Meppel - Zuideinde 28

Meppel

bestemmingsplan

identificatie

identificatiecode:
NL.IMRO.0119.BPZuideinde282019-BPB1

projectnummer:
20190253

opdrachtleider:

planstatus

datum:	status:
12-12-2019	concept
26-02-2020	voorontwerp
21-10-2020	ontwerp
	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**
1.1 Aanleiding 5
1.2 Plangebied 5
1.3 Geldende bestemmingsplan 6
1.4 Juridische vorm 8
1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied **9**
2.1 Huidige situatie 9
2.2 Toekomstige situatie 11
2.3 Verkeer en parkeren 15

Hoofdstuk 3 Beleidskader **16**
3.1 Rijksbeleid 16
3.2 Provinciaal beleid 16
3.3 Gemeentelijk beleid 18

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden **21**
4.1 Bodem 21
4.2 Geluid 21
4.3 Archeologie 22
4.4 Cultuurhistorie 23
4.5 Water 23
4.6 Ecologie 26
4.7 Luchtkwaliteit 27
4.8 Externe veiligheid 28
4.9 Bedrijven en milieuhinder 29
4.10 Kabels en leidingen en zones 30

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten **32**
5.1 Algemeen 32
5.2 Dit bestemmingsplan 34
5.3 Regels 35
5.4 Verbeelding 36

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **37**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 37
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 37

Bijlagen toelichting **39**

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek **40**

Bijlage 2 Watertoets **70**

Bijlage 3	**Stikstofonderzoek**	**72**
Bijlage 4	**Bezonningsstudie**	**82**
Bijlage 5	**Nota inspraak en overleg**	**87**
Regels		**105**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**106**
Artikel 1	Begrippen	106
Artikel 2	Wijze van meten	111
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**112**
Artikel 3	Maatschappelijk - Zorgcomplex	112
Artikel 4	Waarde - Archeologie 1	114
Artikel 5	Waarde - Beschermd stadsgezicht	116
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**119**
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	119
Artikel 7	Algemene bouwregels	120
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	121
Artikel 9	Algemene aanduidingsregels	122
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	123
Artikel 11	Overige regels	124
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**125**
Artikel 12	Overgangsrecht	125
Artikel 13	Slotregel	126
Verbeelding		**127**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

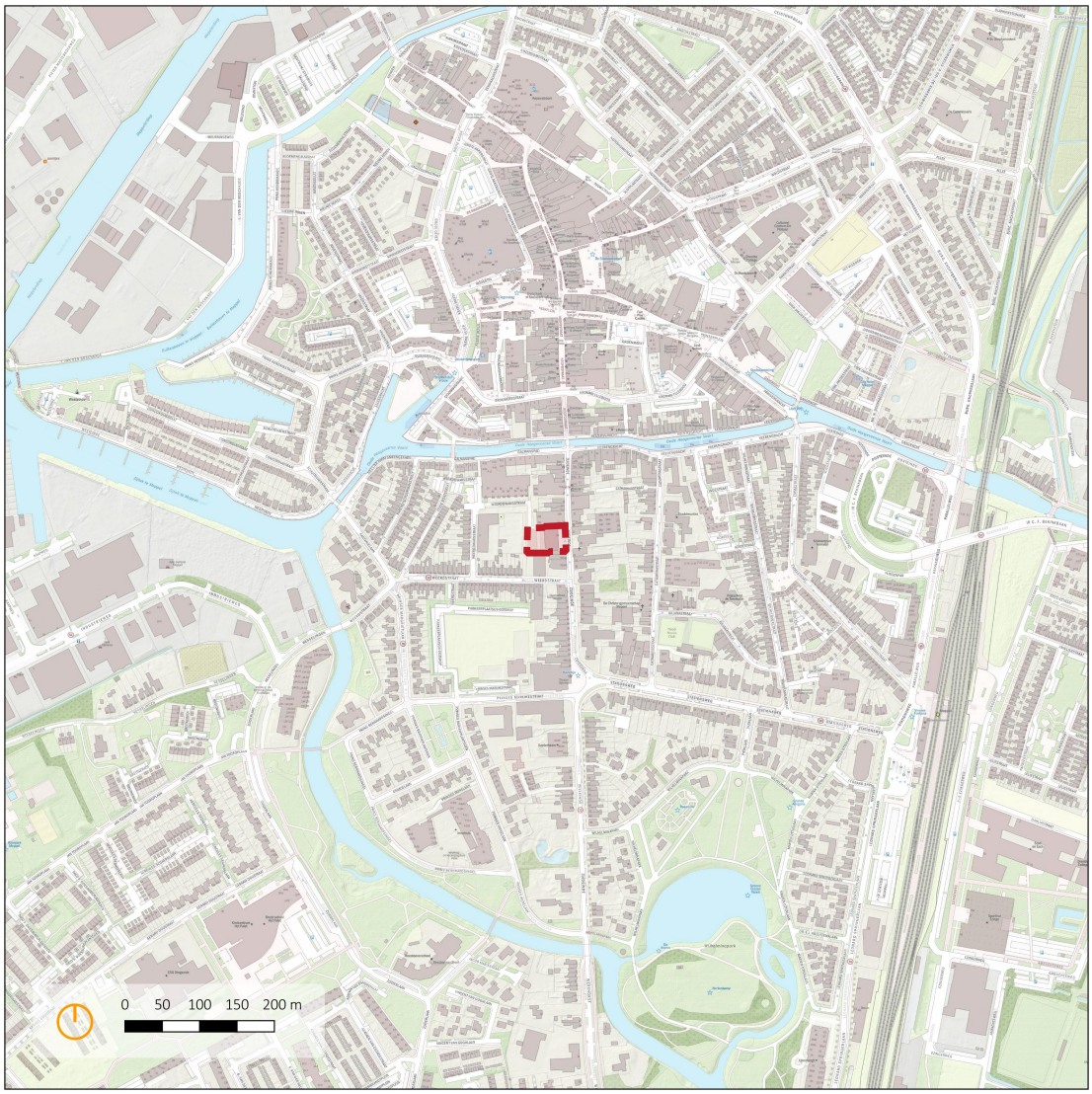
1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is van plan om ter plaatse van het voormalige postkantoor aan het Zuideinde 28 te Meppel zorgappartementen te realiseren. Hiervoor wordt de huidige bebouwing gesloopt en worden, verdeeld over drie blokken, zorgappartementen gerealiseerd. Tevens worden groenvoorzieningen en parkeerplaatsen aangelegd.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan *Meppel - Centrumschil*. Om de beoogde ontwikkeling juridisch-planologisch te kunnen regelen en realiseren is het opstellen van een nieuw juridisch kader noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.2 Plangebied

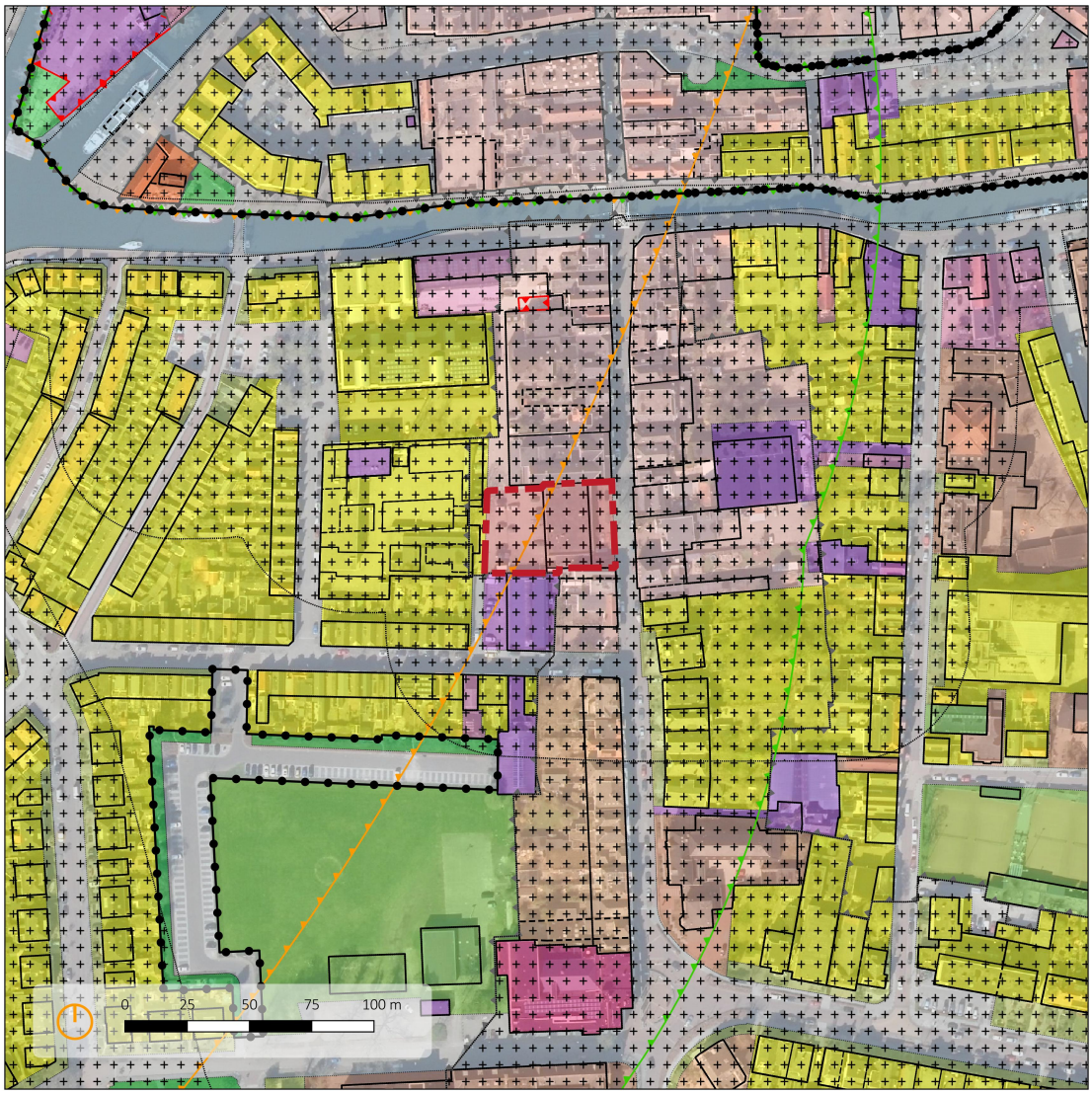
Het plangebied ligt direct ten zuiden van het centrum van Meppel. De ligging van het plangebied is opgenomen in figuur 1.1 en betreft de gronden van het perceel Zuideinde 28.



Figuur 1.1 Ligging van het plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan *Meppel - Centrumschil,* dat is vastgesteld op 25 september 2014. In figuur 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is daarin rood omlijnd.



Figuur 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan Meppel - Centrumschil

In het plangebied zijn de gronden bestemd met de bestemming 'Centrum'. Daarnaast gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 1' en 'Waarde - Beschermd stadsgezicht'. Tot slot is sprake van twee gebiedsaanduidingen, te weten 'geluidzone - industrie' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop'.

Binnen de bestemming 'Centrum' zijn de gronden bestemd voor detailhandel, bedrijven in de categorieën 1 en 2, dienstverlenende bedrijven en/of instellingen, maatschappelijke voorzieningen op de begane grond en wonen en opslagdoeleinden op de verdiepingen. Ondergeschikt zijn bergingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en speelvoorzieningen, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen,

voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijk afvalstoffen en openbare nutsvoorzieningen mogelijk. Een hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Wanneer een bouwwerk wordt gerealiseerd met een oppervlakte groter dan 50 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn gebouwen. De status van het centrum van Meppel als beschermd stadsgezicht is hiermee juridisch vastgelegd.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van industrieterrein Oevers.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn tenslotte mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van een molen.

1.4 Juridische vorm

Het gemeentelijke handboek is leidend voor de plansystematiek 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.

Tot slot voldoet het bestemmingsplan aan de wettelijke vereisten zoals die gesteld zijn in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), 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 zes hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader geschetst op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische- en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de planologisch juridische opzet van het plan behandeld. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan komen aan bod in hoofdstuk 6.

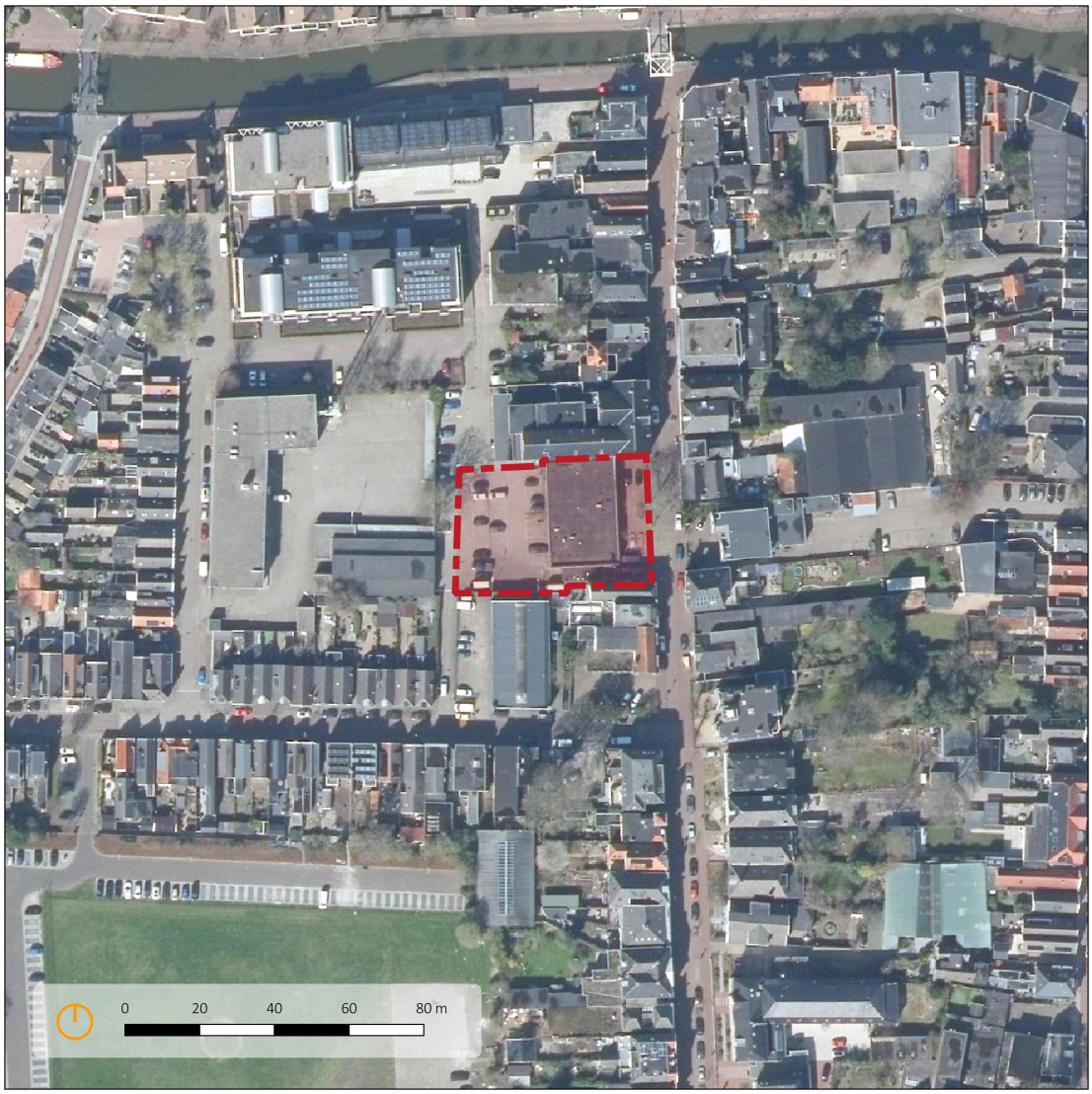
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt ten zuiden van het centrum van Meppel, te zuiden van de Keizersgracht. Het gebied ligt aan het Zuideinde en betreft het perceel Zuideinde 28. Momenteel is in het plangebied bebouwing ten behoeve van het voormalige postkantoor aanwezig. Dit gebouw staat centraal in het plangebied en bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. Rondom zijn de gronden verhard en is er ruimte voor parkeerplaatsen.

Het plangebied is onderdeel van de schil rondom het centrum van Meppel. Aan de Zuideinde zijn verschillende functies aanwezig. Het gaat onder meer om detailhandel, horeca en woningen. Direct ten zuiden van het plangebied zijn een restaurant en een fysiotherapeut aanwezig. Ook is ten zuidwesten van het plangebied een autogarage aanwezig. Ten westen van het plangebied staan voornamelijk woningen.

In figuur 2.1 is een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied weergegeven. In figuur 2.2 is een vooraanzicht van de huidige situatie in het plangebied weergegeven.



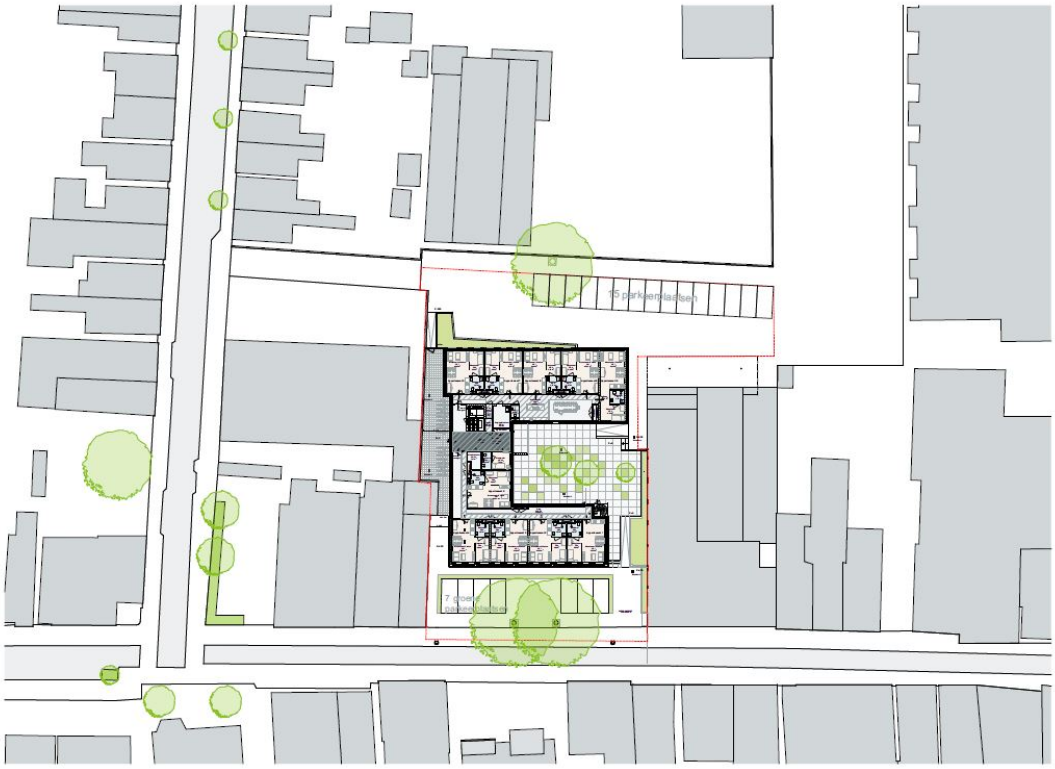
Figuur 2.1 Luchtfoto van de huidige situatie



Figuur 2.2 Vooraanzicht van de huidige situatie

2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft het plan om in het plangebied 32 zorgappartementen te realiseren. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken wordt de bestaande bebouwing van het voormalige postkantoor in het plangebied gesloopt. Er worden drie woongebouwen gerealiseerd, die samen één geheel vormen. Naast de drie woongebouwen worden onder meer groenvoorzieningen in de vorm van een binnentuin en parkeerplaatsen ten behoeve van de zorgappartementen op het terrein aangelegd. In figuur 2.3 is een situatietekening van de voorgenomen inrichting van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.3 Situatietekening voorgenomen inrichting in het plangebied

De zorgappartementen worden gerealiseerd in een woongebouw dat bestaat uit drie vleugels, elk van drie bouwlagen hoog en voorzien van een plat dak. Het gebouw krijgt daarmee een maximale bouwhoogte van 10 meter. Omdat boven op het gebouw voor een deel de technische ruimte en bergingsruimte wordt gebouwd, zal het gebouw plaatselijk maximaal 13 meter hoog worden gebouwd. Deze verhoging wordt terugliggend boven op het dak toegepast, zodat deze vanaf de straat niet zichtbaar is. De hoofdingang komt aan de noordzijde van het perceel, aan de zijde van de binnentuin. In de opzet is het zo dat twee vleugels parallel aan het Zuideinde worden geplaatst, die worden verbonden door een vleugel die haaks hierop staat. Het binnenterrein wat hierdoor ontstaat wordt ingericht als binnentuin, waar mensen in een groene omgeving kunnen verblijven. In de oostelijke vleugel worden 15 zorgappartementen gerealiseerd, in het centrale deel 5 en in de westelijke vleugel komen 12 appartementen. Daarnaast worden een gemeenschappelijke woonkeuken en personeelsruimten gerealiseerd. In figuur 2.4 zijn impressies van het woongebouw weergegeven. Hoe het pand er definitief uit gaat zien zal nog nader worden bepaald en worden getoetst door de welstandscommissie in het kader van de vergunningsaanvraag. Door op dat moment te voldoen aan de eisen van welstand wordt een pand gerealiseerd dat past binnen de omgeving.

