



# BEELDKWALITEITPLAN HET VLEDDER MEPPEL

12 OKTOBER 2018



Het Oversticht





# BEELDKWALITEITPLAN HET VLEDDER GEMEENTE MEPPEL

## RHO ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

Druifstreek 72-c

911 LH Leeuwarden

058 2562525

leeuwarden@rho.nl

w: www.rho.nl

Projectleiding: Ir. G. van Loenen

### **In opdracht van gemeente Meppel en in samenwerking met:**

Het Oversticht

B+O Architecten b.v.

buro MA.AN

## **DATUM**

12 oktober 2018



Rho adviseurs heeft voor het beeldmateriaal in dit plan mede gebruik gemaakt van openbare bronnen. Wij hebben ons ingespannen de rechthebbenden te achterhalen. Daar waar dat niet is gelukt vragen wij rechthebbenden met ons contact op te nemen.

# INHOUD

<b>INLEIDING</b>	.....	5
<b>STEDENBOUWKUNDIG PLAN</b>	.....	7
<b>BEELDKWALITEIT</b>	.....	9
<b>DEELGEBIED 1</b>	.....	11
<b>DEELGEBIED 2</b>	.....	15
<b>DEELGEBIED 3</b>	.....	19
<b>DEELGEBIED 4</b>	.....	23
<b>OPENBARE RUIMTE</b>	.....	27



# 1. INLEIDING

Aan de oostrand van de binnenstad van Meppel ligt de locatie Het Vledder. Al geruime tijd worden voor deze binnenstedelijke locatie plannen uitgevoerd en verder voorbereid. De transformatie heeft een grote verandering in dit gebied tot gevolg. Deze verandering is deels al ingezet. Het is belangrijk voor Meppel dat de ruimtelijke kwaliteit voor het nog te realiseren programma wordt vastgelegd. Door middel van dit beeldkwaliteitplan wordt ingezet op een zorgvuldige regie van de kwaliteit van de architectuur, de inrichting van de openbare ruimte en de samenhang daartussen.

Centraal in Het Vledder ligt de Jumbo supermarkt. Een nieuwe Lidl supermarkt aan de noordzijde van het gebied, maakt de locatie als functioneel boodschappencentrum sterker. Er zijn recent woningen gerealiseerd aan de oost- en noordzijde van de locatie. Aan de west-, zuidoost- en zuidzijde is nog ruimte voor woningbouw.

De bijzondere positie van Het Vledder op een overgang van centrum naar centrumschil en woongebieden, maakt dat de opgave voor dit beeldkwaliteitplan bijzonder is.

Het wordt in feite een hybride plek binnen de ruimtelijke structuur die vraagt om een duidelijke positionering van woningtypen en karakteristiek van de openbare ruimte. Aan deze opgave zitten telkens meerdere kanten:

- De supermarkten als belangrijke trekker met veel dynamiek aan de ene kant en een goede plek maken voor een kwalitatief woonmilieu aan de andere kant.
- Veel ruimte voor de auto om de supermarkten goed te kunnen bedienen, maar ook oog hebben voor verblijfskwaliteit in het overgangsgebied naar het centrum.
- Een stedelijke uitstraling met grotere gebouwen (supermarkt, gasfabriek, appartementen) tegenover grondgebonden woningen met een tuin.

Dit beeldkwaliteitplan beschrijft de kwaliteit vanuit de samenhangende gebiedsontwikkeling van gebouwen en openbaar gebied om hier vanuit gemeente en welstand op een goede wijze regie op te kunnen voeren. Het beeldkwaliteitsplan wordt voor het architectuurdeel gebruikt als aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota en vormt daarmee het kader voor de welstandstoetsing.

## FIG. 1 STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Stedenbouwkundig plan B+O d.d. 28 september 2018



## 2. STEDENBOUWKUNDIG PLAN

Het Vledder ligt net buiten de historische binnenstad van Meppel. Waar het hart van de kern gekenmerkt wordt door een diversiteit aan functies, begint in de ring rond het centrum, waar het Vledder onderdeel van uitmaakt, de woonfunctie steeds meer de overhand te krijgen. Echter door de aanwezigheid van de Jumbo supermarkt en de toevoeging van een nieuwe Lidl supermarkt zal Het Vledder ook een belangrijke functie in de detailhandelsstructuur van Meppel vervullen. Met de aanwezigheid van de bijzondere Gasfabriek en de toevoeging van woningen heeft het gebied een onderscheidende functionele en ruimtelijke signatuur (zie fig. 1).

De situering van supermarkten in het gebied is ruimtelijk logisch. De grotere massa van een supermarkt is binnen de fijnmazige context van het centrum over het algemeen minder goed in te passen. Met de grootschalige transformatie van Het Vledder is deze ruimte er wel. Door de afronding van Het Vledder zal een impuls worden gegeven aan de levendigheid van centrum en daarnaast een versterking zijn voor de woonfunctie van de binnenstad. De openbare ruimte zal een binnenstedelijke karakteristiek krijgen met voldoende groene uitstraling door een doorlopende groene tructuur langs een stoep of pad voor de woningen.

Een belangrijke plek is gereserveerd voor de fietsverbinding van de Vledderstraat/Marktstraat naar de fietstunnel onder de Burg. Knopperslaan richting bedrijventerrein Blan-

