

MEPPEL – WINKELCENTRUM KOEDIJKSLANDEN E.O.

Beeldkwaliteitplan

2 april 2013

Meppel – Beeldkwaliteitplan Winkelcentrum Koedijkslanden

Inhoudsopgave

	blz .
1 INLEIDING	1
1.1 Basis beeldkwaliteitplan	1
1.2 Afstemming welstandsnota	2
1.3 Onderdelen van het beeldkwaliteitplan	2
2 BESTAANDE SITUATIE	3
2.1 Ligging plangebied	3
2.2 Karakteristiek van de omgeving	3
2.3 Karakteristiek van het plangebied	4
3 PLANTOELICHTING	6
3.1 Randvoorwaarden	6
3.2 Stedenbouwkundig plan	7
4 BEOORDELINGSKADER	10
4.1 Beeldzonerings	10
5 INRICHTING OPENBARE RUIMTE	22
5.1 Algemeen	22
5.2 Indeling in zones	22
5.3 Criteria per thema	24

1 INLEIDING

Centraal in de woonwijk Koedijkslanden, zuidelijk in Meppel, ligt een winkelcentrum. Op initiatief van beleggingsmaatschappij De Hoge Dennen Vastgoed en woningcorporatie Woonconcept (hierna: de initiatiefnemers) en in samenwerking met de gemeente Meppel is voor dit winkelcentrum een herontwikkeling in gang gezet. Het doel van de herontwikkeling is het maken van een nieuw centrum voor de wijk Koedijkslanden en Berggierslanden. Dit wordt gedaan door het bestaande centrum een facelift te geven en daarnaast extra winkeloppervlakte, een tweede supermarkt en een woon-/zorgcomplex met een wijkservicepunt toe te voegen.

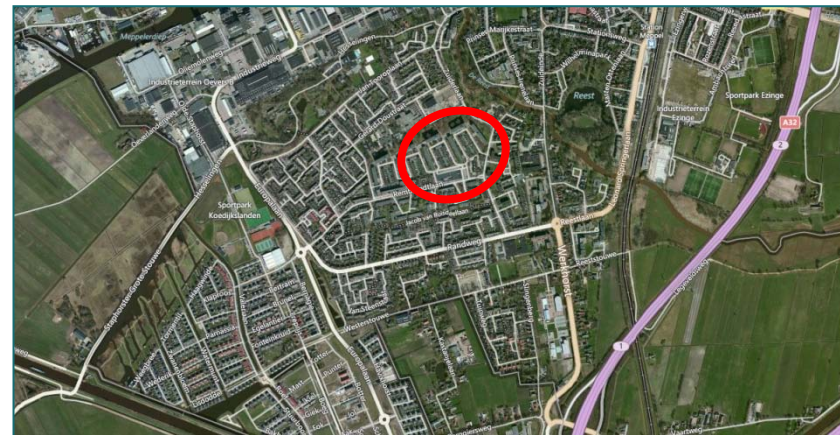


Figuur 1 *Ligging plangebied in relatie tot omgeving*

Deels worden de detailhandelsfuncties en woningen gecombineerd in één gebouw. In onderstaande figuur is de locatie van het plangebied aangegeven. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is door Buro Vijn een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld. Hier ligt het stedenbouwkundig plan aan ten grondslag, waarvoor de basis is gelegd door Gent&Monk Architecten. Het stedenbouwkundig plan is uitgewerkt door de FAME Groep en vormt de basis van het voorliggende beeldkwaliteitplan. Dit alles in samenwerking met de gemeente Meppel.

1.1 Basis beeldkwaliteitplan

Het stedenbouwkundig plan geeft een uitgewerkt voorstel voor de invulling van het gebied. Het bijbehorende programma, de stedenbouwkundige en de architectonische uitgangspunten zijn vertaald in het voorliggende beeldkwaliteitplan en bieden een kader waarbinnen de bouwplannen uitgewerkt kunnen worden. Met dit beeldkwaliteitplan wordt niet alleen een hoogwaardige en duurzame ruimtelijke kwaliteit van de gebouwen en de openbare ruimte nagestreefd, maar dit geldt ook voor hun onderlinge samenhang.



Figuur 2 *Luchtfoto met situering plangebied*

1.2 Afstemming welstandsnota

Na vaststelling door de raad vormt het beeldkwaliteitplan 'Winkelcentrum Koedijkslanden' een onderdeel van het welstandsbeleid van de gemeente Meppel. Het vastgestelde beeldkwaliteitplan 'Winkelcentrum Koedijkslanden' maakt deel uit van de gemeentelijke Welstandsnota en vervangt het betreffende onderdeel (naoorlogse bebouwing, regulier). Het geeft richtlijnen voor de herontwikkeling van het winkelcentrum Koedijkslanden in Meppel. Voor de hoofdlijnen van het te ontwikkelen gebied vormt het nieuwe bestemmingsplan 'Winkelcentrum Koedijkslanden' het kader. Het beeldkwaliteitplan geeft meer gedetailleerde aanwijzingen gericht op het beeld van de nieuwe bebouwing, zoals de onderlinge samenhang, kleurstelling en materiaalgebruik. Daarnaast geeft het aanwijzingen voor de inrichting van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitplan vormt daarmee de nadere uitwerking, de verfijning van het bestemmingsplan. Juridisch gezien is het bestemmingsplan maatgevend.

1.3 Onderdelen van het beeldkwaliteitplan

Het beeldkwaliteitplan bevat zowel richtlijnen voor de bebouwing als voor de inrichting van de openbare ruimte. De richtlijnen voor de bebouwing vormen een handvat voor toekomstige bouwers en zijn tevens het toetsingskader voor de welstandsbeoordeling. De richtlijnen voor de openbare ruimte voorzien in principes en uitgangspunten die door de initiatiefnemers zelf zullen worden gehanteerd als basis voor de inrichting van het gebied.

Dit beeldkwaliteitplan bestaat uit de volgende onderdelen:

1. De welstandscriteria voor de bebouwing: hoofdstuk 4.
2. Richtlijnen voor de openbare ruimte: hoofdstuk 5.

2 BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de woonwijk Koedijkslanden in Meppel. Deze wijk ligt ten zuidwesten van het historische centrum van Meppel. Het plangebied wordt aan alle zijden omringd door eengezins- en meergezinswoningen.

De noordelijke grens wordt gevormd door een grotere groenstructuur. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied lopen respectievelijk de wijkontsluitingswegen Rembrandtlaan en Zuiderlaan. In onderstaande figuur staat de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Figuur 3 *ligging plangebied*

2.2 Karakteristiek van de omgeving

De wijk Koedijkslanden stamt uit de jaren 60 en 70 van de vorige eeuw en is direct rond het plangebied ontworpen volgens de typologie van de 'stempelstedenbouw'. In deze tijd probeerde men een scheiding aan te brengen tussen het doorgaande autoverkeer en het wonen. De wijk is opgebouwd uit stedenbouwkundige eenheden van bouwvolumes en woonstraten. Binnen de stempel zijn verschillende woongebouwtypen toegepast (o.a. flats, gezinswoningen). Al het doorgaande verkeer is buiten de buurt om geleid, waardoor er een rustig woongebied is gerealiseerd met een zo groot mogelijke veiligheid voor de jeugd. Alle 'stempelwijken' kennen een grote, gemeenschappelijke groenzone.

Centraal in de wijk is het winkelcentrum gerealiseerd waarvoor in dit beeldkwaliteitplan de bebouwingscriteria zijn aangegeven.



Figuur 4 *Impressie plangebied*

Infrastructuur

Het plangebied is goed bereikbaar met verschillende vormen van vervoer (langzaam en snelverkeer). Het winkelcentrum ligt namelijk centraal in de wijk aan de wijkontsluitingswegen Zuiderlaan en Rembrandtlaan. Deze wijkontsluitingswegen krijgen een 30 km regime. Hier wordt vorm en inhoud aangegeven door middel van herinrichting met een smaller wegprofiel.

De verschillende verkeersroutes hebben een relatief breed profiel. Over de beide lanen is een buslijn aanwezig, met een halte direct aan de zuidwestzijde van het plangebied. De overige straten in en rond het plangebied zijn erfontsluitingswegen (woonstraten) en hebben een smaller profiel.

Bebouwing

Rond het plangebied bestaat de bebouwing hoofdzakelijk uit woningen. Er is sprake van zowel meergezins- als eengezinswoningen. De meergezinswoningen zijn te vinden in (galerij)flats aan de noordzijde (bestaande uit 4, 7 of 9 bouwlagen) en in appartementengebouwen aan de oostzijde van het plangebied (4 bouwlagen). Deze flats en appartementengebouwen zijn plat afgedekt. De eengezinswoningen bestaan uit rijwoningen van één of twee bouwlagen met een kap of plat afgedekt. Deze bevinden zich rondom het plangebied.

Groenstructuur

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan een groengebied dat deel uit maakt uit van de hoofdgroenstructuur van Meppel. Het is een parkachtig groen met afwisselend bosjes, grasvelden en (fiets)paden. Het park is bedoeld voor extensief dagrecreatief gebruik (wandelen, fietsen, spelen).

