

# Stedenbouwkundig Randvoorwaarden en Beeldkwaliteitsplan

**Locatie: RK Kerk – Grote Oever**

**Rooms Katholieke Kerk**

**juni 2014**



### ***Inleiding***

Vanaf 1999 zijn er diverse plannen ontwikkeld voor de herontwikkeling van de Rooms Katholieke Kerk aan de Grote Oever, hoek Kinkhorststraat. Afgelopen jaren is ook de locatie van de Mrg. Niermanschool meegenomen in afweging om tot een haalbaar plan te realiseren. Inmiddels is er voor gekozen om de locatie van de RK Kerk separaat te ontwikkelen.

In deze Stedenbouwkundige Randvoorwaarden staan de randvoorwaarden en beeldkwaliteit omschreven van de locatie van de RK Kerk.

## Ruimtelijke analyse

### locatie

De locatie bevindt zich op de kop van de Kinkhorststraat en de Kleine Oever /Grote Oever, grenzend aan de historische binnenstad van Meppel, en de woonbuurt 't Meugien.

De locatie wordt feitelijk begrensd door:

- aan de noordkant door de Kinkhorststraat met daaraan appartementen op de hoek met de Grote Oever en grondgebonden woningbouw van 't Meugien
- aan de oostkant door de historische binnenstad van Meppel
- aan de zuidkant door een openbare parkeerplaats Havenstraat en de panden aan de Kleine Oever
- aan de westkant door de voormalige locatie van de Mgr. Niermanschool.

### Binnenstadsvisie

In de Binnenstadsvisie zijn 5 hoofdthema's aangegeven voor de ontwikkeling van de binnenstad. Voor deze locatie zijn 2 thema's van belang:

- de Centrumring: voor het deel van het plangebied dat aan de Grote Oever ligt
- de Woonbuurten: voor het deel van het plangebied dat in de buurt 't Meugien ligt



### Grote Oever/Centrumring

Voor de Centrumring is de ambitie vanuit de Visie Binnenstad: continuïteit in de stedenbouwkundige structuur en inrichting en herstellen van parken, pleinen en plantsoenen. Voor deze locatie is het daarom van belang dat er veel aandacht wordt besteed aan de straatwanden en de ruimtevorming aan de Grote Oever zijde.

### 't Meugien

Voor de Woonbuurten gelden als belangrijkste uitgangspunten in de Binnenstadsvisie, het behoud van bestaande bestemmingen, streven naar variatie in woningaanbod en het in stand houden en versterken van de identiteit van de buurten. Ontwikkelingen - voor met name het westelijk deel van deze locatie - moeten dus goed aansluiten bij de structuur van 't Meugien.

### Ruimtelijke structuur

De Grote en Kleine Oever vormen de westrand van de historische binnenstad en maken deel uit van de centrumring. Het wordt gekenmerkt door kleinschalige geparceleerde woningbouw, voornamelijk in twee lagen met een kap.

Door saneringen en nieuwbouw hebben wijzigingen plaatsgevonden en staan een aantal grotere complexen in de vorm van appartementen en kantoren met een wisselende rooilijn. De bouwhoogte van deze panden is maximaal 15 meter.

In 't Meugien, dat grenst aan de westkant, bestaat de bebouwing grotendeels uit grondgebonden rijenwoningen uitgevoerd in 1 tot 2 bouwlagen met langskap of dwarskap.

Aan de Prins Hendrikkade heeft herstructurering plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een appartementengebouw van 4 bouwlagen met kap.

De locatie is een schakel tussen twee verschillende gebieden; de uitstraling aan de Grote Oever en de aansluiting van de woonwijk 't Meugien.

Het is daarom van belang om een passende oplossing te vinden tussen deze twee verschillende gebieden.



*Grote Oever*



*Parkeerplaats Havenstraat*



*'t Meugien*



*Havenstraat*

## Ruimtelijke Randvoorwaarden

Voor de toekomstige ontwikkelingen is het uitgangspunt het zowel ruimtelijk als functioneel versterken van de stedenbouwkundige structuur.

Ten noorden van de locatie aan de Grote Oever, staan een aantal nieuwere grootschalige bouwvolumes (voormalige belastingkantoor, stadhuis, appartementencomplex 'De Kinkhorst'). Ten zuiden van de locatie kenmerkt de bebouwing aan de Kleine Oever zich door kleinschaligheid.

De nieuwe ontwikkeling moet op een zorgvuldige wijze deze schaalprong opvangen. Het is daarom ook van belang om een aantal verschillende bouwvolumes visueel los van elkaar te schakelen en zo dat een ensemble vormen om dit 'lastige' schaalverschil goed op te lossen.