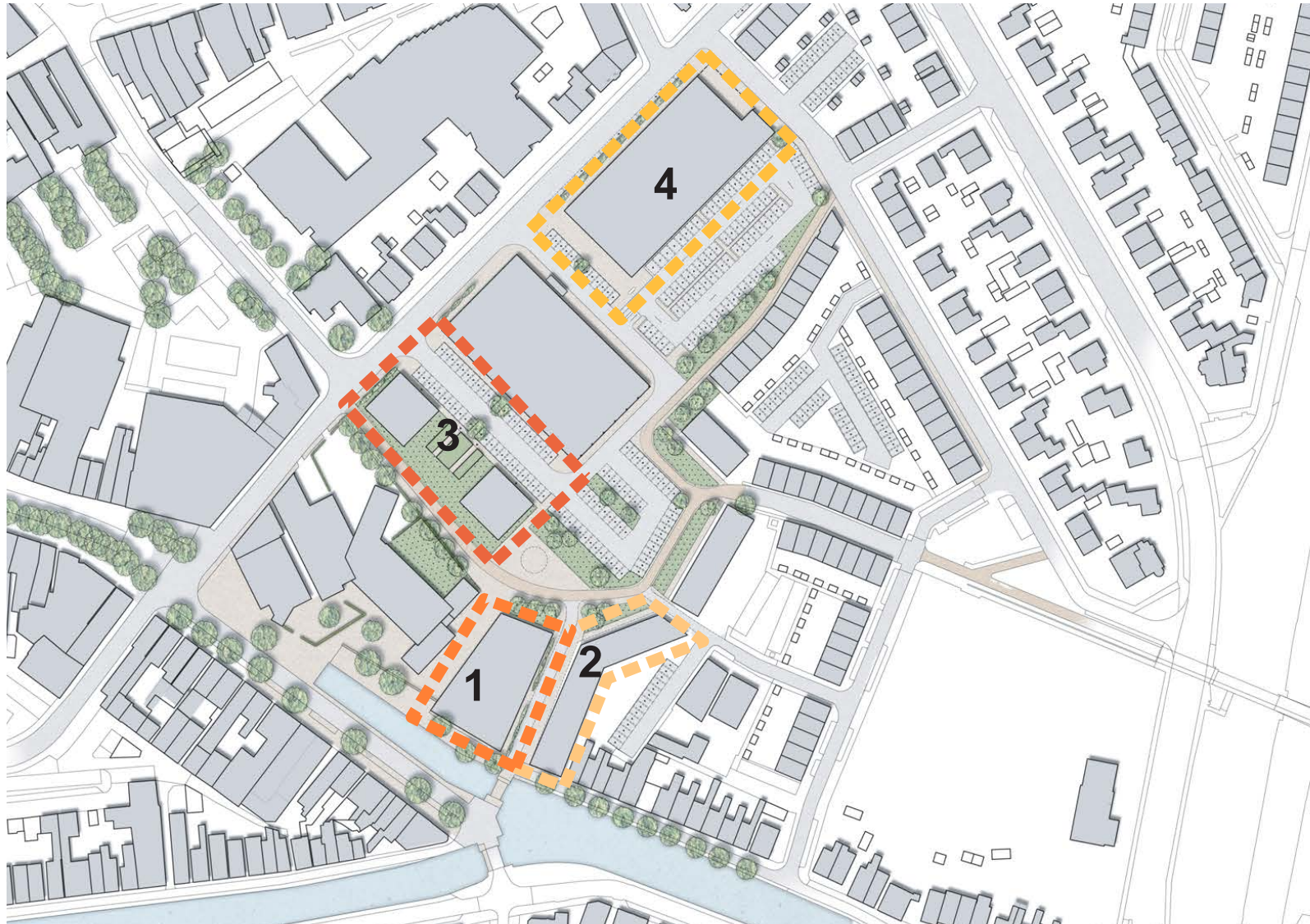
kenstein en woonwijk de Oosterboer. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitplan behelzen belangrijke nieuwe functies: supermarkten en woningen met een nieuwe buitenruimte en parkeergelegenheid. De nieuwe Lidl supermarkt zal ten noorden van de bestaande Jumbo supermarkt worden gerealiseerd met de lange zijde langs de Marktstraat. Tussen de Jumbo en de Lidl zal de toegang naar de parkeerterrein worden gerealiseerd. Het vormgeven van dit entreegebied is daarmee een belangrijke opgave. Aan de oostzijde van zowel de Lidl als de Jumbo liggen de parkeerterreinen. Deze hebben een efficiënte opzet om zoveel mogelijk de supermarkten te faciliteren en de beperkt beschikbare ruimte goed te benutten. De kwaliteit van de inrichting van deze terreinen zal gezien de binnenstedelijk ligging echter hoog moeten zijn.

Aan de zuidzijde van de Jumbo zullen met de voorzijde naar de Gasfabriek stadswoningen of appartementen worden gerealiseerd. Tussen de Jumbo en deze stadswoningen ligt een andere belangrijke toegang naar de centrale parkeervoorziening op het Vledder.

Aan de zuidoostzijde zal de overgang van Gasgracht naar Het Vledder door grondgebonden woningen worden ingevuld. In de open ruimte tussen de Gasgracht en Het Vledder wordt een appartementengebouw voorzien. Dit gebouw met een alzijdige uitstraling zal zich aan de noordzijde richting Het Vledder oriënteren. Aan de zuidzijde past het zich wat betreft vormgeving aan aan de grachtenstructuur.



**FIG. 2 ZONES BEELDKWALITEIT GEBOUWEN**





### 3. BEELDKWALITEIT

Om het bouwprogramma en de positie in de ruimtelijke structuur binnen het beeldkwaliteitplan goed te kunnen beschrijven wordt er voor de architectuur en het openbaar gebied een onderscheid in een noordelijk en een zuidelijk deel gemaakt en hierbinnen worden 4 afzonderlijke deelgebieden voor de architectuur onderscheiden (zie fig. 2).

Daarnaast worden voor de openbare ruimte drie zones onderscheiden: een functioneel parkeergebied aan de noordzijde, een overgangszone naar woningen en plein als intermediair en een zuidelijk deel met een hoge kwaliteit en ambitie.

#### **Zuidelijk deel (deelgebieden 1, 2 en 3)**

Dit deel wordt gekenmerkt door het industriële verleden dat nu nog nadrukkelijk tot uiting komt in de verschijning van de Gasfabriek. Een ander belangrijk kenmerk vormt de woonbebouwing aan de Gasgracht, door kleinschaligheid, haakse (mansarde) kappen, individualisme en een rijkere detaillering. Aan de noordzijde van dit deelgebied refereert de Jumbo supermarkt wat betreft de hoofdvorm aan het industriële verleden en is daarnaast grotendeels functioneel ontworpen. Meer noordwaarts verkleurt het gebied naar hedendaagse

woningbouw. Vanwege de importantie van de plek is het ambitieniveau voor de beeldkwaliteit zeer hoog. De ambitie is om hoogwaardige individuele gebouwen of bebouwingswanden te ontwikkelen die gezamenlijk de openbare ruimte in het hart van het zuidelijk deel omarmen en duidelijk begrenzen.

#### **Noordelijk deelgebied (4)**

Dit deel wordt omringd door overwegend traditionele woonblokken in jaren '30 stijl tot hedendaagse bebouwing in overwegend baksteenarchitectuur. De Markstraat wordt gekenmerkt door veel diversiteit in functie, bebouwingstype en architectuur. De woonbebouwing is reeds gerealiseerd. Een nieuwe tweede supermarkt ter plaatse van de oude markthallen maakt dit bouwdeel compleet. Voor dit deelgebied is functionaliteit daarom ook een belangrijk uitgangspunt.

Om het gewenste architectonisch beeld te bereiken zijn hierna per deelgebied beeldkwaliteitscriteria opgesteld welke worden ondersteund door referentiebeelden ter inspiratie.



## Referentiebeelden deelgebied 1

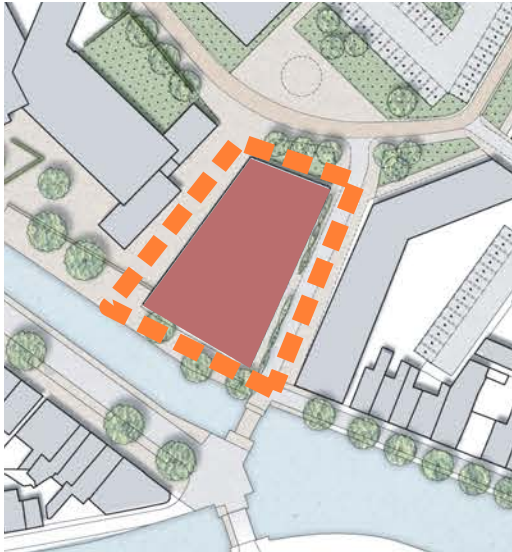


Balkons als hoogwaardig onderdeel van de architectuur





## DEELGEBIED 1 GASGRACHT WEST



In de openbare ruimte tussen de Gasgracht en de centrale ruimte in Het Vledder komt een alzijdig appartementengebouw dat zich naar alle zijden zal moeten oriënteren. De karakteristieke gasfabriek aan de westzijde is het gebouw dat de echte overgang naar het centrum markeert. Tussen Het Vledder en de Gasgracht zal een verbinding moeten komen met voldoende maat en van hoge kwaliteit.

