



Lord Nelson” locatie

ruimtelijke overweging

Inhoudsopgave

1. De locatie en het tijdelijk deel Omgevingsplan.....	3
Functioneel	3
Bebouwingsmogelijkheden.....	3
Cultuurhistorisch waardevol gebied	3
2. Het bouwplan in relatie tot de regels m.b.t. de aanduiding 'gevellijn'	6

1. De locatie en het tijdelijk deel Omgevingsplan

Functioneel

De locatie Lord Nelson maakt deel uit van de historische binnenstad van Meppel en heeft de bestemmingsomschrijving 'Centrum'.

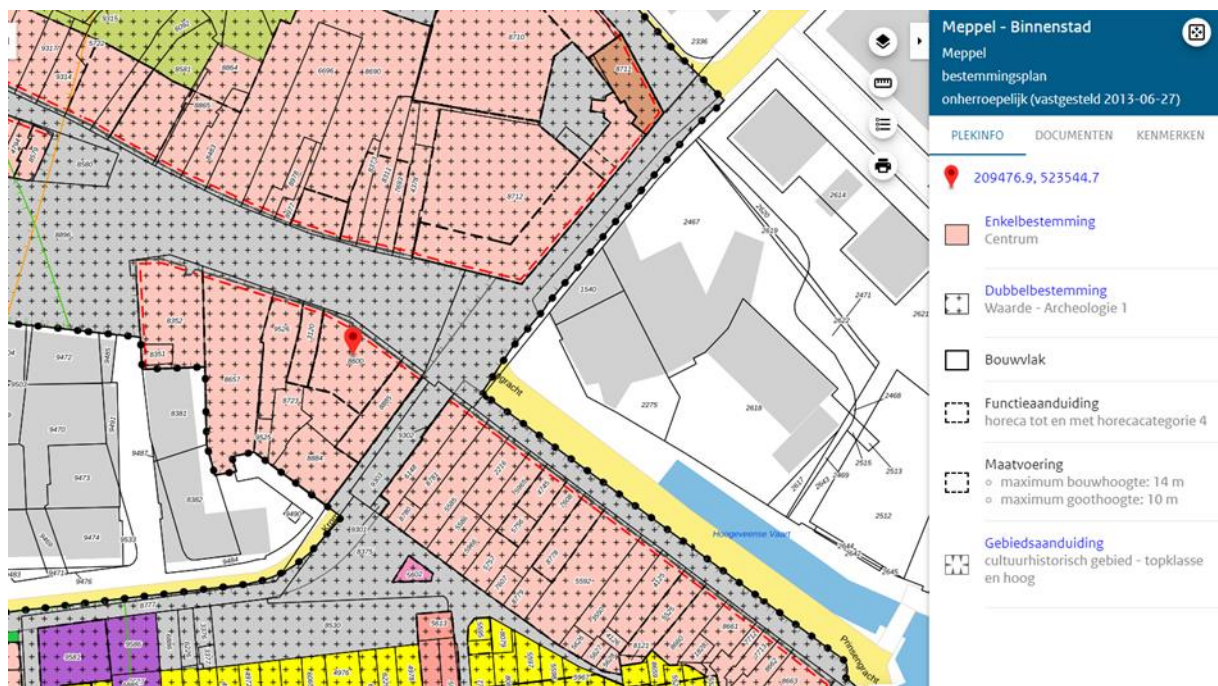
De begane grond is bestemd voor detailhandel, met uitzondering van supermarkten, bedrijven in de categorie 1 en 2, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen, 'horeca van categorie 4' tevens horecabedrijven 4, maatschappelijke voorzieningen, ateliers en galerieën. Op de verdieping(en) is naast bovengenoemde functies de functie wonen, toegestaan.

Bebouwingsmogelijkheden

Voor hoofdgebouwen geldt dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, met een maximale bouwhoogte van 14 meter en een maximale goothoogte van 10 meter.