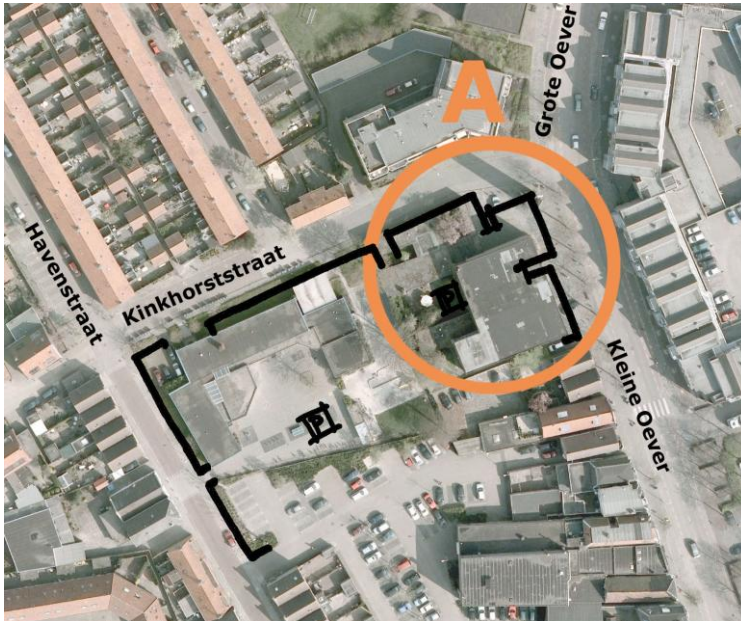
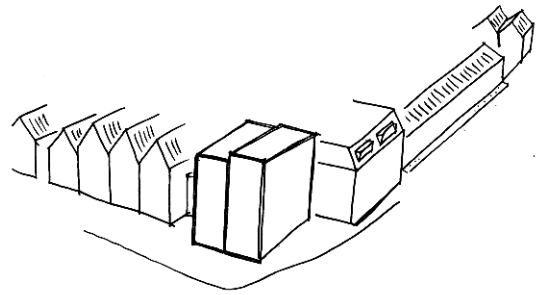


Aangezien deze locatie aan de rand van de historische binnenstad ligt is het goed denkbaar er naast het wonen, ook een combinatie gezocht wordt met bepaalde kleinschalige functies (die qua hinder goed te combineren zijn).

stedenbouwkundige uitgangspuntenschets

A. Kop Grote Oever/Kinkhorststraat:

- doorzetten historische context Kleine Oever
- duidelijke 'kop' op hoek Grote Oever en Kinkhorststraat
- Samengestelde massa met visueel losgeschakelde volumes, ook tegenhanger van bestaand appartementencomplex



### ruimtelijk en functioneel

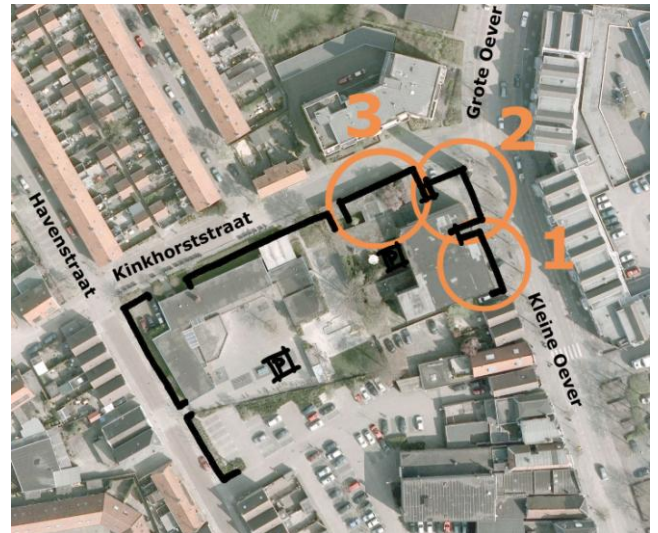
Ruimtelijk is de locatie het beste te beschrijven in 3 verschillende delen.

Dit zijn:

1. Langs Grote /Kleine Oever
2. Kop Grote Oever
3. Grote Oever/Kinkhorststraat

Waarbij het denkbaar is om 2. te combineren/integreren in 1. en 3.

Het parkeren gebeurt op het binnenterrein, hiervoor gelden natuurlijk ook de nodige richtlijnen.