Het is belangrijk dat het gebouw goed rondom beleefd kan worden. Dit bouwdeel is dan ook een alzijdig georiënteerd gebouw, gericht op het water én op het plein. Aan de Gasgracht is een zeer hoge kwaliteit vereist. Het gebouw zal een sterke gevel met voldoende wandvorming aan deze ruimten bieden. Aan de zijziden begeleidt dit gebouw de langzaamverkeerroutes tussen water en plein. Deze zijkanten dienen mee te worden ontworpen in de architectuur en zijn geen anonieme blinde muren. Omdat het een uitgaansgebied betreft is veiligheid ook een belangrijk uitgangspunt voor de architectuur. Dit betekent onder andere het realiseren van voldoende zicht vanuit de gebouwen op de openbare ruimte.

### **Sfeer**

Het gebouw vormt een duidelijk blok. De architectuurstijl is een hedendaagse afgeleide van het industriële verleden en refereert door massa, vorm en materiaalgebruik aan de gebouwen aan deze stijl. De uitstraling aan de Gasgracht zal niet zozeer die van een 'icoon' moeten zijn, maar wel van een bijzonder vormgegeven en herkenbaar object van hoge architectonische kwaliteit op de kop van Het Vledder.

Dit komt tot uitdrukking in robuuste (stenen) volumes, met repetitieve elementen in kap en gevels en hoogwaardig materiaalgebruik.

De expressie van de kap is een belangrijk onderdeel van het architectonisch concept. Het gebouw staat met de voorgevels (vrijwel) direct aan het openbaar gebied, met eventueel een "kleine" ruimtelijke intermediair tussen gebouw en openbare ruimte zoals een zogenaamde Delfse stoep of De vormgeving van de wand en de overgang zijn daarom belangrijk.







# BEELDKWALITEITSEISEN DEELGEBIED 1

## Oriëntatie, massa en vorm

- De bebouwing vormt een intermediair tussen de Gasfabriek en de oonbebouwing aan de gracht en dient in maat, schaal, massa en vorm een zorgvuldige overgang te maken tussen de naastgelegen bouwdelen.
- Blok krijgt een alzijdige oriëntatie: primair naar gracht en plein en secundair naar de routes die plein en gracht verbinden. Ook worden de zijgevels duidelijk mee ontworpen: zijgevels zijn geen anonieme dichte wanden.
- De basis bestaat uit eenvoudige hoofdvormen, afgerond met kappen of daken die onderdeel zijn van een integraal hoogwaardig ontwerp en uitvoering.
- Dakkapellen zijn (voor zover niet vergunningsvrij) niet toegestaan.
- De hoekpunten vormen belangrijke gevels en krijgen een sterke dubbele oriëntatie. Hier zijn (overhoekse) accenten in de bouwmassa en kapvorm gewenst.

## Architectuur

- De (historische) context van de Gasgracht, Gasfabriek en directe omgeving vormt de inspiratie voor de architectuur(stijl).
- Het gebouw reageert aan de noord- en zuidzijde op adequate (verschillende) wijze op de context (plein en water), maar vormt ook een duidelijk onderscheidende eenheid in het totale volume.
- De architectuurstijl: een moderne interpretatie van de industriële architectuur uit de omgeving. De gevelwand aan de Gasgracht is gelegen aan het water en reageert hier op: voldoende geleiding, plasticiteit en repetitie.
- Voldoende geleiding in de gevels en gevelopeningen worden zorgvuldig op elkaar en het architectonisch concept afgestemd.

- Balkons, en andere toevoegingen worden bij voorkeur (deels) inpandig ingepast of anders zorgvuldig en hoogwaardig vormgegeven en gematerialiseerd en als integraal onderdeel van de architectuur ontworpen.
- Grote gesloten of monotone gevelvlakken zijn niet wenselijk, ook niet aan de zijkanten langs de verbindingroutes.

## Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- De materiaalkeuze en detailering versterken de architectuur.
- Het materiaal van de gevels bestaat voornamelijk uit baksteen of gelijkwaardig materiaal met voldoende reliëf/textuur en passend in de context. Andere materialen zoals daklijsten, ballustraden etc, zijn hoogwaardig en dienen de architectuur te ondersteunen en te versterken.
- Hoofdvlakken worden uitgevoerd in duidelijke rustige basiskleur: roodtinten (gebakken steen), grijs, antraciet.
- Kappen worden hoogwaardig afgewerkt met traditionele materialen zoals zink, gebakken pannen of materialen van vergelijkbare kwaliteit en uitstraling.

## Overgang naar openbare ruimte

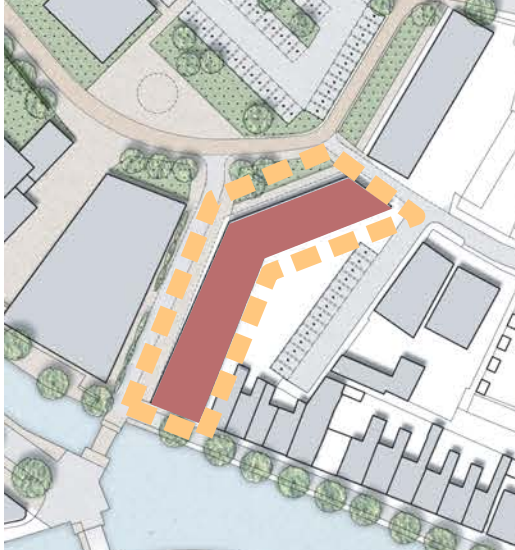
- De bebouwing staat direct aan het openbaar gebied met op de begane grond eventueel een ondiepe voorzone zoals een terras of voortuin. Eventuele tussenzone wordt opgelost in het bouwvlak/ gebouw door bijvoorbeeld een nis of terugliggende entreepartij of Delftse stoep. Bankjes en bloembakken tegen de gevel zijn wel toegestaan.

## Referentiebeelden deelgebied 2





## DEELGEBIED 2 GASGRACHT OOST



De rijwoningen die aan de zuidoostzijde van Het Vledder zullen worden gebouwd vormen de afronding van het nu nog open bouwblok van historische woningen langs de Gasgracht en de nieuwbouw ten noorden daarvan.

### Sfeer

Dit bouwdeel vormt aan de Gasgracht de beëindiging van de rij individuele woningen en manifesteert zich nadrukkelijk als bouwdeel aan de zuidoostelijke pleinvand van de nieuwe openbare ruimte. De architectuurstijl is afgeleide van het industriële verleden maar geen exacte kopie. Dit komt tot uitdrukking in robuuste (stenen) volumes, met repetitieve elementen in kap en gevels.

Voor de kop aan de Gasgracht geldt een zeer hoge kwaliteitsambitie. Dit gebouw doet wat betreft sfeer en uitstraling mee in de (historische) gevel langs de gracht. Omdat het een uitgaansgebied betreft is veiligheid ook een belangrijk uitgangspunt voor de architectuur. Dit betekent onder andere het realiseren van voldoende zicht vanuit de gebouwen op de openbare ruimte.

