

**IMOSS**

STEDENBOUW  
LANDSCHAP  
BUITENRUIMTE

## **Kromme Elleboog, Meppel**

Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan

Aangepast en vastgesteld door de gemeenteraad op 1 februari 2018

In opdracht van:



# **Kromme Elleboog, Meppel**

## Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan

Aangepast en vastgesteld door de gemeenteraad op 1 februari 2018



# INHOUDSOPGAVE

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
	1.1 Algemeen	7
	1.2 Doelstelling	7
	1.3 Leeswijzer	7
<b>2</b>	<b>Plangebied</b>	<b>9</b>
	2.1 Ligging	9
	2.2 Gemeentelijk beleid	9
<b>3</b>	<b>Stedenbouwkundige visie</b>	<b>13</b>
	3.1 Geschiedenis	13
	3.2 Functioneel-ruimtelijke analyse	15
	3.3 Modellenstudie	18
	3.4 Stedenbouwkundige visie	21
<b>4</b>	<b>Beeldkwaliteit</b>	<b>25</b>
	4.1 Randvoorwaarden deelgebied 2	25
	4.2 Randvoorwaarden deelgebied 3	31

## Colofon





# 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

De gemeente Meppel en Uitgeverij Boom – als belangrijkste eigenaren in het gebied – zijn al enige tijd in overleg over herontwikkeling van het plangebied Kromme Elleboog. De gebouwen van de voormalige drukkerij in de binnenstad van Meppel zullen plaats maken voor winkels, kantoren, woningen en een parkeergarage.

In 2004 is door de gemeente de “Stedenbouwkundige Visie Kromme Elleboog” opgesteld – vastgesteld door de gemeenteraad op 7 juli 2005. Parallel aan en volgend op deze visie zijn in opdracht van onder andere Uitgeverij Boom Meppel verschillende (architectonische) haalbaarheidsstudies verricht naar de ontwikkelingsmogelijkheden van deze locatie. Door hernieuwde inzichten en ervaringen die in de loop van de tijd zijn opgedaan is de oorspronkelijke stedenbouwkundige visie enigszins verouderd. Het belangrijkste verschil hierbij is dat het programma en de manier van parkeren op de locatie is gewijzigd.

In 2011 is de ‘Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan Kromme Elleboog’ door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis hiervan is deelgebied 1 ontwikkeld. Het nu voorliggende document betreft een actualisatie van de Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan Kromme Elleboog. De aanpassingen betreffen de randvoorwaarden voor beeldkwaliteit voor de deelgebieden 2 en 3. De stedenbouwkundige visie is niet gewijzigd. Voor deelgebied 1 blijft het vastgestelde document van 2011 van toepassing.

## 1.2 Doelstelling

De stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan dient als actueel toetsingskader voor de huidige en toekomstige ontwikkelingen op het plangebied Kromme Elleboog. Het beeldkwaliteitplan biedt zowel een stedenbouwkundig toetsingskader voor de gemeente Meppel als een architectonisch toetsingskader voor de welstandscommissie. Hierbij is het van belang dat het beeldkwaliteitplan heldere kaders biedt voor toekomstige ontwikkelingen, maar ook voldoende flexibiliteit laat om marktpartijen de ruimte te geven haalbare oplossingen te realiseren.

## 1.3 Leeswijzer

Het voorliggende document is opgebouwd uit vier delen. Hoofdstuk 1 is de onderhavige inleiding waarin aanleiding en doelstelling van het beeldkwaliteitplan worden beschreven. In hoofdstuk 2 wordt de context van het plangebied beschreven. De ligging van het plangebied komt aan de orde en er wordt een kort overzicht gegeven van relevant gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 3 volgt de beschrijving van de stedenbouwkundige visie. Vanuit een ruimtelijk-functionele analyse worden een aantal stedenbouwkundige modellen opgesteld. Deze modellen worden gebruikt om de essentiële kenmerken van het plangebied vast te leggen. Deze kenmerken vormen de bouwstenen van de stedenbouwkundige visie op de Kromme Elleboog. Tenslotte worden in hoofdstuk 4 de beeldkwaliteiteisen ten aanzien van de bebouwing en de openbare ruimte én de relatie hiertussen beschreven.







## 2 Plangebied

### 2.1 Ligging

Het plangebied van de Kromme Elleboog is gelegen in het zuidelijke deel van de binnenstad van Meppel in het 'bouwblok' wat globaal wordt gevormd door de historische linten Prinsengracht, Keizersgracht en Hoofdstraat. Binnen dit deel heeft het plangebied slechts twee voorzijdes, de noordgrens welke wordt bepaald door de Groenmarkt en de westgrens welke gevormd wordt door de Hoofdstraat. De zuid- en oostgrens worden bepaald door de Centrumring en achterzijden van de bebouwing aan Hoofdstraat en Prinsengracht.

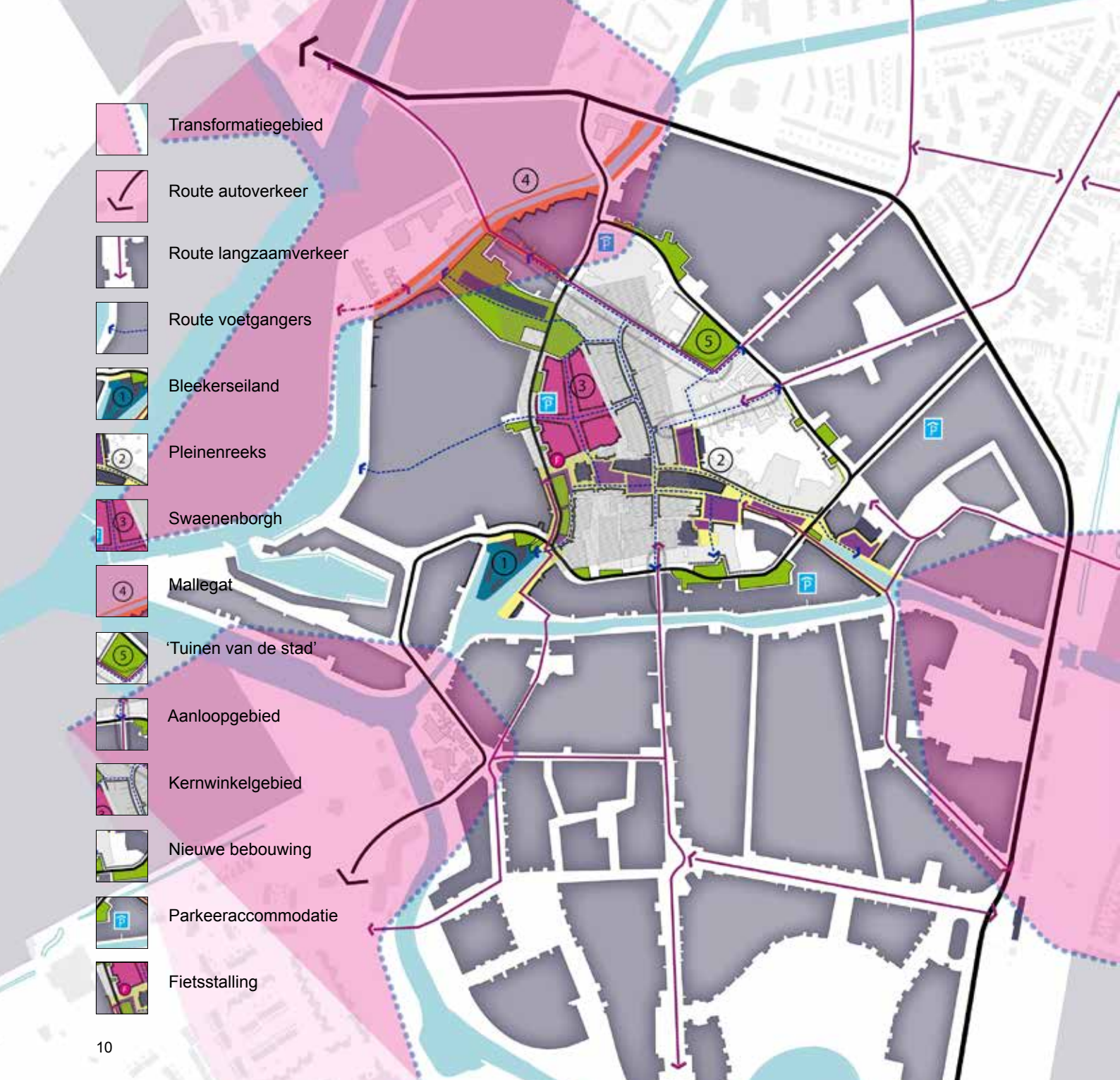
Tot 2008 liep de Centrumring via de Kromme Elleboog naar het Prinsenplein. Nu is deze rechtstreeks verbonden met de Marktstraat en heeft de Kromme Elleboog geen functie meer voor doorgaande autoverkeer. Het plangebied wordt verder gekenmerkt door de panden van Uitgeverij Boom en enkele vrijstaande monumentale pakhuisen.