Aan het Zuideinde en aan de westzijde van het terrein worden de benodigde parkeerplaatsen aangelegd. Aan het Zuideinde staan twee monumentale bomen. Deze

bomen zullen behouden blijven door de parkeerplaatsen om de bomen heen aan te leggen en het terrein ter plaatse van de bomen niet te verharden zodat de bomen voorzien kan blijven van voeding. De parkeerplaatsen zullen daarom naast de bomen aangelegd worden.







Figuur 2.4 Impressies van het voorgenomen woongebouw

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bezonningsstudie uitgevoerd om na te gaan of sprake is van toenemende schaduwhinder op omliggende woningen. Deze bezonningsstudie is opgenomen als bijlage 4. Uit de bezoningsstudie is naar voren gekomen dat slechts een klein deel van het jaar er sprake zal zijn van extra schaduw op het gebouw ten westen van het plangebied. De toenemende schaduw is zeer beperkt en

zorgt niet voor onevenredige hinder.

2.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

De hoofdentree van het woongebouw wordt aangelegd aan het binnenterrein. Aan de achterzijde van het complex en aan het Zuideinde, worden parkeerplaatsen gerealiseerd. Het gebied is ontsloten op deze straten die aansluiten op de Stationsweg, die naar het treinstation van Meppel leidt. In zuidelijke richting kan via het Zuideinde, dat overloopt in de Werkhorst, de A32 worden bereikt. Op deze manier is het plangebied op een goede wijze bereikbaar en ontsloten.

Het Zuideinde en de Weerdstraat betreffen erfontsluitingswegen, via waar de ontsluitingswegen kunnen worden bereikt. De verkeersbewegingen ten behoeve van de zorgappartementen gaan op in het verkeersbeeld. De wegen hebben voldoende capaciteit om dit op te vangen.

Parkeren

In het plangebied worden zorgappartementen gerealiseerd. Voor deze speciale woonvorm wordt vanuit de Nota Parkeernormen van de gemeente Meppel uitgegaan van een parkeerbehoefte van 0,5 parkeerplaatsen per zorgappartement. Dit is gelijk aan de parkeernorm voor een aanleunwoning en een serviceflat. Voor 32 zorgappartementen komt dit neer op 16 parkeerplaatsen. Door aan het Zuideinde en aan het binnenterrein parkeerplaatsen aan te leggen, wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft het van belang zijnde rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Daarbij worden, waar nodig uitgangspunten voor dit bestemmingsplan geformuleerd.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 2040 (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 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De visie is via regels verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Deze geeft voor het plangebied geen direct bindende regels.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. De ladder is per 1 oktober 2012 ook als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Het voornemen is om 32 zorgappartementen te realiseren. Het plangebied ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en is qua ligging daarmee in overeenstemming met het uitgangspunt van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarnaast is in paragraaf 3.3 opgenomen dat het voornemen in overeenstemming is met het gemeentelijk woonbeleid. Daarmee is ook de behoefte aan de woningen aangetoond en is het voornemen in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid schept in veel gevallen een beleidskader, dat door de gemeenten verder uitgewerkt wordt. Daarnaast blijft algemeen provinciaal beleid een toetsingskader, in dit geval de Omgevingsvisie Drenthe en de Provinciale omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de komende periode. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

Kernkwaliteiten

De provincie zet in op het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Daarbij wordt uitgegaan van een aantal kernkwaliteiten. Voor het plangebied zijn de volgende kernkwaliteiten van toepassing. De kernkwaliteiten zijn verder inhoudelijk uitgewerkt in de visie, waarbij per kernkwaliteit algemeen en specifiek beleid is opgenomen.

Cultuurhistorie: Deelgebied 8 De Reest en Meppel

Het plangebied bevindt zich in de kern van Meppel. De ambitie van de provincie 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. De voorgenomen ontwikkeling doet geen afbreuk aan deze ambitie.

Archeologie

Het provinciaal beleid door de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en geldt als een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe. In paragraaf 4.3 is omschreven hoe met de archeologische waarden in het plangebied is omgegaan.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. De provincie wil daarnaast zorgvuldig gebruik maken van de ruimte. Om dit te stimuleren streeft de provincie naar het bundelen van wonen en werken en laat de provincie verdichting voor uitbreiding gaan. Aangezien het in dit geval gaat om een inbreidingslocatie nabij het centrum van Meppel is bij deze ontwikkeling sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Wonen

Op het gebied van wonen vindt de provincie het van 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 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. Woningbouwprojecten moeten in principe worden uitgevoerd binnen het bestaand stedelijk gebied.

Met dit project worden 32 zorgappartementen gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt geanticipeerd op de veranderende bevolkingssamenstelling en is het voornemen in overeenstemming met de ambitie van de provincie ten aanzien van wonen.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening Drenthe

In de Provinciale omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe de Omgevingsvisie Drenthe (deels) door naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De laatste versie van de Provinciale Omgevingsverordening is vastgesteld in oktober 2018. De Omgevingsvisie als structuurvisie bindt alleen de provincie zelf.

Vanuit de Provinciale Omgevingsverordening zijn de volgende artikelen relevant voor dit plan.

Artikel 2.17 Woningbouw

Een ruimtelijk plan kan voorzien in nieuwe woningbouw mits de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond en aansluit bij bestaand stedelijk gebied.

In dit geval ligt het plangebied binnen bestaand gebied. In paragraaf 3.3 is omschreven dat het voornemen past binnen de gemeentelijke woonvisie van Meppel. Daarmee is het voornemen in overeenstemming met dit artikel.

Voor het overige is geen sprake van relevante artikelen vanuit de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Daarmee wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de verordening.

3.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het gemeentelijk beleid dat voor de ontwikkeling in het plangebied van belang is. Daarbij gaat het onder meer om algemeen beleid van de gemeente Meppel.

3.3.1 Structuurvisie 2030

De op 7 november 2013 vastgesteld Structuurvisie 2030 is een lange termijnplan (tot 2030) dat aangeeft welke ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkelingen de komende jaren gewenst zijn. Meppel werkt de komende jaren aan duurzame verbindingen. Verbindingen in de brede regio, verbindingen met omliggende gemeenten en verbindingen met de eigen inwoners. Meppel wil de leefbaarheid in de wijken blijven garanderen door bereikbare zorg en voorzieningen in de wijken goed te organiseren.

Meppel werkt aan het behouden en versterken van de leefbaarheid in de binnenstad,

wijken en dorpen. Dit acht de gemeente essentieel voor het welzijn en de welvaart van de inwoners van Meppel. Deze ambitie maakt dat de gemeente inzet op voldoende woningen en woningen die voldoen aan de gewenste kwaliteit.

Het plangebied valt binnen het gebied 'Centrumschil' en maakt deel uit van de Zuideinde. De Centrumschil is een gemengd gebied waar voornamelijk wordt gewoond. Het gebied herbergt naast woningen een diversiteit aan functies en voorzieningen waaronder een schouwburg, cultureel centrum, scholen, verzorgingstehuizen en kinderdagverblijven maar ook kleine bedrijvigheid. Daarnaast is ter plaatse van het plangebied sprake van een beschermd stadsgezicht. Een sterk punt van de bebouwing in de Centrumschil is het ontbreken van hoogbouw. Het voornemen sluit aan bij de uitgangspunten van het gebied doordat geen hoogbouw wordt ontwikkeld en er een woonfunctie mogelijk wordt gemaakt.

Meppel krijgt de komende jaren te maken met vergrijzing. De gemeente wil hier bij inbreidingsplannen op inspelen. De gemeente ziet de oplossing in multifunctioneel en levensloopbestendig bouwen. Daarbij stuurt de gemeente steeds meer op de eigen verantwoordelijkheid van inwoners, maatschappelijke partners en op gelijkwaardig samenwerken. Het is de ambitie om toekomstige uitbreidingen van functies in Meppel voor een zo groot mogelijk deel in bestaand bebouwd gebied te realiseren.

Door zorgwoningen binnen bestaand bebouwd gebied te realiseren, wordt aangesloten bij de ambities uit de structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2016-2020 Gemeente Meppel

Het geldende woonbeleid van de gemeente Meppel is vastgelegd in de op 31 maart 2016 vastgestelde Woonvisie 2016-2020. Het doel van het woonbeleid is te komen tot een passend woningaanbod in wijken met een eigen karakter. De woningmarkt is daarin leidend. De rode draad in de woonvisie is “willen en kunnen in een veranderende woningmarkt”. Goed voorbeeld daarvan is de woningbouwprogrammering die voor de gemeente maar beperkt maakbaar is. Uitgangspunt daarbij is een flexibel woningbouwprogramma waarbij flexibel kan worden ingespeeld op demografische en economische veranderingen met de daarbij behorende hoeveelheden en typen te bouwen woningen. Eén van de opgaven die wordt onderscheden is die van wonen en zorg. Het langer zelfstandig wonen is een belangrijke opgave voor de gemeenten, zorgpartijen en corporaties.

Woningaantallen

Het aantal te bouwen woningen wordt gebaseerd op de meest recente provinciale bevolkingsprognose van de provincie Drenthe en de Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe d.d. 23 januari 2016 uitgevoerd door Companen. In deze verkenning is de jaarlijkse woningbehoefte op korte en lange termijn per gemeente opgenomen. Voor de periode 2015-2019 is voor de gemeente Meppel een woningbehoefte berekend van 190 woningen

Inbreiding versus uitbreiding

- 2013 tot en met 2018: inbreiding naast uitbreiding

Op grond van ervaringen hanteren wij voor de jaren van crisis een richtpercentage voor inbreiding van 50%. Bij dit scenario passen inbreidingslocaties. Wij vinden het belangrijk dat naast nieuwbouw op uitleglocaties de lege vlekken in de stad in deze periode worden ingevuld. En hechten daarom grote waarde aan de bestaande stad.

- Vanaf 2019: uitbreiding boven inbreiding

We nemen de kwaliteit van wonen als uitgangspunt. Om meer flexibel en kwalitatief de woningbouw te faciliteren, laten we het sturen op aantallen, programma en middelen los. Dat betekent dat we de voorgestelde verdeling (vanaf 2019) van 25% in de bestaande stad en 75% in Nieuwveense Landen willen loslaten en flexibiliteit voor woningbouw creëren.

In dit geval is bovendien sprake van een specifieke vraag. In het belang van een cliëntengroep is Cosis al jaren bezig om woonhuisvesting te realiseren in of nabij het centrum van Meppel. Dit zijn (jong)volwassenen met een lucht tot matige verstandelijke beperking. De vragen naar hulp en ondersteuning kunnen erg divers zijn. Sommige cliënten hebben zeer veel nabijheid en begeleiding nodig, terwijl anderen behoefte hebben aan meer afstand en vooral begeleiding op afspraak. Het gaat om individueel maatwerk waarbij iedere cliënt ook ongepland een beroep kan doen op begeleiding, die 24/7 aanwexig is. De begeleiding die door Cosis wordt ingezet, heeft een activerende en stimulerende rol. Voor de cliënten is het namelijk van belang dat zij grip op hun leven krijgen en een woonomgeving hebben waar ze zich niet alleen veilig voelen, maar zich ook kunnen ontwikkelen. De cliënten willen graag, net als andere burgers, een zo gewoon mogelijk leven met werk of dagbesteding midden in de samenleving en om te kunnen ontdekken wat hun eigen mogelijkheden en talenten zijn. Voor hen is het belangrijk dat ze in hun eigen omgeving mee kunnen doen en gebruik kunnen maken van mogelijkheden, zoals zelfstandig boodschappen doen, fijn winkelen, ontspannen op het terras. De cliënten houden van gezelligheid, reuring en het ontmoeten van anderen. Na een lange zoektocht is de locatie Zuideinde voorgedragen. Cosis en in het bijzonder de toekomstige bewoners (lees cliënten) zijn hier heel erg blij mee. De locatie zoals aan de Zuideinde biedt namelijk voor hen de meeste kansen voor ontwikkeling, ontplooiing en ontspanning. Gezien het aantal cliënten die geplaatst dienen te worden in een dergelijke zorgwoning, is er vraag naar 32 van dergelijke zorgwoningen.

Conclusie

De nieuwe zorgwoningen passen binnen de woningbehoefte die voor de periode 2015-2019 is gesteld. De gemeente zet vanaf 2019 nog voor 25% in op inbreiding in plaats van uitbreiding. Dit project maakt deel uit van het deel dat nog voor inbreiding is gereserveerd. De ontwikkeling is hiermee passend binnen de woonvisie van de gemeente.Daarnaast wordt voorzien in een specifieke behoefte vanuit Cosis, die al jaren bezig zijn om woonhuisvesting te realiseren nabij het centrum van Meppel. De voorgenomen ontwikkeling voorziet hierin en voorziet daarmee in een directe behoefte.

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

4.1 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek en conclusie

De bodem is in het geldende bestemmingsplan geschikt bevonden voor verscheidene functies die binnen de centrumbestemming vallen, waaronder wonen. Wonen is echter alleen toegestaan op de verdieping. Daarom is voor deze locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat er sanering dient plaats te vinden. Hiervoor wordt een saneringsplan opgesteld. Voorafgaand aan de nieuwbouw zal de grond gesaneerd worden.

4.2 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrie. De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidzone van een (spoor)weg of gezoneerd industrieterrein. Een geluidzone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een (spoor)weg en rondom een industrieterrein waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

Onderzoek en conclusie

Ten westen van het plangebied ligt industrieterrein De Oevers. Dit betreft een geluidgezoneerd industrieterrein waarop een geluidzone van toepassing is. De geluidzone valt over het westelijke deel van het plangebied. Voor de woningen die binnen deze geluidzone worden gerealiseerd moet worden aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde of dat een hogere waarde nodig is. Daarop heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Meppel en de RUD Drenthe. De RUD heeft hierbij aangegeven dat de geluidbelasting ten gevolge van het industrieterrein De Oevers ter plaatse van de voorgenomen woningbouw aan de Zuideinde 28 ruim voldoet aan de norm

van 50 dB(A). Derhalve is geen hogere waarde ten gevolge van het industrielawaai nodig.

In de omgeving van het plangebied is vrijwel uitsluitend sprake van wegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Voor deze wegen geldt geen zonering en daarmee geen onderzoeksplicht vanuit de Wet geluidhinder. Omdat reeds sprake is van woningen in de directe omgeving en woningen (op de verdiepingen) zijn toegestaan in het plangebied kan er vanuit worden gegaan dat ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden geredeneerd dat de 30 km/uur wegen niet voor hinder zorgen ter plaatse van de voorgenomen zorgwoningen.

Het plangebied ligt buiten de geluidzone van de spoorlijn die ten oosten van het plangebied loopt. Daarom is geen onderzoek naar spoorweggeluid noodzakelijk.

4.3 Archeologie

Toetsingskader

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysiek leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze naar verwachting in 2021 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. 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 gemeente Meppel heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart beschikbaar. Daarmee heeft de gemeente Meppel een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. Het beleid geeft een indicatie van de trefkans voor archeologische waarden. Op hoofdlijnen worden drie verwachtingszones onderscheiden: lage verwachting, middelhoge verwachting en hoge verwachting. Deze verwachtingszones zijn in bestemmingsplannen doorvertaald naar archeologische dubbelbestemmingen.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied is sprake van een hoge verwachtingswaarde voor archeologie. Voor dit gebied is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' opgenomen. Hiervoor is beleid geformuleerd, waarbij sprake is van een bepaalde mate van bescherming van mogelijke waarden en daaraan gekoppelde onderzoeksplicht. Wanneer bodemingrepen niet voorkomen kunnen worden, moet bij ingrepen groter dan 50 m² een onderzoek plaatsvinden.

Voor het plangebied is daarom in 2014 een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 1. Uit het bureauonderzoek dat is uitgevoerd is naar voren gekomen dat het plangebied zeer waarschijnlijk sterk verstoord als gevolg van graaf- en bouwwerkzaamheden in het verleden. Historisch onderzoek heeft uitgewezen dat het

plangebied pas vanaf 1866 bebouwd is. In 1966 is alle bebouwing afgebroken. Vervolgens hebben er in 1980 en 1997 wederom bouwwerkzaamheden plaatsgevonden op het terrein. Dit alles maakt dat de kans minimaal is dat er intacte archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn. Daarom is nader onderzoek niet noodzakelijk.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

De rol van cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening is de laatste jaren sterk toegenomen. Bij het opstellen van plannen moeten cultuurhistorische waarden tijdig in beeld worden gebracht. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt in dat verband specifieke eisen aan het opstellen van ruimtelijke plannen. Waar mogelijk moeten cultuurhistorische waarden worden behouden of versterkt. Cultuurhistorie is daarmee een sturend onderdeel geworden in de ruimtelijke ordening.

Onderzoek en conclusie

Ter plaatse van het plangebied is in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' opgenomen. De gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn gebouwen. Aan het Zuideinde komen deze tot uitdrukking in het lineair karakter, met uitzondering van het gedeelte ten noorden van de Weerdstraat, waar een overwegend a-symmetrische profielindeling heerst, waarbij in zuidelijke richting de rooilijn onregelmatiger wordt. En tot slot in verdichting in de richting van de binnenstad, door aaneengesloten bebouwing en smallere parcellering.