De gebouwen staan met de voorzijden vrij direct aan het openbaar gebied (plein of groenzone met stoep als intermediair) zonder voortuinen. Bankjes en bloembakken tegen de gevel zijn wel toegestaan.

Gezien het grondgebonden karakter van de woningen is ook de vormgeving van de erfscheidingen belangrijk. Passend bij deze bouwvorm zijn stenen tuinmuren. De erfscheiding wordt als onderdeel van het architectonisch ontwerp gezien en zullen daarom moeten worden meeontworpen met de woningen.





# BEELDKWALITEITSEISEN DEELGEBIED 2

## Oriëntatie, massa en vorm

- Dit bouwdeel sluit aan op de bebouwingswand aan de Gasgracht en vormt een overgang naar de overige kleinschaliger grondgebonden bebouwing aan de oostelijke pleinwand.
- De gebouwen zijn primair op de openbare ruimte van de Gasgracht, de doorgang en het plein georiënteerd.
- De basis van de bouwmassa's bestaat uit eenvoudige hoofdvormen afgerond met herkenbare (repeterende) kappen. De herkenbaarheid van de kap(lijn) vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt.
- Dakkapellen zijn toegestaan, mits bescheiden van vorm en hoogwaardig afgewerkt (zink o.i.d.).
- De hoekpunten vormen belangrijke gevels en krijgen een sterke dubbele oriëntatie. Hier zijn (overhoekse) accenten in de bouwmassa en kapvorm gewenst. Schijngevels om slechts één straatzijde te accentueren zijn niet toegestaan.
- De zuidelijke kop aan de Gasgracht wordt verbijzonderd door het volume, sterke gedraaide oriëntatie op het water of andere kaprichting of materiaalgebruik. Dit laatste gebouw doet wat betreft sfeer en uitstraling mee in de (historische) gevel langs de gracht.

## Architectuur

- De (historische) context van de Gasgracht, Gasfabriek en omgeving vormt de inspiratie voor de architectuur(stijl) aan de betreffende zijdes.
- Het gebouw reageert aan alle (openbare) zijden op adequate (verschillende) wijze op de context zonder de eenheid in het totale volume te verliezen.
- De architectuurstijl: een moderne interpretatie van de industriële architectuur uit de omgeving. Dit komt in de architectuur tot uitdrukking in voldoende geleding, plasticiteit en repetitie.

- Er dient voldoende geleding in de gevels te zijn en gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar en het architectonisch concept afgestemd.
- Balkons, en andere toevoegingen worden bij voorkeur (deels) inpandig opgelost of dienen zorgvuldig te worden ingepast door integraal onderdeel uit te maken van de architectuur.
- Voorkom grote gesloten of monotone gevelvlakken.
- Voor het zuidelijke deel met de kop aan de Gasgracht geldt ok voor de architectuur een extra hoog ambitieniveau om het gebouw orgvuldig aan te sluiten op de (historische) gevel(s) langs de gracht

## Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- De materiaalkeuze en detailering versterkt de architectuur.
- Het materiaal van de gevels bestaat voornamelijk uit baksteen of gelijkwaardig materiaal met voldoende reliëf/textuur en passend in de context. 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 detailering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.) is vereist.

## Overgang naar openbare ruimte

- De gebouwen staan met de voorzijden direct aan het openbaar gebied (plein of groenzone met stoep) zonder voortuinen. Bankjes en bloembakken tegen de gevel zijn wel toegestaan.
- Erfscheidingen zijn onderdeel van het architectonisch ontwerp van de woningen.

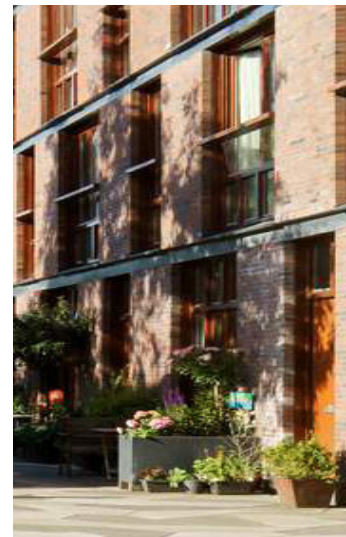
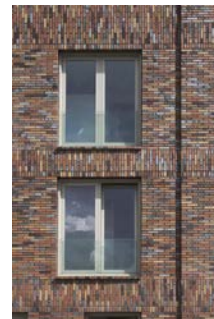
## Referentiebeelden deelgebied 3



referentie: Dok 40 Eindhoven



Bergingen ingepast onder een opgetild of bollend maaiveld met daarop een collectieve tuin

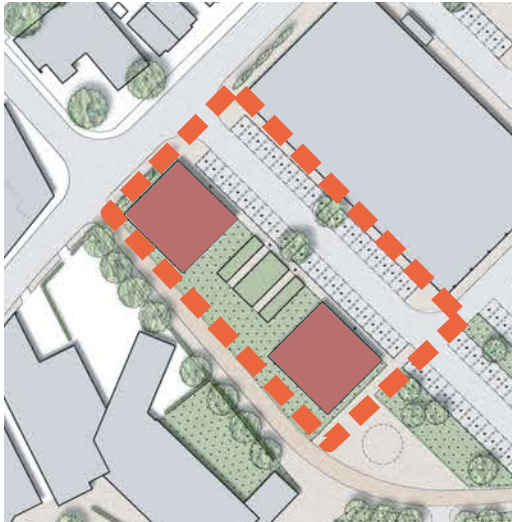


Groene binnentuin tussen de blokken

stoere zorgvuldig gedetailleerde industriële architectuur



## DEELGEBIED 3 BLOK STADSWONINGEN OF APPARTEMENTEN



Het bouwblok met de twee losse gebouwen met (zorg)appartementen of stadswoningen oriënteert zich op de Gasfabriek en de belangrijke fietsverbinding die tussen dit gebouw en de Gasfabriek loopt. Ook de overgang naar het gebouw van de Jumbo is belangrijk. Zodoende is een alzijdige oriëntatie van belang.

Tussen deze twee gebouwen ligt ook een belangrijke toegang voor het parkeerterrein. De kwaliteit met dichte muren van de Jumbo en de achterzijden van de stadswoningen of appartementen is hier het meest kwetsbaar. Hier ligt een belangrijke ontwerp opgave. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een groene gevel, groene afscherming, enkele bomen in de parkeerstrook. Bij een toekomstige verbouw van de Jumbo dienen de twee volumes zich als één architectonisch ensemble te presenteren. Omdat het een uitgaansgebied betreft is veiligheid ook een belangrijk uitgangspunt voor de architectuur. Dit betekent onder andere het realiseren van voldoende zicht vanuit de gebouwen op de openbare ruimte.

### **Sfeer**

Dit bouwdeel met twee bouwmassa's vormt met de bestaande gebouw van de Jumbo een ensemble met daartussen een parkeerstraat. De architectuurstijl is afgeleid van het industriële verleden maar geen exacte kopie. Dit komt tot uitdrukking in robuuste (stenen) volumes, met repetitieve elementen in de kapvorm en gevels.