De appartementengebouwen oostelijk van het plangebied staan ook in openbaar groen. Dit groen is bedoeld als zichtgroen voor de bewoners van die appartementen. Daarnaast zijn langs de Zuiderlaan en Rembrandtlaan groenstroken aanwezig met struweel en bomen (laanbeplanting). Deze hebben een begeleidende functie. Tot slot zijn bij de eengezinswoningen rond het plangebied privétuinen aanwezig.

Water

Grotere waterpartijen zijn direct rond het plangebied niet aanwezig. Deze zijn tot nu toe niet noodzakelijk geweest voor de waterhuishouding (opvang afstromend regenwater). Het plangebied ligt relatief hoog en de bodem is zanderig, waardoor afstromend regenwater goed kan inzijgen.

2.3 Karakteristiek van het plangebied

In het plangebied is sprake van een diversiteit aan functies; wonen, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, groen en verkeer en parkeren.

Bebouwing

Het wonen vindt plaats in het meest noordelijke deel van het plangebied, in de vorm van meergezinswoningen in een galerijflat. De flat is gericht in noord-zuidrichting en bestaat uit vier bouwlagen met een plat dak. Het is een langgerekt gebouw van circa 115 meter. Op de eerste bouwlaag (begane grond) zijn de algemene ruimten, woningen, in de drie bouwlagen erboven zijn ook woningen.

Detailhandel en horeca vindt plaats in het meest westelijk gelegen gebouw; het winkelcentrum. Bij de detailhandel is sprake van onder andere een supermarkt en een drogisterij. Daarnaast is een cafetaria aanwezig. Het gebouw bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. Alleen bij de hoofdentree aan de Rembrandtlaan is er sprake van een luifel die enigszins boven het gebouw uitsteekt.

Naar de omgeving toe heeft het gebouw een gesloten uitstraling. Het winkelcentrum is naar binnen gericht op een passage en er is slechts in beperkte mate sprake van open gevels met etalages.

Het (voormalige) schoolgebouw met daarbij een (vrijstaande) gymzaal, staan oostelijk in het plangebied. Het schoolgebouw is één bouwlaag met een plat dak. De gymzaal is iets hoger (circa 5,00 meter) en heeft ook een plat dak.

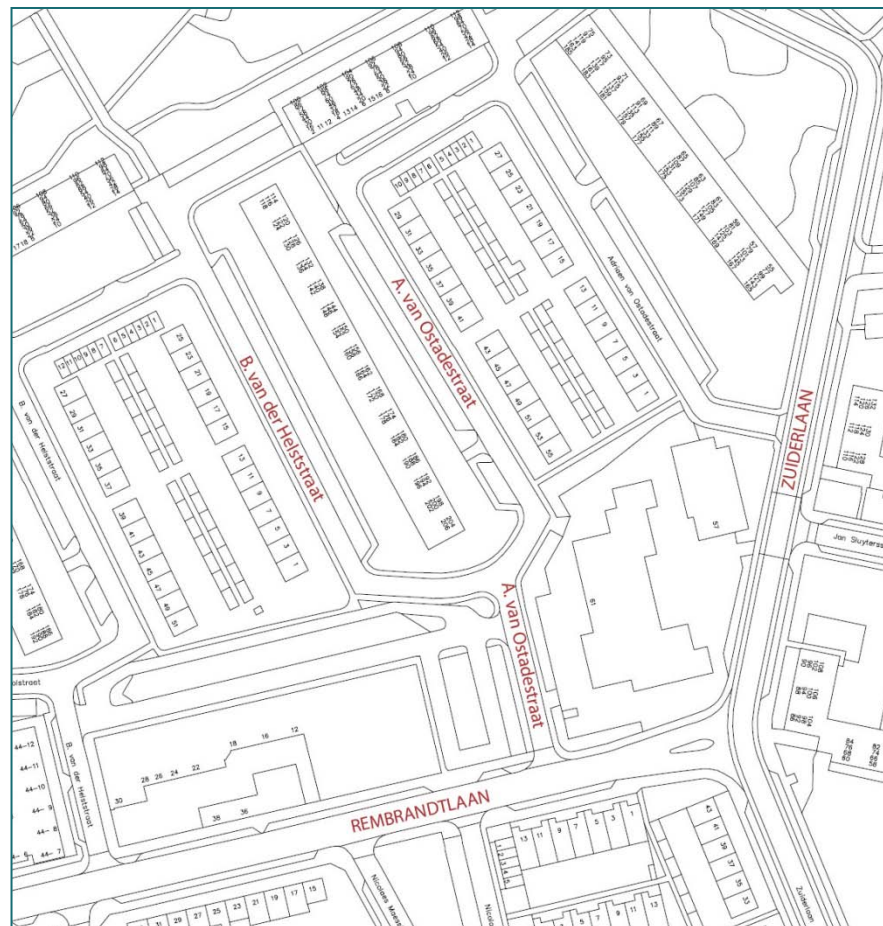
Verkeer en parkeren

Het parkeren is in het plangebied, voor de detailhandel, horeca en school, geregeld op een parkeerterrein. Dit terrein ligt aan de noord- en oostzijde van het winkelcentrum. Bij de galerijflat is het parkeren langs de straat geregeld, door middel van parkeervakken (dwarsparkeren).

De hoofdontsluiting van het plangebied vindt plaats vanaf de Rembrandtlaan. Aan de westzijde, in het midden van het plangebied en aan de oostzijde (ten noorden van de gymzaal), takken woonstraten aan op deze laan. De meest westelijke (B. van der Helststraat) leidt naar het parkeerterrein aan de noordzijde van de detailhandel. Bij dit parkeerterrein vindt ook het laden en lossen voor de supermarkt plaats. Langs de (voormalige) school loopt een straat (Adriaen van Ostadestraat) die het noordelijke deel van het plangebied verbindt met de Rembrandtlaan. Het parkeerterrein heeft tot slot een eigen aansluiting op de Rembrandtlaan. Rond de galerijflat zijn woonstraten aanwezig, die van belang zijn voor de ontsluiting van de daaraan liggende woningen en (portiek)flats.

Groen

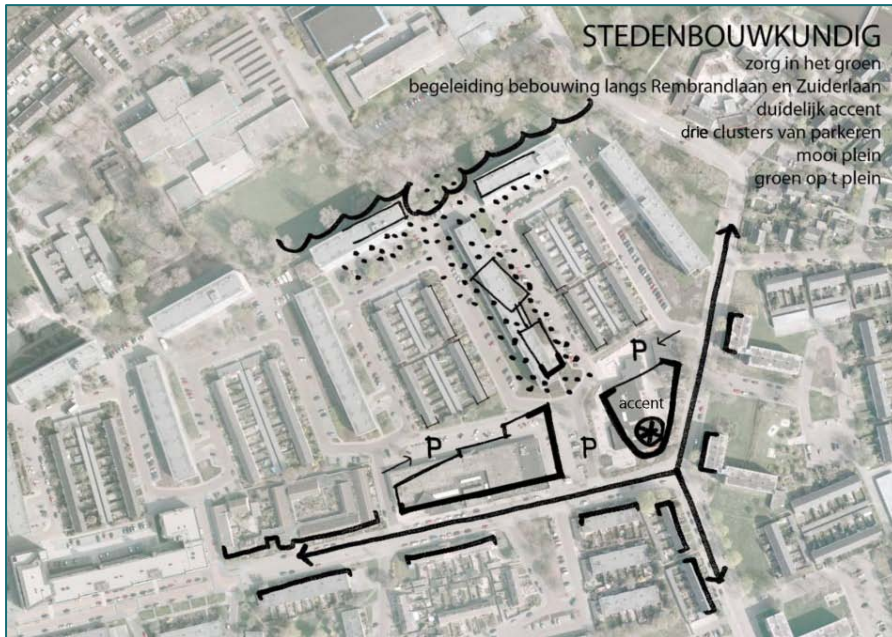
Er is geen grote groenstructuur in het plangebied. Wel is sprake van enkele solitaire bomen bij het parkeerterrein en een laanbeplanting langs de Zuiderlaan en Rembrandtlaan. Zowel rond de (voormalige) school als rond de portiekflat is op het erf groen aanwezig, in de vorm van grasland, struweel en enkele (solitaire) bomen.



Figuur 5 *Straten in en rondom plangebied*

3 PLANTOELICHTING

3.1 Randvoorwaarden



Figuur 6 Randvoorwaardenschets

Groen

Het groen, dat de identiteit van de wijk vormt, is in de nabijheid rondom aanwezig. Ook langs de binnenkort gesloopte portiekflat is het groen aanwezig. Dit groen moet zichtbaar blijven vanaf het centrale plein, het nieuwe kloppende hart van het plangebied.