### 2.2 Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied is de Binnenstadsvisie Meppel (Omniplan / IMOSS / Gemeente Meppel, vastgesteld 8 januari 2009) van belang. De visie beschrijft de ambities van Meppel voor de binnenstad op algemeen visieniveau en projectenniveau. Voor het plangebied is van belang dat de stedenbouwkundige structuur van de Centrumring versterkt wordt en het beeld minder amorf en rommelig gemaakt wordt. Parallel aan de Binnenstadsvisie zijn de Centrumvisie Detailhandel en Leisure (WPM Consultants, 2008) en het GVVP Meppel (Oranjewoud, 2008) en het Parkeerbeleid Meppel (Gemeente Meppel, vastgesteld 30 oktober 2008) opgesteld. In de Centrumvisie Detailhandel en Leisure wordt voor de Kromme Elleboog een ontwikkelingsperspectief geschetst als bijzonder aanloopgebied met diensten, horeca, parkeren en een bescheiden aanbod doelgericht te bezoeken winkels. In het GVVP Meppel en het Parkeerbeleid Meppel is voor het plangebied een belangrijke rol weggelegd in het voorzien van de parkeerbehoefte voor dit deel van de binnenstad (minimaal 200 openbare parkeerplaatsen).

Op de volgende pagina's is de visiekaart van de binnenstadsvisie weergegeven en is in een matrix een overzicht gegeven van de belangrijkste uitgangspunten van het genoemde gemeentelijke beleid.

-  Transformatiegebied
-  Route autoverkeer
-  Route langzaamverkeer
-  Route voetgangers
-  Bleekerseiland
-  Pleinenreeks
-  Swaenenborgh
-  Mallegat
-  'Tuinen van de stad'
-  Aanloopgebied
-  Kernwinkelgebied
-  Nieuwe bebouwing
-  Parkeeraccommodatie
-  Fietsstalling



**Binnenstadvisie Meppel**

IMOSS / Omniplan / Gemeente Meppel, 2008

**Centrumvisie Detailhandel en Leisure**

WPM Consultants, 2008

**GVVP Meppel / Parkeerbeleid Meppel**

Oranjewoud / Gemeente Meppel, 2008

**Thema:  
Programma**

- versterken en verruimen kernwinkelgebied
- circuitvormige routing voor voetgangers
- versterken relatie Kr. Elleboog met Hoofdstraat
- aanloopgebied: huidige situatie detailhandel uitgangspunt met beperkte autonome / organische groei
- aanloopgebied: consolidatie bestaande horeca
- vergroten variatie woningaanbod in centrum
- mogelijkheden evenementen in openbare ruimte

- aansluiting zoeken met kernwinkelgebied
- Kr. Elleboog ontwikkelen als bijzonder aanloopgebied (A2) of doelgerichte bestemming (diensten, horeca, parkeren, doelgericht te bezoeken winkels)
- commerciële uitbreiding max. 3.000 m<sup>2</sup>, waarvan max. 2.000 m<sup>2</sup> detailhandel
- detailhandel niet t.b.v. dagelijkse sector

**Thema:  
Stedenbouw**

- herstellen historische stedenbouwkundige structuur
- verspringende rooilijnen centrumring tbv beleving en groene plekken
- aanvullen / verbeteren amorf ruimtelijk beeld centrumring met groene nissen / plantsoenen
- bebouwing oriënteren centrumring
- verbeteren openbare ruimte: uitstraling, functionaliteit en uitrusting
- verbeteren ruimtelijk beeld door kunst / stadsverfraaiing

**Thema:  
Architectuur**

- menselijke maat als uitgangspunt met herkenbare rooilijnen, parcellering en bouwhoogten
- consistent beleid uitstallingen, reclamevoeringen en puibeeld

**Thema:  
Verkeer**

- openbare ruimte als voetgangersgebied
- evenwichtige parkeerverdeling centrum
- ruimte voor kort-parkeren langs centrumring

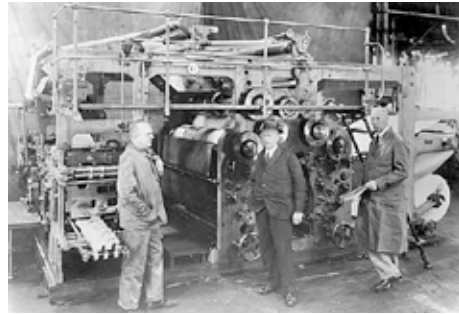
- parkeergarage op Kromme Elleboog heeft grote betekenis voor centrumbezoeker

- creëren autovrij centrum
- parkeervoorzieningen op en rond centrumring (Mallegat, Keyserstroom, Vledder en Kr. Elleboog)
- ontwikkelen dynamisch parkeerverwijssysteem
- directe en aantrekkelijk routes van parkeervoorzieningen naar winkelgebied
- parkeergelegenheid op Kromme Elleboog met min. 200 openbare parkeerplaatsen, daarnaast moeten functies voorzien in eigen behoefte (zie gemeentelijke parkeerbeleid)
- snelle en comfortabele fietsroutes naar centrum
- ontwikkelen voldoende fietsparkeeraccommodaties

^ Matrix gemeentelijk beleid

< Visiekaart Binnenstadvisie Meppel





# 3 Stedenbouwkundige visie





## 3.1 Geschiedenis

Het plangebied van de Kromme Elleboog kent een interessante geschiedenis. Op een klein gebied zijn elementen te vinden uit verschillende perioden van de Meppeler geschiedenis: van het 17e eeuwse tracé van de voormalige Hoogeveensche Vaart (nu Gasgracht – Prinsenplein), de 18e eeuwse Keizersgracht, het karakteristieke stegenpatroon uit de 19e eeuw tot de gebouwen van na de sanering in de jaren '60 van de 20e eeuw. Het gebruik van de locatie Kromme

Elleboog is altijd erg gevarieerd geweest. Het Prinsenplein en de Groenmarkt hebben lang een belangrijke handelsfunctie gehad in de stad. Hoewel de aanwezige bebouwing nog steeds een divers gebruik kent, is de handelsfunctie zo goed als verdwenen. Op bijgevoegde luchtfoto uit 1927 is het stegenpatroon goed te onderscheiden en is daarnaast opvallend hoe groen het hart van het gebied is: de 'tuinen van de stad'. Dominant in de





-  historisch lint
-  centrering
-  plangebied
-  kernwinkelgebied met aanloopstraten



huidige structuur van het plangebied is de functieverandering en schaalvergroting die heeft plaatsgevonden tijdens de sanering van de jaren '60 en '70. De kleinschalige en karakteristieke stegenstructuur die zo kenmerkend was voor dit gebied heeft hierbij grotendeels plaats moeten maken voor autoverkeer en bedrijfspanden. Het contrast tussen de oude en de nieuwe bebouwing is opvallend. De nieuwe bebouwing is niet alleen hoger, maar ook breder en horizontaler dan de oude panden. In het gebied van de Kromme Elleboog zijn door de saneringen tevens veel achterkantsituaties ontstaan. In het plangebied en de omgeving staan echter nog een aantal kenmerkende panden, waaronder het pakhuis van Uitgeverij Boom, het kleine pakhuis in het zuidoostelijke deel van het plangebied en de kerk.

