bruikbaar is ('gebruikswaarde'), duurzaam en robuust ('toekomstwaarde'), aangenaam om te ervaren ('belevingswaarde').

## Hoe bereik je kwaliteit?

Op de achterkant formuleren wij 10 sleutels voor kwaliteit in de gemeente Meppel. Voor iedereen die gaat bouwen is er het volgende stappenplan voor kwaliteit. Op deze manier worden ambities concreet.



Zo, allemaal gedaan?... aan de slag



# 10 sleutels

voor kwaliteit

Kwaliteit ontstaat door focus op ambitie en proces in 3 ambities en 7 speerpunten.

## BODEM & WATER

Wij benutten altijd de ondergrond en waterhuishouding bij nieuwe ontwikkelingen. Zij zijn al eeuwenlang vormend voor de ontwikkeling van Meppel en daarmee hét fundament voor alle ontwikkelingen.

## VERBINDEN

Groene plekken en randen vormen belangrijke verbindingen tussen gebieden en functies. De openbare ruimte en het groen, vormen het casco en de ruimtelijk verbindende schakel van de stad. De gemeente wil daar kwaliteit aan toevoegen.

## DNA

We gaan uit van het Meppeler DNA - de bestaande cultuurhistorische structuren en bebouwing zijn sterke onderdelen van de identiteit van de gemeente, inclusief de contrasten. Hier bouwen we op voort en voegen we nieuwe identiteit aan toe!

## PROCES

We organiseren kwaliteit door meer te sturen op processen. Heldere processen zijn belangrijk; als iedereen in het proces zijn rol en verantwoordelijkheid kent zijn we allemaal meer betrokken.

## POSITIE

We positioneren het huidige kwaliteitsbeleid op de juiste plek in het stelsel van de omgevingswet en passen waar nodig het beleid aan op basis van dit manifest.

## KWALITEITS- KLIMAAT

We zetten ons in voor een klimaat van kwaliteit. Niet voor even maar voor de lange termijn. Dit doen we samen met andere belangrijke partners in de gemeente. De gemeente levert daar een belangrijke bijdrage aan door stimulatie en inspiratie.

## ACTIEVE ROL

We nemen een actieve opdrachtgeversrol waarin kwaliteit een volwaardige plek krijgt. We verwachten van overige partijen ook een actieve houding bij het bouwen aan de stad.

## SELECTIE

We gaan bewust om met de selectie van ontwerpers (stedenbouwkundigen, tuin- en landschapsarchitecten en architecten) door het bevorderen van goed opdrachtgeverschap.

## OMGEVINGS- PLAN

We regelen wat er toe doet en laten los waar het kan. Gaat het om een grote of kleine ontwikkeling? Betreft het een betekenisvolle plek of juist niet? Het type ontwikkeling bepaalt de zwaarte van ons kwaliteitsproces.

## OMGEVINGS- VERGUNNING

We beoordelen initiatieven aan de hand van een kwaliteitscheck zodat de kwaliteit wordt geborgd. Een stappenplan voor kwaliteit geeft sturing en begeleiding voor initiatiefnemers om bij te dragen aan onze drie ambities.