Accent en begeleiding

De locatie ligt op een Y-kruising van drie wegen, waaronder de Zuiderlaan en de Rembrandtlaan. Vanuit deze drie richtingen moet het plein herkenbaar zijn. Hiervoor is het noodzakelijk een accent op de 'kop' te realiseren. Daarnaast is het van belang dat er langs de Rembrandtlaan en de Zuiderlaan sprake is van een continuïteit door de aanwezigheid van minimaal 2 bouwlagen. Alleen op bestaande bebouwing zoals de huidige supermarkt is dit niet mogelijk. Hier zal de gevel langs de Rembrandtlaan een hoogte krijgen van minimaal 5 meter.

De bebouwing krijgt een open en leefbare uitstraling.

Plein

Het nieuwe kloppende hart voor Koedijklanden en Berggierslanden is een mooi centraal plein. Om een mooi plein te maken heb je 'wanden' nodig. Deze moeten in een bepaalde verhouding tot elkaar staan. Het plein vormt de centrale plek voor de wijk en straalt dit ook uit. De uitstraling is duurzaam en verzorgd. De sfeer nodigt uit tot verblijf door de aanwezigheid van bijvoorbeeld terrasjes en bankjes. Bij de inrichting moet rekening gehouden worden met de bezonning.

Parkeren

Het parkeren gebeurt, gezien de situatie, op drie centrale plekken. Een goede bereikbaarheid vanaf de hoofdontsluiting is daarbij van belang. De parkeerterreinen moeten echter niet het beeld bepalen voor het nieuwe hart.

3.2 Stedenbouwkundig plan

De herontwikkeling van het 'Winkelcentrum Koedijklanden' kenmerkt zich door een combinatie van oud en nieuw. Herstructurering zal plaatsvinden door een aantal bestaande gebouwen te vervangen door nieuwbouw om op die wijze de stedenbouwkundige ruimte opnieuw vorm te geven. De nieuwe en te handhaven gebouwen geven ruimte aan woningen en winkels. Daarbij is het van belang dat alle onderdelen goed op hun plek staan, dat er genoeg ruimte is voor alle bij de woon- en winkelfuncties behorende voorzieningen (onder andere parkeren) en dat de openbare ruimte duurzaam op verblijf en ontsluiting is gericht.

Gewenste functies

- Wijkservicepunt (ca. 300 m²)
- 34 Zorgwoningen Woonconcept
- 36 Zorgwoningen Woonconcept
- 26 3-kamer sociale huurappartementen Woonconcept
- Circa 4.750 m² bvo commerciële ruimte



Figuur 7 *Overzicht van de verschillende plandelen*

Toelichting stedenbouwkundig plan



Figuur 8 *Impressie bebouwingsstructuur*

Hierna staat per plandeel van het stedenbouwkundig plan een korte beschrijving. Daarmee wordt duidelijk hoe de randvoorwaarden zijn vertaald naar het stedenbouwkundig plan.

Plein

Het nieuwe plein is het hart van het winkelcentrum en de wijken Koedijklanden en Berggierslanden. Aan het plein komt, naast winkels, ook een wijkservicepunt. Hierdoor ontstaat meer levendigheid op het plein, waardoor het een echt hart wordt. Het plein loopt uit in een nieuwe winkelconcentratie aan de westzijde van het plangebied. Het noordelijk

deel van het plein en deze winkelstrip zijn autovrij. Op het zuidelijk deel van het plein is plaats voor (kort-)parkeren.

Overzicht van de verschillende plandelen

Oostelijk plandeel

In het oostelijk deel van het plangebied worden het bestaande schoolgebouw en de gymzaal gesloopt. Hiervoor in de plaats komt een gebouw met op de begane grond nieuwe commerciële ruimten. In de drie of vier lagen erboven komen zorgwoningen (Woonconcept). Deze nieuwbouw vormt de oostelijke pleinwand samen met een accent en/of een markeringspunt op de hoek Rembrandtlaan-Zuiderlaan. Aan de noordzijde van dit plandeel is plaats voor nieuwe parkeerruimte ten behoeve van bezoekers van het winkelcentrum. De bewoners van de daarboven liggende woningen krijgen een afzonderlijk deel waar zij kunnen parkeren. In het plangebied worden, langs de Zuiderlaan, parkeerstroken (langsparkeren) aangelegd conform nieuwe inrichtingsprofielen zoals bij de Randweg (parkeervakken op stoepniveau).

Westelijk plandeel

Het bestaande winkelcentrum in het westelijk plandeel kan in oostelijke richting uitbreiden. Hierboven komen woningen in drie bouwlagen. Dit geheel vormt de nieuwe westelijke pleinwand. De bovenste laag van deze nieuwe uitbreiding ligt terug ten opzichte van de ondergelegen lagen en valt binnen een fictieve kaplijn. Dit heeft te maken met de bezonning van het plein. Door een terugliggende bovenste laag heeft het plein minder schaduwwerking van de bebouwing.

Het bestaande winkelbestand aan de westzijde van de supermarkt blijft gehandhaafd en wordt opgewaardeerd. Door de voorkanten van de winkels te verplaatsen naar de noordzijde krijgt het gebouw aan de noordelijke gevel gedeeltelijk een nieuwe gevel met een meer open uitstraling. Ook van de gevel aan de zuidzijde wordt de uitstraling verbeterd.

Langs de Rembrandtlaan vindt, in de zuidwestelijke hoek, nieuwbouw van appartementen plaats in drie bouwlagen boven de winkels (op de begane grond). Opvallend aan deze nieuwbouw is dat eronder geparkeerd kan worden; de begane grond is vrij van bebouwing. Dit zorgt voor een fysieke begeleiding van de Rembrandtlaan. Ook bij dit woongebouw wordt de bovenste laag terugliggend uitgevoerd binnen een fictieve kaplijn. De reden hiervoor is het voorkomen van het idee van een grote (nieuwe) massa tegenover de grondgebonden woningen aan de Rembrandtlaan.

Het parkeerterrein ten noorden van de winkelstrip is bedoeld voor bezoekers van het winkelcentrum. Voor de woningen is het parkeren in dit plandeel onder andere gerealiseerd op het maaiveld onder de nieuwe appartementen aan de Rembrandtlaan. Aanvullend wordt aan de noordzijde van de Rembrandtlaan nog een parkeerstrook (langsparkeren) gerealiseerd (voor de wijze van uitvoeren zie oostelijk plandeel).

Noordelijk plandeel

In het noordelijk plandeel wordt de bestaande galerijflat volledig gesloopt. Hier komt de nieuwbouw van zorgwoningen voor Woonconcept. De nieuwbouw wordt gerealiseerd in de vorm van twee met elkaar in verbinding staande gebouwen. Het noordelijke deel van het gebouw is drie bouwlagen hoog, het zuidelijke deel vier. De bebouwing is voorzien van een plat dak. De nieuwbouw vindt plaats op de plek die in de toekomst als een groene long de wijk intrekt. Deze long verbindt het plein met de het park noordelijk van het plangebied. Aan de zuidzijde van dit plandeel vormt de nieuwbouw de noordelijke pleinwand. Op de begane grond aan het plein komt een wijkservicepunt. Het parkeren voor de bewoners en bezoekers van deze nieuwbouw vindt hier plaats langs de randen van de groene long.

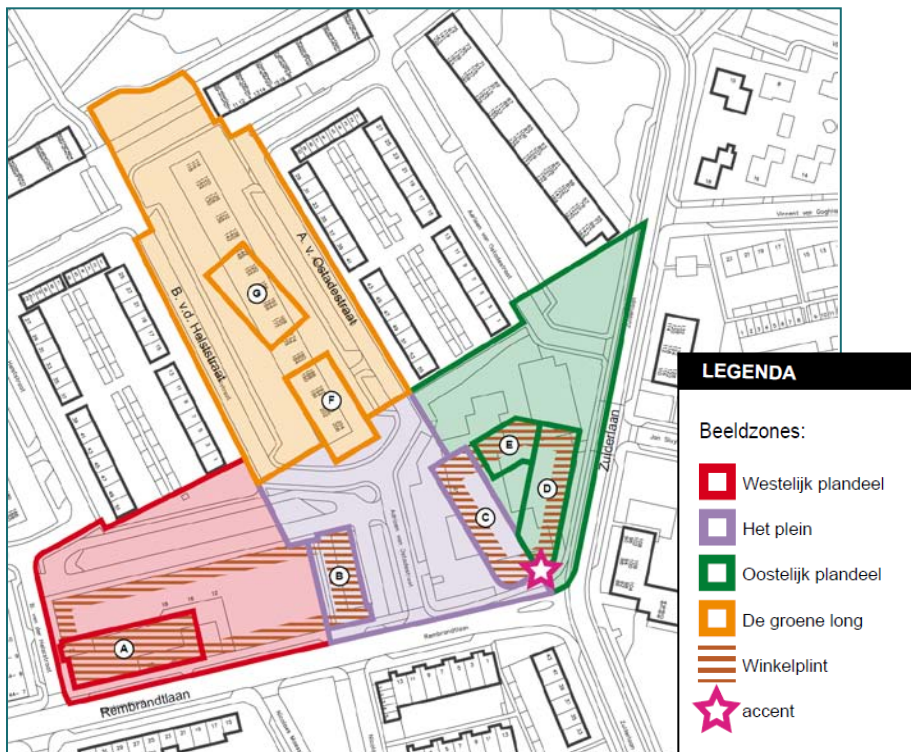


Figuur 9 *Impressie stedenbouwkundige invulling*

4 BEOORDELINGSKADER

4.1 Beeldzonering

Het plangebied is opgedeeld in een aantal zones waar de beeldvorming van de bebouwing grotendeels overeenkomt. In deze zones wordt een sterke samenhang nagestreefd en zullen de bouwplannen bij de welstandsbeoordeling grotendeels volgens dezelfde criteria worden beoordeeld.