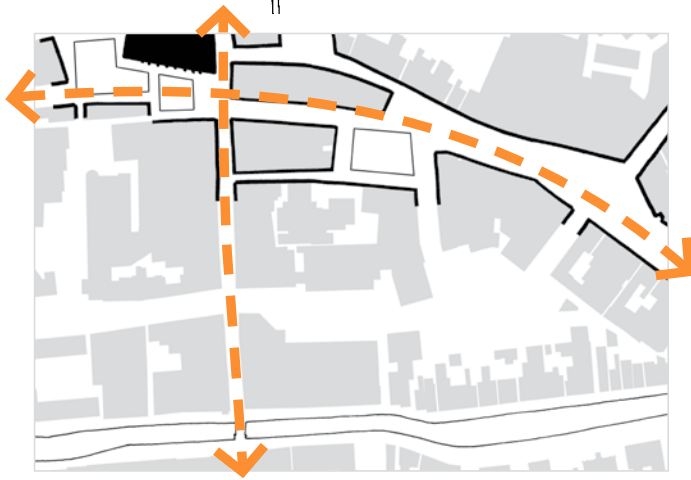
### **3.2 Functioneel-ruimtelijke analyse**

De binnenstad van Meppel kent een radiaalvormige structuur gevormd door historische linten zoals de Hoofdstraat, Woldstraat, het Noordeinde en het Prinsenplein. Deze linten hebben een herkenbare uitstraling en leiden naar de belangrijkste ruimten in de stad: het Kerkplein en De Wheem. Aan de linten is ook het kernwinkelgebied van Meppel gekoppeld.

Tussen de linten bevindt zich een meer amorse stedelijke ruimte welke gekenmerkt wordt door een grote diversiteit in bebouwing en open(bare) ruimte. Aan deze 'laag' is de Centrumring als nieuwe structuur toegevoegd. De ring speelt een belangrijke functie in de bereikbaarheid van het centrum. Beide structuren hebben verschillende betekenissen: de linten hebben vooral een 'verblijfsfunctie', de Centrumring een 'verbindende'. Beide zijn in ieder geval karakteristiek voor de 'gelaagdheid' van de Meppeler binnenstad.

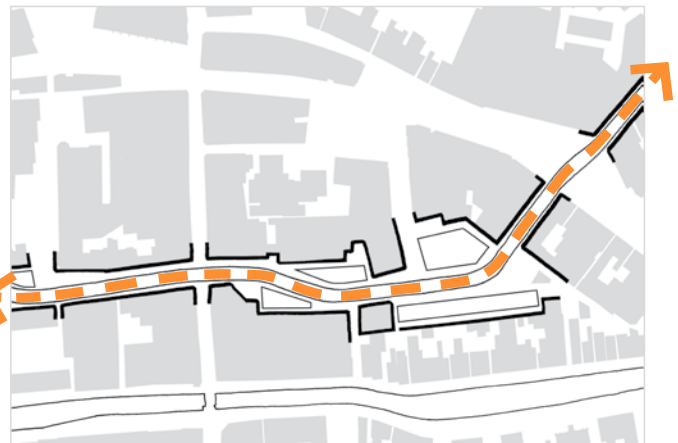
Het plangebied van de Kromme Elleboog vormt bijna letterlijk een brug tussen beide verschillende structuren; het plangebied reikt tenslotte vanaf de Groenmarkt, over de Centrumring, tot aan de Keizersgracht. De Kromme Elleboog is daarmee bij uitstek het project wat vormgeeft aan de ambitie uit de Binnenstadsvisie om de Centrumring stedenbouwkundig te versterken en op te nemen als volwaardig onderdeel van de Meppeler binnenstad. De Kromme Elleboog ligt tussen beide structuren in en zal daardoor de kenmerken van beide structuren moeten respecteren om ze vervolgens met elkaar te verbinden. Vanuit deze invalshoek zijn voor de ontwikkeling van het plangebied op de volgende pagina een aantal belangrijke uitgangspunten te formuleren.

**1 Ligging plangebied aan het historische lint**  
(Hoofdstraat, Groenmarkt – Prinsenplein – Prinsengracht)



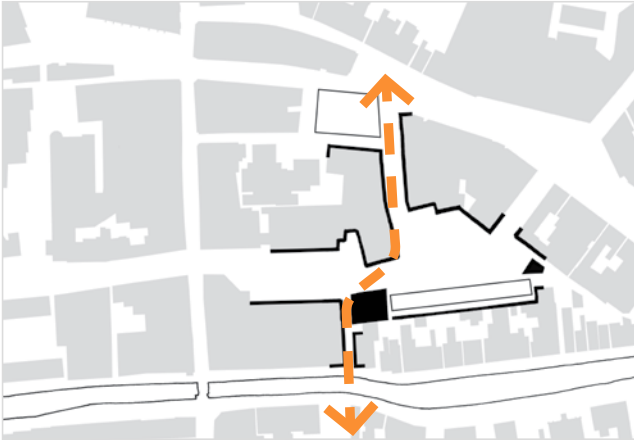
Toekomstige bebouwing voegt zich als vanzelfsprekend in de stedelijke structuur en respecteert de rooilijn, sluit aan op de goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing en voegt zich naar de historische parcellering.

**2 Ligging plangebied aan de Centrumring**



Toekomstige bebouwing versterkt de stedenbouwkundige structuur (ruimtelijk en functioneel), maakt deze minder rommelig en amorf, echter met handhaving van de karakteristieke informaliteit van het gebied ('tuinen van de stad').

### 3 Ligging plangebied op de overgang tussen het historische lint en de Centrumring



Een informele openbare route verbindt de Groenmarkt met de Centrumring. Vanaf deze 'tuinen van de stad' - is de Keizersgracht op een logische manier te bereiken via meerdere (!) stegen. Toekomstige bebouwing ondersteunt deze dwarsroute en maakt deze zichtbaar en begrijpelijk. Het onderscheiden van meerdere (afzonderlijke) architectonische deelgebieden is hier ondersteunend aan. De beide monumentale pakhuizen vormen in de routing belangrijke richtpunten en/of stapstenen.

Aan de hand van hiernaast beschreven uitgangspunten zijn een aantal stedenbouwkundige modellen opgesteld. De modellenstudie brengt het effect van de uitgangspunten aan het licht en probeert daarbinnen, door het aanbrenge van nuances, grip te krijgen op aanvullende essentiële randvoorwaarden. Vanuit een voorkeursmodel wordt aansluitend hierop de stedenbouwkundige visie voor de Kromme Elleboog geformuleerd.



