



Bestemmingsplan Meppel – Centrumshil,
herziening Zuideinde 76 (vastgesteld)





Bestemmingsplan Meppel – Centruumschil, herziening Zuideinde 76

vastgesteld
NL.IMRO.0119.Zuideinde76-BPC1

januari 2021

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Juridische vorm	6
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	8
2.1 Huidige situatie en ruimtelijk-functionele structuur	8
2.2 Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden	27
4.1 Bodem	27
4.2 Geluid	28
4.3 Archeologie en cultuurhistorie	29
4.4 Water	30
4.5 Ecologie	31
4.6 Luchtkwaliteit	33
4.7 Externe veiligheid	34
4.8 Bedrijven en milieuzonering	35
4.9 Molenbiotoop	37
4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	37
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	39
5.1 Algemeen	39
5.2 Dit bestemmingsplan	41
5.3 Regels	42
5.4 Verbeelding	44
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	45
6.1 Economische uitvoerbaarheid	45
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
Hoofdstuk 7 Procedure	47
7.1 Vooroverleg en inspraak	47
7.2 Zienswijzen	47

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De voormalige Rijks Hogere Burgerschool (HBS) en Zuiderschool aan respectievelijk het Zuideinde en de Prinses Marijkestraat in Meppel, worden verbouwd. Na bijna anderhalve eeuw dienst te hebben gedaan als schoolgebouw wordt de HBS getransformeerd tot een woongebouw met appartementen. In de Zuiderschool worden grondgebonden woningen gerealiseerd. Door de bestaande architectonische details en kwaliteiten te combineren met hedendaags comfort, wordt een nieuw en aansprekend woonmilieu gerealiseerd dichtbij het centrum van Meppel.

De bijzondere mix van historisch en eigentijds is ook voelbaar in het binnengebied van de school. Het binnengebied wordt aangelegd als een groen hofje met de monumentale gymzaal als middelpunt. In de gymzaal worden grondgebonden woningen gerealiseerd. De noodlokalen en overige niet-monumentale gebouwen maken plaats voor grondgebonden woningen, die qua architectuurstijl worden afgestemd op de omringende bebouwing.

Deze ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken, is daarom dit bestemmingsplan opgesteld.



Figuur 1.1 Luchtfoto met globale ligging plangebied (rode rechthoek) (bron: PDOK Viewer)

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Meppel aan het Zuideinde en de Prinses Marijkestraat (kadastraal: gemeente Meppel sectie K nummers 111 en 525). De genoemde straten vormen respectievelijke de oostelijke en noordelijke begrenzing van het plangebied. Aan de westzijde vormen de woonpercelen en zorginstelling aan de Prinses Irenestraat de begrenzing. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich woonpercelen aan het Zuideinde.



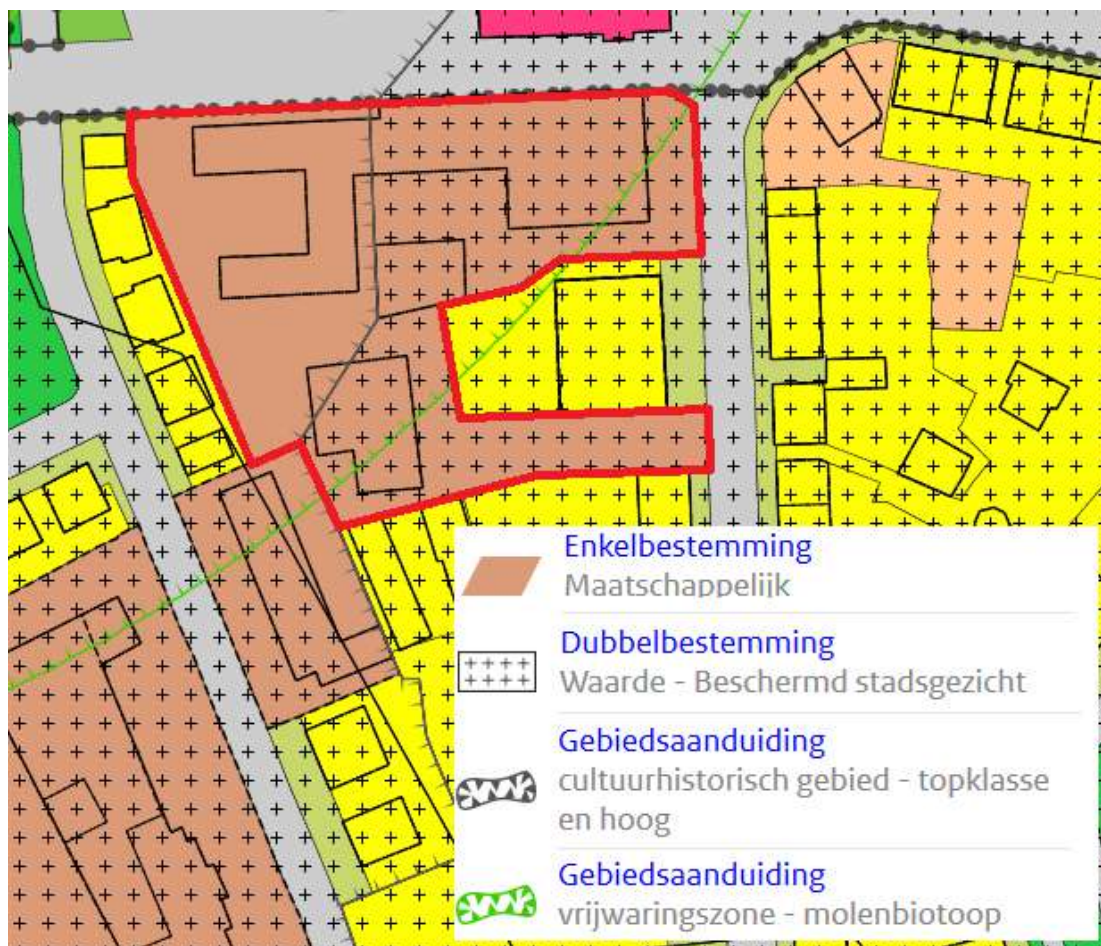
Figuur 1.2 Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron:kadastralekaart.com)

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- Meppel - Centrumschil (vastgesteld 25 september 2014);
- Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld 15 november 2018).

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil' de bestemming 'Maatschappelijk', met een bouwvlak ter plaatse van de bestaande bebouwing. Het oostelijk deel heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. Het westelijk deel van het plangebied, dat buiten de dubbelbestemming ligt, heeft de aanduiding 'cultuurhistorisch gebied - topklasse en hoog'. Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.



Figuur 1.3 Uitsnede bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Binnen de geldende maatschappelijke bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. Het bouwen van woningen is niet mogelijk. Om de herontwikkeling naar woongebied juridisch-planologisch mogelijk te maken, is daarom dit bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Juridische vorm

Het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen is leidend voor de systematiek van dit bestemmingsplan. Dit handboek geeft aanwijzingen voor de systematiek van het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan; de ruimtelijke verbeelding en de planregels. Een geringe aanpassing daarvan is mogelijk, wanneer hiervoor een gegronde reden is.

Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan de wettelijke vereisten zoals die gesteld zijn in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waar onder meer de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) onder valt. Dit bestemmingsplan is volgens versie 2012 opgesteld.

1.5 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels, verbeelding en eventuele bijlagen. Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de omgeving van het plangebied en de huidige en toekomstige inrichting. Vervolgens komt in Hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleid van rijk, provincie en gemeente aan de orde. Hoofdstuk 4 is gewijd aan het onderzoek naar de omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 behandelt de juridische vormgeving van het bestemmingsplan. In Hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief. Het laatste hoofdstuk (Hoofdstuk 7) geeft een beschrijving van de te doorlopen procedure.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie en ruimtelijk-functionele structuur

Ontstaan

Meppel is ontstaan op een punt waar verschillende waterwegen vanuit Noord-Nederland samenkomen, om vervolgens via het Meppeler Diep af te wateren op het Zwarte Water en het Dsselmeer. Door deze strategische ligging ontwikkelde Meppel zich al in de 15e eeuw tot de belangrijkste handelsplaats in Drenthe. Het vervoer over water was tot in de 19e eeuw bepalend voor de economische en ruimtelijke ontwikkeling van deze stad.

Toen vanaf de 19e eeuw het belang van het vervoer over land steeds sterker werd, wist Meppel zich ook hierin een centrale positie te verwerven: door te investeren in de aanleg en verbetering van vele wegverbindingen met omliggende plaatsen (waaronder de straatweg Zwolle-Groningen) en vooral ook door het verwerven van een halteplaats op de spoorlijnen Zwolle-Groningen en Zwolle-Leeuwarden. Dit gaf Meppel opnieuw een grote economische impuls, met als gevolg niet alleen vestiging van bedrijvigheid in de buurt van het station, maar ook de bouw van herenhuizen en een villapark als uiting van de verworven rijkdom.

Het gebied Oud-Zuid is vormgegeven in de periode tussen 1850 en 1940 en vormt een directe weerspiegeling van deze ontwikkelingen. De Stationsweg verbond het station met het westelijker gelegen stadscentrum, door aan te takken op de straatweg naar Zwolle, nu het Zuideinde, die rond 1835 werd aangelegd. Aan het zuidelijk deel van het Zuideinde vond een geleidelijke verdichting plaats met herenhuizen en villa's in dezelfde diverse stijlen als aan de Stationsweg en naar het zuiden toe op steeds ruimere kavels.

Als één van de eerste gebouwen werd in 1882 de HBS opgetrokken. In de 20e eeuw is de HBS diverse keren uitgebreid en verbouwd. In 1913 werden de aanbouwen op de hoeken van het frontgebouw verlengd. Ook werden er een conciërgewoning en een vrijstaand gymnastieklokaal op het terrein bijgebouwd. De conciërgewoning is inmiddels afgebroken. In 1959 werden de aanbouwen wederom uitgebreid, in een sobere uitvoering van de stijl van het oorspronkelijke gebouw. Ook werd het binnenplein dicht gebouwd. In 1960, 1984, 1986 hebben uitbreidingen met noodlokalen plaatsgevonden. In 1975 werd de school verbonden met de naastgelegen Zuiderschool aan de Prinses Marijkestraat.