Figuur 10 Beeldzones

Beeldzones

De beeldzones zijn bepaald in relatie tot de bestaande bebouwing en de nieuwe stedenbouwkundige situatie. Het streven is namelijk om niet alleen een nieuwe, hoogwaardige identiteit aan het plangebied te geven, maar ook om goed aan te sluiten bij de karakteristiek van de bestaande omgeving. Om die reden wordt de nieuwbouw afgestemd op de bestaande bebouwingskarakteristiek langs de Zuiderlaan en de Rembrandtlaan en kan zowel de zone 'Het Plein' als de zone 'De groene long' een nieuwe karakteristiek krijgen.

Hoewel de zone 'Winkelplint' deel uitmaakt van andere zones, zijn de beeldcriteria van deze zone separaat beschreven. Belangrijk uitgangspunt is namelijk dat het voor de beleving van de bezoeker en de passant van essentieel belang is dat alle gevels op de begane grond een hoogwaardige en uitnodigende uitstraling hebben. Om het plangebied tot een aantrekkelijk verblijfsgebied te maken moeten dan ook alle gevels op de begane grond aan de gestelde kwaliteitscriteria voldoen.

De kwaliteitscriteria zijn geordend volgens een aantal hoofdkenmerken. Bij het beoordelen van bouwplannen wordt per zone gekeken naar de volgende kenmerken:

- Situering
- Massa en vorm
- Gevelkarakteristiek
- Detaillering, kleuren en materialen

De bij deze kenmerken behorende criteria zijn per zone hierna weergegeven.

4.1.1 Criteria voor 'Het Plein'

Inleiding

Deze beeldzone betreft het plein dat beschouwd mag worden als het hart van de nieuw winkelontwikkeling. Dit centrum vervult een belangrijke rol voor de woonwijken Koedijkslanden en Berggierslanden. Het plein moet aantrekkelijk zijn als woonplek, verblijfplek en als vestigingsmogelijkheid voor winkels. Het plein zal sober van aanleg en inrichting zijn en tevens doelmatig als het gaat om:

- een goed functionerende parkeergelegenheid;
- een kwalitatief aantrekkelijke verblijfsruimte.

Situering

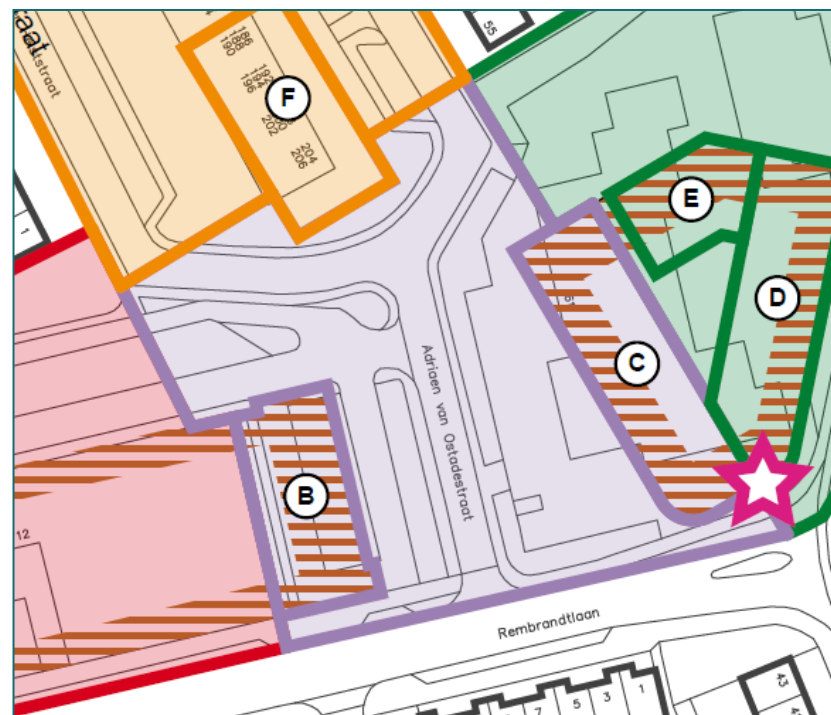
Samen met het bestaande woongebouw aan de zuidzijde van de Rembrandtlaan vormen de volgende drie nieuwe bouwblokken de wanden van het plein:

- Bouwblok C: oostelijke pleinwand
- Bouwblok B: westelijke pleinwand
- Bouwblok F: noordelijke pleinwand

De bestaande woonbebouwing langs de Rembrandtlaan vormt de zuidelijke pleinwand. De bouwblokken B en C als respectievelijk de west- en oostzijde van het plein zijn zodanig ten opzichte van de A. van Ostadestraat en de B van der Helststraat gesitueerd dat er een relatie tot stand gebracht wordt met de Groene Long. Om deze relatie zichtbaar en herkenbaar te houden ligt gebouw F vrij gepositioneerd in de Groene Long.

Vanuit noordelijke richting gezien vormt het plein als het ware de versteende beëindiging van de groene long.

De hoofdentrees van zowel de bovengelige woningen als de functies op de begane grond bevinden zich direct aan de openbare ruimte en zijn herkenbaar, zichtbaar en overzichtelijk (in verband met de sociale veiligheid).



Figuur 11 Beeldzone 'Het plein'

Massa en vorm

Om een besloten plein te creëren bestaan bouwblok B en C uit 4 bouwlagen en bouwblok F uit 3 bouwlagen.

Om de markante stedenbouwkundige situatie, op de hoek van de Rembrandt- en de Zuiderlaan te benadrukken, is op deze plek een architectonisch accent noodzakelijk. Op deze hoek zal in vier of vijf bouwlagen gebouwd worden.

Bouwblok B en C vormen sterke pleinwanden. Er is sprake van een setback op de bovenste verdieping van blok B en de winkelpint.

De bovenste laag van bouwblok B (de westgevel van het plein) ligt terug ten opzichte van de ondergelegen lagen en valt binnen een fictieve kaplijn in verband met bezonning van het plein.

Bouwblok F (in het noordelijk plandeel) heeft een minimale breedte van 15 meter, zodat deze een voldoende sterke pleinwand vormt.

Bij een eventuele grotere breedte moet er rekening mee worden gehouden dat er voldoende relatie blijft bestaan tussen de groene long en het plein.

De nieuwbouw rondom het plein heeft platte daken. Er worden geen kappen toegepast. Hierdoor wordt goed aangesloten bij de bebouwing aan de overzijde van de Rembrandtlaan, die de vierde wand vormt van het plein.



Gevelkarakteristiek

Vanwege hun positionering ten opzichte van het plein is het van belang dat bouwblok B en C een sterk samenhangend beeld vertonen. Ze hebben een sterke samenhang in bouwmassa en kleur- en materiaalgebruik. Hierbij wordt een levendig architectuurbeeld nagestreefd door verschil in verschijningsvorm.

Oriëntatie: de bebouwing is op het plein georiënteerd, maar heeft tevens een zorgvuldige uitstraling naar de aangrenzende openbare ruimte.

Bij bouwblok B en C wordt in de architectuur het bouwblok benadrukt als pleinwand en is de individuele woning ondergeschikt in het totale beeld.

De hoofdmassa's van bouwblok B en C kennen boven de plint een verticale geleding en hebben een moderne uitstraling.

Het bouwdeel op de hoek Zuiderlaan-Rembrandtlaan (hoek bouwblok C en D) ligt in een belangrijke zichtlijn, gezien van af de Zuiderlaan (komend vanuit het zuiden). Om die reden wordt hier een architectonische verbijzondering toegepast. Hierbij kan gedacht worden aan een hoogte accent, een markant stijgpunt, maar ook aan verbijzonderingen door middel van balkons, raampartijen of accenten in materiaal- en/of kleurgebruik.

Bouwblok F maakt door de positionering en bouwmassa deel uit van de pleinwand, maar is juist afwijkend qua gevelkarakteristiek en kleur-/materiaalgebruik. Hierdoor wordt de bijzondere stedenbouwkundige ligging benadrukt, waarbij het bouwblok als het ware de entree accentueert van het plein naar de groene long. Bij de gevelarchitectuur wordt een moderne uitstraling nagestreefd.

Balkons worden half inpandig of inpandig en geïntegreerd in de architectuur gerealiseerd.

Detailering, kleur en materiaal

Het streven is erop gericht om samenhang te bewerkstelligen tussen de verschillende plandelen. Samenhang ontstaat door vormgeving en/of kleurtoepassing. De relatie tussen blok A langs de Rembrandtlaan en de blokken B en C ontstaat door de donkere plint van blok A met lichte bovenbouw op de hoek van blok B over te laten gaan naar de donker van toon zijnde gevels aan het plein.