De twee nieuwe gebouwen kunnen elk hun eigen architectonische vormgeving krijgen, maar zullen samen een sterk ensemble moeten vormen.

Tussen de twee nieuwe gebouwen wordt de groene sfeer doorgetrokken met een bollend of opgetild maaiveld waarin de bergingen van de appartementen zijn opgenomen. Op deze wijze ontstaat er tussen de gebouwen en fraai groen doorzicht waarbij het zicht op het achtergelegen gebouw wat wordt opgetild en zo het beeld op de geparkeerde auto's daarachter verzacht.





# BEELDKWALITEITSEISEN DEELGEBIED 3

## Oriëntatie, massa en vorm

- Dit bouwdeel vormt een intermediair tussen de Gasfabriek en de supermarkt en dient in maat, schaal, massa en vorm een zorgvuldige overgang te maken tussen deze naastgelegen gebouwen;
- De gebouwen krijgt een alzijdige oriëntatie de belangrijkste gevel naar het plein richting Gasfabriek en een duidelijke kop aan het plein en de Marktstraat (geen dichte gevels, ook niet richting de Jumbo).
- De basis van de bouwmassa's bestaat uit eenvoudige hoofdvormen afgerond met herkenbare dakafwerking of dakrand. De herkenbaarheid van de kap(lijn) vormt hierbij een belangrijk uitgangspunt. De kaplaag is dusdanig vormgegeven dat de toepassing van daken voldoende tot uitdrukking komt;
- Dakkapellen zijn (voor zover niet vergunningsvrij) niet toegestaan.
- De hoekpunten vormen belangrijke gevels en krijgen een sterke dubbele oriëntatie. Hier zijn (overhoekse) accenten in de bouwmassa en kapvorm gewenst. Schijngevels om slechts één straatzijde te accentueren zijn niet toegestaan.

## Architectuur

- De (historische) context van de Gasfabriek, supermarkt, Marktstraat en omgeving vormt de inspiratie voor de architectuur(stijl).
- Het gebouw reageert aan alle (openbare) zijden op adequate (verschillende) wijze op de context zonder de eenheid in het totale volume te verliezen.
- De architectuurstijl: een moderne interpretatie van de industriële architectuur uit de omgeving. Dit komt in de architectuur tot uitdrukking in voldoende geleding, plasticiteit en repetitie.
- Er dient voldoende geleding in de gevels te zijn en gevelopeningen zijn zorgvuldig op elkaar en het architectonisch concept afgestemd.
- Balkons, en andere toevoegingen dienen zorgvuldig te worden

ingepast door integraal onderdeel uit te maken van de architectuur en worden bij voorkeur (deels) inpassend ingepast .

- Grote gesloten of monotone gevelvlakken zijn niet toegestaan.
- Het bouwvolume van het nieuwe gebouw vormt ruimtelijk een samenhangend geheel met de supermarkt.

## Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- De materiaalkeuze en detailering dient de architectuur te versterken.
- Het materiaal van de gevels bestaat voornamelijk uit baksteen of gelijkwaardig materiaal met voldoende reliëf/textuur en passend in de context. 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 detailering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.) is vereist.

## Overgang naar openbare ruimte

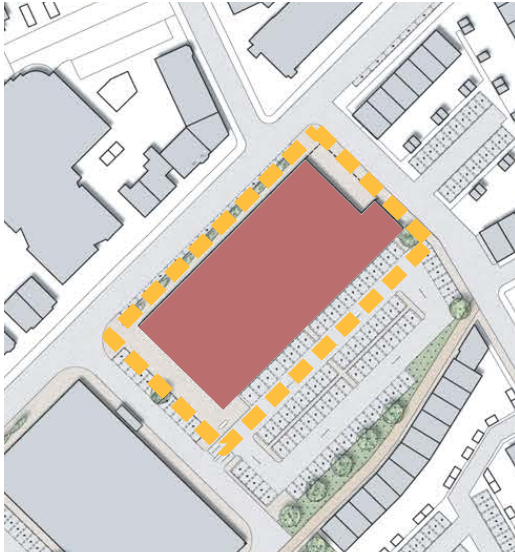
- De gebouwen staan met de korte zijden (Marktstraat en plein) direct aan het openbaar gebied zonder voorzone zoals eigen stoep of tuin.
- Bergingen tussen de gebouwen worden landschappelijk ingepast onder een opgetild of bollend maaiveld en groene inkleding.

## Referentiebeelden deelgebied 4





## DEELGEBIED 4 LIDL



De nieuwbouw van de Lidl aan de noordzijde van de Jumbo-supermarkt maakt dit gebied tot een belangrijk winkelgebied in de functionele structuur van de binnenstad. Bestaande supermarkt van de Jumbo aan de Marktstraat heeft een gesloten uiterlijk, de kwaliteit hiervan is gering. Een monotone vlakke lange gevel langs de Marktstraat is niet gewenst. Het realiseren van voldoende parcelling in de gevel en aansluiting op de schaal langs de Marktstraat van nieuwe supermarkt is dan ook een must om voldoende kwaliteit langs de Marktstraat en het (parkeer)plein te waarborgen.

### Sfeer

Dit blok staat op de plek van de voormalige markthallen. Het is een alzijdig volume en daardoor vrijwel overal vanuit de openbare ruimte zichtbaar. Het volume sluit enerzijds aan op het woonkarakter van de noordelijke omgeving en aan de zuidzijde op de bestaande supermarkt en de nieuwe ontwikkeling. Het vormt een intermediar tussen de meer industrieel geënte bebouwing en de eenvoudige woonbebouwing uit de omgeving en zal daarom in de gevel extra kwaliteit moeten hebben om zich goed in deze omgeving te voegen en zelfs kwaliteit te kunnen toevoegen.

De nieuwe Lidl dient daarom richting de Marktstraat qua parcellering, maatschaalverhouding en kleurstelling van de gevel aan te sluiten bij de kleinschaligheid van het gebied en de voormalige markthallen. In de langsgevels komen geen vensters. Wel wordt het logo in de vorm van etalages geïntegreerd in de architectuur van de gevel.

Om de Marktstraat te vergroenen en het beeld van de lange gevel te verzachten kunnen leilinden langs de gevel in het openbaar domein worden geplaatst of groene ramen (begroeiende schermen) tegen de gevel worden gemaakt.

## Referentiebeelden bijzondere gevels





# BEELDKWALITEITSEISEN DEELGEBIED 4

## Oriëntatie, massa en vorm

- Dit bouwdeel vormt een overgang van de bestaande supermarkt naar de overige bebouwing in het noordelijk deel van het plangebied.
- De basis van de bouwmassa bestaat uit eenvoudige rechthoekige hoofdvormen afgerond met een herkenbare aplijn.
- Belangrijke stedenbouwkundige hoekpunten of overgangen naar bestaande bebouwing vormen belangrijke gevels. Hier zijn (overhoekse) accenten in de bouwmassa en kapvorm mogelijk. De langs zijden van het gebouw hebben een verticale geleding wat door middel van bijvoorbeeld plastic in de gevel. Dit versterkt de repetitieve uitstraling van de gevel.
- Voorkom geheel dichte wanden: breng voldoende openheid in door bijvoorbeeld reclame-uitingen te integreren in de architectuur met etalage-achtige vensters.