Het plangebied ligt ten noorden van de Weerdstraat. In het plangebied is in de huidige situatie een uitbouw van het postkantoor aanwezig, die in noord-zuid richting is gebouw. Het nieuwe woongebouw wordt aan deze zijde in dezelfde richting ontwikkeld, en valt ten opzichte van de naastgelegen gebouwen verder van de straat af. Daarmee blijft de a-symmetrische profielindeling behouden en blijft sprake van een verspringende gevellijn. Door zorgappartementen te realiseren en een gebouw te realiseren die hoger is dan de huidige bebouwing vindt bovendien verdichting plaats richting de binnenstad.

Direct naast het plangebied staat het historische hoofdgebouw van het postkantoor, dat is aangemerkt als Rijksmonument. Door het nieuwe gebouw, net als de uitbouw in de huidige situatie, naar achteren te plaatsen blijft het zicht op dit Rijksmonument behouden in de voorgenomen situatie. Bovendien wordt het nieuwe appartementengebouw los van het postkantoor gehouden door hier een onbebouwde ruimte tussen te bewaren.Op deze wijze wordt voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het naastgelegen Rijksmonument. Daarmee is de ontwikkeling in overeenstemming met de cultuurhistorische waarden uit het beschermd stadsgezicht.

4.5 Water

Toetsingskader

Vanwege het grote belang van het water in de ruimtelijke ordening, wordt van waterschappen een vroege en intensieve betrokkenheid bij het opstellen van ruimtelijk plannen verwacht. Bovendien is de watertoets een verplicht onderdeel in de ruimtelijke procedure geworden. Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap Drents Overijsselse Delta.

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.

Onderzoek en conclusie

Het plan is digitaal kenbaar gemaakt bij waterschap Drents Overijsselse Delta via de digitale watertoets. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets is primair een procesinstrument. In dit proces ligt de nadruk op de wisselwerking tussen de initiatiefnemer en de waterbeheerder waterschap Drents Overijsselse Delta. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als bijlage 2. Het waterschap heeft in reactie laten weten dat het plan in aanmerking komt voor de korte procedure. Onderstaande paragraaf is aangedragen door het waterschap Drents Overijsselse Delta.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen wordt een beperkt aantal wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1.500 m^2. 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 adviseert het waterschap 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.

<u>Voorkeursbeleid hemelwater</u>

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het

omliggende watersysteem.

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren 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.

Het gebruik van uitlogende materialen

Het waterschap is verantwoordelijk voor een goede waterkwaliteit van het regionale watersysteem. Om verontreiniging van het watersysteem te voorkomen worden materialen die uitlogen en het oppervlaktewatersysteem kunnen verontreinigen, niet gebruikt.

Overstroombaar gebied

Het plan ligt in overstroombaar gebied. Onder overstroombaar gebied worden gebieden verstaan die normaal niet onder water staan, maar kunnen overstromen (tijdelijk onder water staan). Het gaat zowel om uiterwaarden die frequent onder water staan (buitendijks) als om beschermde gebieden achter de dijk (binnendijks). Beide vallen onder het toepassingsbereik van de Europese Richtlijn Overstromingsrisico's (ROR). De provincie Overijssel verplicht initiatiefnemers aan overstromingsrisicoparagraaf op te stellen ten behoeve van het ruimtelijk plan.

Het zorgcomplex bevindt zich ten zuiden van het centrum van Meppel. Hieruit blijkt dat het plangebied zich bevindt in overstroombaar gebied.

Risico-inventarisatie

De ernst van een overstroming wordt bepaald door:

- de maximale waterdiepte tijdens een overstroming;
- de kans op een overstroming;
- de beschikbare tijd voor evacuatie/noodmaatregelen.

Maximale waterdiepte bij een kans op overstroming

Op de risicokaart komt naar voren dat het gebied potentieel overstroombaar is bij een scenario van een buitengewone gebeurtenis. Er geldt dus een zeer kleine kans op overstroming voor deze locatie. Voor de betreffende locatie geldt dat een waterdiepte van minder dan 0,5 meter mogelijk is bij een overstroming.

Evacuatie / noodmaatregelen

Het plangebied is op een goede wijze ontsloten en kan op deze manier dan ook snel worden geëvacueerd. Het gebouw wordt daarnaast meerlaags uitgevoerd, waardoor ook verticale evacuatie (op de verdiepingen) mogelijk is ten tijde van een overstroming. Verder wordt aangesloten bij de geadviseerde aanleg- en drempelhoogte.

Conclusie

In de uitwerking van het plan wordt rekening gehouden met het advies van het waterschap. Tevens wordt het waterschap op de hoogte gehouden van de ontwikkeling. Hiermee voldoet het plan aan het advies van het waterschap en is nader onderzoek naar het aspect 'water' niet noodzakelijk.

4.6 Ecologie

Toetsingskader

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het of op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming (Wnb). Hierin zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Daarnaast geldt per provincie een uitwerking van regels op het gebied van natuurbescherming in de provinciale verordening.

4.6.1 Gebiedsbescherming

Toetsingskader en beleid

De bescherming van Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten is geregeld in de Wnb. Indien ontwikkelingen (mogelijk) leiden tot aantasting van de natuurwaarden binnen deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd. Daarnaast moet rekening worden gehouden met het beleid ten aanzien van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), thans genoemd Natuurnetwerk Nederland.

In en in de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van Natura 2000-gebieden en Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'De Wieden' en ligt op circa 2,4 kilometer afstand tot het plangebied. De Wieden betreft een stikstofgevoelig gebied. Het dichtstbijzijnde NNN-gebied ligt op circa 1 kilometer ten noordoosten van het plangebied.

Toetsing

In het plangebied worden 32 zorgappartementen ontwikkeld. Tussen zowel het Natura 2000-gebied als het NNN-gebied en het plangebied is veel bebouwing aanwezig. Het plangebied ligt dan ook tegen het centrum van Meppel aan. Gezien de relatieve kleinschaligheid van de ontwikkeling en het feit dat midden in bestaand bebouwd gebied wordt ontwikkeld is de kans dat de ontwikkeling significante gevolgen heeft voor deze natuurgebieden zeer klein. Desondanks is een stikstofonderzoek uitgevoerd om aan te tonen of de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen geen grenswaarden overschrijdt. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is van afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Voor dit plan geldt daarom geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming.

4.6.2 Soortenbescherming

Toetsingskader en beleid

Ook de regeling ten aanzien van soortbescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming. Voor soorten die vermeld staan in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode-Lijst-soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. Een groot aantal van nature in Nederland thuis horende beschermde planten en dieren wordt met de wet beschermd. Datzelfde geldt voor een groot aantal uitheemse plantensoorten. De wet wil schadelijke handelingen ten aanzien van de beschermde dieren en planten verbieden.

Toetsing

In de huidige situatie is een uitbouw van het voormalige postkantoor aanwezig in het plangebied. Deze uitbouw bestaat uit een staal en glas constructie. Aan de west- en oostzijde van dit pand zijn parkeerplaatsen aangelegd.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Omdat de bebouwing bestaat uit een staal- en glasconstructie is er geen mogelijkheid voor beschermde soorten om zich in spleten en/of gaten te vestigen. Die zijn in deze constructie niet aanwezig. Ook op de gronden rondom het pand, die als parkeerplaatsen in gebruik zijn, zijn niet geschikt voor beschermde soorten. Daarom is een onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk en ondervindt de ontwikkeling geen hinder vanuit de soortenbescherming.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Een onderdeel van de Wet milieubeheer betreft luchtkwaliteit. De wet is bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid, als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging, aan te pakken.

Overschrijdingen van de grenswaarden voor de luchtkwaliteit zijn veelal het gevolg van het aantal verkeersbewegingen in een gebied. Op grond van de algemene maatregel van bestuur 'niet in betekenende mate' (NIBM) vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmeringen voor projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Voor woningbouwprojecten geldt dat de NIBM-grenswaarde bij één ontsluitingsweg ligt op 1.500 woningen.

Onderzoek en conclusie

In het plangebied worden 32 zorgappartementen gerealiseerd. Dit aantal woningen valt ruim onder de grenswaarde, waarmee het voornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aanvullend onderzoek naar het aspect luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

4.8 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en

nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek en conclusie

Om te onderzoeken of sprake is van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen is gebruik gemaakt van de risicokaart. Hieruit is naar voren gekomen dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen, transportroutes en buisleidingen die invloed hebben op het plangebied. Daarom is geen nader onderzoek noodzakelijk.

4.9 Bedrijven en milieuhinder

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen belastende en gevoelige functies met betrekking tot milieu mee te nemen, wordt in dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van een milieuzonering. Deze milieuzonering vindt plaats aan de hand van een Staat van Bedrijfsactiviteiten (SvB). Dit is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. De standaard Staat van Bedrijfsactiviteiten is gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009).

Onderzoek en conclusie

Het plangebied maakt deel uit van de centrumschil; een gebied waar sprake is van een hoge mate van functiemenging. Daarom kan voor de gebiedstypering uit worden gegaan van een gemengd gebied en kan voor richtafstanden een stap terug worden gedaan. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door centrumbestemmingen. Ter plaatse van deze bestemming is op de verdieping de functie 'wonen' al toegestaan. Daarnaast zijn onder meer detailhandel, lichte bedrijvigheid, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlenende bedrijven toegestaan. Al deze functies zijn goed verenigbaar met de woonfunctie.

Ten zuidwesten van het plangebied is een bedrijfsbestemming aanwezig waar bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 is toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De voorgenomen zorgappartementen vallen hier binnen. In de huidige opzet is wonen op de verdieping in het plangebied echter al toegestaan. Ook grenzen andere woningen aan de oostzijde van deze bedrijfsbestemming. Met de ontwikkeling van de zorgappartementen wordt deze bedrijfsbestemming daarom niet verder beperkt in haar bedrijfsvoering.

Aan de westzijde van het plangebied is vrijwel uitsluitend sprake van woningen.

Gezien het feit dat de woonfunctie al in het plangebied is toegestaan en de functies rondom het plangebied goed verenigbaar zijn met de woonfunctie in het plangebied is geen nader onderzoek noodzakelijk naar milieuzonering.

4.10 Kabels en leidingen en zones

Toetsingskader

Bij de uitvoering van ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van elektriciteit- en communicatiekabels en nutsleidingen in de grond. Hier gelden beperkingen voor ingrepen in de bodem. Daarnaast zijn zones, bijvoorbeeld rondom hoogspanningsverbindingen, straalpaden en radarsystemen van belang. Deze vragen om het beperken van gevoelige functies of van de hoogte van bouwwerken. Voor ruimtelijke plannen zijn alleen de hoofdleidingen van belang. De kleinere, lokale leidingen worden bij de uitvoering door middel van een Klic-melding in kaart gebracht.

Toetsing en conclusie

In (de omgeving van) het plangebied zijn geen leidingen en kabels aanwezig waar tijdens de uitvoering van de ontwikkeling rekening mee gehouden moet worden. Wel ligt het plangebied in een molenbiotoop. Hiervoor is in het geldende bestemmingsplan de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' opgenomen. De vrijwaringszone regelt een maximale toegestane bouwhoogte. Hoger mag niet gebouwd worden in verband met de windvang van de molen. In dit geval wordt voldaan aan deze maximale bouwhoogte.

Verder is aan de Weerddwarsstraat 2, ten westen van het plangebied een zendmast van KPN aanwezig. Voor een dergelijke zendmast geldt dat deze geen gezondheidsrisico vormt voor omgelegen gevoelige functies. Rondom de zendmast staan reeds woningen, op kortere afstand dan de afstand tot het plangebied. Bovendien is de zendmast geplaatst binnen een woonbestemming en daarmee als verenigbaar met de woonfunctie geacht. Daarom is geen nader onderzoek noodzakelijk.

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 5.3 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. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen.

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 etc. 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 5.3.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 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 bezien 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. 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. In dit bestemmingsplan is geen afwijkingsbevoegdheid opgenomen.
- *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 (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

5.3 Regels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

Maatschappelijk - Zorgcomplex

Binnen deze bestemming zijn zorgwoningen toegestaan. Dit is de hoofdfunctie in het plangebied. De toegestane bouwhoogte is weergegeven op de verbeelding. Ter plaatste van de opbouw voor de technische ruimte is een hogere bouwhoogte (13 meter) toegestaan, dan voor de rest van het gebouw (10 meter). Op die manier is de locatie van de dakopbouw vastgelegd op de verbeelding. Het beoogde gebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ondergeschikt zijn onder andere tuinen en parkeervoorzieningen toegestaan, omdat deze binnen het plangebied worden aangelegd. Om de verspringende gevellijn in het gebied te waarborgen is aan de zijde van het Zuideinde een gevellijn opgenomen waar de gevel van het pand op gebouwd moet worden.

Waarde - Archeologie 1

Het plangebied maakt deel uit van het centrum van Meppel en kent daarmee een lange bewoningsgeschiedenis. Daarom is een hoge archeologische verwachtingswaarde opgenomen ter plaatse van het plangebied. Dit is overeenkomstig de geldende planologische regeling.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

Het plangebied maakt deel uit van het beschermd stadsgezicht van Meppel. Om de waarden van het beschermd stadsgezicht te behouden en beschermen is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' opgenomen.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

In de regels is ter bescherming van de molenbiotoop voor de verderop gelegen molen een gebiedsaanduiding opgenomen die de maximale bouwhoogte van gebouwen regelt. Door

een maximale bouwhoogte op te nemen wordt gegarandeerd dat de molen windvang heeft en daardoor in werking kan blijven.

Geluidzone - industrie

Industrieterrein De Oevers geldt als een geluidgezoneerd industrieterrein waarvoor een geluidzone geldt. Deze zone ligt deels over het plangebied. De regeling uit het geldende plan is daarom overgenomen in dit plan. Binnen de geluidzone geldt dat woningen uitsluitend kunnen worden gebouwd wanneer middels akoestisch onderzoek is aangetoond dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, dan wel dat een hogere waarde moet worden verkregen.

5.4 Verbeelding

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

- De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. B- bedrijventerrein) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.
- De schaal van de kaarten is 1: 1000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, bebouwingspercentages).

In dit bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast. Dit bestemmingsplan biedt een nieuwe regeling waarbij de bestaande regeling in een nieuw jasje wordt gegoten. Daarbij worden het handboek en de SVBP2012 als basis voor de regeling aangehouden.

Hoofdstuk 6 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 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 worden 32 zorgappartementen gerealiseerd. De initiatiefnemer heeft aannemelijk gemaakt dat dit financieel haalbaar is.

6.1.2 Grondexploitatie

In dit geval betreft het voornemen een particulier initiatief, dat volledig op kosten en risico van de initiatiefnemer wordt uitgevoerd. Voor de gemeente is geen sprake van verhaalbare kosten, anders dan aansluiting op de nutsvoorziening. Daarom is geen exploitatieplan noodzakelijk als bepaald in artikel 6.12, tweede lid van de Wro.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

Het voorliggende bestemmingsplan wordt eerst als voorontwerp aan overlegpartners en belanghebbenden ter inzage gelegd. Dit gebeurd voor een periode van zes weken. Tevens worden de direct omwonenden nauw betrokken in de totstandkoming van de planvorming.

Zienswijze

Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode werd een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Hierop zijn twee zienswijzen ingediend, die zijn voorzien van een gemeentelijke reactie in de zienswijzennota (bijlage XX).

Als gevolg van de zienswijzen is het plan op de volgende punten gewijzigd:

- De ligging van de het vlak met een maximale bouwhoogte van 13 meter is nader toegespitst op de voorgenomen dakopbouw. Daarmee is deze verkleind en verschoven.
- In de toelichting zijn de meest recente impressies van het gebouw opgenomen.

Dit leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt vervolgens gewijzigd vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te dienen tegen het besluit en het plan.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Archeologisch onderzoek

Zuideinde 28 te Meppel

Gemeente Meppel

Een archeologisch bureauonderzoek

VERGETEN LANDSCHAP RAPPORT 18

Auteur: drs. C. Helmich (sr. Prospector)

vergeten landschap

Auteur: drs. C. Helmich (sr. Prospector)

Projectnummer: 60389
Arnhem, 2014

COLOFON

Reeks: Vergeten Landschap rapport 18
Datum: 24-02-2014
Opdrachtgever: De Weteringborgh B.V.
Contactpersoon: Dhr. H. Giethoorn
Projectcode: 60389
Tekst: C. Helmich
Autorisatie: C. Helmich
Versie: definitief
ISSN: 2214-014X
Arnhem 2014

Vergeten Landschap
info@vergetenlandschap.nl
06 41855589
www.vergeten landschap.nl

SAMENVATTING

In opdracht van De Weteringborgh B.V. heeft Vergeten Landschap een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied dat gelegen is aan Zuideinde 28 in Meppel. De aanleiding van het onderzoek vormt de voorgenomen nieuwbouw van een appartementencomplex. Het terrein is momenteel bebouwd en bestraat. In de toekomst zal het pand afgebroken worden en zullen er op vrijgekomen plek een appartementencomplex en een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van een archeologisch monument. Het bureauonderzoek heeft echter uitgewezen dat het plangebied zeer waarschijnlijk sterk verstoord is als gevolg van graaf en bouwwerkzaamheden in het verleden. Historisch onderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied pas vanaf 1866 bebouwd is. In 1966 is alle bebouwing afgebroken. Vervolgens hebben er in 1980 en in 1997 wederom bouwwerkzaamheden plaatsgevonden op het terrein. Dit alles maakt dat de kans minimaal is, dat er intacte archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn. Een archeologisch vervolgonderzoek wordt derhalve ook niet zinvol geacht.

INHOUD

1. Inleiding....3
1.2 Aanleiding....3
1.3 Doel- en vraagstelling....3
2. Administratieve gegevens....5
3. Gegevens plangebied....6
4. Bureauonderzoek....7
4.1 Aardkundige gegevens....8
4.2 Bekende archeologische waarden....11
4.3 Historische situatie....14
5. Gespecificeerde archeologische verwachting....23
6. Conclusie en aanbevelingen....24
7. Selectieadvies....24
8. Bronnen....26

1. INLEIDING

1.2 AANLEIDING

In opdracht van De Weteringborgh B.V. heeft Vergeten Landschap een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied dat gelegen is aan Zuideinde 28 in Meppel. De aanleiding van het onderzoek vormt de voorgenomen nieuwbouw van een appartementencomplex. Het terrein is momenteel bebouwd en bestraat. In de toekomst zal het pand afgebroken worden en zullen er op de vrijgekomen plek een appartementencomplex en een aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Door grondwerkzaamheden ten behoeve van de sloop en de nieuwbouw zal de bodem geroerd worden op plaatsen waar dit mogelijk nog niet eerder gebeurd is. Hierbij bestaat de kans dat binnen het plangebied aanwezige archeologische waarden worden verstoord.

Het plangebied bevindt zich, volgens de nieuwe archeologische verwachtingenkaart, in een zone met een hoge archeologische waarde. Omdat het plangebied in de historische kern van Meppel ligt is besloten om in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek uit te voeren, waarbij met name is gelet op de historische achtergrond van de locatie, zodat er een inschatting gemaakt kan worden van de verwachte verstoringen en van de ouderdom van de eventuele archeologische resten.