### 3.3 Modellenstudie



#### Model 1

Een informele openbare dwarsroute verdeelt het plangebied in twee delen. De nieuwe route verbindt de Groenmarkt met de Keizersgracht. De informele openbare route richt zich op de steeg ten westen van het grote pakhuis. Er ontstaat een 'bajonet', welke kenmerken van een zelfstandige plek tussen de Groenmarkt en de Centrumring krijgt. Zichtlijnen zijn kort, maar de werkelijke lengte van de dwarsroute lang. De twee deelgebieden verspringen ten opzichte van elkaar ter plaatse van de Centrum

ring. Hiermee wordt de dwarsroute gemarkeerd en de situering van het grote pakhuis aan de Centrumring verbijzonderd. De rooilijn aan de Hoofdstraat ligt vast. Langs de Centrumring komen in de rooilijn kleine verspringingen voor.

Globaal programma:

5200 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte (excl. beide pakhuisen)  
51 appartementen (à 125 m<sup>2</sup> bvo)



## Model 2

De dwarsroute wordt gepositioneerd op de huidige ligging van de Kromme Elleboog. De 'tuinen van de stad' aan weerszijden van het pakhuis zijn met elkaar in evenwicht en vormen gezamenlijk de overgang tussen de dwarsroute vanaf de Groenmarkt naar de stegen in de richting van de Keizersgracht. Ter plaatse van de asverschuiving in de Centrumring wordt een stedenbouwkundig accent gemaakt. Dit accent heeft tot doel de dwarsroute vanaf de Groenmarkt in de richting van het pakhuis

qua 'zicht' te verkorten en op deze wijze de achterzijde van de bebouwing ten oosten van het pakhuis te nuanceren.

### Globaal programma:

5000 m<sup>2</sup> bvo commerciële ruimte (excl. beide pakhuizen)  
48 appartementen (à 125 m<sup>2</sup> bvo)





### 3.4 Stedenbouwkundige visie

De Kromme Elleboog wordt opnieuw ruimtelijk en functioneel verankerd in de Meppeler binnenstad. Programmatisch heeft de Kromme Elleboog de potentie om aansluiting te vinden bij het kernwinkel-gebied. Dit betekent ruimtelijk dat het plangebied goed ontsloten moet zijn voor auto- en langzaamverkeer en dat het plangebied zich op een zorgvuldige manier moet positioneren in de stedelijke structuur. De analyse heeft aangetoond dat de gelaagdheid van deze stedelijke structuur het plangebied in feite twee 'gezichten' geeft.

De relatie met de openbare ruimte is hierin een belangrijk thema. Aan de Groenmarkt en de Hoofdstraat is die relatie formeel: gebouwen zijn 'dienstbaar' aan de openbare ruimte. De relatie met de openbare ruimte aan de Centrumring is veel informeler; deze relatie moet eigenlijk nog uitgevonden worden. De relatie is in ieder geval niet éénduidig en kan – én moet – op verschillende manieren vormgegeven worden.

Daarnaast is er de dwarsroute die de Groenmarkt met de Centrumring verbindt. Ook hiervoor geldt dat deze een informeel karakter heeft passend bij de morfologie van het gebied; de route verbindt het historisch lint met de 'tuinen van de stad' (Centrumring) om vervolgens over te gaan in andere routes die uitkomen bij de Keizersgracht.

Deze bevindingen hebben geleid tot de uitgangspunten die in paragraaf 3.2 genoemd zijn. Na de toetsing hiervan in een modellenstudie, zie paragraaf 3.3, kunnen hieraan nog de volgende uitgangspunten toegevoegd worden:

- architectonische variatie
- definitie van verschillen in de openbare ruimte
- beheren van de achterkantsituatie

De hierboven benoemde uitgangspunten zijn op de kaart op de volgend pagina weergegeven en verbeelden de stedenbouwkundige visie op de Kromme Elleboog. Niet aangegeven op de kaart, maar algemeen geldend is dat het parkeren ten behoeve van nieuw toe te voegen programma op eigen terrein en in gebouwde voorzieningen opgelost dient te worden.

In hoofdstuk 4 is van de visiekaart een vertaling gemaakt naar afzonderlijk te benoemen opgaven / deelgebieden. Hoofdstuk 4 is daarmee het feitelijke beeldkwaliteitplan.

### 1 Historisch lint

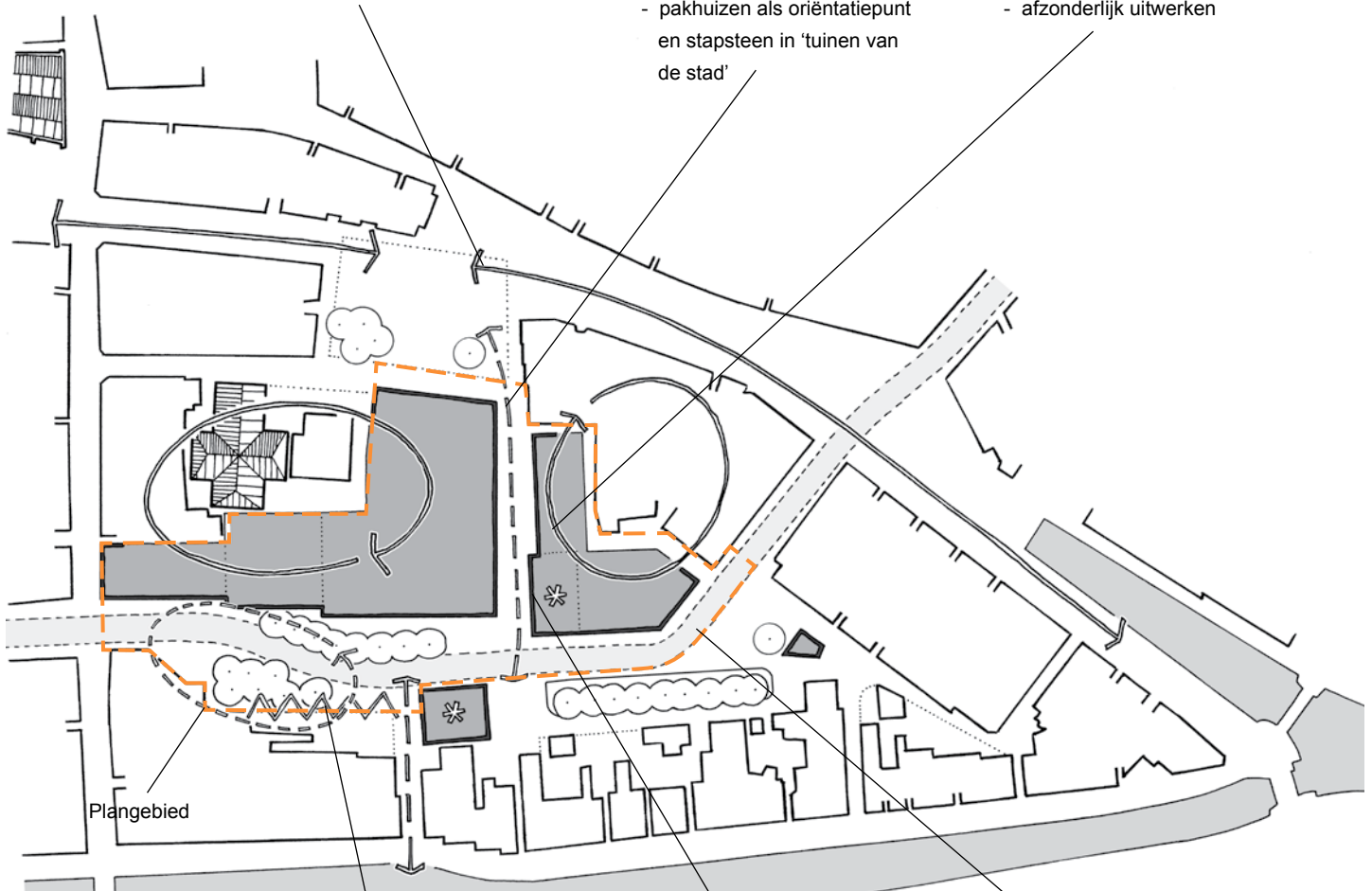
- formele rooilijn
- uniforme bouwhoogte