Deze Zuiderschool is in 1929 gebouwd en heeft in de basis een L-vormige plattegrond met oorspronkelijk drie lokalen in de vleugel langs de straat en twee in de vleugel daar haaks op. Haaks tegen deze kortere vleugel is een gymnastieklokaal gebouwd, waardoor in feite een U-vormige plattegrond is verkregen. Na 1975 is tegen de kopse kant van de gymzaal een volume met kleedruimtes gebouwd.

Huidig ruimtelijk karakter

De ontwikkelingen in het gebied hebben de hierboven beschreven structuurkenmerken niet gewijzigd en spelen zich voornamelijk af op het niveau van incidentele bebouwing en op verkeerskundig gebied. Aan het Zuideinde verkeren de bebouwingsdichtheid, de architectuur, en het totale straatbeeld met de karakteristieke overgangen van privé naar openbare ruimte nog in nagenoeg oorspronkelijke staat. Vanwege de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en de gebouwen is Meppel Oud-Zuid op 1 juli 2011

aangewezen als beschermd stadsgezicht.



Figuur 2.1 Beschermd stadsgezicht Oud-Zuid

De voormalige HBS ligt ten opzichte van de rooilijn van de overige bebouwing wat naar achteren op de kavel, omdat de open ruimte op het voterrein het voormalige schoolplein vormde. Deze open ruimte is functioneel en typologisch verklaarbaar en passend in de historisch ruimtelijke structuur van het Zuideinde. De vrijstaande gymzaal in het binnengebied vormt een stedenbouwkundig ensemble met de HBS. Ook de Zuiderschool heeft een kenmerkende positie met een teruggeplaatste ligging, achter de rooilijn van de Prinses Marijkestraat. De HBS en gymzaal zijn aangewezen als provinciaal monument; de Zuiderschool als gemeentelijk monument.

2.2 Toekomstige situatie

Ruimtelijke opzet

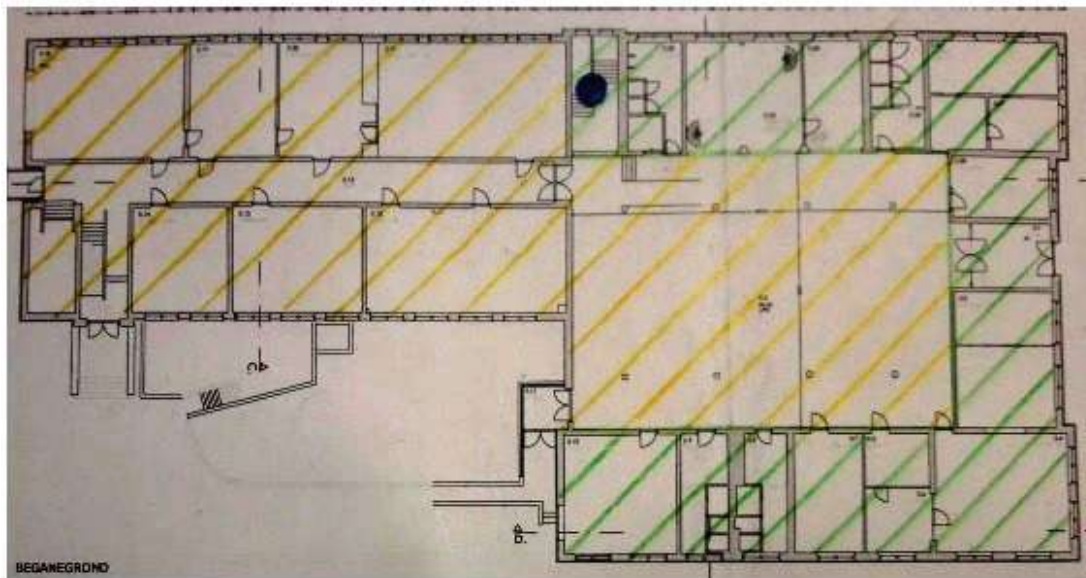
Het plan omvat de transformatie van het gehele voormalige scholengebied van zowel de HBS, de gymzaal als de Zuiderschool. Het gaat het om de bouw en inpassing van in totaal 40 woningen.



Figuur 2.2 Situatietekening toekomstige situatie (bron: 19 Het Atelier architecten)

HBS

Voor de HBS is een cultuurhistorische verkenning uitgevoerd (Bijlage 4). De transformatie van de HBS heeft betrekking op de oorspronkelijke bouw uit 1882 en de uitbreiding van 1913. Dit zijn de delen van het gebouw met een provinciale monumentenstatus. De in paragraaf 2.1 genoemde uitbreidingen van na de Tweede Wereldoorlog hebben geen monumentenstatus en worden, met uitzondering van de travertintrap in het atrium, gesloopt.



Figuur 2.3 Te behouden (groen gearceerd) en slopen (geel gearceerd) delen van de HBS

De HBS wordt getransformeerd naar 14 appartementen, met ter plaatse van het te slopen atrium een gezamenlijke binnentuin. Hier wordt ook een gezamenlijke berging voor de appartementen opgericht.



Figuur 2.4 Impressie toekomstige binnentuin HBS (bron: 19 Het Atelier architecten)

GYMZAAL

Het provinciale monument van de gymzaal van de HBS krijgt een belangrijke positie in de herontwikkeling. De gymzaal wordt in oude staat hersteld. Dit houdt in dat het monumentale hoofdgebouw behouden blijft. De aanbouw aan de zuid- en westzijde is van latere datum en heeft geen monumentale status. Deze aanbouw wordt gesloopt. In de gymzaal worden drie grondgebonden woningen gerealiseerd.

Met de herontwikkeling van het plangebied komt de monumentale gymzaal centraal in het toekomstige hofje komt te staan. Het gebouw gaat daarmee ruimtelijk deel uit gaan maken van de structuur. Dit komt de waarde van het monument ten goede.



Figuur 2.5 Impressie plangebied met centraal de gymzaal (bron: 19 Het Atelier architecten)

ZUIDERSCHOOL

Voor de Zuiderschool zijn een waardestelling (Bijlage 5) en een cultuurhistorisch advies (Bijlage 6) opgesteld. De ruimte ten oosten van de Zuiderschool wordt verruimd tot entree naar het achtergebied. Door het verwijderen van de ontsierende koppelementen (loopbrug en lift) en verbreden van de ruimte tussen de bebouwing, komt de Zuiderschool ruimtelijk weer vrij te staan en wordt de meer monumentale stedenbouwkundige setting van de school aan de Prinses Marijkestraat hersteld. Dit komt de monumentale waarde ten goede.

Ten aanzien van de Zuiderschool wordt de achterbouw met gymzaal en lokalen vleugel verwijderd. Het advies om een substantiële aanzet van de achterbouw te laten staan, zodat deze herkenbaar wordt, is overgenomen door niet alleen de aanzet tot de lokalen in de gevels kenbaar te maken, ook de eerste travee van de kapconstructie is opgenomen. Daarbij is de nieuwe gevel in afwijkend materiaal (stucwerk) en een eigen indeling uitgevoerd.

De oude gevel blijft verder langs de kavel als een tuinmuur van circa 1,80 meter hoog

gehandhaafd en ook verderop in het openbare groen nog herkenbaar door deze als muurtjes in het landschapsonwerp op te nemen.



Figuur 2.6 Impressie herontwikkeling zuidoostzijde Zuiderschool (bron: 19 Het Atelier architecten)

De tuin achter de school wordt als een collectieve buitenruimte aangelegd. Bij de woningen komen boven het maaiveld zwevende terrassen. De achterzijde van de tuin van de eerste woning krijgt een begroeid 'schoolhek' tussen tuinmuur en de gevel van de nieuwe woningen. Aan de westzijde van de tuin wordt deze naar het openbare gebied begrensd door als tuinmuur uitgevoerde buitenbergingen.

NIEUWBOUW PRINSES MARIJKESTRAAT

Zoals eerder aangegeven wordt de naoorlogse uitbreiding van de HBS aan de Prinses Marijkestraat gesloopt. Hier worden in een rij vijf grondgebonden nieuwe woningen gebouwd. De woningen bestaan uit drie bouwlagen met platte afdekking en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Het feit dat de nieuwbouw ter plaatse van de naoorlogse uitbreiding van de HBS in schaal verkleind wordt, maakt dat de monumentale HBS en Zuiderschool beter in positie komen.



Figuur 2.7 Impressie nieuwbouw Prinses Marijkestraat (bron: 19 Het Atelier architecten)



Figuur 2.8 Doorzicht vanaf Prinses Marijkestraat richting binnengebied met gymzaal (bron: 19 Het Atelier architecten)

NIEUWBOUW BINNENTERREIN

De bestaande noodlokalen in het binnengebied worden gesloopt. Hier worden rond een groen hofje en de gymzaal 17 nieuwe grondgebonden woningen gebouwd. Deze woningen

bestaan uit twee bouwlagen met een kap en een dakopbouw aan het openbaar gebied. De goot- en bouwhoogte zijn respectievelijk maximaal 6 meter en 11 meter.



Figuur 2.9 Impressie nieuwe woningen binnengebied (bron: 19 Het Atelier architecten)

NIEUWBOUW ZUIDEINDE

Aan het Zuideinde wordt één nieuwe vrijstaande woning gebouwd. Deze woning wordt gebouwd in de rooilijn van de woningen aan het Zuideinde ten zuiden van het plangebied. Net zoals de nieuwe woningen in het binnengebied bestaat deze woning uit twee bouwlagen met een kap en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 6 meter en 11 meter.