Cultuurhistorisch waardevol gebied

De locatie maakt onderdeel uit van de gebieden die worden gewaardeerd als topkwaliteit in de 'Cultuurhistorische inventarisatie en waardestelling' en die van belang zijn voor het instand houden van de historische stedenbouwkundige structuur van de binnenstad. Daarom geldt ter plaatse de gebiedsaanduiding (23.4) Cultuurhistorisch gebied 'topklasse en hoog': In afwijking van, c.q. aanvulling op, het bepaalde in de bouwregels dient



ter plaatse van de aanduiding rekening te worden gehouden met de historische stadsstructuur, zoals deze tot uitdrukking komt in:

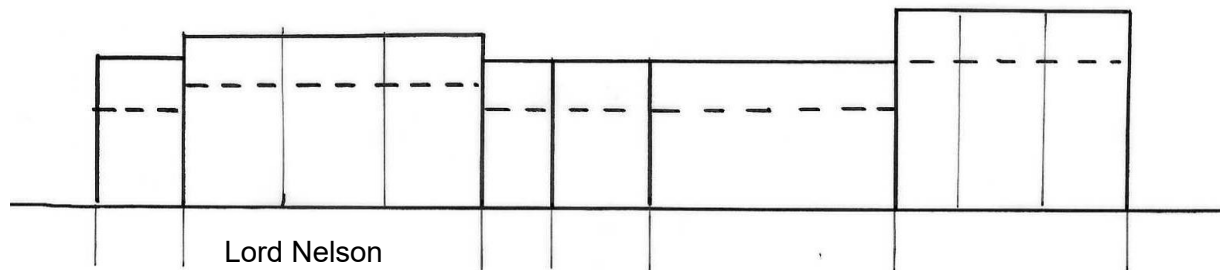
- I profielen van de openbare ruimten en in zichtlijnen;
- II kleinschaligheid en bebouwingskarakteristieken zoals gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik;

Ad I

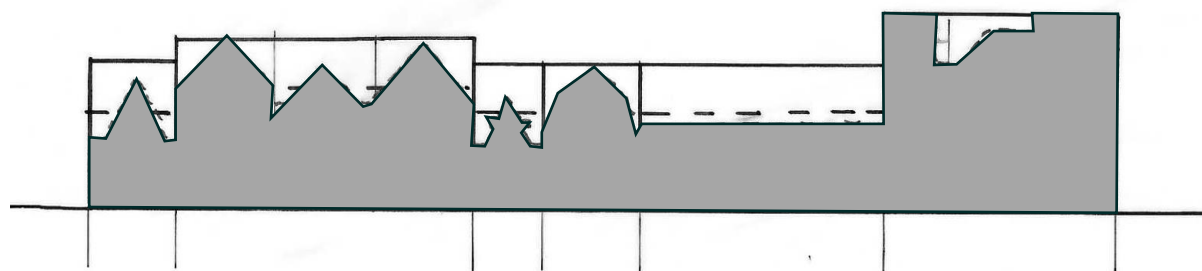
Voor de stedenbouwkundige structuur zijn de profielen van de openbare ruimte van belang. Deze profielen worden met name bepaald door de verhouding tussen de breedte van het profiel en de hoogte van de aangrenzende bebouwing. De breedte van het ruimteprofiel is in het bestemmingsplan gefixeerd door de aanduiding 'gevellijn'. De hoogte van de aangrenzende bebouwing wordt begrensd door de maximale bouw- en goothoogte. In bijgaande afbeelding zijn 3 profielen voor het Prinsenplein ter hoogte van de locatie opgenomen.

Ad II

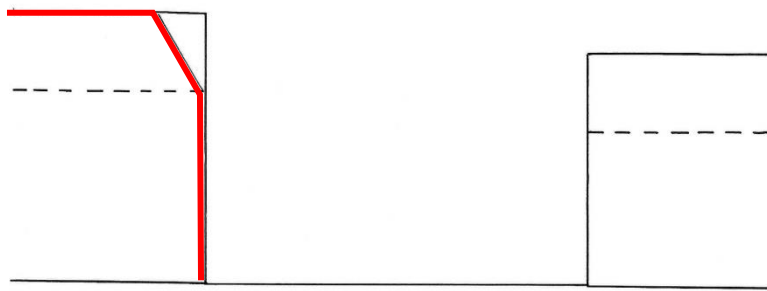
Aspecten als kleinschaligheid en bebouwingskarakteristieken zoals gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik zijn met name aanwijzingen voor de architectonische uitwerking en onderhevig aan de welstandstoetsing.