### 3 Dwarsroute

- informele route tussen lint en pleinen
- pakhuizen als oriëntatiepunt en stapsteen in 'tuinen van de stad'

### 4 Deelgebieden

- door route ontstaan meerdere deelgebieden
- afzonderlijk uitwerken



### 6 Achterzijden

- aandacht voor achterkanten
- uitstraling verbeteren
- integraal mee-ontwikkelen en ontwerpen

### 5 Stedenbouwkundig accent

- knooppunt tussen Groenmarkt, Centrumring en Hoofdstraat
- definieert 'tuinen van de stad'

### 2 Centrumring

- 'tuinen van de stad'
- informele rooilijn
- wisselende bouwhoogte

# Uitgangspunten Kromme Elleboog

## 1 Ligging plangebied aan het historische lint (Hoofdstraat, Groenmarkt – Prinsenplein – Prinsengracht)

Toekomstige bebouwing voegt zich als vanzelfsprekend in de stedelijke structuur en respecteert de rooilijn, sluit aan op de goot- en nokhoogte van de bestaande bebouwing en voegt zich naar de historische korrelgrootte.

## 2 Ligging plangebied aan de Centrumring

Toekomstige bebouwing versterkt de stedenbouwkundige structuur (ruimtelijk en functioneel), maakt deze minder rommelig en amorf, echter met handhaving van de karakteristieke informaliteit van het gebied ('tuinen van de stad').

## 3 Ligging plangebied op de overgang tussen het historische lint en de Centrumring

Een informele openbare route verbindt de Groenmarkt met de Centrumring. Vanaf deze 'tuinen van de stad' - is de Keizersgracht op een logische manier te bereiken via meerdere (!) stegen. Toekomstige bebouwing ondersteunt deze dwarsroute en maakt deze zichtbaar en begrijpelijk. Het onderscheiden van meerdere (afzonderlijke) architectonische deelgebieden is hier ondersteunend aan. De beide monumentale pakhuizen vormen in de routing belangrijke oriëntatiepunten en/of stapstenen.

## 4 Architectonische variatie

Toekomstige bebouwing richt zich op het 'afronden' van bestaande bouwblokken. De architectuur van de nieuwbouw weerspiegelt de karakteristiek van de plek. Enerzijds zal er aansluiting gezocht moeten worden bij de bestaande bebouwing, anderzijds zal de nieuwbouw ook die contrasten moeten brengen die zo kenmerkend zijn voor deze plek. De architectuur is deels tijdloos en vanzelfsprekend en deels krachtig en gearticuleerd.

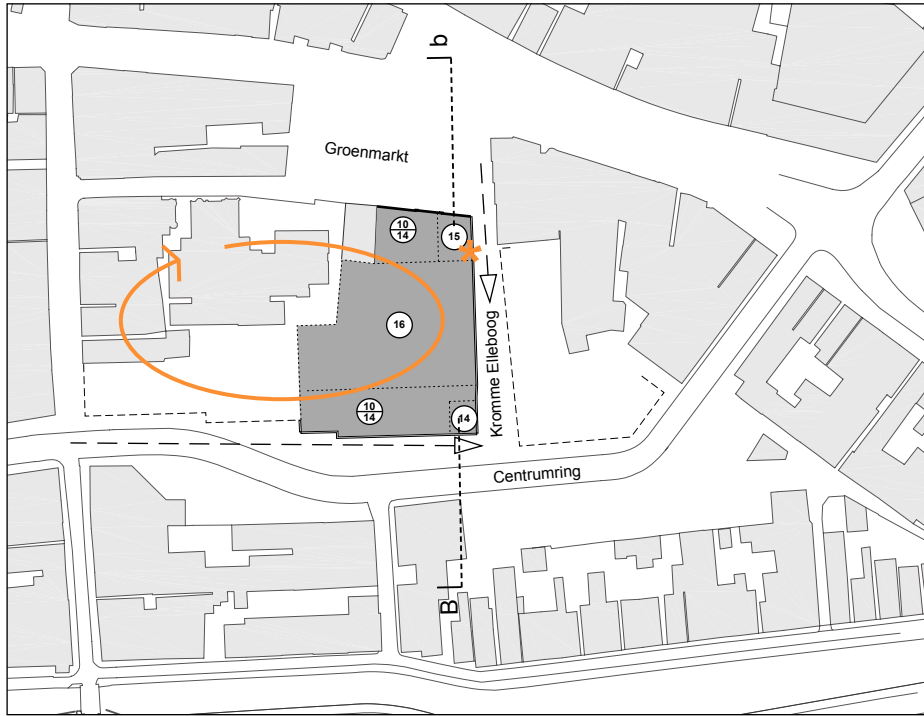
## 5 Definitie van verschillen in de openbare ruimte

Een stedenbouwkundig accent op de westhoek van het oostelijke deelgebied markeert de plek (op het hoogste schaalniveau) langs de Centrumring, versterkt de variatie en het informele karakter van de openbare ruimte en definieert samen met het grote pakhuis de tegenoverliggende 'tuinen van de stad' (op het laagste schaalniveau).

## 6 Beheren van de achterkantsituatie

Achterkantsituaties binnen de plangrens zijn een integraal onderdeel van de stedenbouwkundige opgave Kromme Elleboog en maken deel uit van de verschillende architectonische deelgebieden.



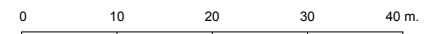
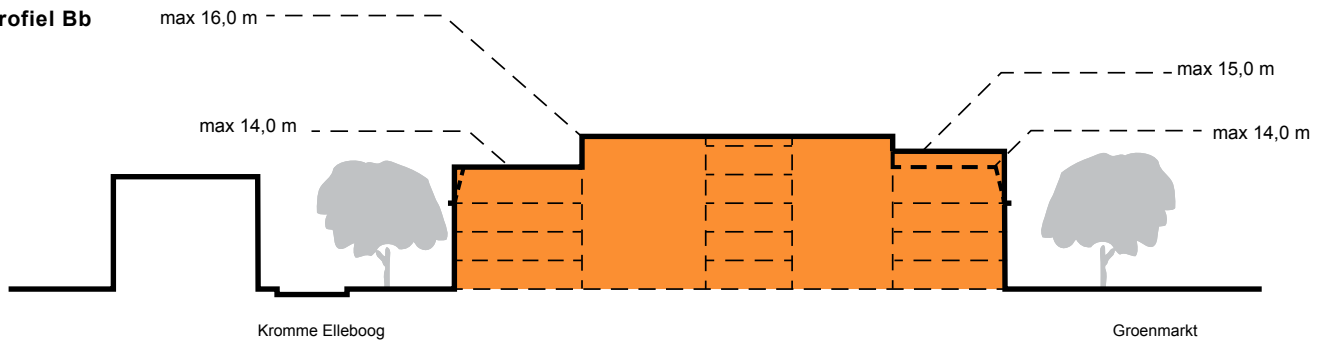


### Randvoorwaarden deelgebied 2

-  verplichte rooilijn
-  maximale rooilijn
-  indicatieve rooilijn
-  maximale lijst- / nokhoogte (in m.)
-  stedenbouwkundig accent
-  afronden bouwblok
-  zichtrelatie



### Profiel Bb



# 4 Beeldkwaliteit

## 4.1 Randvoorwaarden deelgebied 2

Deelgebied 2 manifesteert zich als eigentijdse interpretatie van een traditioneel bouwblok in de vorm van baksteenarchitectuur. Binnen het blok kan weer onderscheid worden gemaakt tussen de noord- en zuidzijde. De noordzijde is gelegen aan de formele ruimte van de Groenmarkt, de zuidzijde aan de amorfe stedelijke ruimte van de Centrumring. De nieuwbouw zoekt aansluiting bij deze verschillen in de context.