OPENBAAR GEBIED

Het pleintje aan de oostzijde van de HBS behoudt de pleinuitstraling. Hier worden zes parkeerplaatsen voor bewoners aangelegd die worden omgeven door de bestaande leilindes en verder hagen en struiken.

Het binnenterrein wordt ingericht als openbaar gebied. Het uitgangspunt voor de inrichting van dit hofje is dat de bestaande bomen waar mogelijk behouden blijven. Het gebied wordt verder zoveel mogelijk groen ingericht met bomen, hagen en struiken. De parkeerplaatsen in het binnengebied worden aangelegd met graskeien.

Verkeer en parkeren

VERKEER

Het plangebied wordt voor autoverkeer ontsloten op het Zuideinde en de Prinses Marijkestraat. De wegen en straten in en om het plangebied hebben vooral een functie als

woonstraat. De wegen in het gebied worden ingericht voor maximaal 30 km/u en zijn niet geschikt voor doorgaand verkeer. Deels zijn de wegen doodlopend. Het aantal verkeersbewegingen is daarmee beperkt en direct gerelateerd aan de nieuw te bouwen woningen in het gebied. De straten kunnen de verkeersgeneratie als gevolg van het woningbouwplan aan. Er ontstaan op verkeerskundig gebied geen belemmeringen.

PARKEREN

Voor parkeren geldt de gemeentelijke Nota parkeernormen als uitgangspunt. Het plangebied ligt zich in de centrumschil en de te bouwen woningen bevinden zich in de middeldure categorie. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Op basis hiervan is er een parkeerbehoefte van 64 parkeerplaatsen.

Op basis van het parkeerbeleid is salderen met de parkeerbehoefte van de huidige (voormalige) functie onder voorwaarden toegestaan. Voor de Zuiderschool geldt dat deze recentelijk nog (tijdelijk) werd gebruikt door de Calvijnschool. Op basis van gebruik van vijf klaslokalen was er een parkeerbehoefte van 10,75 parkeerplaatsen (0,75 per lokaal en zeven kiss & ride parkeerplaatsen).

Per saldo is er een (toegenomen) parkeerbehoefte van 53,25 parkeerplaatsen; afgerond 54. In het plangebied worden ten behoeve van de 40 woningen 55 parkeerplaatsen aangelegd, deels op eigen terrein van de toekomstige woningen en deels in het binnengebied. De parkeerplaatsen zijn aangeduid in figuur 2.2. Het plan voorziet in de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Deze 14 nationale belangen zijn:

- Rijksvaarwegen
- Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Natuurnetwerk Nederland
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan

De visie is via regels verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro geeft voor het plangebied geen direct bindende regels.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Bij gebiedsontwikkeling is 'een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' van belang. Hierbij hanteert het Rijk de Ladder voor duurzame verstedelijking. Deze is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Stedelijke ontwikkeling

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro

definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Het doel van het plan is de realisatie van 21 woningen in bestaande bebouwing en 19 nieuwe woningen op gronden die nu een maatschappelijke bestemming hebben. Gezien de functiewijziging en het aantal woningen moet de vraag of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bevestigend worden beantwoord.

Behoefte

In 2015/2016 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de woningmarkt in de regio Zuidwest Drenthe (Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe d.d. 23 januari 2016, Companen). De gemeenten in deze regio zijn, naast Meppel, Hoogeveen, De Wolden en Westerveld. De verkenning met een vertaling van de prognoses naar woningbehoefte is regionaal afgestemd en door de provincie geaccordeerd. De prognoses zijn verwerkt in de Woonvisie 2016-2020 van de gemeente Meppel. De belangrijkste conclusies wat betreft de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte zijn hierna vermeld.

KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Over het algemeen heeft Meppel over de afgelopen 35 jaar een grillig vestigings- en vertrekprofiel. Wel is er in Meppel over het algemeen altijd een positief migratiesaldo geweest. Op basis van de prognoses van de provincie is de huishoudensgroei in Meppel, ten opzichte van de andere gemeenten in Zuidwest Drenthe, relatief groot. Dit komt doordat de gezinsverdunding in een verschillend tempo gaat. Meppel kent doorgaans kleinere huishoudens en meer alleenstaanden (in alle leeftijdsklassen), samenhangend met de meer stedelijke leefstijl in deze gemeente.

Deze trends betekenen dat er in Meppel behoefte zal blijven aan woningen. Op basis van de prognoses is een raming gemaakt van de woningbehoefteontwikkeling.

		gerealiseerd 2005-2009	gerealiseerd 2010-2014	2015-2019	2020-2024
Meppel	Huishoudens trendmatig	+210	+65	+190 (+135)	+140 (+125)
	Compensatie migratiesaldo = 0			-40	-30
	Huisvesting statushouders			Bij continuering instroom 2016 +40	

Figuur 3.1 Jaarlijkse woningbehoefte op korte en lange termijn met, tussen haakjes, bandbreedte bij neutraliseren onverklaarbare verschillen

KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Met een flexibel woningbouwprogramma met bandbreedten voorkomt de gemeente Meppel dat alleen wordt gebouwd voor de vraag van het moment en bevordert zij een duurzame toekomstbestendige woningbouw.

BESTEMMINGSPLAN

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat er in Meppel in de toekomst een behoefte zal blijven bestaan aan zowel appartementen als grondgebonden woningen in de koopsector. Het plan voor de realisatie van in totaal 40 van zulke woningen in het plangebied sluit daarmee aan bij deze behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Het plangebied bevindt zich in de centrumschil van de kern Meppel. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied onderdeel is van het bestaand stedelijk gebied.

Conclusie

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die in het kader van toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking relevant zijn. Het initiatief is dan ook in overeenstemming met de Ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 3 oktober 2018 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld.

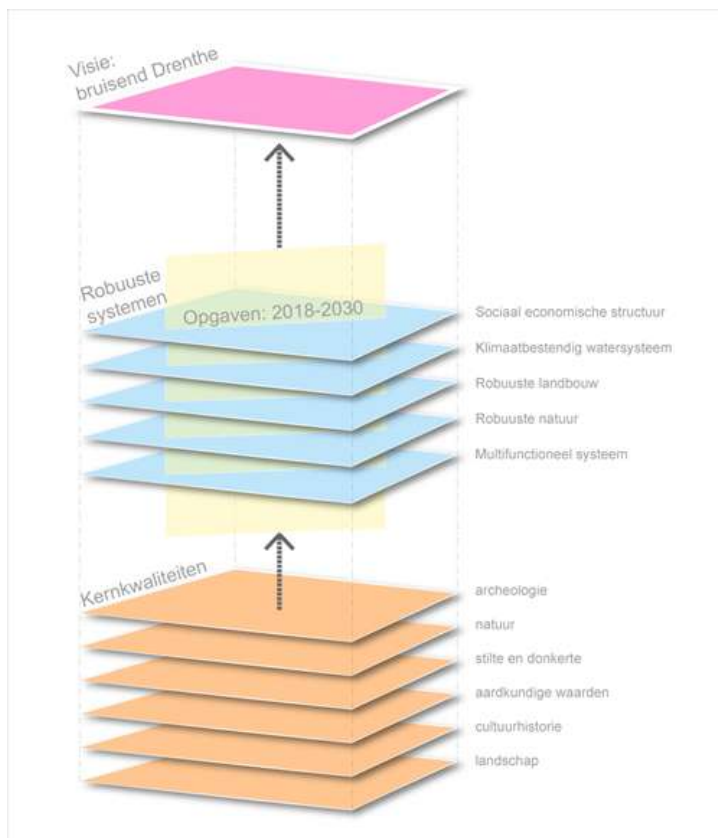
De missie uit de Omgevingsvisie is het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe passend bij deze kernkwaliteiten. Deze ambitie vormt het hart van het beleid. De provincie wil 'ontwikkelen met ruimtelijke kwaliteit', mede vanuit de wetenschap dat landschapskwaliteit een belangrijke vestigingsfactor is. In het beleid zijn zes verschillende kernkwaliteiten benoemd die de Drentse ruimtelijke identiteit inhoud geven. Het gaat om landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, archeologie, rust en natuur.

De provincie streeft naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaaleconomische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem. Een systeem is robuust als het weinig gevoelig is voor verstoringen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Waar geen dominant systeem aanwijsbaar is, wordt gesproken over 'multifunctionele gebieden'.

COMBINATIEMODEL

Het doel is om functies, kwaliteiten en strategische opgaven met elkaar te combineren. In het combinatiemodel is er sprake van een gelaagde aanpak. De basis wordt gevormd door de kernkwaliteiten. Daarop liggen de robuuste systemen, waarin de strategische opgaven

voor 2030 landen. De combinatie van opgaven en robuuste systemen binnen de context van de Drentse identiteit geeft invulling aan de visie van een bruisend Drenthe.



Figuur 3.2 Combinatiemodel Omgevingsvisie Drenthe 2018

3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld.

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie. Verder maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten significant aantasten.

Daarnaast dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. In paragraaf 3.1.2 is onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

KERNKWALITEITEN

Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten Landschap, Cultuurhistorie en Aardkundige waarde van toepassing:

- Landschap

Ten aanzien van de kernkwaliteit Landschap ligt het plangebied in het wegdorpenlandschap van de laagveenontginningen. Van provinciaal belang is het open weidegebied en de smalle verkaveling met het fijnmazige slotenpatroon. Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied en tast geen open weidegebied of verkaveling aan. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.

- Cultuurhistorie

Op grond van de kernkwaliteit Cultuurhistorie behoort het plangebied tot het deelgebied 'De Reest en Meppel'. Bepalend voor de hoofdstructuur van dit gebied is de waaier van waterlopen waartussen de randveenontginningen liggen met hun bebouwingslinten. Waar de waterlopen samenkomen heeft Meppel zich vanaf de middeleeuwen ontwikkeld als handelsstad en doorvoerhaven. De sturing is verschillend voor elk van deze onderdelen.