## Architectuur

- De context van de Gasfabriek, Markstraat en omgeving vormt de inspiratie voor de architectuur(stijl).
- Het gebouw reageert aan alle zijden op passende wijze op de context zonder de eenheid in het totale volume te verliezen.
- De architectuurstijl is te omschrijven als een eigentijdse interpretatie van de architectuur uit de omgeving en voormalige markthallen. Dit komt in de architectuur tot uitdrukking in voldoende geleding, plasticiteit en repetitie.
- Er dient voldoende geleding in de gevels te zijn en reclame-uitingen zijn zorgvuldig op elkaar en het architectonisch concept afgestemd.
- Utilitaire elementen t.b.v. expeditie, opslag, stalling en dergelijke dienen hoogwaardig en integraal met het architectonisch concept te worden opgelost.
- Grote monotone gevelvlakken zijn niet gewenst.

## Detailering, kleur- en materiaalgebruik

- De materiaalkeuze en detailering dienen de architectuur te versterken.
- Het materiaal van de gevels bestaat voor een belangrijk deel uit baksteen of gelijkwaardig materiaal met voldoende reliëf/textuur en passend in de context.
- Toepassing van zorgvuldige detailering (maatvoering kozijnen, daklijsten, enz.) is vereist.

## Overgang naar openbare ruimte

- De overgang naar de openbare ruimte is zeer direct met een duidelijke voorzone bij de ingang.
- Eenduidig vormgegeven/gematerialiseerde stoep aan de overige zijden.

## Reclame

- Maximaal drie reclame-uitingen aan de voorgevel (entreezijde) en maximaal 1 reclame uiting aan de andere gevels (bedrijfslogo)
- Reclame haaks op de gevel heeft een maximale afmeting van 0,80 x 0,60 m (h x b), waarbij de reclame maximaal 0,70 m uit de gevel steekt.
- Reclame plat op de gevel heeft per gevel een maximaal (totaal) oppervlak van 7,00 m<sup>2</sup>. geplaatst bij de publiekstoegang / entree en bij voorkeur uitgevoerd met open letters of als etalage achtige vensters in de langsgevel.
- Plaatsen van maximaal 3 vlaggen voor commerciële doeleinden, nabij de entree waarbij alle onderdelen van de vlag zich op minimaal 2,30 m boven straatniveau bevinden en geen onderdeel van de vlag zich binnen 0,50 m van het voor het rijverkeer bestemde gedeelte van de weg bevindt.

FIG. 3 ZONES BEELDKWALITEIT OPENBARE RUIMTE





# OPENBARE RUIMTE



Voorbeeld Delftse stoep voor de woningen aan het plein

Voor de openbare ruimte zijn drie belangrijke zones te onderscheiden:

1. Een centrale ruimte op Het Vledder waar de belangrijke fietsverbinding en het verblijven zijn gecombineerd.
2. Twee grotere parkeerterreinen en rijbanen.
3. De aansluiting tussen Het Vledder en de Gasgracht.

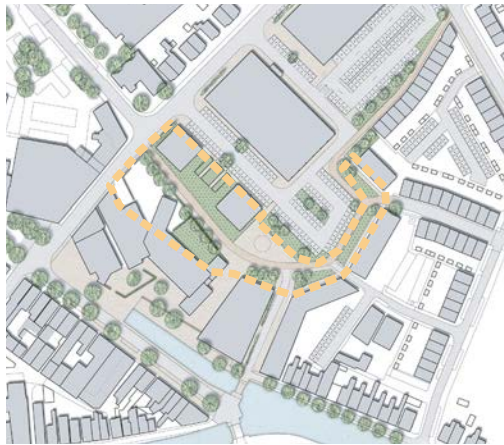
Deze gebieden hebben een eigen functie in de ruimtelijke structuur en daarmee ook een eigen ontwerpogave (zie fig. 3). Omdat deze ruimten in het zuiden in elkaar overlopen en op die plekken geen strakke begrenzing hebben zullen deze gebieden tegelijkertijd ook samenhangend moeten worden vormgegeven.

De sfeer van de openbare ruimte zal aansluiten op het industriële karakter van het gebied. Veiligheid in de openbare ruimte is een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent goede zichtlijnen en geen verstoppingen. De openbare ruimte is ondersteunend aan de architectuur met een passende vormtaal: bijzondere (zit)plekken, randbeplanting en plantvakken. Er is een hoge verblijfskwaliteit en een goede balans tussen groen en verharding. Aan de Gasgracht wordt een zeer hoge kwaliteit nagestreefd als opmaat voor het centrum.



## Overgang tussen bebouwing en openbaar gebied

De woningen die direct aan het plein zijn gelegen krijgen een smalle voortuin die gezien kan worden als ruimtelijke intermediair tussen openbaar en privé ruimte. Hier kunnen bankjes, planten en bloemenbakken komen (Delftse stoep). Het heeft de uitstraling alsof het hoort bij het openbare gebied maar zorgt wel voor wat privacy en voorkomt directe inkijk bij de woningen. Direct aan deze smalle tuin komt een smal pad voor voetgangers vooral bedoeld als ontsluiting van de voordeuren van de woningen. De grens tussen het pad en de voortuin is de kadastrale grens. Direct aan dit pad ligt een structurele groenstructuur.



## 1. Centrale openbare ruimte

Deze zone heeft een bijzonder uitgangspunt: Het is geen plein, geen plantsoen, meer een hybride ruimte met een zeer divers gebruik.

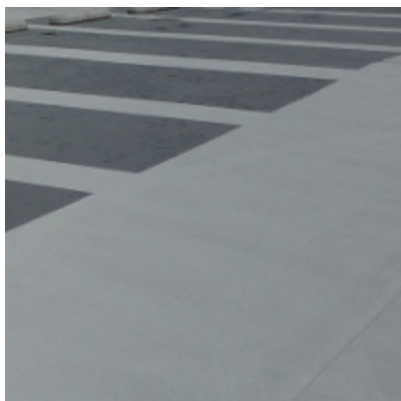
De belangrijkste eigenschap is levendigheid! Daarom is het van belang dat de fietsroute op een goede manier wordt gefaciliteerd.

In principe is op het zuidelijk deel van deze ruimte geen plaats voor de auto, behalve een route voor de rijwoningen aan de oostzijde van Het Vledder. De auto wordt hier beslist als 'gast' gezien.



Dit deel van het hybride plein kent duidelijke randen met een deels groene vormgeving richting de gebouwen. Voor de woningen komt wel significant groen. Hier is een rijkheid van bomen, bloemen en ondergroei gewenst. Voor het bomenassortiment wordt wel duidelijk voor een aantal soorten gekozen die de plek "Het Vledder" door bloei, bladkleur of vorm verbijzonderen.





## 2. Parkeerterrein

Het parkeerterrein van de supermarkten moet wel een openbare uitstraling hebben en met eenduidige materialisering en detaillering passend bij de rest van het terrein worden ingericht.