Om het gewenste architectonisch beeld te bereiken zijn hieronder de volgende beeldkwaliteitscriteria opgesteld.

### Situering

- de nieuwbouw is de afronding van het bouwblok tussen Hoofdstraat, Centrumring, Kromme Elleboog en Groenmarkt
  - aan de Groenmarkt is een verplichte rooilijn aangegeven als aansluiting op de formele ruimte van de Groenmarkt.
  - aan de Centrumring en Kromme Elleboog is een rooilijnzone aangegeven als aansluiting op naastgelegen panden. Binnen deze zone dienen belangrijke stedenbouwkundige accenten en integrale oplossingen voor balkons te worden opgelost. Deze zone dient tevens te worden benut om voldoende geleiding van de bouwmassa te verkrijgen. De rooilijn in deze zone dient ten opzichte de rooilijn van het accent van deelgebied 3 terug te liggen, zodanig dat er een duidelijke sprong in de gevelwand plaatsvindt ten opzichte van deelgebied 3.
- de nieuwbouw oriënteert zich met voorzijden op de publieke ruimte. Dit betreft tevens de gevel van de parkeergarage.
  - publieksfuncties richten zich op de belangrijkste publieke ruimte, blinde zichtgevels dienen architectonisch uitgewerkt te worden.
  - de begane grond van de nieuwbouw kan bestemd worden voor commerciële / publieke functies. Dit dient in de architectuur tot uitdrukking te komen.

### Massa en vorm

#### *Groenmarkt*

- de bebouwing aan de Groenmarkt is geënt op de historische korrelgrootte. Variatie in het gevelbeeld is uitgangspunt. Het beeld is altijd afgestemd op het programma. Het gebouw heeft een duidelijke (historische) kapvorm.
- het stedenbouwkundig accent markeert de route naar de Centrumring en is een rank opgaand hoogteaccent van maximaal 15,0 m (zie BP) met mogelijk een afwijkende vormentaal.

#### *Centrumring en Kromme Elleboog*

- De bebouwing aan de Centrumring en Kromme Elleboog heeft een traditionele hoofdropzet en sluit aan op de amorfe stedelijke ruimte van de Centrumring met wisselende korrelgrootte.
- De basis van de bouwmassa's bestaat uit eenvoudige rechthoekige hoofdvormen afgerond met een kap. De herkenbaarheid van de kap en de gootlijn vormen hierbij een

belangrijk uitgangspunt. De kaplaag is dusdanig vormgegeven zo dat de toepassing van daken voldoende tot uitdrukking komt. Deze gootlijn kan incidenteel (maximaal 45 procent van de gevelbreedte) worden onderbroken.

- Zorgvuldig vormgegeven dakkapellen zijn mogelijk, mits deze ondergeschikt blijven aan het dakvlak in massa, vormgeving, kleur en materialisering en dusdanig vormgegeven zijn zo dat de toepassing van daken voldoende tot uitdrukking komt.
- Belangrijke stedenbouwkundige hoekpunten of overgangen naar bestaande bebouwing dienen te worden gemarkeerd. Hier zijn (overhoekse) accenten in de bouwmassa en kapvorm mogelijk. Schijfgevels om slechts één straatzijde te accentueren zijn niet toegestaan. Het accent moet vanuit beiden gevels ervaarbaar zijn.

## **Architectuur**

### *Groenmarkt*

- De historische context van de Groenmarkt en omgeving vormt het uitgangspunt voor de architectuur en de gevelindeling.
- De architectuurstijl is te omschrijven als een moderne interpretatie van de architectuur uit de omgeving. De gevelwand aan de Groenmarkt is gelegen aan de formele ruimte van de Groenmarkt en reageert op deze formaliteit.
- Dit komt in de architectuur tot uitdrukking in voldoende geleding en plasticiteit en een herkenbare opbouw van plint, midden en beëindiging.
- Een belangrijk stedenbouwkundige hoekpunt vormt de overgang van Groenmarkt naar Kromme Elleboog. Deze overgang dient te worden gemarkeerd in de architectuur. Dit kan

worden bereikt door accentuering van de kap, de dakrand of andere kwalitatief hoogwaardige architectonische verbijzonderingen.

- De gevel aan de zijde van de kerk dient op een bijzondere manier architectonisch vormgegeven te worden.

### *Kromme Elleboog & centrumring*

- De bebouwing aan de centrumring versterkt de stedenbouwkundige structuur en maakt deze minder rommelig en amorf. Uitgangspunt vormt de karakteristieke informaliteit van het gebied. De architectuur reageert op de karakteristieken van de plek.
- De architectuur vormt een eigentijdse invulling van een traditioneel bouwblok. Dit komt tot uiting in tijdloze baksteenarchitectuur. De architectuur reageert op zowel de historische architectuur uit de binnenstad als de meer fabrieksmatige architectuur die van oudsher aan de randen van de stad voorkomt. Er dient voldoende verschil met de (historische) gevels aan de groenmarkt te zijn om het verschil in karakteristiek van deze plekken binnen het plangebied herkenbaar te maken.
- Er dient voldoende geleding in de gevels te zijn.
- Er worden overwegend verticale gevelopeningen toegepast.
- Belangrijke stedenbouwkundige hoekpunten of overgangen naar bestaande bebouwing dienen te worden gemarkeerd in de architectuur. Dit kan worden bereikt door accentuering van de kap, de dakrand of andere kwalitatief hoogwaardige architectonische ingrepen.
- Uitbouwen voor de voorgevel (balkons, erkers) dienen zorgvuldig ingepast te worden door integraal onderdeel uit te maken van de architectuur.



- De gevel van de parkeergarage dient als volwaardige zichtgevel vormgegeven te worden, waarbij een markering wordt aangebracht zodat er een optische onderbreking van de gevel plaatsvindt.
- Aan de zijde centrumring, dient de plint afleesbaar te zijn in de architectuur in relatie tot de naastgelegen bebouwing en de historische gevelopbouw. Dit kan worden bereikt door een optische verhoging van de verdiepingshoogte.

### **Detaillering, kleur- en materiaalgebruik**

- De materiaalkeuze en detaillering dient de architectuur te versterken.
- Het materiaal van de gevels bestaat voornamelijk uit baksteen of stucwerk met voldoende reliëf/textuur. Andere materialen zoals daklijsten, ballustraden etc., zijn



hoogwaardig en dienen de architectuur te ondersteunen en te versterken.

- Kappen worden hoogwaardig afgewerkt met traditionele materialen zoals zink, gebakken pannen of materialen van vergelijkbare kwaliteit en uitstraling.
- Toepassing van zorgvuldige detaillering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.).