De ambitie voor Meppel is het herkenbaar houden van de historische kern van Meppel als markt- en handelsstad, zowel bovengronds als ondergronds, met alle elementen die daaraan refereren, zoals bebouwingsstructuren, waterlopen, pleinen en parken. In het plangebied bevinden zich de provinciale monumenten Rijks HBS en gymzaal en het gemeentelijke monument Zuiderschool.

De voormalige Rijks HBS is van belang voor de provincie Drenthe vanwege de:

- cultuurhistorische waarde van het hoofdgebouw als representant voor de ontwikkeling van het Rijks Hogere Burgeronderwijs in Drenthe en vanwege het belang van de komst van een dergelijke school voor het aanzien van de steden in Drenthe;
- architectuurhistorische waarde van het gebouw qua schooltype en vanwege de kwaliteiten van de Neo-renaissance bouwstijl met bijzondere detaillering en materiaalgebruik;
- stedenbouwkundige en ensemble waarde van de school samen met het gymnastieklokaal en de ruimtelijke relatie die het aangaat met de omgeving en de bebouwing langs het Zuideinde;
- gaafheid van het ontwerp van het hoofdgebouw;
- zeldzaamheid van dit type school in de provincie Drenthe.

De gymzaal is van algemeen provinciaal belang op grond van de volgende criteria:

Cultuurhistorische waarde

- de gymzaal vertegenwoordigt cultuurhistorische waarde als bijzondere uitdrukking van regionale onderwijsvoorzieningen uit omstreeks 1915 in Drenthe; meer specifiek als vroeg voorbeeld van gebouwen voor sportbeoefening in Drenthe

Architectuurhistorische waarde

- vanwege de waarde van de gymzaal naar ontwerp van de directeur gemeentewerken D. Monsma uit 1913 als bijzondere uitdrukking van een regionale onderwijsvoorziening in Overgangsarchitectuur met elementen van de Chaletstijl in Drenthe;

- vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
- vanwege het kenmerkende materiaalgebruik en de opvallende en zorgvuldige detaillering in Overgangsarchitectuur met elementen van de Chaletstijl

Stedenbouwkundige/ensemble waarde

- vanwege de betekenis van de gymzaal als onderdeel van de bebouwing aan het Zuideinde in het cultuurhistorisch zeer waardevolle gebied Zuideinde/Stationsweg/Wilhelminapark
- vanwege de ensemblewaarde met het naastgelegen schoolgebouw;
- vanwege de historisch-functionele relatie met de gymzaal Vledderstraat bij 3 te Meppel, die voorheen op de plaats van de huidige stond en die eveneens in procedure is om te worden aangewezen als provinciaal monument.

Gaafheid

- vanwege de hoge mate van gaafheid van de het exterieur van de gymzaal;
- vanwege de waarde van de gymzaal in relatie tot de hoge mate van gaafheid van de stedenbouwkundige structuur en het bebouwingsbeeld aan het Zuideinde in het cultuurhistorisch zeer waardevolle gebied Zuideinde/Stationsweg/Wilhelminapark

Zeldzaamheid

- vanwege de redelijke mate van zeldzaamheid van de gymzaal in de provincie Drenthe in relatie tot de voornoemde cultuurhistorische, architectonische en stedenbouwkundige kenmerken

De cultuurhistorisch waardevolle elementen in het plangebied, exclusief de niet-monumentale uitbreidingen uit latere perioden, blijven behouden en worden herontwikkeld. De kernkwaliteit wordt niet aangetast.

Aardkundige waarden

Op grond van de kernkwaliteit Aardkundige waarden geldt voor het plangebied een generiek beschermingsniveau. Voor deze categorie heeft de provincie Drenthe de ambitie om de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst bewaren. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen.

Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied. De nieuwe woningen worden deels gerealiseerd in bestaande bebouwing. Daarnaast nieuwbouw plaats op gronden die naar verwachting al verstoord zijn. De bodemingrepen ten behoeve van dit plan leiden dan ook niet tot een onevenredige aantasting van de kernkwaliteit.

ROBUUSTE SYSTEMEN

Ten aanzien van dit plan is met name het sociaaleconomische systeem als drager van belang, en dan specifiek het aspect wonen. De provincie vindt het van provinciaal belang

om te anticiperen op een veranderende bevolkingssamenstelling en de effecten hiervan op de leefomgeving en de woningmarkt. De demografische ontwikkelingen maken het nodig dat er wordt geanticipeerd op een ouder wordende bevolking, toenemende vraag naar levensloopbestendig wonen en zorgwonen en een daling van het aantal huishoudens, in met name de buitengebieden.

Meppel heeft een belangrijke regiofunctie en behoort met haar bovenlokale voorzieningen tot de kernsteden van Drenthe. De ambitie van de provincie is in deze steden gericht op compacte, toekomstbestendige, robuuste en duurzame steden met een eigen karakteristiek.

In paragraaf 3.1.2 is onderbouwd dat er in Meppel in de toekomst een behoefte zal blijven bestaan naar woningen. Het plan voor de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie met monumentale scholen tot een woongebied met een mix van appartementen en grondgebonden woningen sluit aan bij deze behoefte.

VISIE

Ten aanzien van wonen streeft de provincie naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Zoals hierboven beschreven past dit plan binnen deze ambitie.

Conclusie

Het plan houdt rekening met de voor de locatie relevante kernkwaliteiten. Aan de combinatie van opgaven en robuuste systemen wordt op passende wijze invulling gegeven. Het plan is dan ook in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030

De Structuurvisie Meppel 2030 “Duurzaam verbinden” (vastgesteld 7 november 2013) geeft een kader voor de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingen voor de periode tot 2030 in Meppel. Bij de toekomstige uitbreiding van functies in Meppel (wonen, bedrijven en voorzieningen) is het de ambitie om een zo groot mogelijk deel van het programma in bestaand bebouwd gebied te realiseren.

Ten aanzien van de Centrumschil is als ambitie aangegeven dat Meppel grote waarde hecht aan het cultureel erfgoed dat met name in delen van de Centrumschil nog intact is gebleven. Behoud van dit cultureel erfgoed heeft dan ook de voorkeur boven sloop en nieuwbouw. Een sterk punt van de bebouwing in de Centrumschil is het ontbreken van hoogbouw. Op peil houden van de kwaliteit van de sterk verouderde woonvoorraad is een punt van aandacht. Het in alle opzichten gemengde gebied heeft een Meppeler charme die behouden moet blijven.

Specifiek voor het plangebied is aangegeven dat een nieuwe functie voor deze voormalige schoollocatie kansen biedt voor de versterking van de omgeving, waarbij woningbouw ook mogelijk is.

De transformatie van het plangebied tot woongebied, met behoud van karakteristieke

bebouwing, is passend binnen het beleid van de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2016-2020

De rode draad in de Woonvisie 2016-2020 (vastgesteld 31 maart 2016) is het willen en kunnen in een veranderende woningmarkt. De Woonvisie-nieuwe-stijl is dus niet meer een vaststaand programma voor de toekomst, maar vooral een flexibel kader, waarin een ontwikkelingsrichting wordt geschetst. Want een kader is nog wel nodig. Ten eerste om gefundeerd prestatieafspraken met corporaties te kunnen maken en een richtinggevend woningbouwprogramma te kunnen opstellen. En ten tweede als beeld voor aangrenzende beleidsterreinen, zoals de wijkontwikkeling en het grond- en vastgoedbeleid.

Voor het plangebied ligt het woningbouwprogramma vast, omdat dit het resultaat is van een winnend ontwerp van een marktinitiatief, waarvan het programma daarna nog is geoptimaliseerd (geflexibiliseerd). In paragraaf 3.1.2 zijn de voor dit bestemmingsplan relevante onderdelen van de Woonvisie verder al behandeld. Daar is ook onderbouwd dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de Woonvisie.

3.3.3 Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Binnenstad & Centrumschil Meppel

De gemeente Meppel heeft op 24 april 2014 de 'Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Binnenstad & Centrumschil Meppel' (CHIW) vastgesteld. De hoofddoelstelling van de CHIW is om de cultuurhistorische én de historisch-ruimtelijke karakteristieken van de binnenstad en centrumschil naar boven te halen. Dit om hiermee ruimtelijke ontwikkelingen zó te kunnen sturen dat er rekening gehouden wordt met de historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van de verschillende gebieden. Dit om deze waarden ook een inspiratie te laten vormen voor nieuwe ontwikkelingen, ontwerpen en ingrepen.

Het plangebied ligt in de deelgebieden 'Zuideinde, Stationsweg' en 'Prinses Beatrixplantsoen'. Deze deelgebieden hebben respectievelijk een topkwaliteit en hoge kwaliteit.

Gebieden van topkwaliteit zijn gebieden waar de cultuurhistorische en historisch-ruimtelijke karakteristieken, objecten en structuren op zichzelf en in samenhang met elkaar een buitengewone historische waarde vertegenwoordigen voor de (ontwikkelings)geschiedenis van Meppel, Drenthe of zelfs Nederland als geheel. Deze gebieden hebben een hoge ruimtelijke kwaliteit en zijn samenhangend. De historie van de plek kan nog goed worden ervaren.

De gebieden van hoge kwaliteit zijn van minder groot belang, maar spelen nog altijd een prominente rol in het historisch-ruimtelijk beeld van de stad als geheel.

Met het bestemmingsplan wordt een passende herinvulling van het voormalige schoolterrein naar woongebied mogelijk gemaakt. De nieuwe invulling sluit aan bij de aanbevelingen voor het gebied in de CHIW.

3.3.4 Duurzaam Energie Plan

De gemeente Meppel heeft op 12 oktober 2011 het Duurzaam Energie Plan 'Van klimaatgevoelig naar klimaatrobuust' vastgesteld. De gemeente Meppel heeft de ambitie om op enig moment CO₂-neutraal te zijn. Het Duurzaam Energie Plan beschrijft hoe de gemeente dit wil gaan realiseren, beginnend met de periode 2011-2020.