Bij alle bouwblokken worden natuurlijke duurzame materialen toegepast in afstemming met de omgeving.

Voor bouwblok B en C is dit in de basis een steenachtig materiaal (bij voorkeur baksteen). De basiskleur is donker: paars-bruin-antraciet (zie referentiebeeld). Lichte kleuraccenten worden in afstemming met de omgeving als passend beschouwd. In aansluiting op de modernistische stijl, wordt er een hoogwaardige, eigentijdse detailering toegepast.

Bouwblok F wijkt qua materiaalgebruik en kleurgebruik af van bouwblok B en C. Op deze wijze wordt de markante ligging aan het plein en in de groene long benadrukt. Dit betekent dat er afwijkende steenachtige- of anderssoortige materialen worden toegepast. Afwijkende materialen zoals leien sluiten goed aan bij het gewenste beeld (zie referentiebeeld). Bij voorkeur wordt gekozen voor een afwijkende wat donkerder kleurstelling om de markante ligging van het bouwblok te benadrukken.



Toepassing van Leien;
Referentiebeeld kopgevel blok F



Paars/bruin/antraciet kleurige
gevelsteen; Referentiebeeld
gevels blokken B en C



Figuur 12 Referentiebeelden zone plein

4.1.2 Criteria voor 'De groene long'

Inleiding

Het hier bedoelde plandeel vormt door de 'groene aanpak' de tegenhanger van het plein. De afwijkende identiteit wordt geaccentueerd door de vrije 'situering van blok G en de afwijkende architectuur' van de gebouwen G en F.

De overgang naar het plein wordt tot stand gebracht door de specifieke materiaaltoepassing van de topgevel van blok F als begrenzing van het plein.

Situering

De bouwmassa van de bebouwing in het noordelijke plandeel is opgedeeld in twee bouwblokken: een zuidelijk (F) en noordelijk bouwblok (G).

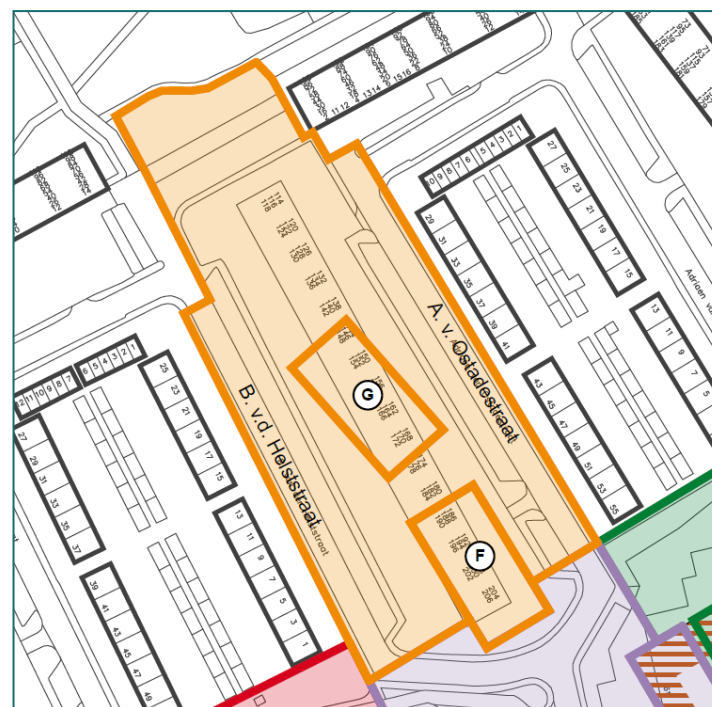
Het zuidelijke bouwblok met de topgevel maakt tevens deel uit van de pleinbebouwing. Het noordelijke bouwblok is vrij gepositioneerd in de groenstrook tussen de A. van Ostadestraat en de B. van der Helststraat. Deze vrije positie in de (groene)ruimte komt tot uiting in de enigszins gedraaide situering van bouwblok G ten opzichte van de bestaande woonblokken. Er is dus sprake van een autonome situering in de groene ruimte.

Massa en vorm

Het zuidelijke bouwblok (bouwblok F) bestaat uit 3 bouwlagen (begane grondlaag transparant) en het noordelijke bouwblok uit 2 bouwlagen. Hierdoor sluit bouwblok F goed aan bij de schaal van de bebouwing rondom het plein en bouwblok G bij de schaal van de aangrenzende woonblokken langs de B. van der Helststraat en de A. van Ostadestraat.

De twee bouwmassa's worden fysiek met elkaar verbonden door een transparante vormgegeven tussenruimte. Samen met de transparante begane grondlaag van blok F is er sprake van een visuele relatie tussen de bebouwing aan de B. van der Helststraat en de A. van Ostadestraat.

De bouwblokken hebben platte daken. Er worden geen kappen toegepast. Hierdoor heeft bouwblok F niet alleen een sterke samenhang met de bebouwing rond het nieuwe plein, maar onderscheidt bouwblok G zich tevens als "vrij liggend gebouw" in het groen ten opzichte van de bestaande, aangrenzende bebouwing (die bestaat uit 2 lagen met een kap). Door de afwijkende vormgeving wordt de eerder genoemde identiteit van deze ruimte benadrukt. De breedte van de kopgevel van blok F is zodanig dat de relatie tussen de groene long en het plein blijft bestaan.



Figuur 13 Beeldzone 'De groene long'

Gevelkarakteristiek

Oriëntatie: de bebouwing is op de openbare ruimte georiënteerd. Er is nergens sprake van een zogenaamde achterkantsituatie.

De zuidgevel van het bouwblok F dat aan het plein grenst voldoet aan de eisen conform de pleinbebouwing. De overige gevels staan bij voorkeur in contrast met de bestaande bebouwing die grenst aan de groene long (gezinswoningen, 2 lagen met kap). Op deze wijze wordt de stedenbouwkundige situatie versterkt, waarbij een autonoom gebouw vrij ligt in het groen.

De gevels van de twee bouwmassa's zijn 'familie van elkaar'.

Detaillering, kleur en materiaal

Met de toepassing van het kleur- en materiaalgebruik wordt de stedenbouwkundige situatie versterkt: een autonoom gebouw in de groene ruimte.

Er worden duurzame materialen toegepast. Het materiaal wijkt qua uitstraling af van de aangrenzende bebouwing (zie foto hiernaast).

De basiskleur wijkt bij voorkeur af van de aangrenzende bebouwing (geen rode/gele steenkleur).

Er wordt een zorgvuldige en hoogwaardige detaillering toegepast. De toepassing van glas voor de begane grondlaag van blok F wijkt af van de bovenliggende massa.



Figuur 14 *Referentiebeeld gevelbekleding*

4.1.3 Criteria voor 'Het oostelijke plandeel'

Inleiding

Het oostelijk plandeel betreft de bouwblokken D en E. Deze beeldzone vormt samen met blok C de pendant van de bebouwing aan de overzijde van het plein. Ook hier begrenzen de blokken belangrijke ruimtes en begeleiden verbindingen zoals in dit geval de Zuiderlaan. Inzet bij dit plandeel is opnieuw het sturen naar samenhang.

Situering

De oostelijke gevel van de nieuwbouw (D) vormt een sterke ruimtelijke begeleiding (straatwand) langs de Zuiderlaan. In aansluiting op de bestaande bebouwing langs deze laan kent de nieuwbouw geen of slechts kleine verspringen in de voorgevel.

De nieuwbouw bevindt zich minimaal 5 meter uit de zijkant van de Zuiderlaan en de hoek van de Rembrandtlaan.

Aan de noordzijde blijft veel ruimte vrij voor de realisatie van een parkeerterrein bestaande uit 4 parkeerstroken en twee toegangswegen, inclusief groenstroken (min. 3 x haag van ca. 1 meter breedte).

De hoofdentrees van zowel de bovengelegen woningen als de functies op de begane grond bevinden zich aan de openbare ruimte, zijn herkenbaar, zijn zichtbaar en overzichtelijk (ivm de sociale veiligheid).

Massa en vorm

De bouwhoogte van oostelijke bouwblok bedraagt minimaal 10 meter en maximaal 15 meter (1 commerciële laag met daarboven 3 woonlagen). Hierdoor sluit de nieuwbouw goed aan bij de schaal van de bestaande bebouwing langs de Zuiderlaan (4 bouwlagen). Op de plek waar de blokken D en C samenkomen, is een hoogteaccent mogelijk als herkennings/markeringpunt.

De bouwblokken hebben platte daken. Er worden geen kappen toegepast. Hierdoor ontstaat samenhang met de bestaande bebouwing langs de Zuiderlaan die eveneens een platte afdekking heeft.



Figuur 15 Beeldzone 'Het oostelijk plandeel'

Gevelkarakteristiek

Oriëntatie: de bebouwing is op de Zuiderlaan en op de noordelijk gelegen parkeerplaats georiënteerd. Dit is de voorzijde, maar (voor een groot deel) niet de zonzijde. De kwaliteit van de hof op het dak van de winkels is dan ook van belang voor het woongenot (zie rechts voorbeelden binnentuin).