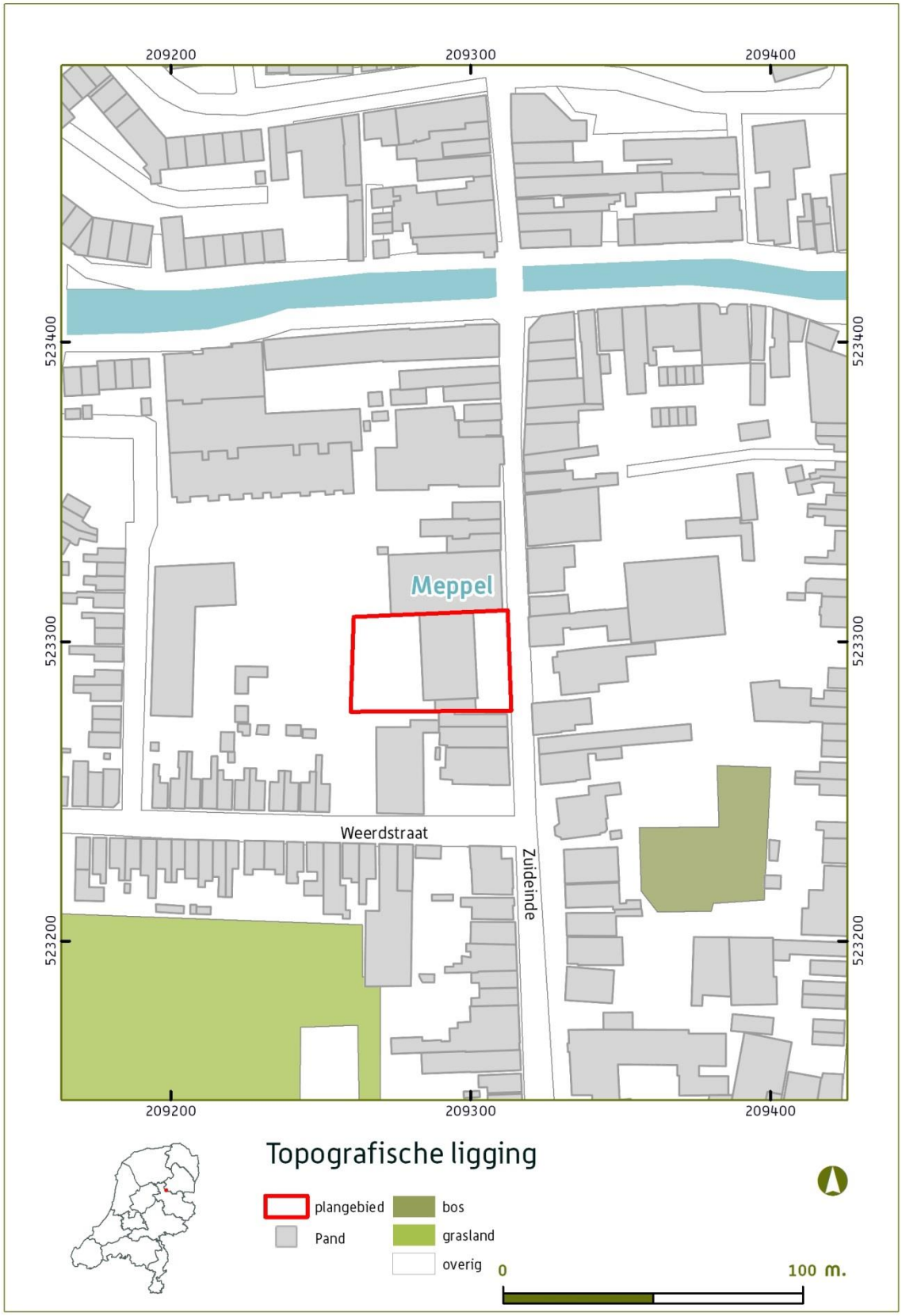
1.3 DOEL- EN VRAAGSTELLING

De doelstelling van het bureauonderzoek is het formuleren van een archeologische verwachting aan de hand van bestaande bronnen over bekende of verwachte archeologische waarden binnen het plangebied.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt aangegeven of en welk type archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. De volgende onderzoeksvragen zullen in dit rapport aan de orde komen:

- Wat is de fysiek landschappelijke ligging van de locatie?
- Hoe is de bodemopbouw in het plangebied?
- Wat is de historische achtergrond van het plangebied
- Zijn er archeologische waarden te verwachten in het plangebied?
- Wat is de diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?
- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?

Het inventariserend veldonderzoek is uitgevoerd conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), versie 3.2 (Centraal College van Deskundigen Archeologie, 2011)



Figuur 1: Topografische kaart

2. ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	
Adres	Zuideinde 28 Meppel
Gemeente	Meppel
Toponiem	Zuideinde te Meppel
Kadastrale gegevens	Meppel, sectie A nummer 8937
x/y coördinaten	209258-523315 209311-523314 209315-523278 209258-523274
Oppervlakte	1500 m2
Cis-code	60389
Bevoegd gezag	Gemeente Meppel Grote Oever 26 7942 BJ Meppel Het rapport wordt getoetst door Wijnand van der Sanden van het Drents Plateau 0592-305932 w.sanden@drentsplateau.nl

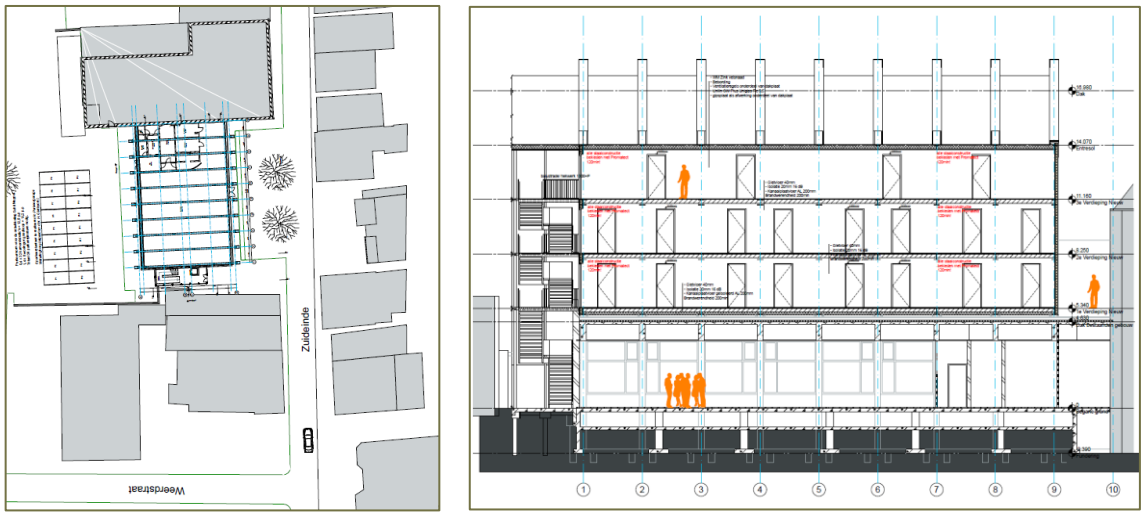
Tabel 1: Administratieve gegevens

3. GEGEVENS PLANGEBIED

Het plangebied is gelegen aan Zuideinde 28 in Meppel. Het terrein is al vanaf het eind van de 19e eeuw bebouwd. Het huidige pand dateert uit volgens de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAGviwer) van het kadaster) uit 1997. Het pand was voorheen in gebruik als kantoor van Randstad uitzendbureau. Momenteel staat het pand leeg (zie figuur 2a). De nieuwbouw wordt op vrijwel dezelfde plaats als het huidige pand gerealiseerd (figuur 2b). De kans is dus zeer groot dat de bodem reeds geroerd is. Achter het pand zullen 18 nieuwe parkeerplaatsen worden gerealiseerd. De bodem zal daarbij niet diep geroerd gaan worden. De parkeerplaatsen aan de voorkant komen volgens de plannen te vervallen. De bomen blijven staan. De plannen zijn nog in conceptfase. Het zou dus kunnen dat de toekomstige situatie iets afwijkt van de gepresenteerde plannen.



Figuur 2a: Huidige situatie, rechts op de foto het voormalige postkantoor.



Figuur 2b: Bouwplannen, appartementencomplex met 18 parkeerplaatsen. Het pand wordt plaatselijk onderkelderd (fundering tot 2,40 meter onder het huidige maaiveld niveau). De plannen zijn nog in conceptfase.

4. BUREAUONDERZOEK

Het bronnenonderzoek heeft bestaan uit het onderzoeken van bestaande bronnen over het plangebied. Het bestaat uit drie delen, namelijk een landschappelijk deel, een archeologisch deel en een historisch deel.

In het landschappelijke deel is uitgelegd hoe het landschap in de buurt van het plangebied gevormd is en welke processen een rol hebben gespeeld bij het ontstaan van bijvoorbeeld reliëfverschillen en verschillen in bodemsamenstelling. Het is belangrijk om een beeld te krijgen van de landschappelijke achtergrond omdat het landschap al van oudsher zeer bepalend was voor de locatiekeuze van onze voorouders. Archeologische vindplaatsen zijn niet willekeurig verspreid over het landschap maar zijn zeer bewust gekozen, aan de hand van landschapselementen zoals hoogte/diepte en ligging aan water

De volgende bronnen zijn geraadpleegd:
- Topografische kaart (Kadaster, 2011)
- Geomorfologische kaart (Stichting voor de Bodemkartering/Rijks Geologische dienst, via ARCHIS2)
- Bodemkaart (Stiboka, via ARCHIS2)
- Het Actuele Hoogtebestand van Nederland (www.ahn.nl)

In het archeologische deel is geïnventariseerd wat er in de buurt van het plangebied reeds onderzocht, gevonden en gedocumenteerd is. Daarnaast is gekeken wat het gemeentelijke beleid voorschrijft en wat de archeologische verwachting is van het plangebied.
De volgende bronnen zijn geraadpleegd:
- Indicatieve kaart archeologische waarden (geraadpleegd via de website van de RCE, Rijksdienst Cultureel erfgoed)
- Gemeentelijke/regionale archeologische beleidsadvieskaart (opgevraagd bij de bevoegde overheidsinstantie)
- Monumentenkaart (geraadpleegd via de website van de RCE, Rijksdienst Cultureel erfgoed)
- Kaarten waarop staat aangegeven waar archeologische vindplaatsen liggen en waar onderzoeken hebben plaatsgevonden. (ARCHIS2)

In het historische onderzoek zijn diverse oude kaarten geraadpleegd.
- Historische kaarten (Minuutplan, verzamelplan en Bonneblad, geraadpleegd via watwaswaar.nl)

Er is tevens contact opgenomen met de secretaris van de archeologische vereniging van Meppel (S. Willems). Vergeten Landschap heeft echter nog geen reactie gehad. Eventuele aanvullingen kunnen in het definitieve rapport worden opgenomen.

Op basis van de resultaten van de drie deelonderzoeken is een specifieke archeologische verwachting voor het terrein opgesteld. Deze is weergegeven in hoofdstuk 5.

4.1 AARDKUNDIGE GEGEVENS

Geomorfologie	Onbekend, vanwege de situering in de historische kern, waarschijnlijk een dekzandrug
Hoogte	Ongeveer 4 m + NAP
Bodem	Zeer waarschijnlijk geheel verstoord

Geologie en geomorfologie

Het oude centrum van Meppel bevindt zich hoger in het landschap dan haar directe omgeving (op ca. 5 m + NAP). Dat komt omdat Meppel ontstaan is op een dekzandrug (figuur 3). Het dekzand komt in het centrum al bijna direct onder het maaiveld voor. De omgeving van Meppel ligt veel lager en bestaat voornamelijk uit een vlakte van verspoelde dekzanden. Oorspronkelijk was deze vlakte bedekt met een dik pakket hoogveen. Het hoogveen is echter op grote schaal gewonnen waardoor het huidige maaiveld in de omgeving nu ongeveer op NAP niveau ligt.

De dekzandrug is in het Weichselien ontstaan[1], dit is een relatief koude periode die 115.000 jaar geleden begon en 11.755 jaar geleden eindigde. In het Weichselien kon door de kou nauwelijks vegetatie groeien, wat tot gevolg had dat de kale bodem onbeschermd aan de oppervlakte lag. De wind had vrij spel en zo ontstonden er duinen, zandkopjes en uitblazingsbekkens. Een groot deel van Nederland kwam tijdens deze ijstijd onder een deken van zand te liggen, vandaar ook de naam dekzand.

Aan het eind van de laatste ijstijd brak er een relatief warme periode aan, het Holoceen. Dit is het tijdvak waarin wij nu leven. Het vegetatiedek herstelde zich en daarmee werden de ruggen en dalen, die in de ijstijd waren ontstaan, vastgelegd. Ook nu nog zijn de toen ontstane hoogteverschillen in het land zichtbaar

Het dekzand is goed afgerond en gesorteerd. Het behoort tot de Formatie van Boxtel, Laagpakket van Wierden.[2]

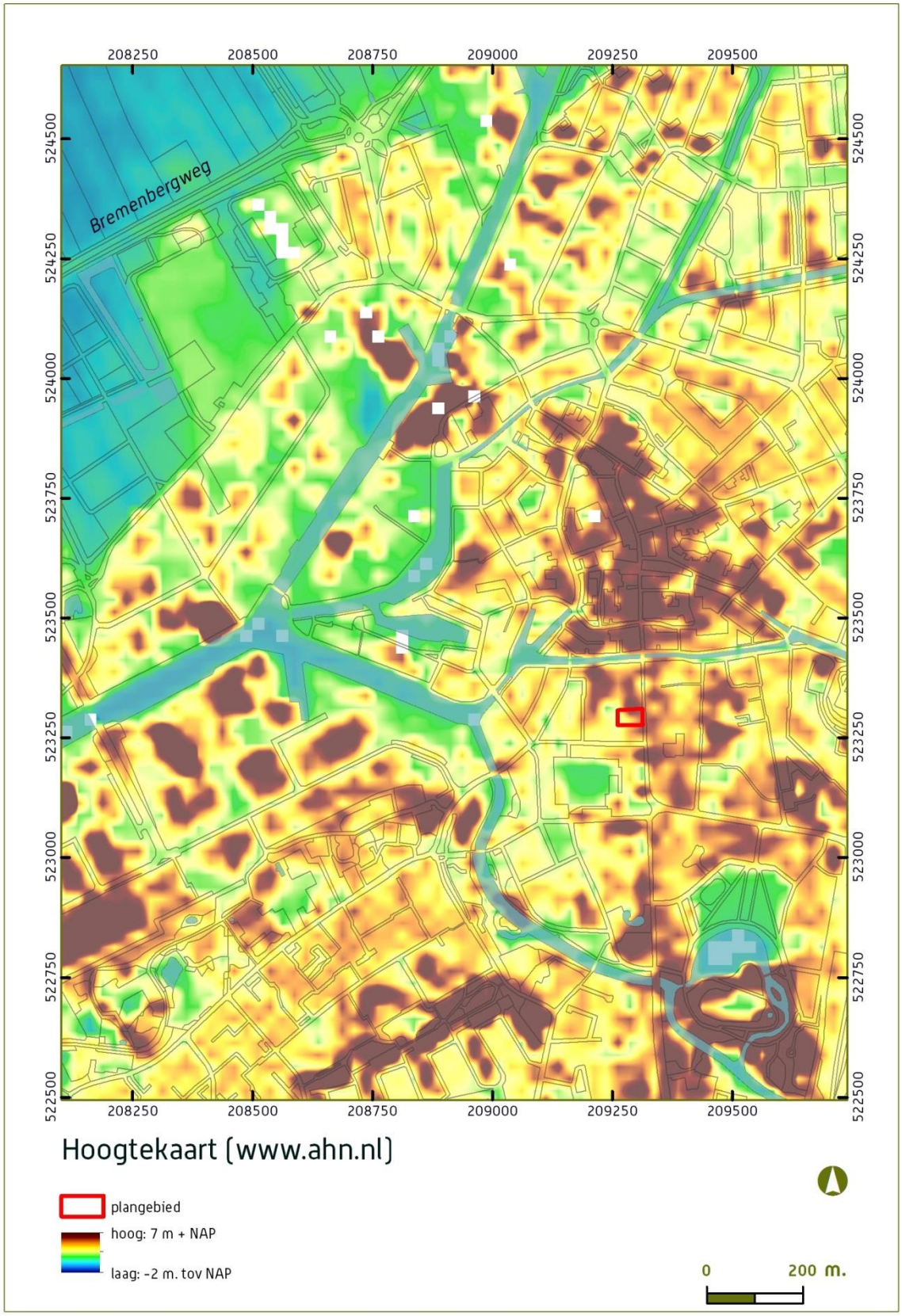
Voor de archeologie in het centrum van Meppel betekent dat eventuele archeologische waarden al direct aan de oppervlakte liggen. Dit maakt de archeologie zeer kwetsbaar. Uiteraard is er ook een kans dat de bodem opgehoogd is met een stedelijk ophogingspakket. Dit ophogingspakket zou de eventuele archeologische resten dan juist goed geconserveerd kunnen hebben.

Bodem

Het plangebied bevindt zich in de historische kern van Meppel. Het terrein is vanaf 1865 voortdurend bebouwd geweest. Eerst heeft er een kerk en een pastorie gestaan. Deze zijn afgebroken om plaats te maken voor een hele grote bouwput. Vanaf 1965 heeft er vervolgens een uitbreiding van het postkantoor en een kantoor van randstad uitzendbureau gestaan. In de subparagraaf “Historie” zal hier wat dieper op ingegaan worden. Al deze ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat de bovengrond sterk verstoord is geraakt. In de omgeving van het plangebied zijn meerdere archeologische onderzoeken geweest, maar daaruit bleek eveneens dat de natuurlijke

[1] Berendsen 2008a
[2] Mulder *et al* 2003

bodem (waarschijnlijk een podzol of enkeerdgrond) verdwenen is. De bodem is vermoedelijk dus sterk verstoord en bestaat uit een vaaggrond.



Figuur 3: Hoogtekaart (geëxtraheerd uit www.ahn.nl)

4.2 BEKENDE ARCHEOLOGISCHE WAARDEN

Beleidsadvieskaart	hoge waarde
IKAW	ongekarteerd
Monumentnr.	14531: Historische kern: terrein met bewoningssporen vanaf de late MIddeleeuwen
Waarnemingen	Meerdere maar niet in de directe omgeving van het plangebied (aan de zuidzijde van de hogeveense vaart) (Heerengracht)

Archeologische verwachtingskaarten

Er zijn twee archeologische verwachtingskaarten, namelijk de landelijke IKAW[3] en de gemeentelijke beleidsadvieskaart[4]. De IKAW is afgeleid van de bodemkaart en derhalve te gebruiken tot een schaal van 1:50.000 (schaal van de bodemkaarten in Nederland). Op de IKAW is te zien dat ervoor het plangebied een onbekende trefkans van toepassing is. Dat komt omdat het plangebied bodemkundig ongekarteerd is vanwege de ligging in de binnenstad van Meppel.

De beleidsadvieskaart is veel nauwkeuriger dan de bodemkaart en deze kaart is tot een schaal van 1:10.000 te gebruiken. Dat komt omdat voor de vervaardiging van de beleidsadvieskaart het actuele hoogtebestand (AHN) gebruikt is om de schaal te verfijnen. Op de beleidsadvieskaart is te zien dat het plangebied op een archeologisch monument is gesitueerd

Monumenten

De terreinen waarvoor de archeologische waarde reeds vaststaat, dit zijn bijvoorbeeld oude kasteelterreinen, historische dorpskernen en archeologische vindplaatsen hebben van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) een monument status gekregen.