### **Overige**

- parkeren wordt op eigen terrein opgelost.
- de in- en uitrit van de parkeergarage wordt architectonisch ingepast in het totale gevelbeeld. (oa inpandige helling- banen), streven naar een gezamenlijke entree voor alle deelgebieden, situering in- en uitrit in overleg met gemeente.
- relatie gebouw met openbare ruimte is belangrijk en dient in de vormgeving integraal te worden opgelost.
- reclamevoering aan gevels terughoudend en ingepast in de architectuur (volgens beleid gemeente).

### **Openbare ruimte**

- openbare ruimte is volwaardig onderdeel van de planvorming, dus afstemming tussen verschillende deelnemende partijen is vereist.
- gemeentelijk beleid ('Handboek openbare ruimte') is hierin leidend.
- in deelgebied 2 hebben de 'tuinen van de stad' een begeleidende functie en zijn ondersteunend aan de architectuur; passende vormtaal: 'nissen', randbeplanting en plantvakken.

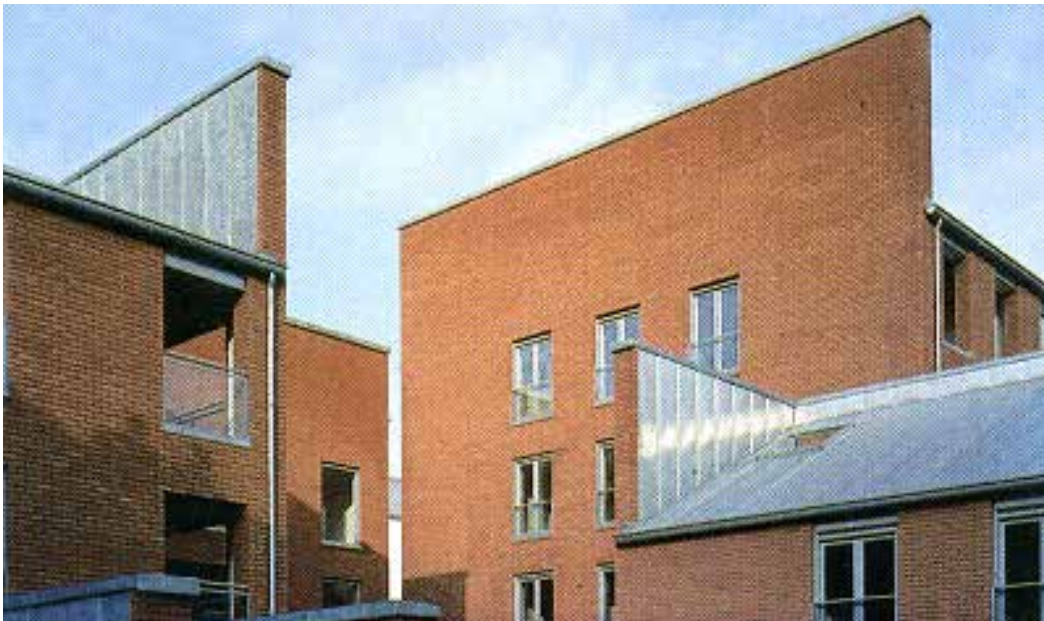


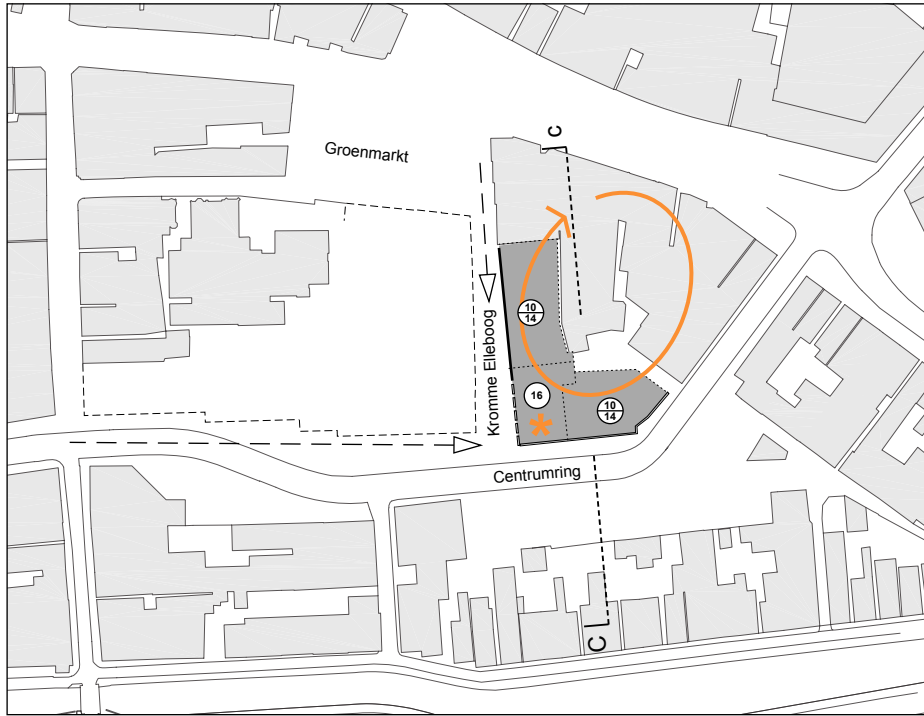
inspiratiebeeld openbare ruimte

inspiratiebeelden architectuur







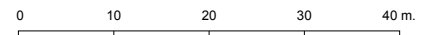
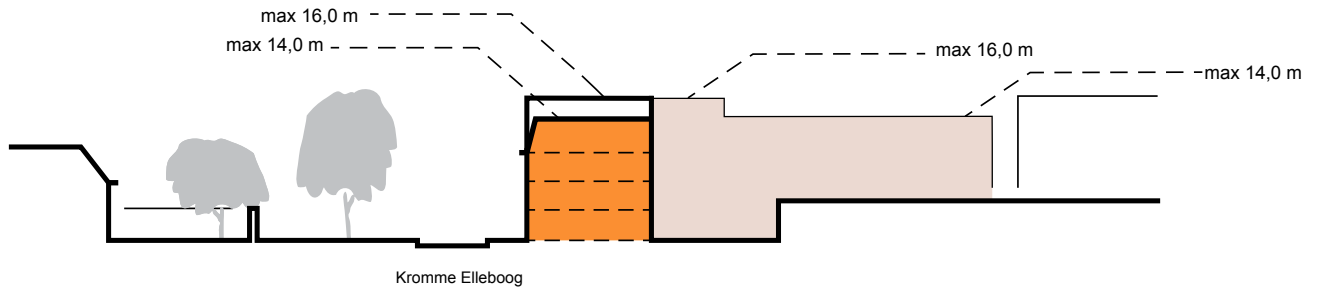


### Randvoorwaarden deelgebied 3

-  verplichte rooilijn
-  maximale rooilijn
-  indicatieve rooilijn
-  maximale lijst- / nokhoogte (in m.)
-  stedenbouwkundig accent
-  afronden bouwblok
-  zichtrelatie



### Profiel Cc





### 4.3 Randvoorwaarden deelgebied 3

Ten oosten van de dwarsroute tussen Centrumring en Groenmarkt ligt het derde deelgebied. Het vormt het sluitstuk van het bouwblok tussen Prinsenplein, Centrumring en Groenmarkt. Dit blok manifesteert zich, gelijk aan deelgebied 2, als een eigentijdse invulling van een traditioneel bouwblok. De hoek van de nieuwbouw wordt gekarakteriseerd door een stedenbouwkundig accent. Het noordelijke deel van dit blok sluit aan op de naastgelegen bebouwing aan de Groenmarkt. Het zuidelijk deel positioneert zich duidelijk aan de Centrumring. Voor dit deelgebied zijn de volgende beeldkwaliteitseisen opgesteld.