Klimaatbeleid vanuit de gemeente met betrekking tot nieuwbouw moet een regisserende functie inhouden. Dit geldt ook bij energiebesparingsbeleid voor bedrijven en bestaande bouw. De gemeente staat dicht bij marktpartijen en kan daardoor innoverende projecten stimuleren met behulp van andere partijen. Deze projecten geven een stimulans aan de markt en maken de weg vrij voor andere innoverende en duurzame projecten binnen de gemeente.

Dit betekent dat de gemeente als initiator aan tafel gaat zitten bij nieuwbouwplannen. De gemeente stimuleert hierbij energiebesparing en duurzame energievoorziening, waarbij duurzaamheid in de brede zin ook aan bod kan komen. De gemeente is stimulator en intermediair; veelal is energie en duurzaamheid bij nieuwbouw een achtergebleven onderwerp omdat er al veel andere onderwerpen op de agenda staan. Door deze onderwerpen vanaf het begin erbij te betrekken, worden ze een logisch en integraal onderwerp bij de bouw.

De ambitie is om de nieuwe woningen zo energiezuinig mogelijk op te leveren, binnen de, financiële, mogelijkheden van het project.

3.3.5 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan

Het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer is beschreven in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) uit 2017. De hoofdlijnen voor het beleid bestaan uit het verbeteren van de interne en externe bereikbaarheid, het verbeteren van de leefbaarheid en verkeersveiligheid, een goed fietsnetwerk en voldoende fietsparkeervoorzieningen, het faciliteren van goederenvervoer over weg en water en tenslotte een goede kwaliteit van openbaar vervoer.

Het bestemmingsplan wordt ingepast in de bestaande infrastructuur. Aan de noord- en oostzijde wordt het plangebied ontsloten op respectievelijk de Prinses Marijkestraat en het Zuideinde. Het plangebied is daarmee voldoende bereikbaar.

3.3.6 Beleidsplan Parkeren

In 2017 heeft de gemeente Meppel het parkeerbeleidsplan herijkt. In het beleid is de nieuwe visie op het parkeren in Meppel voor de periode tot circa 2020 uiteengezet. De nota richt zich met name op het parkeren in het centrum en de schil. Daarnaast is een van de speerpunten het verminderen van parkeeroverlast in woongebieden. In paragraaf 2.2 wordt onderbouwd dat het bestemmingsplan voorziet in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen bij het aantal woningen. Het bestemmingsplan sluit daarmee aan bij het beleidsplan.

3.3.7 Watertakenplan Fluvius

Zes gemeenten (De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Steenwijkerland en Westerveld) in het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta hebben samen met het waterschap het Watertakenplan opgesteld.

Het watertakenplan kent een hoofdrapport en specificaties per gemeente. In het hoofdrapport is een visie beschreven op de samenwerking binnen Fluvius en hoe deze kan bijdragen aan een betaalbare, duurzame en toekomstbestendige afvalwaterketen. Het hoofdrapport is een gezamenlijk document, dat de zes gemeenten en het waterschap verbindt.

In de specificatie worden de gemeentelijke watertaken van Meppel verder uitgewerkt. Het is tevens de invulling van de wettelijke zorgplicht en voldoet daarmee aan de eisen die aan een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) worden gesteld. In de gemeentelijke specificatie wordt op de volgende doelen gestuurd: bescherm volksgezondheid, beperk wateroverlast en hinder, spaar het milieu en tenslotte een zorgvuldige dienstverlening.

3.3.8 Beleidsvisie externe veiligheid

De Beleidsvisie Externe Veiligheid geeft de visie van de gemeente Meppel op externe veiligheid. De gemeente wil door middel van het optimaal combineren van bedrijvigheid en ruimtelijke ontwikkeling een verantwoord niveau van fysieke veiligheid voor de samenleving binnen de gemeentegrenzen creëren. Het doel van de beleidsvisie externe veiligheid is om beleid te formuleren dat deze ambitie mogelijk maakt.

Binnen de gemeente Meppel worden zes gebieden onderscheiden. Voor elk van deze gebiedstypen is een eigen veiligheidsambitie vastgesteld.

Het plangebied ligt in het gebied 'binnenstad en centrum'. Dit gebied wordt globaal begrensd door de Reest, het Meppelerdiep, de Buitenhaven, Mallegat, Ceintuurbaan en de spoorlijn. Het betreft een menging van functies: winkelcentrum, kantoren, horeca en wonen. De gemeente Meppel wil haar burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en in de binnenstad en centrum worden daarom geen bedrijven toegelaten die een extern veiligheidsrisico veroorzaken. In de binnenstad en het centrum zijn dergelijke bedrijven ook nu niet aanwezig.

In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid.

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Bodem

Toetsingskader

Voor de beoordeling van de bodemkwaliteit vormen de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit het toetsingskader. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is dat de kwaliteit ervan zodanig moet zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie.

Onderzoek

VERKENNEND BODEMONDERZOEK

Voor het bestemmingsplan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 1). Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat de locatie niet geheel vrij is van bodemverontreiniging.

- Bovengrond

Eén van de bovengrondmonsters (MM1) bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's som 10) ten opzichte van de interventiewaarde en een verhoogd gehalte minerale olie ten opzichte van de tussenwaarde (bodemindex >0.5). Bovengrondmonster MM2 bevat een verhoogd gehalte PAK's ten opzichte van de tussenwaarde. De verhoogd gemeten gehalten PAK's en minerale olie geven aanleiding tot het instellen van nader, afperkend, onderzoek.

Overige gemeten gehalten in de bovengrond overschrijden de tussenwaarden niet en geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

- Ondergrond

Ondergrondmonster MM8 bevat een verhoogd gehalte zink ten opzichte van de tussenwaarde en geeft aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Overige gemeten gehalten in de ondergrond overschrijden de tussenwaarden niet en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek.

- Grondwater

In het grondwater is geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de streefwaarde aangetroffen.

VERKENNEND BODEMONDERZOEK ASBEST

Er is verder een verkennend bodemonderzoek asbest uitgevoerd (Bijlage 2). Uit het onderzoek is gebleken dat de bovengrond ter plaatse van één inspectiegat (G13) een verhoogd gehalte asbest bevat ten opzichte van het criterium voor nader onderzoek en de interventiewaarde. In dit geval wordt nader onderzoek geadviseerd om vast te stellen of

hier al dan niet sprake is van ernstige bodemverontreiniging met asbest en inzicht te verkrijgen in de omvang van de verontreiniging.

In de overige inspectiegaten zijn ten hoogste verhoogde gehalten asbest onder de interventiewaarde gemeten.

AANVULLEND EN NADER BODEMONDERZOEK

Voor het bestemmingsplan is een aanvullend en nader bodemonderzoek uitgevoerd (Bijlage 3).

Het in het verkennend bodemonderzoek matig verhoogd gemeten gehalte zink in ondergrondmengmonster MM8 is in het aanvullend onderzoek opnieuw gereproduceerd in een gehalte boven de tussenwaarde. In het kader van de beoogde herontwikkeling van de locatie wordt geadviseerd om ter plaatse van de boring enkele aanvullende boringen te plaatsen en ook de ondergrond te analyseren op het gehalte zink. Hiermee ontstaat een beter beeld omtrent de aard en omvang van deze verontreiniging. Alvorens deze aanvullende metingen uit te voeren wordt geadviseerd om één en ander met het bevoegd gezag af te stemmen.

Op basis van het verkennend- en nader bodemonderzoek blijkt dat de bovengrond ter plaatse van twee boringen plaatselijk licht tot sterk verhoogd gehalten polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's som 10) en/of licht tot matig verhoogde gehalten minerale olie bevat. Op basis van de nu bekende onderzoeksresultaten wordt verwacht dat de grens van 25 m³ sterk verontreinigd volume grond niet wordt overschreden. In het kader van de beoogde herontwikkeling van de locatie wordt geadviseerd om de geconstateerde verontreiniging met PAK's en/of minerale olie in de grond te saneren. Geadviseerd wordt om de aard van de sanerende maatregelen te overleggen met het bevoegd gezag.

4.2 Geluid

Toetsingskader

Normen met betrekking tot weg- en railverkeerslawaaï worden in Nederland gebaseerd op de Wet geluidhinder (Wgh). Krachtens de wet worden zones aangegeven aan weerszijden van een weg of spoorweg. Binnen de zones wordt geëist dat ten gevolge van die weg ter plaatse van woningen of andere geluidgevoelige bestemmingen een zekere maximale geluidbelasting (voorkeursgrenswaarde) niet wordt overschreden. Voor woonfuncties bedraagt de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van weg- en railverkeerslawaaï respectievelijk 48 dB en 55 dB.

Onderzoek

De wegen in de omgeving van het plangebied zijn wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt. Deze wegen hebben geen zone op grond van de Wgh. Op grond van een goede ruimtelijke ordening moet echter ook aan dit soort wegen aandacht worden geschonken. Het spoortraject Zwolle - Groningen heeft ter hoogte van Meppel een zone van 600 meter. Het plangebied ligt op minimaal 500 m van de spoorlijn en valt daarmee nog binnen de zone van de spoorweg.

Ten behoeve van het bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar

zowel weg- als railverkeerslawaai (Bijlage 7). Ten aanzien van railverkeerslawaai wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde op grond van de Wet geluidhinder.

De wegen in de omgeving zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld. Er is daarbij getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB conform de Wet geluidhinder. Alle woningen op het binnenterrein voldoen aan deze voorkeursgrenswaarde. Voor een deel van de woningen direct aan de Prinses Marijkestraat en het Zuideinde wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

Gesteld kan worden dat waar voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor de woningen waar niet wordt voldaan, wordt geadviseerd om aandacht te besteden aan de gevelwering van de woningen om te garanderen dat de geluidsniveaus in de woningen aanvaardbaar zullen zijn.