Het plangebied bevindt zich binnen de laat Middeleeuwse kern van Meppel. De gehele kern heeft het monumentnummer 14531 gekregen. Het betreft Meppel, zoals weergegeven op de topografische militaire kaart van 1853. Meppel was oorspronkelijk een esgehucht (typologie T. Spek): tot 1422 een buurschap van het kerspel Kolderveen. Aan het eind van de 15e eeuw groeide Meppel uit tot een dorp met een belangrijke streekfunctie; eerst als overslagplaats en vanaf 1460 als markt. Stadsrechten verkreeg Meppel pas in 1809. Onder de kern bevinden zich mogelijk sporen van vroegere bewoning.

Waarnemingen

In de directe omgeving van het plangebied zijn enkele archeologische waarnemingen gedaan. Deze waarnemingen zijn aangemeld bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), die heeft ze opgenomen in een digitaal te raadplegen database (ARCHIS2). De waarnemingen die zich binnen een zone van 500 meter van het plangebied bevinden zullen hieronder beschreven worden.

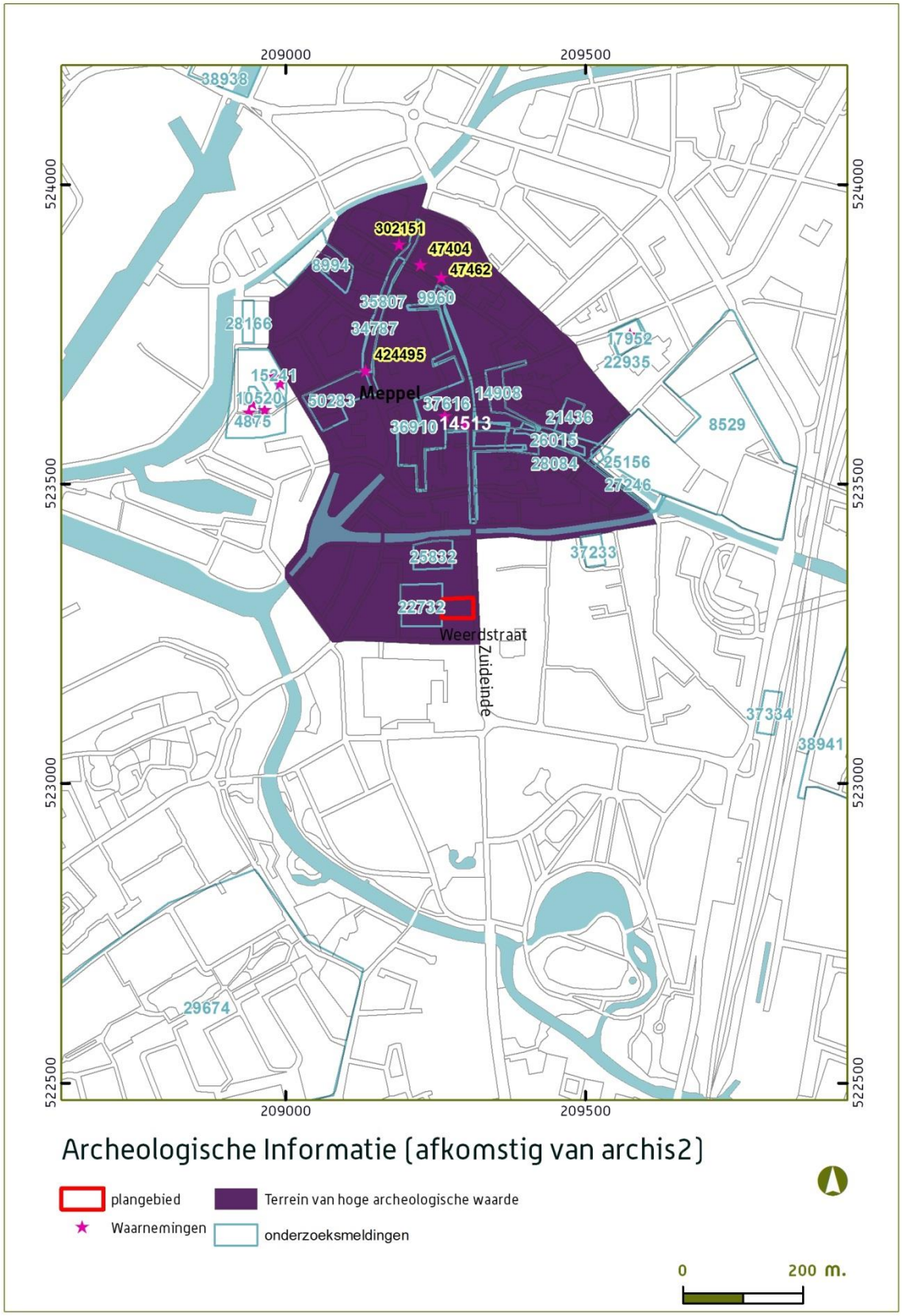
[3] ARCHIS2

424595: Hoofdstraat, Kerkplein
De Archeologische Begeleiding behelsde het toezicht houden op het deels verwijderen van bestaand riool en de aanleg van een nieuw riool. Deze werkzaamheden zijn uitgevoerd door G. van Dijk en zn. Midden Nederland BV. Het onderzoeksgebied heeft een oppervlakte van ca. 2700 m^2 . Er zijn geen vondsten aangetroffen, enkel (het spoor van) de brug uit de Nieuwe Tijd.

428204: Herinrichtingsplan Prinsenplein en de Groenmarkt in Meppel
Naar aanleiding van de herinrichtingsplannen van het Prinsenplein en de Groenmarkt te Meppel heeft ARC bv in opdracht van de gemeente Meppel een archeologische begeleiding protocol opgraven uitgevoerd. Het onderzoek heeft plaatsgevonden in april 2008 en betreft drie locaties aan het Prinsenplein. De aangetroffen archeologische sporen en vondsten zijn te relateren aan een gracht die vanaf de 16^{e} tot in het begin van de 20^{e} eeuw in gebruik is geweest. Deze gracht is in 1918 gedempt en daarna is het Prinsenplein ontstaan. De sporen en vondsten bestaan voornamelijk uit resten van walbeschoeiingen, houten palen en balken, en uit aardewerkscherven. De gracht is op basis van de studie van het aardewerk in de 16^{e} tot de 20^{e} eeuw te dateren. Oudere archeologische sporen zijn niet waargenomen.

434048: plangebied kromme elleboog
Naast het vele baksteenpuin (zowel handgevormd baksteen als jonger machinaal gevormd baksteen) is in boring 1 in het zeefresidu van de laag oude woon-/cultuurgrond een fragment vensterglas uit het begin van de 20e eeuw en een fragment witbakkend aardewerk met loodglazuur uit het eind van de18^{e} eeuw/begin 19e eeuw aangetroffen. Gezien de bouwgeschiedenis van de locatie en het staken van de boringen op verhardingen, is de verwachting dat er nog veel muurresten van historische bebouwing in de ondergrond aanwezig zijn.

Onderzoeken
In de buurt van het plangebied zijn twee archeologische onderzoeken gedaan (25832, 22732. blauwe omkadering) maar daarbij zijn geen vindplaatsen vastgesteld. De bodem bleek sterk geroerd te zijn.



Figuur 4: Archeologische informatie

4.3 HISTORISCHE SITUATIE

Situatie 1811-1832	Onbebouwd
Situatie 1903	Bebouwd, katholieke kerk en pastorie gebouw
Datering bebouwing	Huidige bebouwing; 1997 (voormalig kantoor Randstad uitzendbureau

Algemeen
(overgenomen van de gemeentelijke website van Meppel)

De naam Meppel is mogelijk afgeleid van Möppelt (esdoornbos, vergelijk het Engelse "maple"). Dat suggereert dat de eerste bewoners droge zandgronden tegenkwamen toen ze het gebied moesten ontginnen. Dat kan al gebeurd zijn in 1141 als Meppel in een oorkonde wordt genoemd. Toen was er echter nog geen sprake van een (bewonings)kern en stond er mogelijk verspreid een boerderij. Het gebied rondom Meppel is vermoedelijk ontgonnen doordat het onderdeel uitmaakte van de goederen van het Bisdom van de Sint Pieter in Utrecht en op de plaats van Meppel boerderijen werden opgericht om de gronden te beheren.
In het gebied waar zich nu de oude kern van Meppel bevindt, ligt het zand (dekzand) hoger dan in de omgeving en is daarmee een logische vestigingskeuze geweest. De vroege kern kan beschouwd worden als esachtige nederzetting, vergelijkbaar met de hoeven die elders in de gemeente zijn ontstaan in de 15^{e} eeuw.
Meppel is ontstaan op een punt waar verschillende waterwegen vanuit Noord-Nederland samenkomen, om vervolgens via het Meppelerdiep af te wateren op het Zwarte Water en het IJsselmeer.

In de middeleeuwen ontwikkelde Meppel zich tot een zelfstandige bestuurlijke en kerkelijke eenheid en groeide in ruimtelijke zin van een agrarische naar een meer stedelijke nederzetting. Door de goede ligging op een knooppunt van vaarwegen kon Meppel zich ontwikkelen tot een goederenoverslagplaats voor turf en hout uit Drenthe.
De 17^{e} eeuw was voor Meppel een tijd van grote bloei, mede dankzij de verveningen in de omgeving van Smilde en Hoogeveen. Verbindingen over water en land werden sterk verbeterd. De aanleg van de Drentsche Hoofdvaart en de Hoogeveensche Vaart versterkte de positie van Meppel als knooppunt van vaarwegen.

In de 17^{e} eeuw ontwikkelde zich een sterke ambachtelijke bedrijvigheid zoals de zeildoekweverijen. De meer hinderverwekkende ambachtelijke bedrijven, zoals leerlooierijen en scheepstimmerbedrijven werden gevestigd langs de rand van de stad. Door verdere stadsgroei kwamen ook deze bedrijven binnen de stedelijke bebouwing te liggen.
Ook in de eerste helft van de 19e eeuw vond verdere uitbreiding vooral plaats door verdichting. Na 1850 kwam de eerste planmatige uitbreiding tot ontwikkeling. Een andere verandering van waardevolle betekenis betrof de infrastructuur. Zeer bepalend was de aanleg van de spoorlijn in 1863. De eerste planmatige stadsuitbreiding van na 1850 betrof dan ook het gebied tussen het Zuideinde en de spoorlijn. Daarnaast moet worden genoemd de omlegging van de Hoogeveensche Vaart die niet meer door het stadscentrum maar via de Heerengracht verliep.

Tussen 1900 en 1950 breidt de stad op planmatige wijze verder uit. In het begin van de 20e eeuw krijgt Meppel er een aantal woongebieden bij, zoals de Stationsbuurt, de Oranjebuurt, de Indische buurt, Bleekerseiland en het Wilhelminapark. Het Wilhelminapark, naar ontwerp van Leonard Springer, werd aangelegd ten de noorden van de Reest. Het park moest niet alleen een aantrekkelijk groengebied vormen maar had ook tot doel om het waterpeil beheersbaar te krijgen. Rondom het park werd de bouw van herenhuizen en een villapark opgestart als uiting van de verworven rijkdom die samenhing met de toename van het belang van het vervoer over land. Toen vanaf de 19e eeuw het belang van het vervoer over land steeds sterker werd, kreeg Meppel een centrale positie door 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 de vestiging van bedrijvigheid in de buurt van het station, maar ook de eerder genoemde herenhuizen en het villagebied.

Locatiespecifiek

Meppel heeft een uitstekend digitaal toegankelijke historische vereniging: "oud meppel". Op de website van deze vereniging zijn vele foto's en archiefstukken te vinden die voorzien zijn van een uitgebreide beschrijving. De foto's en gegevens uit deze subparagraaf zijn dan ook voornamelijk afkomstig van de website van de historische vereniging: www.oudmeppel.nl.

Situatie tot 1830: onbebouwd

Het plangebied was tot 1830 onbebouwd en hoogstwaarschijnlijk in gebruik als grasland. In figuur 5 is te zien dat de weerdstraat en zuideinde al wel bestonden. Tussen de weerdstraat en de zuideinde stonden nog geen panden. Dat veranderde in 1866 toen de Roomskatholieke kerk gebouwd werd.

1866-1966: Kerk en pastorie

In figuur 6 is te zien dat het plangebied bebouwd is. De bebouwing dateert ongeveer uit 1866 en bestond uit een kerk en een pastoriegebouw (aan de zijde van het postkantoor) en enkele woonhuizen/winkels. In figuur 7 is een kaart te zien van de bebouwing tot 1966 en de panden die afgebroken zijn. Het plangebied is aangegeven met een oranje omkadering.

De kerk, gewijd aan Sint Stephanus, werd in 1866 gebouwd naar ontwerp van architect H.J. Wennekes. De kerk had drie gotische altaren. Omdat bij de bouw inferieure materialen waren gebruikt was in de jaren dertig een renovatie noodzakelijk, maar in 1960 besloot men een nieuwe kerk te bouwen naar een ontwerp van P. Starmans uit Utrecht. In de oude kerk brak in 1965 brand uit en deze werd 1966 gesloopt. (zie figuur 6 tot en met 9)

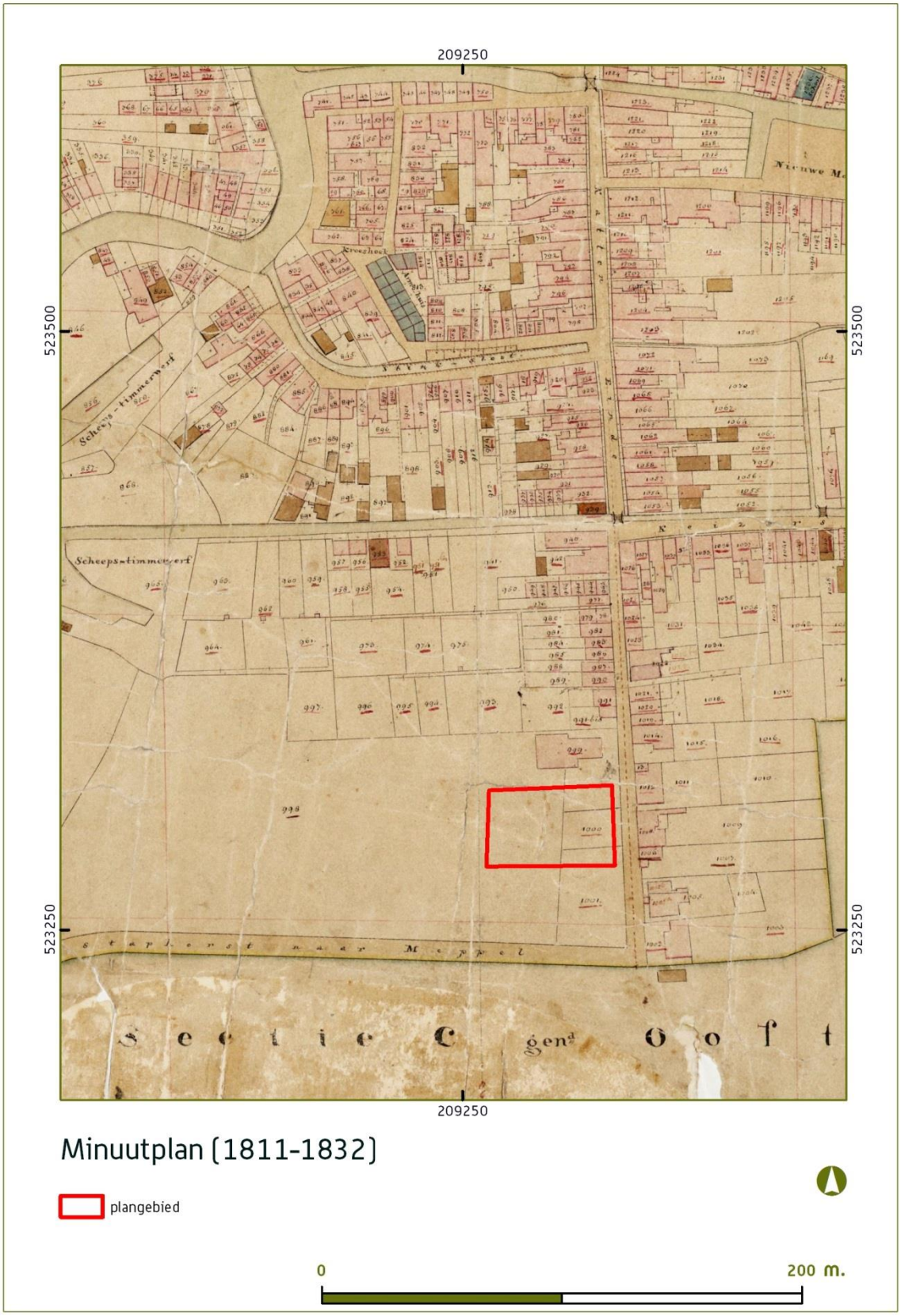
1966: Afbraak kerk en omliggende panden

In 1966 werden de kerk en de omliggende panden afgebroken. (figuur 10 tot en met 12).

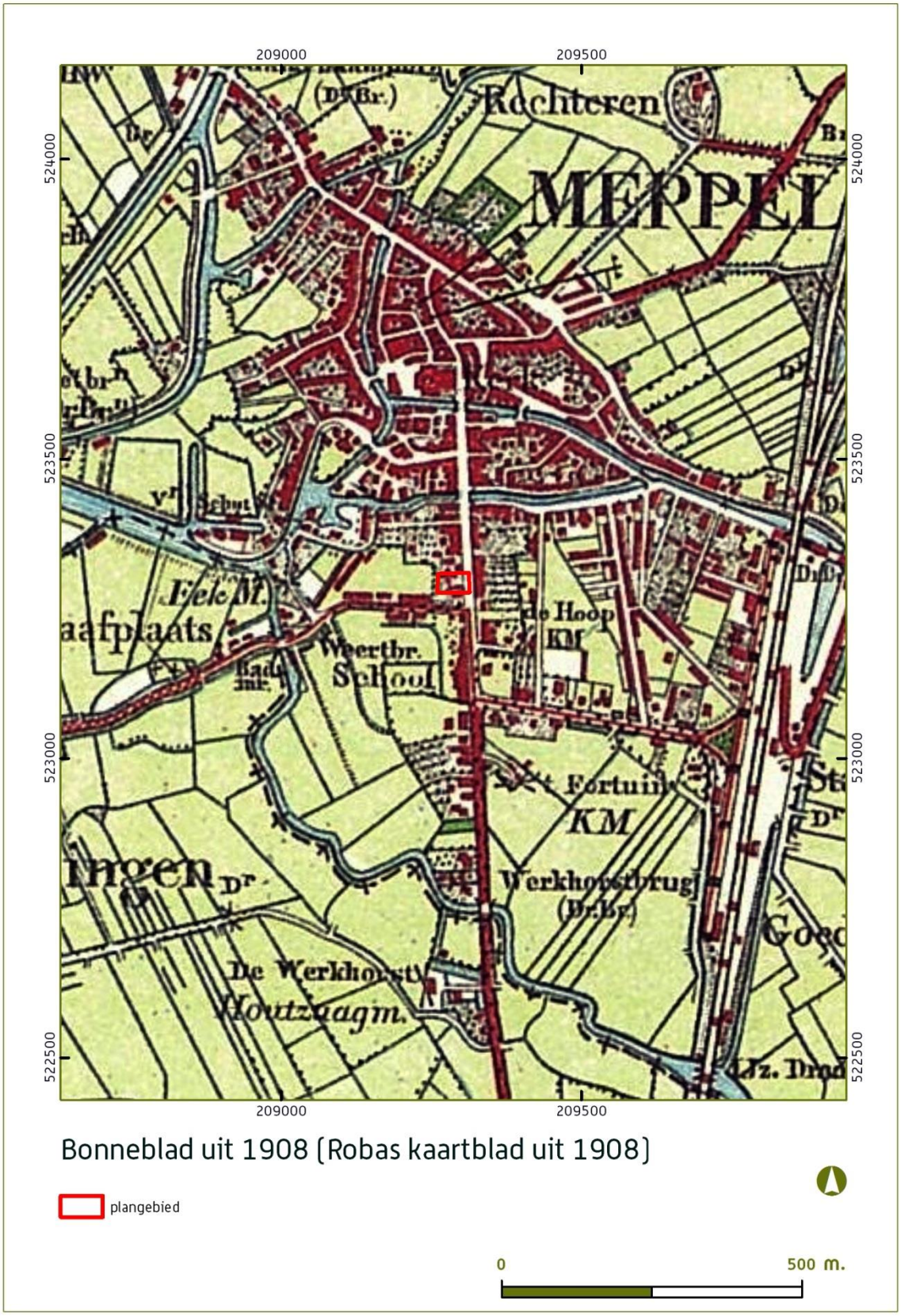
1980: uitbreiding postkantoor

In 1980 werd het postkantoor uitgebreid (figuur 13 en 14). Later werd het pand verbouwd en overgenomen door Randstad uitzend bureau (figuur 2a).Het kreeg nog meer ramen. Het pand van randstad dateert volgens de BAG-viewer uit 1997.