#### 1. Langs Grote /Kleine Oever

Overgang tussen de bestaande woningbouw en de 'Kop Grote Oever'

- Rooilijn van de aangrenzende bebouwing oppakken
- Hoofdvorm is drie tot vier bouwlagen met kap
- Referentie van statige pakhuisen
- Individuele uitstraling per pand, als referentie naar kleinschalige bebouwing
- Respect voor de aangrenzende bebouwing, ook in maat en schaal.
- Oriëntatie op Grote Oever

#### *referentiebeeld*

Referentie van een aantal pakhuiswoningen in twee en drie lagen met dwarskap als 'aanhechting' op de aanwezige kleinschalige bebouwing.



#### 2. Kop Grote Oever

- Duidelijke 'kop' / markering van deze hoek
- Volume/massa mag afwijken van overige delen -> platte afdekking is goed denkbaar
- Rank hoogteaccent op deze hoek is wenselijk, in vier bouwlagen.
- Respect voor de aangrenzende bebouwing, ook in maat en schaal.
- Dubbelzijdige oriëntatie op zowel Grote Oever als op de Kinkhorststraat

#### *referentiebeeld*

Stevig hoeksteun en accent. Stoere en platte massa.



### 3. Grote Oever/Kinkhorststraat

Overgang tussen de grondgebonden nieuwbouw en de 'Kop Grote Oever'

- Hoofdvorm is twee tot drie bouwlagen met kap
- 'Schakel' tussen Kop Grote Oever en grondgebonden woningen
- Respect voor de aangrenzende bebouwing, ook in maat en schaal
- Oriëntatie op Kinkhorststraat

Parkeerterrein en erfafscheidingen

- Netjes ingericht
- Erfafscheiding die meeontwerpen met architectuur van de woningen
- Duurzame erfafscheiding

*referentiebeeld erfafscheiding*  
passend bij de architectuur van de woning.





### verkeer

- De Grote Oever maakt deel uit van de centrumring (kort parkeren).
- Ontsluiting van de terreinen voor autoverkeer vindt plaats vanaf de Kinkhorststraat of de Havenstraat.
- Extra inritten aan de Grote Oever zijn niet toegestaan.
- Bij de situering van inritten moet rekening gehouden worden met de belangen van de huidige burens en overburens.
- Ontsluiting voor voetgangers en fietsers kan uiteraard wel plaatsvinden vanaf de Grote Oever.

### parkeren

- Voor alle aspecten van parkeren geldt het vastgestelde Parkeerbeleid Gemeente Meppel (Raad, oktober 2012), met hierin opgenomen de gemeentelijke parkeernormen.
- Alle parkeerplaatsen voor bewoners, andere gebruikers en bezoekers moeten op eigen terrein worden aangelegd en zo georganiseerd worden dat zij ook als dusdanig worden gebruikt.
- Wanneer in fases wordt gebouwd moet elke fase zijn volledige parkeerbehoefte op eigen terrein oplossen.
- Alle parkeerplaatsen die in het plan gerealiseerd worden, die openbaar toegankelijk zijn en een openbaar karakter hebben, komen onder exploitatie van de gemeente.
- Het parkeerbeleid biedt de mogelijkheid om de parkeernorm af te kopen. Hiervoor geldt echter de voorwaarde dat in de buurt voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn of te realiseren zijn. In deze buurt is de parkeerdruk dusdanig dat op voorhand gesteld kan worden dat afkoop hier niet aan de orde kan zijn.

## Beeldkwaliteitseisen

### 1. Langs Grote /Kleine Oever

- traditioneel materiaal in de vorm van baksteen
- kleurenpalet van historische/traditionele kleuren -> warme rood-bruin tinten
- een combinatie van modern en afwijkend materiaal en kleurgebruik is mogelijk

### 2. Kop Grote Oever

- combinatie van traditioneel en modern materiaal
  - traditioneel materiaal in de vorm van baksteen
  - modern materiaal, in de vorm van staal en glas
- kleurenpalet van historische/traditionele kleuren -> warme rood-bruin tot paarsantraciet tinten
- losgeschakeld t.o.v. andere volumes, een eventuele tussenschakel -> transparant, terugliggend en ondergeschikt

Ook als integrale oplossing tussen 1. en 3.

### 3. Grote Oever/Kinkhorststraat

- traditioneel materiaal in de vorm van baksteen
- kleurenpalet van historische/traditionele kleuren -> warme rood-bruin tinten
- een combinatie van modern en afwijkend materiaal en kleurgebruik is mogelijk