#### Situering

- De nieuwbouw is de afronding van het bouwblok tussen Prinsenplein, Centrumring, Kromme Elleboog en Groenmarkt
  - Aan de Centrumring is een rooilijnzone aangegeven als aansluiting op naastgelegen panden. Binnen deze zone dienen belangrijke stedenbouwkundige accenten en integrale oplossingen voor balkons te worden opgelost. Deze zone dient tevens te worden benut om voldoende geleding van de bouwmassa te verkrijgen.
  - Aan de zuidwestzijde van het deelgebied bevindt zich een belangrijk stedenbouwkundig accent, welke de route tussen de Hoofdstraat, de Centrumring en de Groenmarkt accentueert en samen met het pakhuis de 'tuinen van de stad' definieert. Het accent heeft een significante duidelijk ervaarbare versprongen rooilijn en hoekverdraaiing. Uitgangspunt is dat deze hoekmarkering vanuit westelijke richting voor de rooilijn van bouwdeel 2 zichtbaar is, dusdanig
- dat er een baken in de stedenbouwkundige structuur ontstaat.
- De nieuwbouw oriënteert zich met voorzijden op de publieke ruimte.
  - Publieksfuncties richten zich op de belangrijkste publieke ruimte, blinde gevels dienen architectonisch uitgewerkt te worden.

#### Massa en vorm

- De bebouwing aan de route tussen de Centrumring en de Groenmarkt (Kromme Elleboog) sluit in massa en vorm aan op bestaande naastgelegen panden.
- De bebouwing langs de Centrumring sluit in massa en vorm aan op de bestaande panden.
- De bebouwing aan de Centrumring heeft een traditionele hoofdopzet en sluit aan op de amorfe stedelijke ruimte van de Centrumring met wisselende korrelgrootte.
- De basis van de bouwmassa's bestaat uit eenvoudige rechthoekige hoofdvormen afgerond met een kap. De herkenbaarheid van de kap en de gootlijn vormen hierbij een belangrijk uitgangspunt. De kaplaag is dusdanig vormgegeven zo dat de toepassing van daken voldoende tot uitdrukking komt. Deze gootlijn kan incidenteel (maximaal 45 procent van de gevelbreedte) worden onderbroken.
- Zorgvuldig vormgegeven dakkapellen zijn mogelijk, mits deze ondergeschikt blijven aan het dakvlak in massa, vormgeving, kleur en materialisering en dusdanig vormgegeven zijn zo dat de toepassing van daken voldoende tot uitdrukking komt.
- Belangrijke stedenbouwkundige hoekpunten of overgangen naar bestaande bebouwing dienen te worden gemarkeerd. Hier zijn (overhoekse)

accenten in de bouwmassa en kapvorm mogelijk. Schijngevels om slechts één straatzijde te accentueren zijn niet toegestaan. Het accent moet vanuit beiden gevels ervaarbaar zijn.

- Het belangrijkste stedenbouwkundige accent vormt het knooppunt in de route tussen de Hoofdstraat en de Groenmarkt en is een afwijkend bouwdeel in hoogte, situering en (bij voorkeur ook) architectuur.
- Uitbouwen voor de voorgevel (balkons, erkers) dienen zorgvuldig ingepast te worden.

### **Architectuur**

- De bebouwing versterkt de stedenbouwkundige structuur en maakt deze minder rommelig en amorf. Uitgangspunt vormt de karakteristieke informaliteit van het gebied. De architectuur reageert op de karakteristieken van de plek.
- De architectuur vormt een eigentijdse invulling van een traditioneel bouwblok. Dit komt tot uiting in tijdloze architectuur. De architectuur reageert op zowel de historische architectuur uit de binnenstad als de meer fabrieksmatige architectuur die van oudsher aan de randen van de stad voorkomt. Er dient voldoende verschil met de (historische) gevels aan de Groenmarkt te zijn om het verschil in karakteristiek van deze plekken herkenbaar te maken.
- Er dient voldoende geleding in de gevels te zijn.
- Er worden overwegend verticale gevelopeningen toegepast.
- Belangrijke stedenbouwkundige hoekpunten of overgangen naar bestaande bebouwing dienen te worden gemarkeerd in de architectuur. Dit kan worden bereikt door accentuering van de kap, de dakrand of andere kwalitatief hoogwaardige architectonische ingrepen.

- Een belangrijke overgang vormt de aansluiting van dit bouwdeel aan de oostzijde (pand Doc 44/Herberg 't Plein 1 bouwlaag). Deze overgang dient zowel in massa als in architectuur zorgvuldig te worden vormgegeven. Dit kan worden bereikt door een lage massa of een optische verlaging van de goothoogte.
- Uitbouwen voor de voorgevel (balkons, erkers) dienen zorgvuldig ingepast te worden door integraal onderdeel uit te maken van de architectuur.
- Aan de zijde centrumring, dient de plint afleesbaar te zijn in de architectuur in relatie tot de naastgelegen bebouwing en de historische gevelopbouw. Dit kan worden bereikt door een optische verhoging van de verdiepingshoogte.
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik
- De materiaalkeuze en detaillering dient de architectuur te versterken.
- Het materiaal van de gevels is traditioneel en bestaat voornamelijk uit baksteen. Andere materialen zoals daklijsten, ballustraden etc., zijn hoogwaardig en dienen de baksteenarchitectuur te ondersteunen.
- Op onderdelen waar het de gebouwworm articuleert, zijn andere materialen als hout en stucwerk
- mogelijk, mits deze de architectuur voldoende ondersteunen en versterken.
- Kappen worden hoogwaardig afgewerkt met traditionele materialen zoals zink, gebakken pannen of materialen van vergelijkbare kwaliteit en uitstraling.
- Toepassing van zorgvuldige detaillering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.).

## Overige

- Parkeren wordt op eigen terrein opgelost
- De in- en uitrit van de parkeergarage wordt architectonisch ingepast in het totale gevelbeeld. (oa inpandige helling- banen), streven naar een gezamenlijke entree voor alle deelgebieden, situering in- en uitrit in overleg met gemeente
- Relatie gebouw met openbare ruimte is belangrijk en dient in de vormgeving integraal te worden opgelost.
- Reclamevoering aan gevels terughoudend en ingepast in de architectuur (volgens beleid gemeente).



## Openbare ruimte

- Openbare ruimte is volwaardig onderdeel van de planvorming, dus afstemming tussen verschillende deelnemende partijen is vereist.
- Gemeentelijk beleid (“Handboek openbare ruimte”) is hierin leidend
- In deelgebied 3 is de openbare ruimte ondersteunend aan het stedenbouwkundig accent en definieert op een kleine ruimte de overgang openbaar-privé; passende vormtaal: portiek, loggia, etalage en entreepartij.



^ inspiratiebeelden openbare ruimte

< > inspiratiebeelden architectuur



inspiratiebeelden architectuur



# Colofon

Titel:	Kromme Elleboog, Meppel Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitplan
Opdrachtgever:	Gemeente Meppel
Status:	Aangepast en vastgesteld door de gemeenteraad op 1 februari 2018
Datum:	1 februari 2018
Projectnummer:	2011.18
Projectteam:	Herman Reezigt Rinse Tjeerdsma

Terborchstraat 22  
8011 GG Zwolle  
T 038 423 44 82  
F 038 421 31 86  
info@imoss.nl  
www.imoss.nl

**IMOSS**  
**STEDENBOUW**  
**LANDSCHAP**  
**BUITENRUIMTE**