Het plangebied is hoogst waarschijnlijk sterk verstoord. Bovendien is het plangebied pas vanaf 1866 bebouwd geweest. De kans is zeer klein dat er archeologische resten bewaard zijn gebleven. Als er al funderingen bewaard zijn gebleven dan dateren deze uit de periode na 1866.

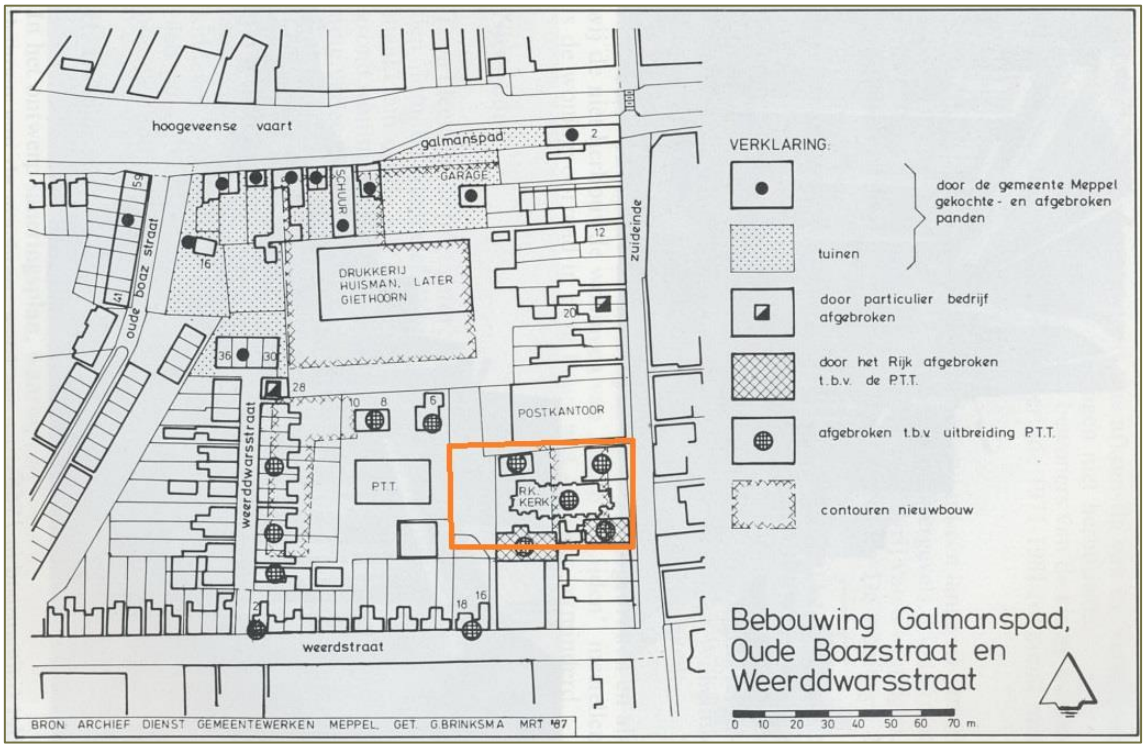


Figuur 5: Minuutplan 1811–1832 (afkomstig van watwaswaar.nl, vervolgens ge-georefereerd)



Bonneblad uit 1908 (Robas kaartblad uit 1908)

Figuur 6: Bonneblad uit 1908 (afkomstig van watwaswaar.nl, vervolgens ge-georefereerd)



Figuur 7: Situatie voor 1966: Er stonden 5 panden, o.a. een kerk een pastorie (uit kwartaalblad Oud Meppel, jaargang 9 uit 1987)



Figuur 8: Situatie 1910: rechts op de foto het gebouw waar het postkantoor in zat, dat gebouw staat er nog steeds, en links, waar de mooie dame op het bordes staat, de pastorie die hoorde bij de kerk. Dit gebouw is in 1966 afgebroken en daar bevindt zich nu een parkeerplaatsje met twee bomen.



Figuur 9: Situatie eind 19e eeuw, het gebouw aan de zuidzijde van de kerk en de kerk staan duidelijk op deze prent afgebeeld. Deze gebouwen zijn in 1966 afgebroken.



Figuur 10: 1966: De kerk en de omliggende gebouwen zijn afgebroken en hebben plaats moeten maken voor een grote bouwput. Rechts op de foto bevindt zich het oude postkantoor (buiten beeld). Waarschijnlijk is bij dit gebeuren de bodem sterk verstoord geraakt.



Figuur 11: In de jaren '70 is het plangebied nog onbebouwd (parkeerplaats).



Figuur 12: Aan de rechterzijde van deze foto is te zien hoe het plangebied er tijdens de carnaval in eind jaren '70 uitgezien heeft. Het is nog grotendeels onbebouwd en gedeeltelijk in gebruik als parkeerplaats. Wellicht verbeeldt de optocht de verplaatsing van de kerk.



Figuur 13: Uitbreiding van het postkantoor in 1980.



Figuur 14: Foto uit 1985, links is het plangebied te zien.

5. GESPECIFICEERDE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTING

Het plangebied ligt op een dekzandrug, evenals de rest van de historische kern van Meppel. Als er archeologische resten aanwezig zijn dan zijn deze vrij kwetsbaar. Er zijn immer na het ontstaan van de dekzandrug geen beschermende afzettingen over de rug afgezet. Het plangebied is hoogst waarschijnlijk pas vanaf 1866 bebouwd. Daarvoor was het in gebruik als landbouwgrond. In 1866 werden een kerk, een pastorie en een aantal anderen panden op het terrein gebouwd. In 1966 ontstond er een brand in de kerk waarna de kerk, die toch al niet zo stevig gebouwd was, werd afgebroken. Op de plek van het plangebied werden alle bestaande gebouwen gesloopt. Het plangebied heeft toen nog een tijdje dienst gedaan als parkeerplaats. In 1980 besloot het postkantoor om in zuidelijke richting uit te breiden. In 1997 werd op dezelfde plek een nieuw gebouw geplaats dat voor een groot deel bestond uit glas.

Samenvattend hebben er dus zeer veel graafwerkzaamheden plaatsgevonden op de plek van het plangebied. Dit maakt de kans dat er intact archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn zeer klein. In de directe omgeving van het plangebied zijn twee archeologische onderzoeken gedaan. Deze onderzoeken grenzen aan het plangebied. Bij deze onderzoeken werd aangetoond dat de bodem sterk verstoord was. Er bestaat uiteraard wel een gerede kans dat er nog diepe funderingen van bijvoorbeeld de kerk of het pastoriegebouw aanwezig zijn. Deze zijn echter niet zo oud en de gebouwen zijn al goed gedocumenteerd op foto's en op beschikbaar kaartmateriaal. Het heeft dus niet veel meerwaarde om de funderingen van deze afgebroken panden op te graven.

Vergeten Landschap acht het niet zinvol om nog een aantal aanvullende boringen te plaatsten. Zeer waarschijnlijk zullen de boringen vastlopen op puin en zullen een verstoorde bodemopbouw laten zien. Vergeten Landschap acht een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk.

PERIODE	TREFKANS	ARGUMENTATIE
Steentijd (jagers en verzamelaars)	laag	Plangebied ligt niet aan open water en er zijn geen vondsten in de buurt gedaan die in deze tijd te dateren zijn
Neolithicum-Romeinse tijd	laag	Er zijn geen vondsten in de buurt van het plangebied aangetroffen die in deze periode te dateren zijn. Voor dekzandruggen geldt normaal een middelhoge tot hoge trefkans op vindplaatsen uit de periode Neolithicum-Romeinse tijd, maar omdat een plaggendek ontbreekt en omdat de bodem verstoord is, is een lage trefkans aan het plangebied toegekend
Middeleeuwen-Nieuwe Tijd	laag	Het terrein is tot 1866 onbebouwd geweest. Daarna is het wel bebouwd, maar deze panden zijn in 1966 afgebroken. Het plangebied is daarbij zeer waarschijnlijk sterk verstoord geraakt

Tabel 2: Archeologische trefkans uitgesplitst per periode

.

6. CONCLUSIE EN AANBEVELINGEN

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van een archeologisch monument. Het bureauonderzoek heeft echter uitgewezen dat het plangebied zeer waarschijnlijk sterk verstoord is als gevolg van graaf en bouwwerkzaamheden in het verleden. Historisch onderzoek heeft uitgewezen dat het plangebied pas vanaf 1866 bebouwd is. In 1966 is alle bebouwing afgebroken. Vervolgens hebben er in 1980 en in 1997 wederom bouwwerkzaamheden plaatsgevonden op het terrein. Dit alles maakt dat de kans minimaal is dat er intacte archeologische waarden in de ondergrond aanwezig zijn.

- Wat is de fysiek landschappelijke ligging van de locatie?
  Het plangebied bevindt zich op een dekzandrug.

- Hoe is de bodemopbouw in het plangebied?
  De bodem is zeer waarschijnlijk verstoord.

- Wat is de historische achtergrond van het plangebied.
  Er is veel bekend over de historie van het plangebied. Het terrein is vanaf 1865 voortdurend bebouwd geweest. Eerst heeft er een kerk en een pastorie gestaan. Deze zijn afgebroken om plaats te maken voor een hele grote bouwput. Vanaf 1965 heeft er vervolgens een uitbreiding van het postkantoor en een kantoor van randstad uitzendbureau gestaan.

- Zijn er archeologische waarden te verwachten in het plangebied?
  De kans dat er archeologische waarden in de bodem bewaard zijn gebleven is nihil.

- Wat is de diepteligging van eventueel aanwezige archeologische resten?
  Er bestaat een kans dat er nog diepe funderingen van bijvoorbeeld de kerk of het pastoriegebouw aanwezig zijn. Deze zijn echter niet zo oud en de gebouwen zijn al goed gedocumenteerd op foto's en op beschikbaar kaartmateriaal. Het heeft dus niet veel meerwaarde om de funderingen van deze afgebroken panden op te graven. Ze bevinden zich mogelijk op ca. 1 meter onder de huidige oppervlakte.

- In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische waarden bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden?
  Vergeten Landschap acht de kans uiterst klein dat er archeologische waarden aanwezig zijn. Zeer waarschijnlijk zijn de eventuele resten al in 1966 bij de grootschalige graafwerkzaamheden reeds verdwenen (zie figuur 10)

7. SELECTIEADVIES

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van een archeologisch monument. Het bureauonderzoek heeft echter uitgewezen dat het plangebied zeer waarschijnlijk sterk verstoord is als gevolg van graaf en bouwwerkzaamheden in het verleden. Een archeologisch vervolgonderzoek wordt derhalve ook niet zinvol geacht.

Hoewel het onderzoek zeer zorgvuldig is uitgevoerd kan nooit met honderd procent zekerheid vastgesteld worden dat er géén sprake is van een archeologische vindplaats.

Mochten er tijdens de eventuele graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan is men verplicht om dit te melden. Men kan zich hiervoor wenden tot de dienstdoende ambtenaar van de gemeente Meppel.

8. BRONNEN

Bakker, H. de & J. Schelling, 1989: *Systeem van bodemclassificatie voor Nederland*, Wageningen.

Berendsen, H.J.A., 2008a: *Landschappelijk Nederland*, Assen.

Berendsen, H.J.A., 2008b: *De vorming van het land*, Assen.

Berendsen H.J.A. en E. Stouthamer, 2001: *Paleogeographic development of the Rhine-Meuse delta, The Netherlands*, Assen.

Mulder,de. E.F.J., M.C. Geluk, I.L. Ritsema, W.E. Westerhoff en T.E. Wong, 2003: *De ondergrond van Nederland*, Groningen/Houten.

Nederlands Centrum van Normalisatie, 1989: *Classificatie van onverharde grondmonsters. NEN 5104*. Delft.

Spek, T., 2004: *Het Drentse esdorpenlandschap. Een historisch geografische studie*, Utrecht.

Stichting Infrastructuur Kwaliteitsborging Bodembeheer (SIKB), 2010: *Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie*, versie 3.2., Gouda.

WEBSITES

ARCHIS2: www.archis.archis2.nl

BODEMLOKET, 2010: www.bodemloket.nl

BAG-viewer: pdok.nl/bagviewer/

BING (satellietbeeld): www.bing.com/maps/

Kennisinfrastructuur Cultuurhistorie: www.kich.nl

Oud meppel: www.oudmeppel.nl

Archeologie Meppel: www.archeologiemeppel.nl

TOP 10 kaart: www.kadaster.nl

VERKLARENDE WOORDENLIJST

AHN	- Actueel Hoogtebestand Nederland
AMK	- Archeologische Monumenten Kaart
Archis	- Archeologische Database van Nederland
CAA	- Centraal Archeologisch Archief
CMA	- Centraal Monumenten Archief
DINO	- Data en Informatie van de Nederlandse Ondergrond
IKAW	- Indicatieve Kaart Archeologische Waarden
KICH	- KennisInfrastructuur CultuurHistorie
NUMIS	- Digitale muntvondstendatabase

Bijlage 2 Watertoets

datum 10-12-2019
dossiercode 20191210-59-22024

Geachte Stephan Latuputty,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat belangen van het waterschap worden geraakt. U volgt daarom de **normale procedure**. Binnen 4 weken neemt waterschap Drents Overijsselse Delta contact met u op en ontvangt u een uitgangspuntennotitie. Deze notitie ontvangt u op het door u opgegeven emailadres stephan.latuputty@rho.nl. In de uitgangspuntennotitie vindt u meer informatie over de bestaande waterhuishouding en vindt u concrete uitgangspunten voor uw plan. Wij adviseren u deze uitgangspunten te verwerken in uw plan. Over het vervolg van het watertoetsproces vindt u in de uitgangspuntennotitie meer informatie.

Verklaring
Dit document is een automatisch gegeneerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld.

www.dewatertoets.nl

Bijlage 3 Stikstofonderzoek

MEMO

Van	:	M.A. Bulthuis
Project	:	Meppel – Zuideinde 28
Opdrachtgever	:	WVG Ontwikkeling B.V.
Datum	:	22-12-2020
Aan	:	--
CC	:	--
Betreft	:	berekening stikstofdepositie

Rho ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE

1. Inleiding

In opdracht van WVG Ontwikkeling B.V. is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en exploitatiefase van een woongebouw met 32 zorgappartementen aan de Zuideinde 28 in Meppel, waarbij rekening is gehouden met verkeersbewegingen en de inzet van diesel aangedreven materieel.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 met betrekking tot het Programma Aanpak Stikstof wordt bij vrijwel ieder plan stilgestaan bij de mogelijke stikstofemissie en het effect daarvan op Natura 2000-gebieden. In het kader van het bestemmingsplan Meppel – Zuideinde 28 is het voorliggende onderzoek uitgevoerd.

Binnen het bestemmingsplan Meppel – Zuideinde 28 wordt een woongebouw met 32 zorgappartementen gerealiseerd aan de Zuideinde 28 in Meppel. Aan de Zuideinde 28 bevindt zich momenteel nog een pand dat in het verleden als postkantoor fungeerde. Dit pand zal worden gesloopt om plaats te maken voor het woongebouw. Het woongebouw krijgt een maximale bouwhoogte van 13 meter. Ook wordt er een binnentuin voor de bewoners van het woongebouw gerealiseerd. De twee monumentale bomen in het plangebied worden behouden.

2. AERIUS-Calculator en uitgangspunten

2.1 AERIUS, release 15 oktober 2020

Met behulp van de nieuwe release van het rekenprogramma AERIUS-calculator (release 15 oktober 2020) is gekeken naar de depositie op de meest nabijgelegen Natura 2000-gebieden (automatische berekening). Vanuit de AERIUS-calculator is vervolgens een PDF-bestand met resultaten gegenereerd. In figuur 1 is het plangebied met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden weergegeven. Het plangebied ligt in de nabijheid van Natura 2000-gebieden de Wieden, Olde Maten & Veerslootslanden en Uiterwaarden Zwarte Water en Vecht.

2.2 Exploitatiefase

Voor het project wordt uitgegaan van gasloze zorgappartementen. Er is derhalve geen emissie vanwege het verstoken van aardgas binnen de zorgappartementen.

Op basis van 32 zorgappartementen bedraagt het aantal verkeersbewegingen ten hoogste 63 per etmaal (lichte motorvoertuigen). Dit is berekend op basis van CROW-kentallen (publicatie 317), zie tabel 1. Voor wat betreft de lengte van de rijroute is uitgegaan van een route vanaf het plangebied naar de aansluiting met de Stationsweg.

Tabel 1: Verkeersgeneratie exploitatiefase

Woningtype	Aantal wooneenheden	Kencijfer CROW per	Verkeersgeneratie per etmaal
Kleine eenpersoonswoning	32	1,95	63

2.3 Sloop- en Aanlegfase

Om te verkennen welke effecten kunnen optreden tijdens de aanlegfase is een berekening uitgevoerd. Voor het dieselgebruik is uitgegaan van ervaringsgegevens elders. Het aantal verkeersbewegingen in de sloop- en aanlegfase bedraagt nooit meer dan het aantal in de exploitatiefase, maar is wel afzonderlijk opgenomen in de berekening.