Het bouwdeel op de hoek Zuiderlaan-Rembrandtlaan ligt in een belangrijke zichtlijn, gezien van af de Zuiderlaan (komend vanuit het zuiden). Om die reden wordt hier een architectonische verbijzondering toegepast. Hierbij kan gedacht worden aan plaatselijk een extra bouwlaag of aan een markant stijgpunt.

In de architectuur wordt het bouwblok benadrukt en is de individuele woning ondergeschikt in het totale beeld. Dit in aansluiting op de bestaande woonblokken langs de oostzijde van de Zuiderlaan (zie foto).

De gevel van blok D kenmerkt zich door een horizontale geleding die recht doet aan het doorgangskarakter van de Zuiderlaan, maar ook samen met blok C en E een duidelijke eenheid (of één gebouw) vormt.

De architectuur van dit bouwblok 'is familie van' de bouwblokken in het oostelijke en westelijke plandeel dat grenst aan het plein. Er dient in elk geval sprake te zijn van een ruimtelijke samenhang met blok C.

Detailering, kleur en materiaal

Er worden duurzame materialen toegepast in afstemming met de omgeving. In de basis is dat steenachtig materiaal (zoals baksteen). Accenten sluiten bij voorkeur aan bij de omgeving.

De basiskleurtoon van het steenachtige materiaal is donker. Gedacht wordt aan een bruin-antraciet-paarse kleurstelling. Lichte kleuraccenten worden in afstemming met de omgeving echter als passend beschouwd.

Er wordt een zorgvuldige en een hoogwaardige detailering toegepast.



Wonen aan binnentuin op dek



Bestaande bebouwing



Figuur 16 Zicht op bouwblokken C en D met hoogteaccent

4.1.4 Criteria voor 'Het westelijke plandeel'

Inleiding

De westelijke vleugel van de pleinbebouwing strekt zich uit langs de Rembrandtlaan. De nieuwbouw van blok A wordt gesitueerd op de plek waar zich in de bestaande situatie een overdekte ruimte voor de winkels bevindt. Deze ruimte zal benut worden voor parkeren op maaiveld. Er boven worden woningen gerealiseerd in 3 bouwlagen.

Situering

De zuidelijke gevel van de nieuwbouw in het westelijke plandeel vormt een sterke ruimtelijke begeleiding (straatwand) langs de Rembrandtlaan. In aansluiting op de bestaande bebouwing langs deze laan kent de nieuwbouw geen of slechts kleine verspringingen in de voorgevel.

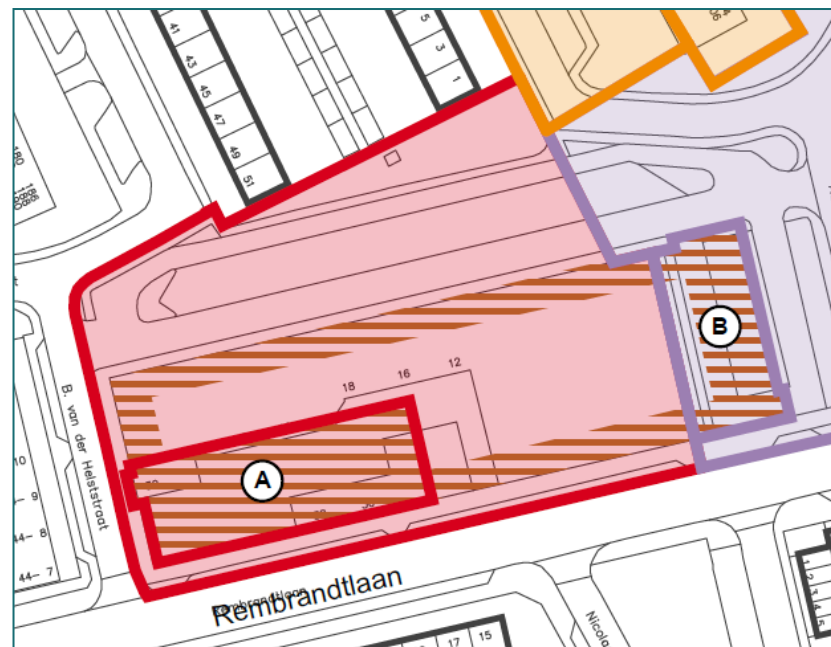
De hoofdentrees van zowel de bovengelegen woningen als de functies op de begane grond bevinden zich aan de openbare ruimte, zijn herkenbaar, zijn zichtbaar en overzichtelijk (ivm de sociale veiligheid).

Het overdekt parkeren langs de Rembrandtlaan wordt nader beschreven onder 'gevelkarakteristiek'.

Massa en vorm

De bouwhoogte van het westelijk bouwblok bedraagt voor de supermarkt 1 bouwlaag. Langs het overige deel van de Rembrandtlaan en de Zuiderlaan bedraagt de bouwhoogte minimaal 10 meter en maximaal 14 meter (1 parkeerlaag met daarboven 3 woonlagen). Door de 4^e bouwlaag terug te leggen ten opzichte van de 3^e bouwlaag komt de bouwmassa ruimtelijk overeen met 3 lagen en een kap. Hierdoor wordt er aansluiting gevonden bij de schaal van de bestaande bebouwing langs de Rembrandtlaan (2 lagen met kap). Zie voor de bouwmassa en vorm van de winkelplint de aparte zone winkelplint.

Het bouwblok wordt met een platte afdekking uitgevoerd.



Figuur 17 Beeldzone 'Het westelijke plandeel'

Gevelkarakteristiek

Oriëntatie: de bebouwing is voornamelijk op de Rembrandtlaan georiënteerd.

De bouwblokken A en B zijn verwant en worden verbonden via de plint. Blok B is zeer sterk verwant aan blok C. Vanwege de ruimtelijke samenhang zijn de oostelijk en westelijk van het plein gelegen plandelen aan elkaar verwant.

De overdekte ruimte waar geparkeerd kan worden is onderdeel van gebouw A. Dit wordt benadrukt door een half open gevel met borstwering. De gevelvlakvulling op de begane grond laat licht en lucht door en is op een sobere wijze vormgegeven in samenhang met de balkonhekken langs de terugliggende penthouseverdieping. Een goede verlichting van de parkeerruimte zal bijdragen tot de sociale veiligheid.

Detailering, kleur en materiaal

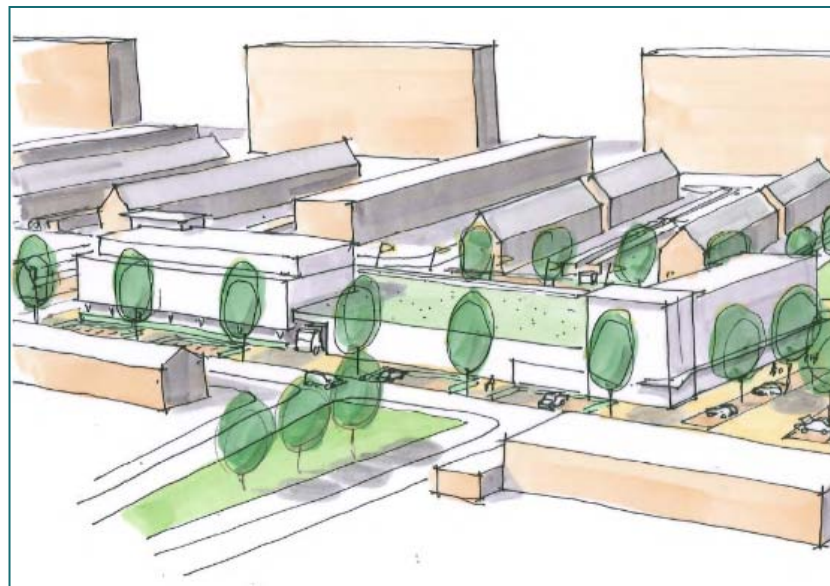
Er worden duurzame materialen toegepast in afstemming met de omgeving. In de basis is dat steenachtig materiaal (zoals baksteen). Accenten sluiten bij voorkeur aan bij de omgeving.

De basiskleur van de plint (dus begane grondlaag) is donker. De basiskleur voor de zich boven de plint bevindende gevels is licht.

Donkere kleuraccenten worden in afstemming met de omgeving als passend beschouwd.

Het maken van terugkerende accenten in de vorm van sierelementen in de gevel versterkt de samenhang tussen de bouwblokken A en D.

Er wordt een zorgvuldige en een hoogwaardige detailering toegepast.



Figuur 18 *Aanzicht supermarkt Rembrandtlaan*

4.1.5 Criteria voor 'De winkelplint'

Inleiding

De winkelplint zorgt voor samenhang tussen de verschillende plandelen. Het is het verbindende element tussen bouwblok AB en bouwblok CDE. Een eenduidige materialisering en kleurtoepassing zorgt ervoor dat onder andere door deze maatregel het winkel-centrum zich als een bij elkaar horend geheel laat beleven.