Op basis van de Wet geluidhinder kunnen de woonbestemmingen worden gerealiseerd. Voor zowel wegverkeerslawaai als railverkeerslawaai wordt voldaan aan de maximaal toelaatbare grenswaarden. Zoals aangegeven is wel een aanvullend gevelweringsonderzoek nodig.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

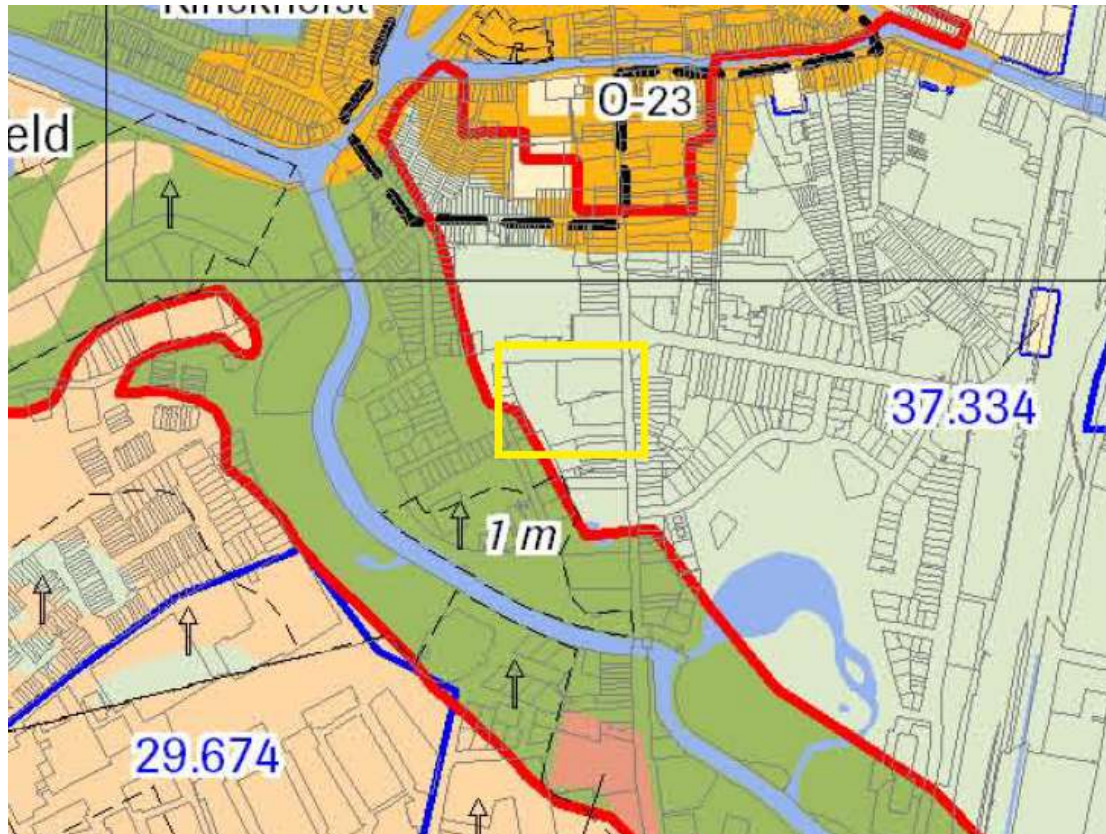
De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

De Erfgoedwet bundelt en wijzigt een aantal wetten op het terrein van cultureel erfgoed. De kern van deze wet is dat wanneer de bodem wordt verstoord, de archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Daarnaast moet ieder ruimtelijk plan een analyse van de overige cultuurhistorische waarden van het plangebied bevatten. Voor zover in een plangebied sprake is van erfgoed, moet op grond van voorgaande dan ook worden aangegeven op welke wijze met deze cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden rekening wordt gehouden.

Archeologie

De gemeente Meppel beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op deze kaart heeft het plangebied een lage verwachting. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 10 hectare, die ook dieper reiken dan 30 centimeter, moet archeologisch onderzoek plaatsvinden. De ingreep van dit plan blijft ruimschoots onder deze oppervlakte.

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor dit plan.



Figuur 4.1 Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart met globale ligging plangebied (gele rechthoek)

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt deels in een beschermd stadsgezicht en heeft ook voor het overige een hoge cultuurhistorische waarde. Voor het plan zijn verschillende cultuurhistorische onderzoeken uitgevoerd (Bijlage 4, Bijlage 5 en Bijlage 6). In Hoofdstuk 2 en 3 is daarnaast uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische waarden van het plangebied. De cultuurhistorische waarden van het gebied blijven met dit plan behouden en worden waar mogelijk versterkt.

4.4 Water

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

Voor het plan is een watertoets uitgevoerd (Bijlage 8). Op basis van deze toets kan de korte procedure worden gevolgd. Concreet betekent dit dat direct door kan worden gegaan

met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast. Deze tekst is hieronder weergegeven.

Relevant beleid

Het beleid van het Waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in Water Raakt! Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 40 wooneenheden mogelijk in een gebied waar voorheen een middelbare school aanwezig was. Het plan leidt tot een afname van het verharde oppervlak. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater. Met voorgaande adviezen wordt rekening gehouden bij de uitwerking van het bouwplan

Voorkeursbeleid hemelwater

In het plan wordt er naar gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als de hemelwaterafvoer:

- niet wordt aangesloten op een gescheiden rioolstelsel; of
- niet wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel,

is oppervlakkige afvoer en infiltratie in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Watertoetsproces

De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding in ruimtelijke zin. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

4.5 Ecologie

Toetsingskader

Om de uitvoerbaarheid van het plan te toetsen, is een inventarisatie van natuurwaarden uitgevoerd (Bijlage 9). Daarnaast is een stikstofberekening uitgevoerd (Bijlage 10). Het

doel hiervan is om na te gaan of aanvullend onderzoek in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) of het provinciaal ruimtelijk natuurbeleid noodzakelijk is.

Onderzoek

GEBIEDSBESCHERMING

- Natura 2000

De dichtstbijzijnde, in het kader van de Wet natuurbescherming, beschermde gebieden zijn de Natura 2000-gebieden "De Wieden" en "Olde Maten & Veerslootslanden". Deze gebieden liggen op een afstand van respectievelijk circa 2,3 en 6 kilometer van het plangebied. Overige Natura 2000-gebieden liggen op een afstand van minimaal 10 kilometer van het plangebied.

Gezien de ligging op minimaal 2,3 kilometer afstand heeft het onderzoeksgebied geen belangrijke directe ecologische relaties met de eerdergenoemde Natura 2000-gebieden. Door de afstand en de aard van de ontwikkelingen hebben deze geen invloed op een groot aantal factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, mechanische effecten, verstoring door licht, geluid, trilling, optische verstoring of verstoring van de populatiedynamiek. Ook vinden geen aanpassingen in de waterhuishouding plaats en worden geen verontreinigende stoffen uitgescheiden. Daardoor zijn ook effecten op alle water gerelateerde factoren zoals verontreiniging, verdroging en vernatting uit te sluiten.

Van externe werking van de ontwikkelingen in het onderzoeksgebied is mogelijk sprake ten gevolge van stikstofdepositie op de twee Natura 2000-gebieden. Uit de stikstofberekening blijkt dat er geen natuurgebieden zijn met een overschrijding van een projectbijdrage van meer dan 0,00 mol N/ha/jaar.

Gezien de terreinomstandigheden, de afstand tot beschermde gebieden, de inrichting van het tussenliggende gebied en de aard van de ontwikkeling zijn er met betrekking tot het voorgenomen plan geen negatieve effecten op Natura 2000-gebieden "De Wieden" en "Olde Maten & Veerslootslanden" te verwachten.

- Natuurnetwerk Nederland

Op circa 700 m ten zuidoosten van het plangebied liggen gronden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Gezien de afstand tussen het plangebied en het NNN wordt een aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van NNN-gebieden niet verwacht. Verder onderzoek naar invloeden op het NNN is niet van toepassing.

SOORTENBESCHERMING

Uit de uitgevoerde ecologisch inventarisatie blijkt dat de te slopen aanbouw tussen HBS en Zuiderschool gebruikt wordt als vaste verblijfplaats door de gewone dwergvleermuis. Daarnaast worden de Zuiderschool en de gymzaal gebruikt als nestlocatie door Huismus. Aanwezigheid van overige beschermde soorten waarvoor ontheffing in het kader van de Wnb nodig is, wordt uitgesloten.

Als gevolg van de sloop- en renovatiewerkzaamheden gaan verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis en huismus verloren. Er is daarom een activiteitenplan opgesteld voor het aanvragen van een ontheffing voor deze soorten (zie ook Bijlage 9). Hierin zijn maatregelen opgenomen met betrekking tot onder meer de fasering in tijd van de

werkzaamheden en het aanbrengen van vervangende voorzieningen voor vleermuizen en huismussen.

Conclusie

Ten aanzien van ecologie is het bestemmingsplan uitvoerbaar.

4.6 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Nederland heeft de regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

Op 15 november 2007 is dit deel van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Infrastructuur en Milieu ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In 2015 is door Infomil een onderzoek uitgevoerd naar de verhouding tussen de concentratie PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in de lucht. Uit de resultaten hiervan blijkt dat de concentratie PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ in de lucht sterk samenhangen. Op basis hiervan merkt Infomil op dat "wanneer wordt voldaan aan de maatgevende grenswaarde voor PM_{10} , vrijwel altijd ook wordt voldaan aan de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ ".

Voor woningbouwlocaties is een nibm-grens opgenomen van 1.500 woningen bij minimaal één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Een project dat kleiner is dan deze grenzen, is in beginsel 'niet in betekenende mate'.

Onderzoek

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 40 woningen. Het blijft daarmee ruimschoots onder de nibm-grens en kan als 'niet in betekenende mate' van invloed op de luchtkwaliteit worden beschouwd.

Hoewel geconstateerd is dat het plan een zogenaamd nibm-project betreft, moet ook worden bekeken of de luchtkwaliteit in het plangebied niet zodanig is dat de normen voor een goed woonklimaat worden overschreden. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van de Grootchalige Concentratiekaarten Nederland 2011.