De volgende uitgangspunten voor de aanlegfase zijn gehanteerd:

1. Voor de aanlegfase wordt uitgegaan van 512 verkeersbewegingen (zware motorvoertuigen) per jaar voor de aan- en afvoer van materiaal en machines. Dit zijn 16 verkeersbewegingen per jaar per zorgappartement. Voor het vervoer van personeel zijn er 6 verkeersbewegingen per etmaal.
2. Voor de sloopfase van de huidige bebouwing in het plangebied wordt uitgegaan van 10 8-urige werkdagen. Gedurende deze 80 uur wordt het dieselmaterieel (Stage IV 130-300 kW, 30L) ingezet ten behoeve van de sloop van de huidige bebouwing. Dit komt neer op 2.400 liter diesel voor de sloopfase.
3. De aanlegfase voor het woongebouw valt te splitsen in de voorbereiding-/grondwerk en de bouwfase. Gedurende voorbereiding-/grondwerk vinden de grondwerkzaamheden plaats voor de aanleg van de appartementen. Het gaat hier om de aanleg van de funderingen, rioleringen, bekabeling, wegen en bestrating. Gedurende de bouwfase vindt de daadwerkelijke constructie van het woongebouw plaats.
4. Het aantal uren dat materieel stationair draait bedraagt 30% van de gehele inzetduur van het dieselmaterieel. Gedurende de voorbereiding-/grondwerk is het materieel 77 uur stationair en gedurende de bouwfase is het materieel 308 uur stationair.

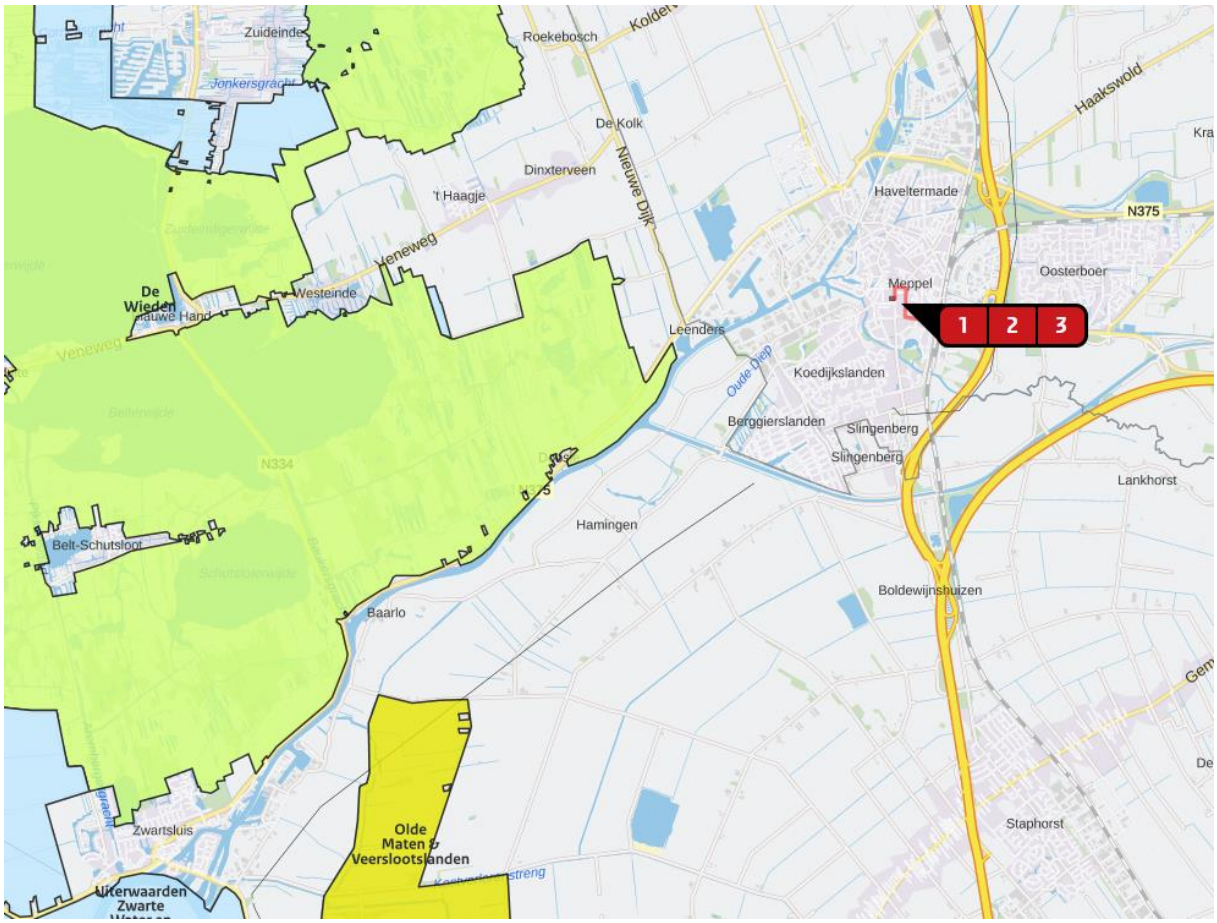
Tabel 2: uitgangspunten berekening dieselverbruik aanlegfase

activiteit	**klasse**	**dieselverbruik [liter/uur]**	**uren/dag**	**aantal dagen/ appartement**	**totaal diesel-verbruik [liter]**
appartementen (32 stuks)					
voorbereiding/grondwerk	stage IV, 130-300 kW	30	8	1	7.680
bouwfase	stage IV, 75-130 kW	15	8	4	15.360
Totaal					23.040

Omdat de machines verspreid over het bouwterrein worden ingezet is de emissie ingevoerd als vlakbron in het plangebied.

3. Resultaat en conclusie

In het bijgevoegde PDF-bestand is de ligging van de bronnen en het resultaat weergegeven. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar en er derhalve geen relevant effect is. Negatieve effecten in de vorm van vermesting en verzuring zijn derhalve niet aan de orde. De sloop, aanleg- en exploitatiefase zijn in dezelfde berekening meegenomen. De aanleg- en exploitatiefase zullen elk nog in hetzelfde jaar plaatsvinden. Voor dit plan geldt geen vergunningplicht op basis van de Wet natuurbescherming (Wnb).



Figuur 1: Broninvoer AERIUS-calculator met de daaromheen liggende Natura 2000-gebieden

AERIUS CALCULATOR

Dit document bevat rekenresultaten van AERIUS Calculator. Het betreft de hoogst berekende stikstofbijdragen per stikstofgevoelig Natura 2000-gebied, op basis van rekenpunten die overlappen met habitattypen en/of leefgebieden die aangewezen zijn in het kader van de Wet natuurbescherming, gekoppeld aan een aangewezen soort, of nog onbekend maar mogelijk wel relevant.

De berekening op basis van stikstofemissies gaat uit van de componenten ammoniak (NH_3) en/of stikstofoxide (NO_x).

Wilt u verder rekenen of gegevens wijzigen? Importeer de pdf dan in Calculator. Voor meer toelichting verwijzen wij u naar de website www.aerius.nl.



Berekening Situatie 1

- Kenmerken
- Samenvatting emissies
- Depositieresultaten
- Gedetailleerde emissiegegevens

Verdere toelichting over deze PDF kunt u vinden in een bijbehorende leeswijzer. Deze leeswijzer en overige documentatie is te raadplegen via: https://www.aerius.nl/handleidingen-en-leeswijzers.

AERIUS CALCULATOR

Contact

Rechtspersoon	Inrichtingslocatie
Rho Adviseurs	Zuideinde 28, 7941 GH Meppel

Activiteit

Omschrijving	AERIUS kenmerk
Meppel - Zuideinde 28	Re2mpmw88cw6

Datum berekening	Rekenjaar	Rekenconfiguratie
22 december 2020, 12:57	2020	Berekend voor natuurgebieden

Totale emissie

	Situatie 1
NOx	102,83 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Resultaten

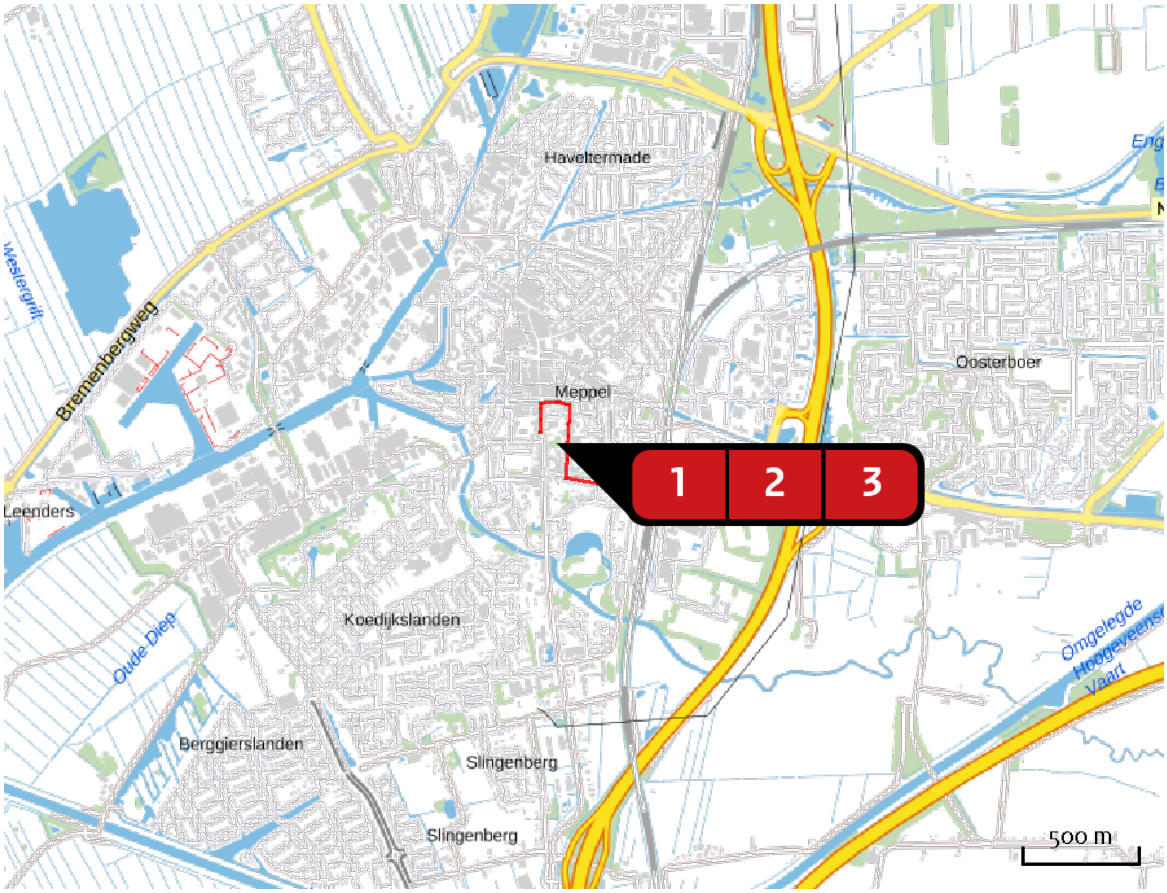
Hectare met hoogste bijdrage (mol/ha/j)

Natuurgebied
Uw berekening heeft geen depositieresultaten opgeleverd boven 0,00 mol/ha/jr.

Toelichting

Aanleg- en exploitatiefase

Locatie
Situatie 1

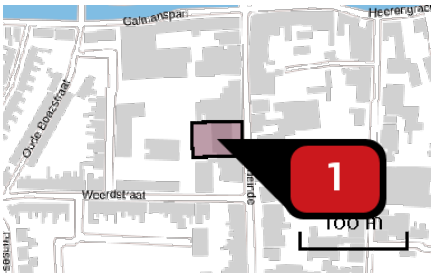


Emissie
Situatie 1

Bron Sector			Emissie NH3	Emissie NOx
1		Bron 1 Sloop- en aanlegfase Mobiele werktuigen | Bouw en Industrie	< 1 kg/j	93,26 kg/j
2		Bron 2 Verkeer sloop- en aanlegfase Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	2,66 kg/j
3		Bron 3 Verkeer exploitatiefase Wegverkeer | Binnen bebouwde kom	< 1 kg/j	6,92 kg/j

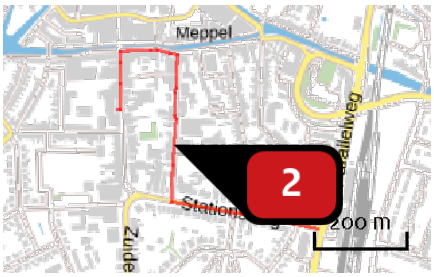
Emissie (per bron)

Situatie 1



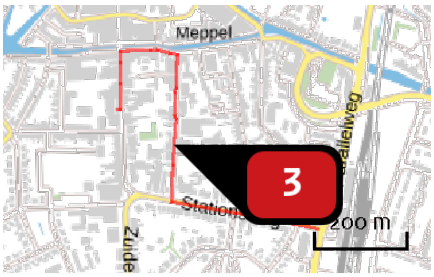
Naam	Bron 1 Sloop- en aanlegfase
Locatie (X,Y)	209289, 523293
NOx	93,26 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Voertuig	Omschrijving	Brandstof verbruik (l/j)	Stationair bedrijf (uren/j)	Cilinder inhoud (l)	Stof	Emissie
STAGE IV, 130 <= kW < 300, bouwjaar 2014 (Diesel)	Voorbereiding-/grondwerk	7.680	77	10,8	NOx NH3	31,90 kg/j < 1 kg/j
STAGE IV, 75 <= kW < 130, bouwjaar 2015 (Diesel)	Bouwfase	15.360	308	5,1	NOx NH3	61,36 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bron 2 Verkeer sloop- en aanlegfase
Locatie (X,Y)	209433, 523212
NOx	2,66 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	6,0 / etmaal	NOx NH3	< 1 kg/j < 1 kg/j
Standaard	Zwaar vrachtverkeer	512,0 / jaar	NOx NH3	2,00 kg/j < 1 kg/j



Naam	Bron 3 Verkeer exploitatiefase
Locatie (X,Y)	209433, 523212
NOx	6,92 kg/j
NH3	< 1 kg/j

Soort	Voertuig	Aantal voertuigen	Stof	Emissie
Standaard	Licht verkeer	63,0 / etmaal	NOx	6,92 kg/j
			NH3	< 1 kg/j

Disclaimer

Hoewel verstrekte gegevens kunnen dienen ter onderbouwing van een vergunningaanvraag, kunnen er geen rechten aan worden ontleend. De eigenaar van AERIUS aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de inhoud van de door de gebruiker aangeboden informatie. Bovenstaande gegevens zijn enkel bruikbaar tot er een nieuwe versie van AERIUS beschikbaar is. AERIUS is een geregistreerd handelsmerk in Europa. Alle rechten die niet expliciet worden verleend, zijn voorbehouden.

Rekenbasis

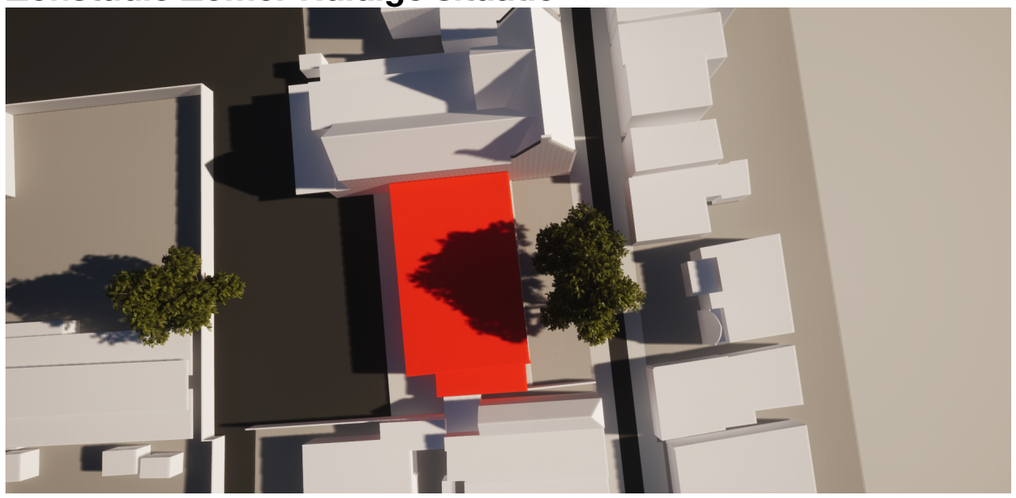
Deze berekening is tot stand gekomen op basis van:

AERIUS	versie 2020_20201216_c759386971
Database	versie 2020_20201216_c759386971

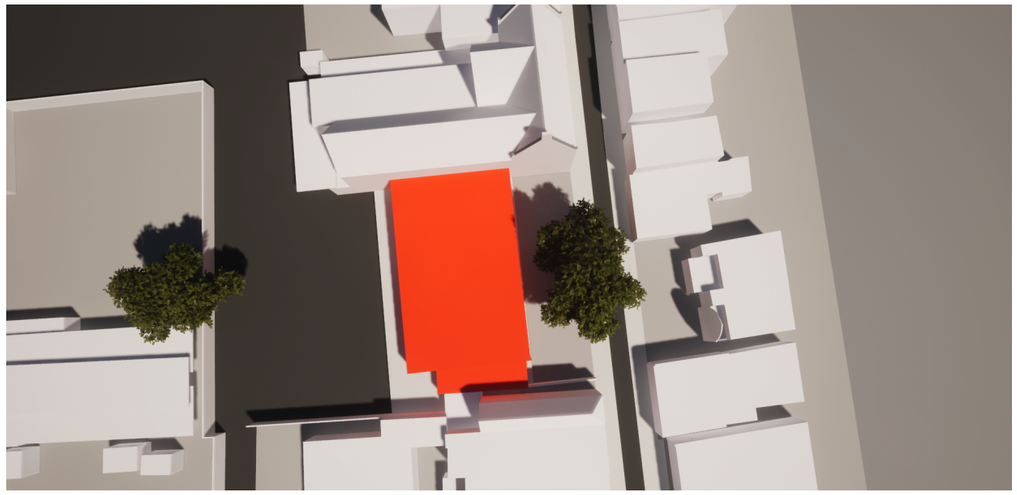
Voor meer informatie over de gebruikte methodiek en data zie:
https://www.aerius.nl/nl/factsheets/release/aerius-calculator-2020