Situering

De winkelplint bevindt zich op begane grondniveau en maakt onder meer deel uit van het pleingebied, Rembrandtlaan en Zuiderlaan. Deels gaat het om vernieuwing van bestaande winkelgevels, deels om gehele nieuwbouw. In de plint zijn overigens ook andere (voor een deel ondergeschikte) functies ondergebracht zoals berging, parkeren en laad- en losmogelijkheden (dit geldt zowel voor het oostelijke als het westelijke bouwblok) aan de Rembrandtlaan.

De winkelplint is met name georiënteerd op het plein. Er zijn twee plekken met een "achterkantsituatie" namelijk de Rembrandtlaan tussen blok A en B en de oostgevel begane grond blok C. Bij de uitwerking van de bouwplannen wordt dan ook zorgvuldig aandacht geschonken aan de architectonische uitwerking van de plint in deze situaties. Vanwege de continuïteit en ruimtelijke samenhang zal de gevel tussen blok A en B worden verhoogd tot 5 meter (schijn-gevel).

De ruimte tussen de plint en het domein van de auto bedraagt minimaal 3 meter. Op deze wijze is er voldoende bewegingsruimte voor de voetganger en voldoende opstelruimte voor de uitstallingen en terrassen.

De entrees van de winkels in de plint bevinden zich aan de openbare ruimte, zijn herkenbaar, zichtbaar en overzichtelijk (ivm de sociale veiligheid).

Massa en vorm

De winkelplint bestaat uit één bouwlaag.

Wanneer een luifel wordt toegepast wordt deze als een continue element bij de nieuwbouw (winkels) van blok B en C. Het toepassen van een luifel heeft de voorkeur, omdat het een sterk bindend element is voor de winkelplint in zowel nieuwbouw als renovatie van winkels.

De luifel heeft een moderne uitstraling en past in een licht- en ruimtelijke beeld. Voorwaarde is dat de luifel past bij de architectuur van het gehele blok.



Figuur 19 *Vogelvluchtperspectief van het plein*

Een luifel is 1,5 tot 2,5 meter diep. De breedste maat mag alleen worden toegepast bij blok C ten behoeve van een droogloop voor de zorgwoningen. De vrije hoogte bedraagt bij voorkeur minimaal 2,4 meter.

Gevelkarakteristiek

De winkelplint heeft een open en uitnodigende karakteristiek en bestaat voornamelijk uit glas.

In de architectuur van de plint wordt het bouwblok benadrukt en de samenhang tussen de bouwblokken. De individuele winkels zijn ondergeschikt in het totale beeld (zie referentie foto).

Wanneer er in de winkelplinten grote aaneengesloten gesloten geveldelen voorkomen dan wordt hieraan bij de architectonische uitwerking bijzondere aandacht geschonken.

Reclame borden en verlichting worden geïntegreerd in het ontwerp van de gevel.

Detailering, kleur en materiaal

Het basismateriaal is glas. Daarnaast worden er materialen toegepast die fraai verouderen.

Er worden geen dichte rolluiken toegepast, maar transparante rolhekken/luiken (80% transparant) indien dit noodzakelijk is.

De basiskleur van de winkelplinten kan afwijken van bouwvolumes die zich erboven bevinden.

Er wordt een zorgvuldige en een hoogwaardige detailering toegepast, zodat wordt voorkomen dat er een grof beeld ontstaat. Dit kan namelijk ten koste gaan van de openheid en toegankelijkheid van de winkelplint.



Figuur 20 *Avondbeeld; winkels met luifels*

5 INRICHTING OPENBARE RUIJITE

5.1 Algemeen

De openbare buitenruimte is pas toe- en doorgankelijk als elke gebruiker – met of zonder beperking- op een zelfstandige en gelijkwaardige wijze gebruik kan maken van de openbare ruimte. Hierbij dienen obstakels in de openbare buitenruimte zoveel mogelijk vermeden te worden. De openbare ruimte moet optimaal bereikbaar en toegankelijk zijn. Dit geldt zowel voor valide als invalide gebruikers. Straatmeubilair zoals bijvoorbeeld zitbanken bevorderen de verblijfskwaliteit. Er dient aandacht te zijn voor veilige en gemarkeerde fietsroutes, eenrichtingsverkeer en goede straatverlichting. Mensen hebben niet alleen behoefte aan binnenrecreatie via welzijnsdiensten, maar willen ook de mogelijkheid om te recreëren in de directe omgeving van de woning, dit heeft gevolgen voor bijvoorbeeld looproutes of openbaar groen.

Toegankelijkheid van de openbare ruimte als het gaat om: lopen en fietsen. De toegankelijkheid van de buurt is een onderdeel van de woonzorgzone. Als uitgangspunt voor de toegankelijkheid van de woonomgeving voor voetgangers en fietsers zijn ouderen, gehandicapten, kinderen en ouders met kinderwagens genomen. Aandachtspunt in dit verband zijn: een duidelijke scheiding door middel van zonering, extra rustplekken, brede trottoirs en aandacht voor veiligheid (verlichting).



Figuur 21 Zones in de openbare ruimte

5.2 Indeling in zones

De inrichting van de openbare ruimte is verdeeld in zones, vanwege de verschillende karakteristieken in en rond het plangebied. Enerzijds wordt er samenhang nagestreefd in de nieuw te realiseren stedenbouwkundige ruimtes, en anderzijds wordt samenhang nagestreefd met de omringende omgeving.

Er worden vier zones onderscheiden:

1. Het plein met uitloop aan de noordzijde van het bestaande winkelcomplex, inclusief het parkeerterrein op het centrale plein (zijde Rembrandtlaan).
2. De 'groene long' ter plaatse van het toekomstige woonzorgcomplex. De groene omgeving van het complex vormt de verbinding tussen het plein en het structuurgroen ten noorden van plangebied;
3. De randen van het plangebied, waarvan de Zuiderlaan en Rembrandtlaan stedenbouwkundig gezien het belangrijkste zijn;
4. De twee parkeerterreinen aan de noordzijde van de bestaande en de nieuwe winkelbebouwing.

1+ 2 De bijzondere stedenbouwkundige ruimtes: het plein en de 'groene long'

Een belangrijk uitgangspunt is dat de identiteit van de bijzondere stedenbouwkundige ruimtes door middel van de inrichting van de openbare ruimte wordt versterkt. Dit is het geval bij het plein en de 'groene long' en kan bereikt worden door een rustig en samenhangend beeld na te streven.

Met name bij de vormgeving en materiaal-/kleurkeuze van het parkeerterrein op het centrale plein is het voorgaande van belang. Om de invloed van de auto in de beeldvorming minder prominent aanwezig te laten zijn in het verblijfsgebied, geldt hier als uitgangspunt dat de uitstraling van het parkeerterrein zeer nauw aansluit bij die van het plein. Dit geeft een rustig en samenhangend beeld waardoor de identiteit van het plein wordt versterkt.

Bij de pleinverharding is gekozen voor een lichte kleurtoepassing (okergeel) als contrast met de donkere pleinvanden.

De uitstraling van de 'groene long' sluit aan bij die van het bestaande structuurgroen in de wijk. De groene ruimte heeft een open uitstraling,

doordat er geen hoog opgaande struiken worden toegepast, maar lage begroeiing en bomen. Gras is de verbindende factor. Het zorgt voor samenhang in de groene ruimte.

3 De randen

Een ander belangrijk uitgangspunt is dat de inrichting van de openbare ruimte langs de randen aansluit bij die van de omgeving. Hier wordt geanticipeerd op de toekomstige herinrichting van de Rembrandtlaan en de Zuiderlaan ter hoogte van het plangebied. Met de herinrichting van deze straten is namelijk even buiten het plangebied al aangevangen. Het streven is dat de inrichting van de randen hier naadloos op aansluit. Om die reden wordt bij de vormgeving en de keuze van nieuwe toe te passen materialen en elementen verwezen naar de herinrichting ter hoogte van het gezondheidscentrum aan de Rembrandtlaan. Leidraad hierbij is de aanpak van de Randweg.

De westelijke en oostelijke rand van het plangebied zijn stedenbouwkundig gezien van ondergeschikt belang. Hier kan aansluiting gevonden worden op het straatbeeld van de Aelbert Cuyppstraat door materialen her te gebruiken die tijdens de herinrichting van het plangebied vrijkomen.

De noordelijke rand wordt gevormd door twee parkeerterreinen en het plein. Deze worden vanwege hun eigen karakteristiek hierna als aparte zones toegelicht.

4 De parkeerterreinen aan de noordzijde

De twee parkeerterreinen aan de noordzijde van de winkelbebouwing hebben een ondersteunende functie ten opzichte van het winkelgebied (plein). Bij de inrichting van de openbare ruimte wordt de aandacht dan ook gevestigd op het plein en zijn de parkeerterreinen in het beeld van ondergeschikt belang. Omdat deze parkeerterreinen grenzen aan de bestaande straten buiten het plangebied, zullen de bij de herinrichting

vrijkomende straatstenen worden hergebruikt. Dit is een duurzame en kostenbesparende oplossing, waarbij tevens aansluiting wordt gevonden bij het straatbeeld van de A. van Ostadestraat en de B. van der Helststraat.