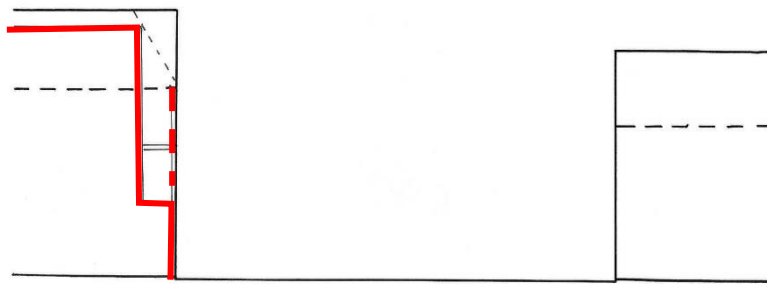
aanzicht pleinwand AA ruimtelijke envelop bestemmingsplan



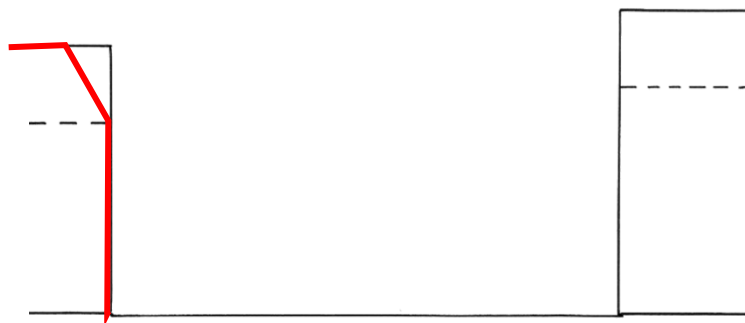
Indicatief aanzicht pleinwand AA bestaand in relatie tot de ruimtelijke envelop