De meest relevante luchtkwaliteitseisen voor ruimtelijke plannen zijn stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). Getoetst dient te worden aan de norm voor NO₂ per 1 januari 2015. Vanaf die datum moet blijvend aan de norm van NO₂ worden voldaan. Per 21 juni 2011 moet aan de grenswaarden voor fijn stof worden voldaan. Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat in het plangebied de achtergrondniveaus voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} in zowel 2011, 2015 als 2020 onder de grenswaarden liggen.

Conclusie

Het project moet worden beschouwd als een nibm-project. Uit de achtergrondniveaus blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen blijven. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit kan achterwege blijven.

4.7 Externe veiligheid

Toetsingskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (onder andere aardgas en vloeibare brandstof).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Onderzoek

BUISLEIDINGEN

Uit een inventarisatie van de risicokaart (risicokaart.nl) blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen bevinden die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. De dichtstbijzijnde leidingen liggen op een afstand van minimaal 1.300 meter van het plangebied. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle leidingen.

INRICHTINGEN

In de omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen die relevant zijn in het kader van externe veiligheid. De dichtstbijzijnde inrichtingen liggen op een afstand van minimaal 600

m van het plangebied. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen.

(WATER)WEGEN

In of nabij het plangebied bevinden zich geen wegen of waterwegen waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van deze transportroutes.

SPOOR

Op circa 500 m ten oosten van het plangebied ligt de spoorlijn Zwolle-Groningen. Deze spoorlijn valt onder het Basisnet en heeft, ter hoogte van het plangebied, een plaatsgebonden risicocontour van 6 meter en een plasbrandaandachtsgebied van 30 meter. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze zones. Het invloedsgebied van het spoor wordt hoofdzakelijk bepaald door het transport van brandbaar gas, zoals propaan en LPG. Het invloedsgebied van het spoor bedraagt circa 460 meter voor het transport van brandbare gassen (bv. LPG/propaan). Voor toxische stoffen is het invloedsgebied groter (bron: HART), maar dit is voor de verantwoording minder relevant.

Verantwoording groepsrisico

In het plangebied worden kwetsbare objecten in de vorm van woningen gerealiseerd. Het groepsrisico moet berekend worden voor de realisatie van nieuwe ontwikkelingen binnen 200 meter van een Basisnetroute. Het plangebied ligt op meer dan 200 meter van de spoorlijn Zwolle-Groningen. Volstaan kan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

In het geldende bestemmingsplan voor het plangebied (Meppel-Centrumschil) heeft het gebied een maatschappelijke bestemming waarbinnen een school aanwezig was. Het huidige plan wijkt af van de geldende planologische mogelijkheden (zie paragraaf 1.3). Het leidt echter niet tot een hogere personendichtheid dan die al mogelijk was op grond van het geldende bestemmingsplan. Het groepsrisico stijgt niet als gevolg van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen te voorkomen en tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Regels voor milieuzonering zijn opgenomen in de VNG-publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009). Hierin wordt, onderscheiden naar omgevingstypen waarvoor een bepaalde mate van milieuhinder aanvaardbaar wordt geacht, een

richtafstand tot woningen per bedrijfstype aangegeven.

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige wijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kan gemotiveerd een kleinere afstandrichtlijn worden aangehouden, omdat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting aanwezig is.

Onderzoek

Het plangebied ligt in de centrumschil van Meppel. In de omgeving van het plangebied bevindt zich een mengeling van maatschappelijke-, culturele-, sport-, dienstverlenende- en woonfuncties. Gezien deze functiemenging is er sprake van een gemengd gebied en kunnen de richtafstanden met één stap terug worden gebracht.

Ten noorden van het plangebied bevinden zich schouwburg Ogterop, een gymzaal en een sportveld (zonder verlichting). Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich een zorginstelling. Voor het overige bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen milieubelastende activiteiten.

De zorginstelling bestaat uit een appartementencomplex met zorgwoningen. Ruimtelijk en functioneel onderscheidt de zorginstelling zich daarmee niet of nauwelijks van reguliere woningen. De zorginstelling vormt geen belemmering voor de herontwikkeling van het plangebied.

De schouwburg is ingedeeld in milieucategorie 2, hetgeen in gemengd gebied een maximale richtafstand van 10 meter betekent (bepaald door geluid). Het sportveld en de gymzaal zijn ingedeeld in milieucategorie 3.1 met een maximale richtafstand van 30 meter (bepaald door geluid).

De beoogde woningbouw ligt op een afstand van minimaal 11 meter van de schouwburg. Sporthal en het feitelijke sportveld liggen op een afstand van minimaal 35 meter van de toekomstige woningen. Er wordt hiermee voldaan aan de richtafstanden. Vanuit de omliggende milieubelastende functies zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied.

De nieuwe woningen worden gebouwd op een afstand van schouwburg en gymzaal die groter is dan die van de afstand van al bestaande woningen tot deze functies. Het plan vormt daarmee geen extra belemmering voor de ontwikkeling van de omliggende functies.

Met de functiewijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' nemen de milieueffecten op de omgeving af; in plaats van een middelbare school met honderden leerlingen bevinden zich in het gebied in de toekomstige situatie 40 woningen.

De wegen in het gebied worden ingericht voor maximaal 30 km/u en zijn niet geschikt voor doorgaand verkeer. Deels zijn de wegen doodlopend. Het aantal verkeersbewegingen is daarmee beperkt en direct gerelateerd aan de nieuw te bouwen woningen in het gebied. Gezien de verkeersintensiteiten die in het akoestisch onderzoek zijn gehanteerd voor de omliggende wegen (zie Bijlage 7), is de bijdrage van het plan minimaal (helemaal als ook betrokken wordt dat de aanwezigheid van de school leidde tot een aanzienlijk aantal verkeersbewegingen). In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan daarmee niet in

redelijkheid gesteld worden dat de functiewijziging leidt tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de bestaande omliggende woningen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

4.9 Molenbiotoop

Toetsingskader

Ten noordwesten van het plangebied staat de molen De Weert. Om de aantasting van de vrije windvang van de molen te voorkomen, geldt een vrijwaringszone rondom de molen van 300 meter.

Binnen een afstand van 100 meter van de molen mag niet hoger worden gebouwd dan de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Binnen een afstand van 100 meter tot 300 meter van de molen mag niet hoger worden gebouwd dan de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen, vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Onderzoek

Het plangebied ligt deels in de vrijwaringszone, op een afstand van minimaal 200 meter van de molen. De hoogste bebouwing in het plangebied betreft de bestaande en te behouden Zuiderschool en HBS. De nieuw te bouwen woningen zijn lager en hebben een maximale bouwhoogte van 12 meter. Deze nieuwe woningen liggen op een afstand van minimaal 250 meter van de molen.

Gezien de ligging ten opzichte van de molen en de inrichting van het tussenliggende gebied, leidt een maximale bouwhoogte van 12 meter van de nieuwbouw niet tot een aantasting van de molenbiotoop.

Conclusie

De molenbiotoop vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Wettelijk kader

Op 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd door het 'Besluit reparatie en modernisering milieueffectrapportage' en is bepaald dat de grenswaarden voor een m.e.r.-beoordelingsplicht indicatief zijn. Het bevoegd gezag moet bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, nagaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling (85/337/EEG). In het kader hiervan is een vormvrije m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de

drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden ligt, een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies volgen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten. In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig, in het andere geval moet een m.e.r.-beoordeling worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure te worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Afweging

Het plan maakt de bouw van 40 woningen mogelijk. Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten (D11.2) geldt een grenswaarde van 2.000 woningen. Het plan blijft met het genoemde aantal ruimschoots onder de drempelwaarde, zoals die is opgenomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.

Uit de verrichte milieuonderzoeken, zoals opgenomen in dit plan, en de Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (Bijlage 11) blijkt dat de effecten van de realisatie van de woningen in het betreffende gebied niet van dien aard zijn dat er sprake is van belangrijke nadelige gevolgen. De aard van de voorgenomen activiteit is niet van die omvang dat er onevenredig nadelige effecten op de omgeving plaatsvinden. Daarnaast vindt de ingreep niet plaats in een gevoelig gebied. Er zijn geen negatieve effecten op de omgeving te verwachten.

Het plan is van een relatief geringe omvang. Daarbij is het project qua situering en potentiële negatieve effecten op de omgeving niet van dien aard dat het nader beoordeeld moet worden in een afzonderlijke m.e.r.(beoordelings)procedure.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk staat een toelichting op de juridische regeling van dit bestemmingsplan. In paragraaf 5.1 staat een algemene toelichting op de betekenis en opbouw van het bestemmingsplan en de achtergronden daarvan. In paragraaf 5.2 wordt de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan toegelicht.

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. De grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera) mag de functie uitoefenen die het bestemmingsplan toestaat.

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een (enkel)bestemming. De gronden met een bepaalde bestemming zijn begrensd door het bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Aanvullend daarop kunnen de toegekende gebruiksmogelijkheden op twee manieren verder worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en daarnaast soms een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- Via een aanduiding. Een aanduiding is een vlak of een teken op de ruimtelijke verbeelding van het plan. Bij het vlak kan het gaan om een functieaanduiding. Het teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden en/of beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing. De (on)mogelijkheden van aangeduide gebieden kunnen zijn geregeld in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels, maar ook in een eigen regel in

de Algemene aanduidingsregels.