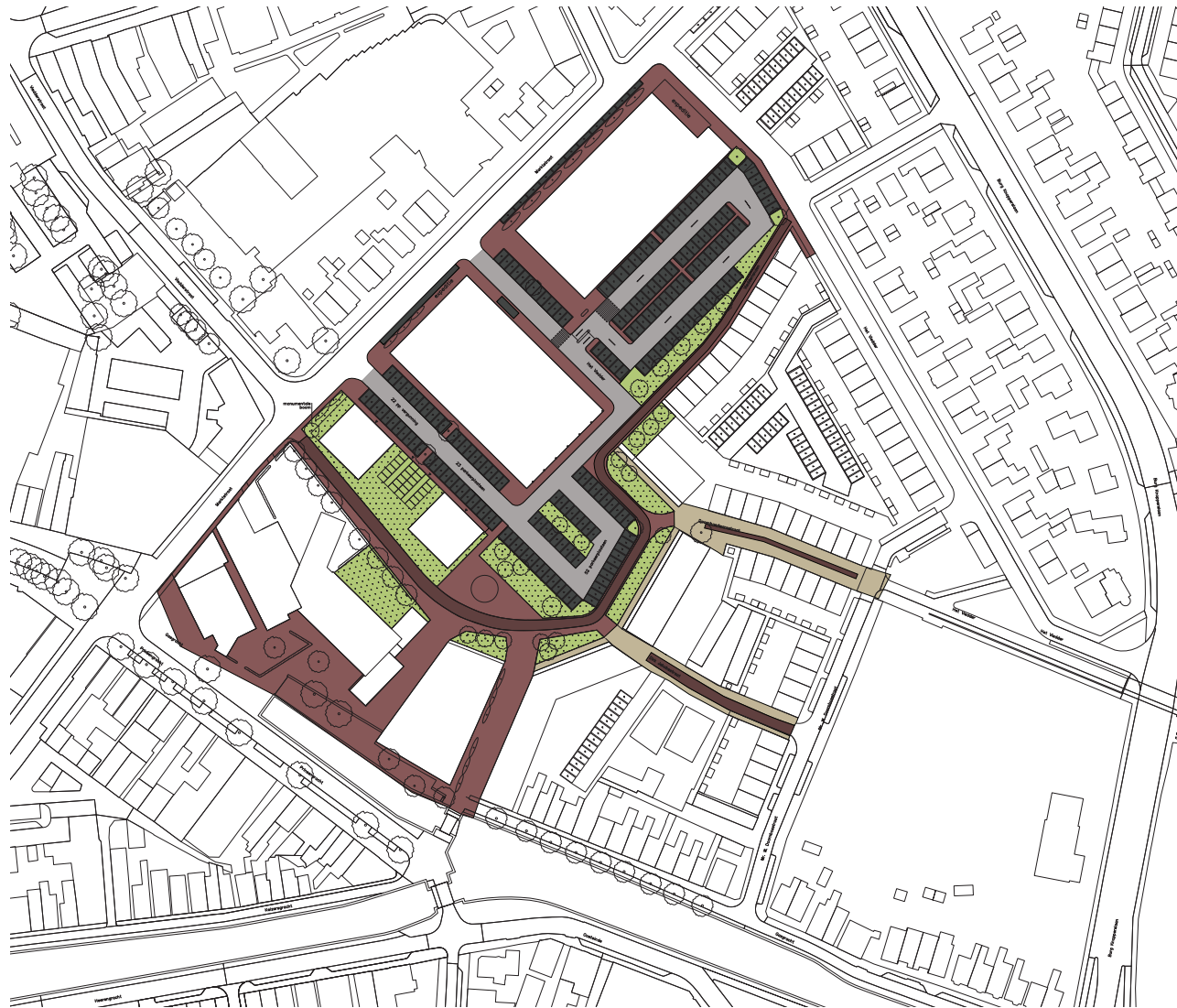
Denk hierbij aan de eenduidigheid in trottoirbanden, parkeerplaatsmarkering, lichtmasten en bestratingsmaterialen.





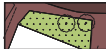
Verder worden er duidelijke functionele eisen aan parkeerruimten gesteld: overzichtelijk, voldoende rijbaanbreedte voor in- en uitrijden en duidelijk gemarkeerde ruimten voor de voetganger.

De overgang naar de woningen en de fietsroute aan oostzijde moet kwalitatief en veilig zijn, bijvoorbeeld door fietsers te beschermen door een duidelijke scheiding tussen fietsroute en rijbaan. Groen wordt gebruikt als buffer tussen het parkeerterrein en de aanliggende woningen.

De entree tussen de Lidl en de Jumbo zal ook representatief worden ingericht als onderdeel van de nette en overzichtelijke (functionele) verblijfsruimte. Glas- en textielcontainers worden ondergronds op een voor het publiek logische plaats in het ontwerp ingepast.

# REFERENTIES VERHARDING



-  **Gebakken klinkers dikformaat**  
Bruin genuanceerd
-  **Gebakken klinkers**  
Rood, bruin genuanceerd
-  **Beton elementen en klinkers**  
Antraciet zwart en grijs
-  **Gebakken klinkers**  
Rood, rood bruin (hergebruik)
-  **Plantvak**  
Kleurrijke beplanting

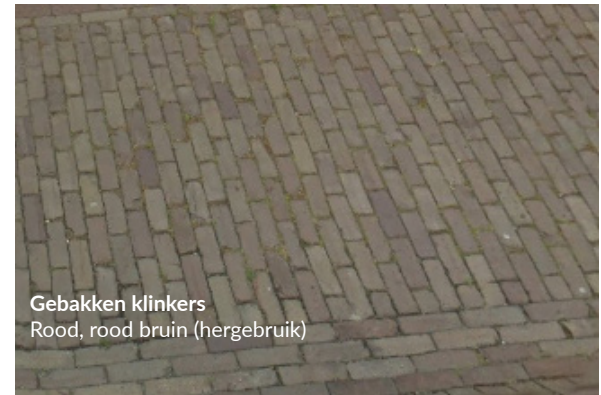




**Gebakken klinkers dikformaat**  
Rood bruin genuanceerd, onbezand  
(fietspad, straten) (bijv. HUWA murcia)



**Gebakken klinkers dikformaat**  
Bruin genuanceerd, onbezand  
(plein, voetpaden) (bijv. HUWA Cadiz)



**Gebakken klinkers**  
Rood, rood bruin (hergebruik)



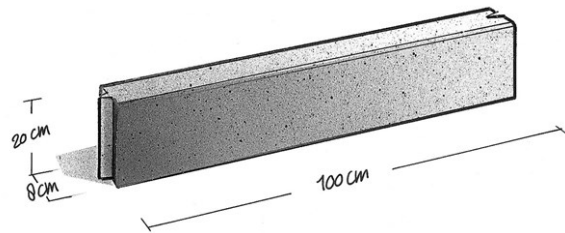
**Waterregulerende klinkers**  
Antraciet zwart, (parkeervakken, zie bestaande situatie  
achter woningen Dirk Jakobsstraat)