Bij de uitwerking zal er aandacht gegeven moeten worden aan het feit dat er voldoende ruimte moet zijn voor voetgangers om geparkeerde fietsen te kunnen passeren, bereikbaarheid vuilcontainers voor vrachtauto's en opstel-/verzamelplekken voor winkelwagens.

5.3 Criteria per thema

De criteria voor de inrichting van de openbare ruimte zijn per zone weergegeven. Thema's die aan bod komen bij de inrichting van de openbare ruimte zijn:

- Verharding
- Afwatering
- Groen
- Verlichting
- Straatmeubilair en afvalbakken/-containers
- Terrassen en uitstallingen
- Reclame

5.3.1 Criteria voor 'Inrichting plein'

Verharding

Het plein heeft een rustig en sober beeld.

Er worden gebakken klinkers toegepast. Leidraad voor de herinrichting is de aanpak van de Randweg.

De kleur van de verharding zal okergeel zijn.

Het beeld van de voetgangersruimte en het parkeerterrein op het plein komt zo veel mogelijk overeen. Parkeerplaatsen worden terughoudend gemarkeerd.

Afwatering

Er worden putten en kolken toegepast volgens de leidraad die gold bij de Randweg.

Groen

Het groen wordt op enkele plekken geconcentreerd op het plein geplaatst. Snippergroen wordt hiermee voorkomen.

Een of meerdere bomen kunnen als solitair met een boomrooster (zonder opstaande rand) her en der op het plein geplaatst worden. Met een zitelement rondom versterkt dat de verblijfskwaliteit van het plein.

Verlichting

Op het plein worden naast toepassing van nieuwe hoogwaardige verlichtingsarmaturen ook bestaande masten hergebruikt. De verlichtingsarmaturen, die op De Wheem in het centrum van Meppel zijn gerealiseerd, passen goed in het gewenste beeld.

Tevens kan gedacht worden aan markeringslijnen of accenten in de vorm van r.v.s. punaises in de bestrating. Op deze wijze kunnen wandelroutes aangegeven worden en uitstallings- of terraszones worden begrensd.

Straatmeubilair en stadsreiniging

Voor de keuze van straatmeubilair, zoals zitbanken, en afvalbakken wordt een relatie gelegd met de herinrichting in de binnenstad van Meppel. Fietsbeugels en/of fietsenrekken hebben een permanent karakter en een sobere uitstraling. Op het plein wordt bewust afgezien van een verzamelplek voor winkelwagens.

Daar waar mogelijk zal straatmeubilair worden hergebruikt.

Ten behoeve van de appartementen en de winkels worden ondergrondse containers toegepast. Winkels hebben hun eigen afvalcontainers.

Terrassen en uitstalling

Hier wordt verwezen naar de gemeentelijke regels voor Terrassen, Uitstallingen en Reclame zoals vastgelegd in het 'Reclame-, Uitstallingen en Terrassenbeleid'.

5.3.2 Criteria voor ' De groene long'

Verharding

De groenstrook wordt begrensd door de A. van Ostadestraat en de B. van der Helststraat. Aan de zijde van de groenstrook wordt bij beide straten een parkeerstrook gerealiseerd (voor langsparkeren) volgens de leidraad Randweg. Bij de herinrichting wordt de bestaande bestrating hergebruikt.

Parkeerplaatsen worden gemarkeerd door verschillende verbanden en 'matjes' zoals ook bij de Randweg zijn toegepast.

Afwatering

Er worden putten en kolken toegepast conform de bestaande situatie; Water infiltreert in de groenstrook (zandgrond).

Groen

De groene ruimte heeft een open uitstraling, doordat er geen hoog opgaande struiken worden toegepast, maar lage begroeiing en bomen. Gras is de verbindende factor, die samenhang geeft in de groene ruimte (referentiebeeld= Zuiderlaan).

De groenstrook is vanaf de wegen en de parkeerstroken direct toegankelijk. Hier worden geen hagen toegepast.

In de parkeerstroken langs de straten wordt een bomenrij geïntegreerd.

De onderlinge plantafstand tussen bomen in een rij of laan bedraagt bij bomen van de 1e grootte 15-20 m, bij bomen van de 2e grootte 10-15 m en bij bomen van de 3e grootte 8-10 m.

In het noorden worden de bomen in groepjes geplaatst zodat er sprake is van aansluiting op de hoofdgroenstructuur.



Figuur 22 *Parkrand*

Verlichting

Bestaande verlichtingsarmaturen worden langs de straten teruggeplaatst;

In het groen wordt geen verlichting opgenomen.

Straatmeubilair en stadsreiniging

Bij de herinrichting van de A. van Ostadestraat en de B. van der Helststraat worden straatmeubilair en afvalbakken/-containers gerealiseerd conform de bestaande situatie.

Ten behoeve van het gebouw Woonconcept worden r.v.s. fietsnietjes geplaatst.

5.3.3 Criteria inrichting voor 'De randen Zuiderlaan en Rembrandtlaan'

Verharding

Er wordt nieuwe verharding toegepast. De vormgeving, materialen en kleuren komen overeen met die van de leidraad van de Randweg. Hierdoor ontstaat een vloeiende overgang met de directe omgeving en het plein.

Parkeerplaatsen worden gemarkeerd volgens de leidraad van de Randweg.

Afwatering

Er worden putten en kolken toegepast als bij de Randweg.

Groen

In de (langs)parkeerstroken wordt een blokhaag opgenomen.

De minimale afstand van bomen tot aan de gevels bedraagt bij bomen van de 1e grootte 10 m, bomen van de 2e grootte 6 m en bij bomen van de 3e grootte 4 m.

De onderlinge plantafstand tussen bomen in een rij of laan bedraagt bij bomen van de 1e grootte 10-15 m, bij bomen van de 2e grootte 8-10 m en bij bomen van de 3e grootte 6-8 m.

Verlichting

Langs de Rembrandtlaan en de Zuiderlaan worden dezelfde verlichting-armaturen toegepast volgens de leidraad zoals die gold bij de Randweg.

Straatmeubilair en afvalcontainers

Voor de keuze van straatmeubilair, zoals zitbanken, en afvalbakken wordt een relatie gelegd met de herinrichting in de binnenstad van Meppel. Fietsbeugels en/of fietsenrekken hebben een permanent karakter en een sobere uitstraling.

Indien mogelijk zal er ten aanzien van straatmeubilair sprake zijn van hergebruik.

Ten behoeve van de appartementen en de winkels zullen ondergrondse glascontainers worden toegepast. Winkels hebben hun eigen afvalcontainers.

Reclame

Reclame bevindt zich op de gevels van de winkelplint en is op terughoudende wijze in de vormgeving van de gevels geïntegreerd. De positie van de reclame is afgestemd tussen de winkels onderling.

Op maaiveld zijn reclameborden (met aanbiedingen e.d.) toegestaan mits deze tegen de gevel zijn geplaatst.

Ten aanzien van het reclamebeleid wordt in algemene zin verwezen naar de gemeentelijke regels met betrekking tot dit onderwerp.

5.3.4 Criteria voor 'Parkeerterreinen noordzijde'

Verharding

Bij de rijbanen en parkeervakken kan de vrijgekomen bestrating worden hergebruikt.

Parkeerplaatsen worden gemarkeerd volgens de leidraad die gold bij de Randweg.

Afwatering

Er worden putten en kolken toegepast.

Groen

De parkeerterreinen worden visueel gescheiden van het plein door hagen.

Snippergroen wordt voorkomen.

Daar waar de parkeerruimte en de bijbehorende ontsluiting grenst aan het plein dient er een duidelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht, bijvoorbeeld in de vorm van een haag of solitaire bomen. Alleen wanneer er geen andere oplossing mogelijk is komt het plaatsen van paaltjes in aanmerking.

De afstand van bomen tot aan de gevels bedraagt bij bomen van de 1e grootte 10 m, bomen van de 2e grootte 6m en bij bomen van de 3e grootte 4 m.

De onderlinge plantafstand tussen bomen in een rij of laan bedraagt bij bomen van de 1e grootte 10-15 m, bij bomen van de 2e grootte 8-10 m en bij bomen van de 3e grootte 6-8 m.

Verlichting

Bij voorkeur worden dezelfde verlichtingsarmaturen toegepast als op het plein. Bij de parkeerterreinen kunnen bestaande verlichtingsarmaturen opnieuw worden toegepast.

Straatmeubilair en afvalcontainers

Voor de keuze van straatmeubilair, zoals zitbanken, afvalbakken en fietsbeugels word verwezen naar de leidraad zoals die gold bij de Randweg.

Indien mogelijk zal er sprake zijn van hergebruik.

Sfeerbeelden



Straatbeeld Randweg



nietje als fietsvoorziening



Markering parkeerplaatsen op het plein



Herplaatsen bestaande ondergrondse containers



Lamp in verblijfsgebied (Centrumstijl Meppel)



Bestaande lichtmasten hergebruiken (park.plaatsen)

Sfeerbeelden Rembrandtlaan



Sfeerbeelden bestaande bestrating plangebied