Een toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen enkel- en dubbelbestemmingen en opgenomen aanduidingen staat in paragraaf 5.2.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is de manier waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in de SVBP2012.
- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Hierbij is een landelijk een hiërarchie afgesproken, waarbij eerst de enkelbestemmingen (alfabetisch) aan de orde komen en vervolgens de dubbelbestemmingen (ook alfabetisch). Per bestemming geven de bestemmingsomschrijving en de (specifieke) gebruiksregels aanwijzingen voor het gebruik. De bouwregels geven per bestemming aanwijzingen voor het bouwen van gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Eventueel zijn hierbij flexibiliteitsbepalingen - mogelijkheden voor afwijken met een omgevingsvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden - opgenomen. Daarnaast kan het voorkomen dat een bestemming voorzien is van een omgevingsvergunningstelsel. Dit bepaalt bijvoorbeeld welke werken en/of werkzaamheden alleen mogelijk zijn na verlening van een omgevingsvergunning. Vaak zijn de flexibiliteitsbepalingen en het omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan randvoorwaarden en/of eisen waaraan voldaan moet worden.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden in principe voor het hele plangebied. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Hoewel het hier in feite algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de geldende SVBP.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide plandelen worden in onderlinge samenhang gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Inhoudelijke opzet

Door de gemeente Meppel is een handboek opgesteld. Dit handboek vormt de basis voor de inhoudelijke opzet van de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Dit met dien verstande dat de uitgangspunten van de (voorheen) geldende bestemmingsplannen zo veel mogelijk gehandhaafd zijn. Dit komt de vergelijkbaarheid ten goede met de regelgeving in de omgeving van het voorliggende plangebied.

Regels

De opbouw van de regels van de verschillende bestemmingen is overal hetzelfde, deze is als volgt:

- *Bestemmingsomschrijving:* In dit onderdeel worden de toegestane doeleinden en het toegestane gebruik omschreven.
- *Bouwregels:* Hierin worden de regels voor wat betreft het bouwen uitgewerkt.
- *Nadere eisen:* In deze bepaling is opgenomen dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen inzake de plaats en afmeting van gebouwen, bijvoorbeeld in het kader van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze bepaling maakt het mogelijk voor het gemeentebestuur om waar nodig sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling.
- *Afwijking bouwregels:* In dit onderdeel kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, waarmee ruimere bouwmogelijkheden kunnen worden gegeven.
- *Specifieke gebruiksregels:* In dit onderdeel kunnen enkele specifieke ongewenste gebruiksmogelijkheden uitgesloten, zoals zelfstandige bewoning van bijgebouwen en stortplaatsen.
- *Afwijking van de gebruiksregels:* In dit onderdeel zijn mogelijkheden voor het bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld voor het toestaan van aan huis gebonden bedrijven.
- *Wijzigingsbevoegdheid:* In dit onderdeel kunnen mogelijkheden op worden genomen voor het wijzigen van de bestemming. In dit bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en*

werkzaamheden: Dit onderdeel (de voormalige aanlegvergunning) is alleen van toepassing voor de dubbelbestemmingen voor archeologie.

Verbeelding

Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten. Zo worden de kaarten in kleur opgezet, waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding. De kleuren en letters zijn afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De schaal van de analoge kaarten is 1:1.000.

Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwmakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

5.3 Regels

5.3.1 Bestemmingsregels

De bestemmingen binnen het plangebied zijn 'Tuin', 'Verkeer - Verblijfsgebied', 'Wonen' en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'.

Tuin

De bestemming 'Tuin' hangt in hoge mate samen met de bestemming 'Wonen'. Hierbinnen zijn de voortuinen en in enkele gevallen de zijtuinen van de woningen opgenomen, die niet mogen worden bebouwd. Zijkanten van woonpercelen zijn in de gevallen dat deze niet mogen worden bebouwd in de tuinbestemming gelegd, veelal indien deze grenzen aan het openbaar gebied, te weten de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

In de regeling is opgenomen dat, onder bepaalde voorwaarden, binnen de bestemming wel bebouwing in de vorm van bijbehorende bouwwerken, erkers en ingangspartijen toegestaan is.

Het parkeren van motorvoertuigen binnen deze bestemming is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is van toepassing op alle openbare wegen in het plangebied en met name die met een verblijfsfunctie. Het gaat dan met name om woonstraten, woonerven en hofjes.

Op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' mogen in beginsel uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 10 meter bedragen. Voor alle overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter.

Wonen

Voor de te realiseren grondgebonden woningen en het woongebouw in de in het

plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in een woning. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' is een woongebouw toegestaan met 14 appartementen. Dit betreft het hoofdgebouw van de voormalige HBS aan het Zuideinde. Ook het hoofdgebouw van de voormalige Zuiderschool aan de Prinses Marijkestraat blijft bestaan. Hier zijn 4 grondgebonden woningen geprojecteerd. De overige woningen zijn rijenwoningen en één vrijstaande woning (aan het Zuideinde). In totaal mogen binnen het plangebied maximaal 40 woningen worden gerealiseerd.

Voor het bouwen geldt dat hoofdgebouwen enkel zijn toegestaan binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. De maximale goot- en bouwhoogten zijn op de verbeelding aangegeven, evenals het maximaal aantal wooneenheden. Daar waar geen aanduiding is aangegeven, is maximaal één woning per bouwvlak toegestaan.

Ondergeschikt aan de functie wonen zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan, evenals de daarbij behorende tuinen, (achter)paden, verhardingen en bebouwing.

Wat betreft de verhouding tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin', wordt verwezen naar de hiervoor opgenomen toelichting bij de bestemming 'Tuin'.

Wat betreft de bijbehorende bouwwerken zijn in de bestemming regels opgenomen over de afstand tot de voorgevel en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag in principe niet meer dan 50% van het achtererfgebied tot een maximum van 70 m² bedragen. De goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken zijn in de regels opgenomen en niet op de verbeelding aangegeven. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de maximale hoogte afhankelijk is gesteld van de plek waar deze gebouwd worden (voor- dan wel achtererfgebied).

Tot slot zijn in de regels bepalingen opgenomen voor het afwijken van de hierboven genoemde bouwregels.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Deze dubbelbestemming geldt voor het aangewezen beschermd stadsgezicht. Dit artikel fungeert als een bestemming, geldend naast de overige in het te beschermen gebied aangewezen bestemmingen. Tevens bevat dit artikel een aantal naast de andere bestemmingsbepalingen geldende beschermende regels, die ervoor zorgen dat de karakteristiek/kenmerken van het stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast. In de bestemmingsomschrijving van deze dubbelbestemming zijn voor de structuurdragers de waarden aangegeven die kunnen worden afgeleid uit het aanwijzingsbesluit van het beschermd stadsgezicht. Bij de besluitvorming voor diverse omgevingsvergunningen (bouwen, sloop werken en werkzaamheden) dienen deze waarden in acht te worden genomen.

5.3.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld algemene afwijkingen en het overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in het bestemmingsplan worden hier verder niet toegelicht.

In het plangebied zijn een paar gebiedsaanduidingen, deze zijn opgenomen in de 'Algemene aanduidingsregels'.

Voor het gebied ter plaatse van de aanduiding “Overige zone - cultuurhistorisch gebied topklasse en hoog” dient rekening te worden gehouden met de historische stadsstructuur, zoals deze tot uitdrukking komt in:

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

Voorts is er nog 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de in de nabijheid van het plangebied voorkomende molen.

In de 'Overige regels' tenslotte is de parkeerregeling opgenomen, zoals die na het vervallen van de Bouwverordening vanaf 29 november 2014 in nieuwe bestemmingsplannen moet worden opgenomen. De regeling stemt overeen met de regeling die voor de gehele gemeente Meppel in het bestemmingsplan 'Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren' (vastgesteld 15-11-2018) is opgenomen.

5.4 Verbeelding

Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten die als volgt luiden:

- De kaart wordt in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijvoorbeeld B- bedrijventerrein) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de SVBP2012.
- De schaal van de kaart is 1: 1.000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwlakken, goot-/bouwhoogten, bebouwingspercentages).

In dit bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast. Dit bestemmingsplan biedt een nieuwe regeling waarbij aangesloten wordt op bestaande regelingen voor omliggende gebieden. Daarbij worden het handboek en de SVBP2012 als basis voor de regeling aangehouden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

6.1.1 Financiële haalbaarheid

In het plangebied wordt de bouw van 40 woningen mogelijk gemaakt. De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat het plan financieel uitvoerbaar is.

6.1.2 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling beschikt de gemeente over de mogelijkheid tot het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Wanneer sprake is van een bouwplan als bepaald in artikel 6.12 Wro en 6.2.1 Bro moet de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vaststellen. Hiervan kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

In dit geval wordt er een overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer, waarin het kostenverhaal is geregeld. Hierin wordt ook rekening gehouden met mogelijke planschade. De vaststelling van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan is dan ook niet nodig.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om te achterhalen of dit bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is, wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens deze procedure zijn verschillende momenten waarop burgers en instanties kunnen reageren op het plan, namelijk; inspraak, overleg, zienswijzen en tot slot beroep. De uitkomsten hiervan kunnen ook nog nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven. De bestemmingsplanprocedure ziet er globaal als volgt uit:

6.2.1 Voorontwerpbestemmingsplan

In de bestemmingsplanprocedure wordt het verplicht overleg te voeren met verschillende van belang zijnde instanties. Dit is geregeld in artikel 3.1.1 van het Bro.

Het houden van inspraak is niet verplicht. De gemeente Meppel hecht er echter waarde aan en heeft in haar Inspraakverordening opgenomen dat een inspraakperiode van zes weken in een bestemmingsplanprocedure wenselijk is.

6.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Eventueel ingediende zienswijzen worden door de gemeenteraad voorzien van een antwoord. De eventuele zienswijzen kunnen leiden tot wijzigingen in dit bestemmingsplan.

6.2.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg en inspraak

Van 30 april 2020 tot en met 10 juni 2020 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor inspraak en vooroverleg. Van deze mogelijkheid is door drie personen en/of instanties gebruik gemaakt. De inspraak- en overlegreacties zijn in de reactienota inspraak en overleg (Bijlage 12) samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

7.2 Zienswijzen

Van 25 september 2020 tot en met 5 november 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen voor zienswijzen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de reactienota zienswijzen (Bijlage 13) samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. De zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