Profiel BB

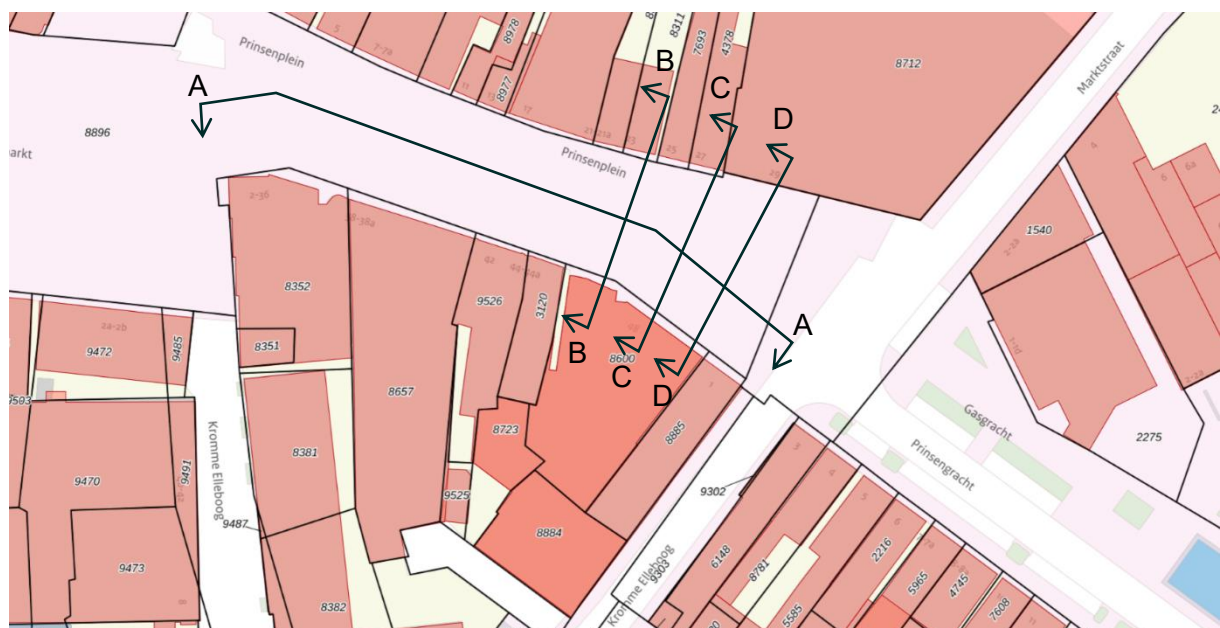


Profiel CC



Profiel DD

Het bouwplan in relatie tot het profiel



2. Het bouwplan in relatie tot de regels m.b.t. de aanduiding 'gevellijn'

Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dienen de plaats en de karakteristieken van de historische bebouwing te worden gefixeerd. Bij het bouwen van hoofdgebouwen dient aan de volgende regels te worden voldaan:

- 1 er dient in de aangegeven gevellijn te worden gebouwd;
- 2 bij het samenvoegen van bestaande panden dient de parcellering in stand te blijven, dan wel niet meer dan 7 meter te bedragen;
- 3 bestaande kapvormen en kaprichtingen dienen in stand te blijven;
- 4 de bebouwing mag uit niet meer dan twee bouwlagen plus een kap bestaan.

Ad 1

De gevellijn wordt in het bouwplan volledig gerespecteerd.

Ad 2

In het bouwplan is de bestaande parcellering overgenomen.

Ad 3

Van de bestaande kapvormen worden de verschijningsvorm van de schildkappen en de kaprichtingen overgenomen voor wat de twee buitenste panden betreft. De afdekking van het middelste pand is afwijkend.

Ad 4

Het plan wijkt af van de regel dat de bebouwing uit niet meer dan twee bouwlagen plus een kap mag bestaan. In de huidige situatie wijken de twee buitenste panden ook af; het linker pand bestaat uit 3 lagen plus kap, het rechter pand uit twee en een halve laag plus kap. (hier was van oorsprong sprake van een souterrain)

Veel aspecten van de huidige bebouwing worden min of meer letterlijk vertaald in de nieuwe bebouwing. Volledig afwijken van de regels is niet aan de orde. De afwijkingen zijn een logisch resultaat van de nieuwe opgave en het nieuwe programma. Het ontwerp is weliswaar niet identiek in de volumeopbouw maar wel in de interpretatie van het stedenbouwkundige ensemble zoals ook omschreven in het advies van het waardestellend onderzoek. Het 'Advies Monumentale Waarden' is hier van belang en is een wezenlijk onderdeel geweest voor het ontwerp. Dit document geeft vervolgens geen concrete richtlijnen voor het ontwerp

en de uitwerking is een interpretatie van de architect waarin heel veel andere aspecten een rol spelen.

Van volledig afwijken van de regels en de adviezen is derhalve geen sprake. Het beoogde plan is in veel opzichten vergelijkbaar en respecteert het advies en het huidige beeld op de volgende punten:

- Drie panden zijn te onderscheiden.
- Rooilijn blijft gehandhaafd.
- Volumes linker en rechter pand met schilddak en gelijkblijvende hoogte.
- Hergebruik bestaande ornamenten.

Het grote verschil is voornamelijk aan de orde in het middendeel, de architectuur is hier eigentijds en het volume bestaat uit drie lagen met een terugliggende vierde laag. Qua volume ontstaat dus een minder gedifferentieerd beeld aangezien alle panden bestaan uit vier lagen. Om het onderscheid en de -korrel- van drie panden toch weer expressief te maken is gekozen voor een moderne eigentijdse architectuur met een duidelijk contrast met de historiserend uitgewerkte panden. Een plausibele interpretatie om de differentiatie van drie volumes op een andere wijze weer te geven. Inderdaad is het beeld niet 1 op 1 identiek aan het huidige beeld maar alle aspecten die te maken hebben met de stedenbouwkundige waarde volgens het advies hebben zorgvuldig aandacht gekregen in het nieuwe ontwerp. Daarnaast is het van belang om het Advies Monumentale Waarden op waarde te schatten; Het advies geeft veel nuttige informatie over de huidige panden (die uiteindelijk gesloopt mogen worden) maar geeft geen richtlijnen voor de nieuwe bebouwing.