**Plantvakken**  
Kleurrijke beplanting



**Combinatie beton en klinkers**



**Opsluitband plantvakken**  
8x20x100 band hardsteenkleur

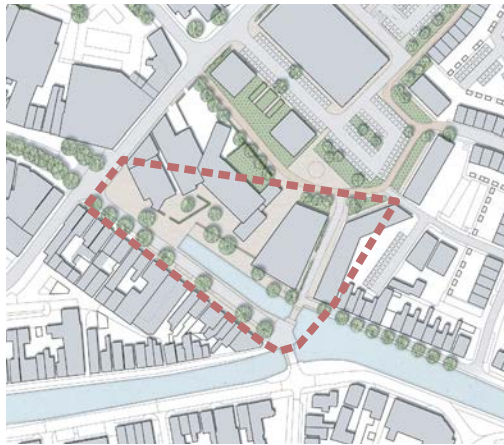


**Trottoirband parkeervakken**  
maat: 18/20 x 100 hardsteenkleur



**Opsluitband fietspad**  
30cm band hardsteenkleur





### 3. Verbinding Gasgracht

Aan de Gasgracht wordt een zeer hoge kwaliteit nagestreefd als opmaat voor het centrum. Richting het centrum en de Gasgracht is het vooral belangrijk om toegankelijke en goed zichtbare verbindingen te maken. Vooral voor voetgangers is een duidelijke oriëntatie in deze richting belangrijk.

Hier hebben voetgangers de belangrijkste plek. De ruimte is vlak ingericht van gevel tot gevel.



De openbare ruimte langs de gracht is een belangrijk onderdeel en zal zorgvuldig moeten worden ingericht waarbij zowel de routing als de verblijfskwaliteit op een hoogwaardige wijze worden aangesloten op de reeds gerealiseerde kade van gebakken metaal in rode en donkergrijze tinten. Het is belangrijk om het water beleefbaar te maken. Mogelijk kan de kade worden vergroend, waardoor deze een goede overgang naar het centrumgebied creëert.



# BEELDKWALITEITSEISEN OPENBARE RUIMTE

## Indeling en routes

- Veiligheid in de openbare ruimte is een belangrijk uitgangspunt. Dit betekent goede zichtlijnen en geen verstopplekken.
- Doorgaande herkenbare fietsroute is onderdeel van de pleinruimte.
- De parkeervakken zijn functioneel doch hoogwaardig gematerialiseerd.
- Het plein loopt van gevel tot gevel en bij voorkeur in 1 of enkele vergelijkbare materialen in combinatie met plantvakken.
- Afwatering en waterelementen onderdeel van het ontwerp dus geen toevallige toevoeging.

## Beplanting en groen

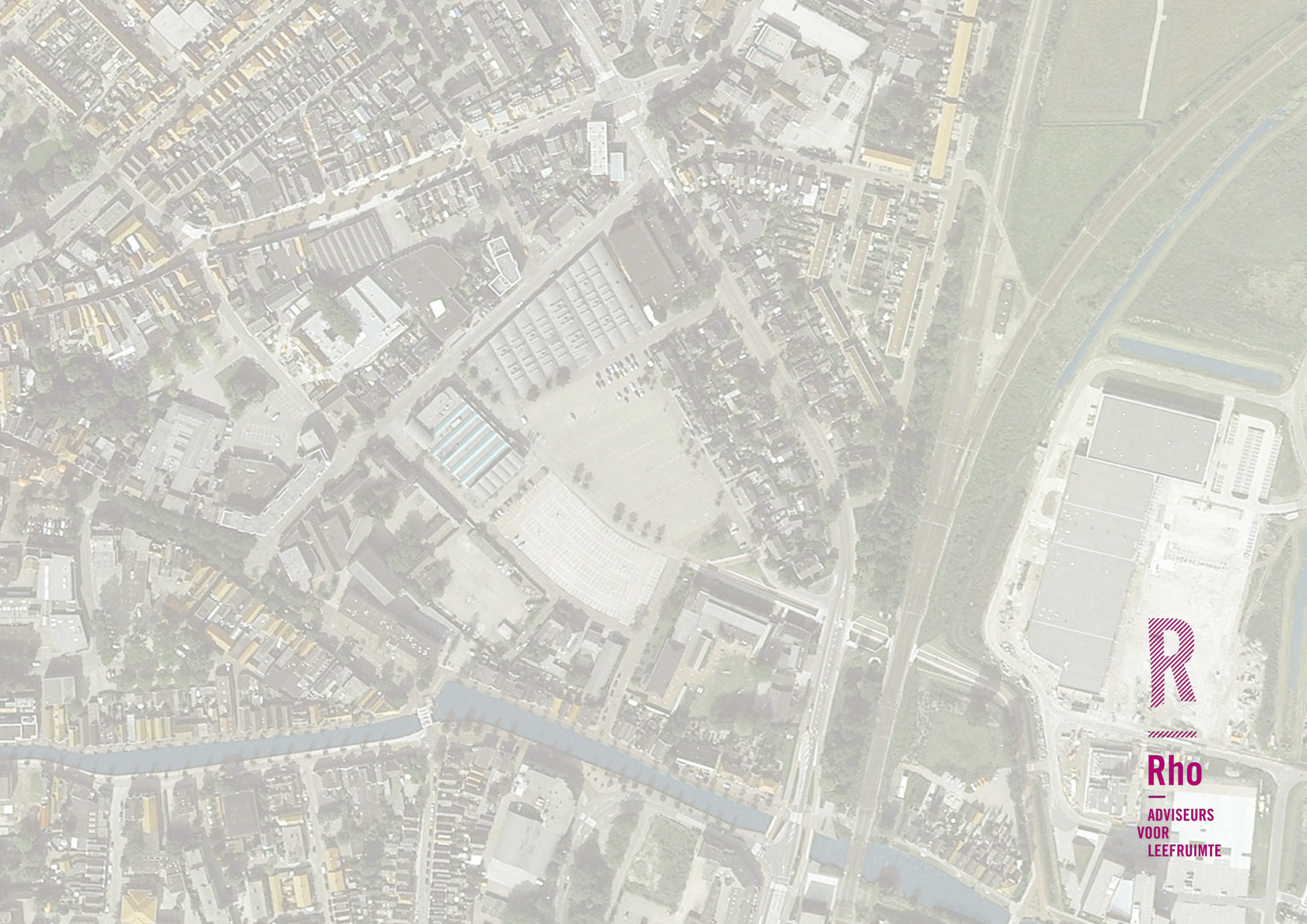
- Clusters van bomen begeleiden routes en benadrukken bepaalde plekken en zichtlijnen.
- Parkeren op het plein omzomen met kwalitatief hoogwaardig groen invulling.
- Aan de randen wordt beplanting ingezet om een aangename groene overgang te maken met een diversiteit aan lage struiken en bloemen. Tussen het groen en de woningen ligt een voetpad dat de woningen ontsluit.

## Materiaalgebruik

- Toepassing van hoogwaardige (gebakken) materialen eventueel gebombineerd met stevige betonnen of stalen elementen zoals randen looplijnen of zitelementen.
- Bestrating parkeervelden: rijbaan en parkeervakken in een combinatie van gestileerde betonelementen (geen standaard Stelconplaten) en klinkers (gebakken) rekening houdend met geluid en bruikbaarheid (in relatie tot winkelwagens).
- Midden op het plein is plaats een kenmerkend element wat refereert naar het industriële verleden.







**Rho**

—  
ADVISEURS  
VOOR  
LEEFRUIMTE