Bijlage 4 Bezonningsstudie

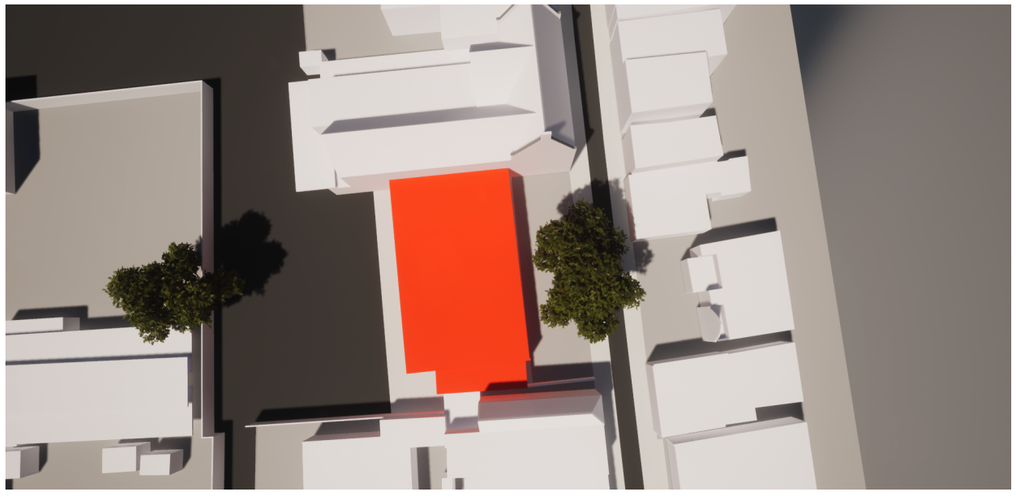
Zonstudie Zomer Huidige situatie



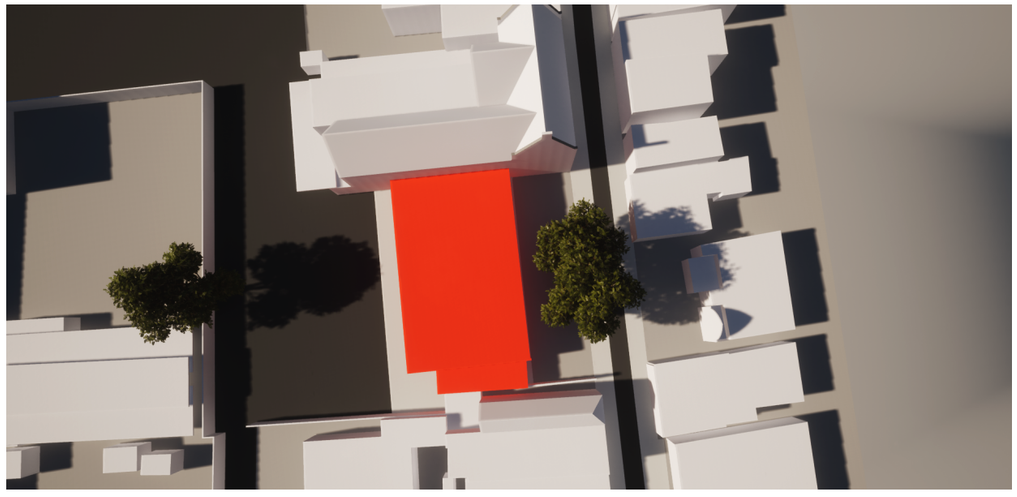
Juli 9:00



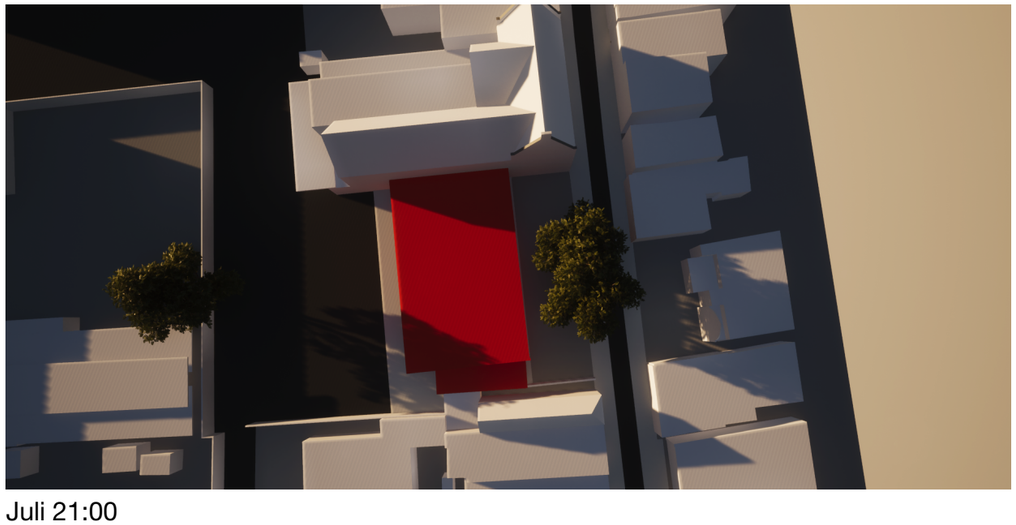
Juli 12:00



Juli 15:00



Juli 18:00



Juli 21:00

STUDIO**dubovci**

RENVOOI

DISCLAIMER

De maten op de tekening zijn circa maten en zijn, tenzij anders aangegeven, in millimeters.
Bij de maatvoering tussen de wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels en spuitwerk. Daarnaast kunnen zich tijdens de bouw veranderingen voordoen, die kunnen leiden tot maatverschil. Op de tekeningen aangegeven meubilair en apparatuur allen ter oriëntatie. Maatwerk in het werk te controleren.

Het is de opdrachtgever niet toegestaan het uitgevoerde ontwerp geheel of gedeeltelijk te gebruiken zonder voorafgaande toestemming van studio dubovci.

PLAN
Nieuwbouw 32 Zorgappartementen
Zuideinde 28, Meppel

OPDRACHTGEVER
WVG ontwikkeling

PROJECTNUMMER
1816

ONDERDEEL
Zonstudie Zomer Huidige situatie

SCHAAL	**FORMAAT**
1:4,04	A3 (430 X 297mm)

DATUM
200827

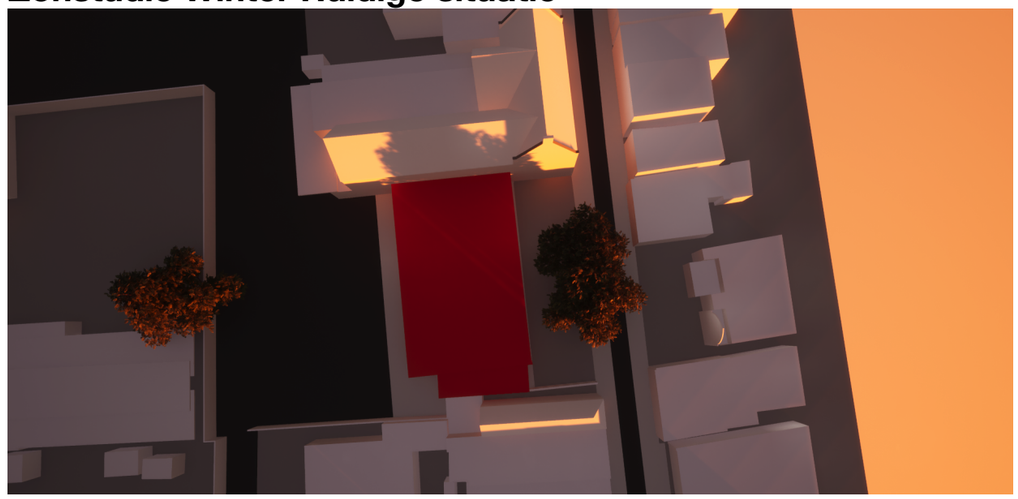
STATUS
Voorlopig Ontwerp

Z 1.00

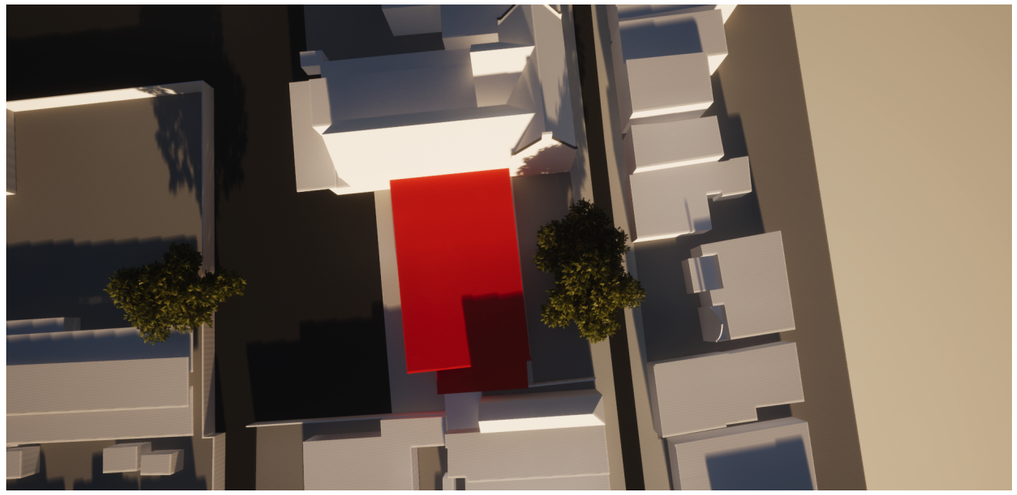
WIJZIGINGEN

D	200407	AKL	Definitief Ontwerp
E	200515	AKL	m.b.t. installaties
F	200618	AKL	Situatie voorstel
G	200716	AKL	Situatie voorstel
H	200827	AKL	Gevelwijziging

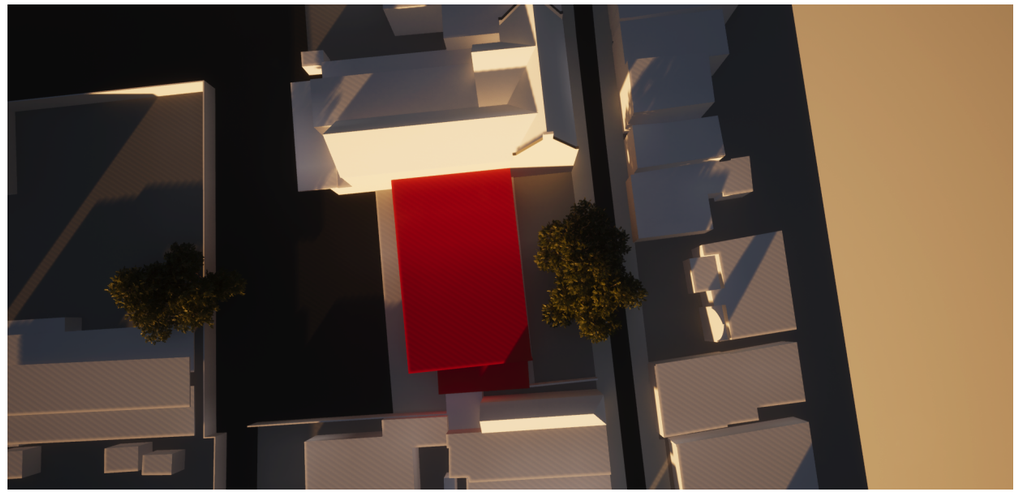
Zonstudie Winter Huidige situatie



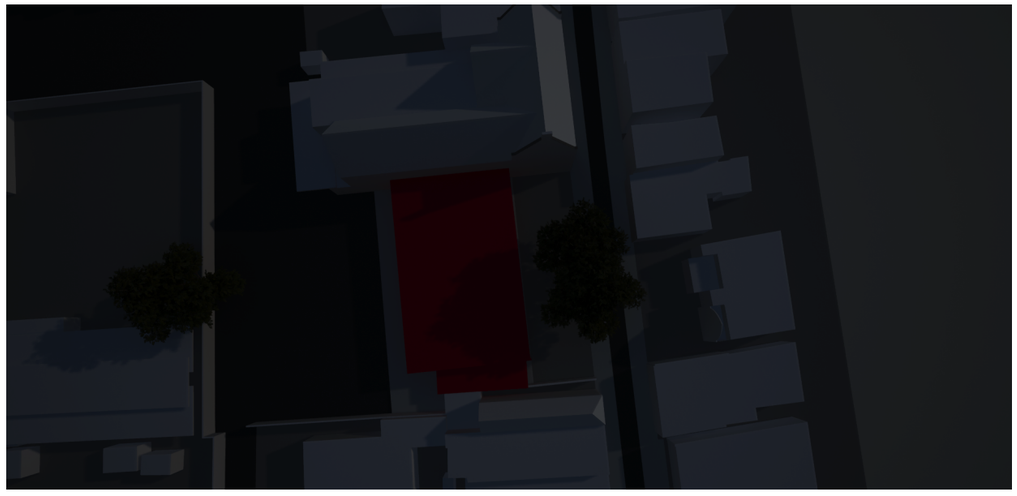
December 9:00



December 12:00



December 15:00



December 18:00

STUDIO**dubovci**

RENVOOI

DISCLAIMER

De maten op de tekening zijn circa maten en zijn, tenzij anders aangegeven, in millimeters.
Bij de maatvoering tussen de wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels en spuitwerk. Daarnaast kunnen zich tijdens de bouw veranderingen voordoen, die kunnen leiden tot maatverschil. Op de tekeningen aangegeven meubilair en apparatuur allen ter oriëntatie. Maatwerk in het werk te controleren.

Het is de opdrachtgever niet toegestaan het uitgevoerde ontwerp geheel of gedeeltelijk te gebruiken zonder voorafgaande toestemming van studio dubovci.

PLAN
Nieuwbouw 32 Zorgappartementen
Zuideinde 28, Meppel

OPDRACHTGEVER
WVG ontwikkeling

PROJECTNUMMER
1816

ONDERDEEL
Zonstudie Winter Huidige situatie

SCHAAL	**FORMAAT**
1:4,04	A3 (430 X 297mm)

DATUM
200827

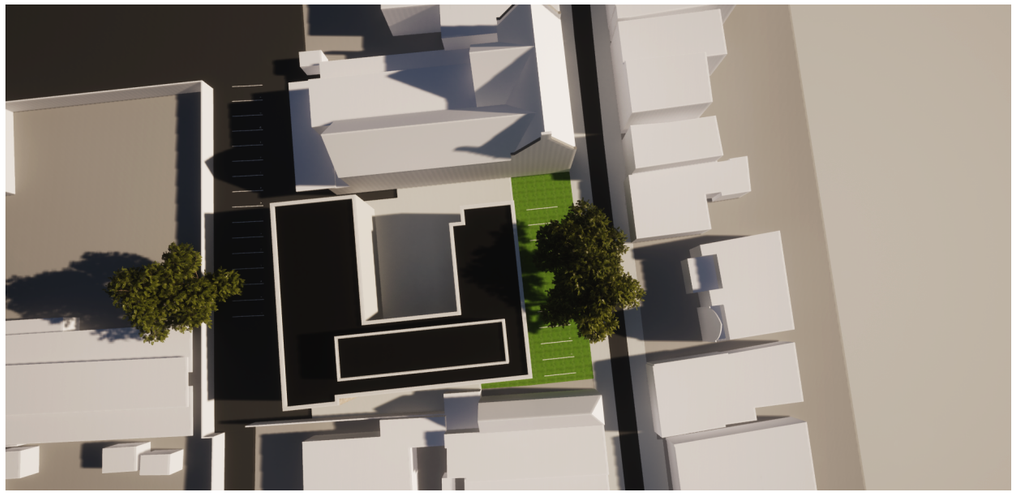
STATUS
Voorlopig Ontwerp

Z 1.01

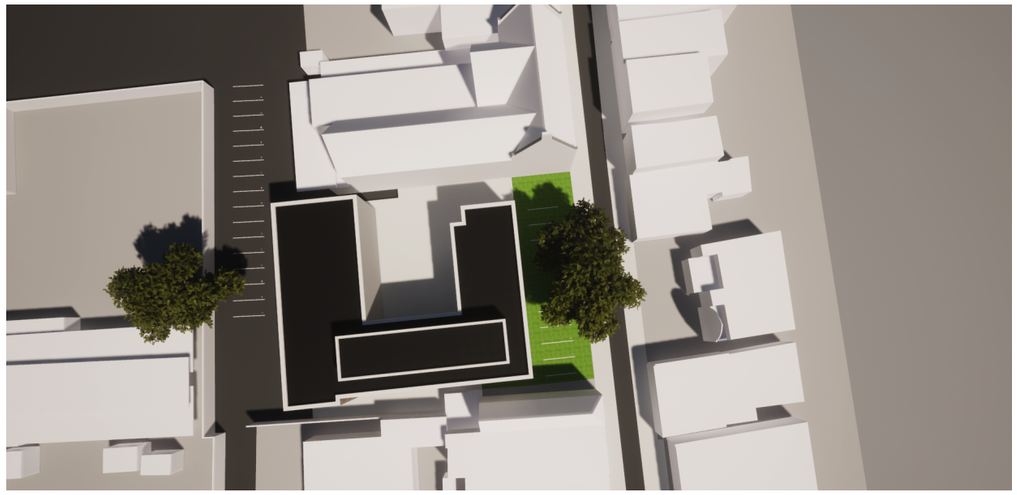
WIJZIGINGEN

D	200407	AKL	Definitief Ontwerp
E	200515	AKL	m.b.t. installaties
F	200618	AKL	Situatie voorstel
G	200716	AKL	Situatie voorstel
H	200827	AKL	Gevelwijziging

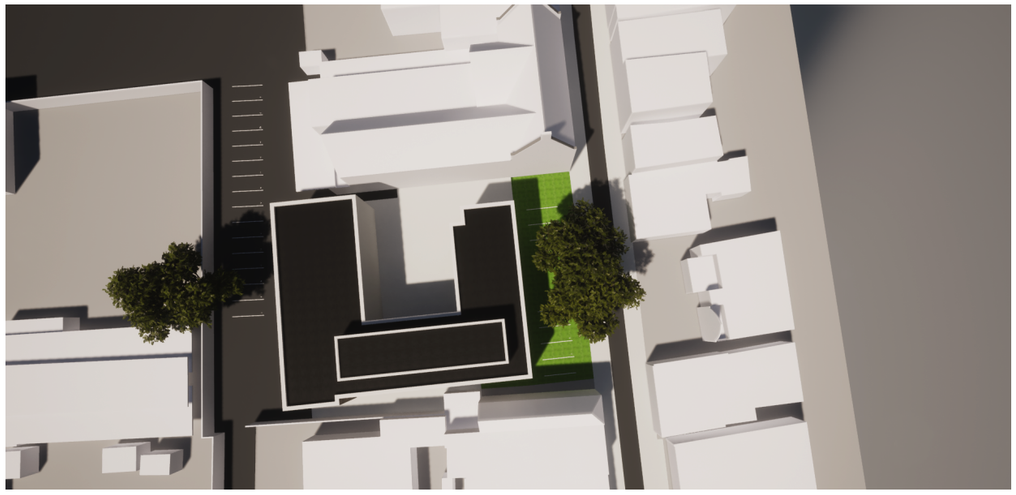
Zonstudie Zomer Nieuwe situatie



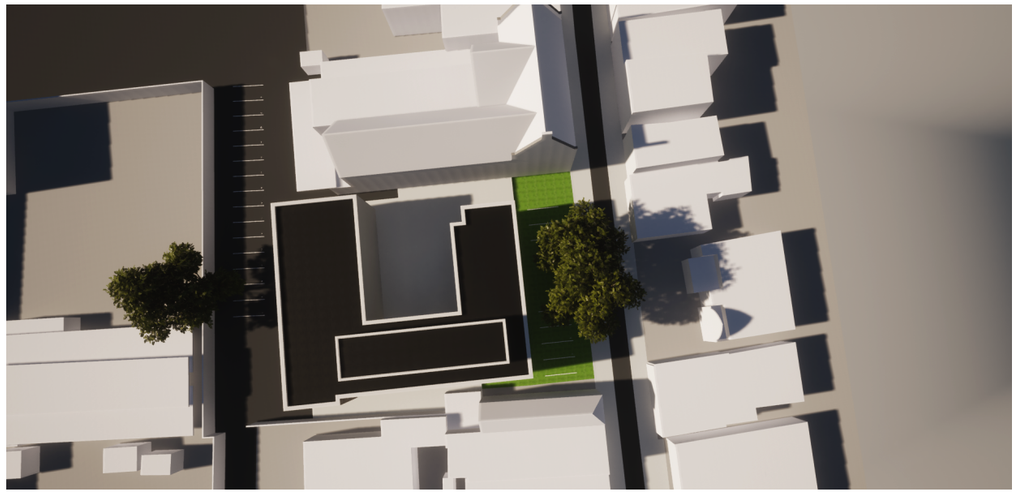
Juli 9:00



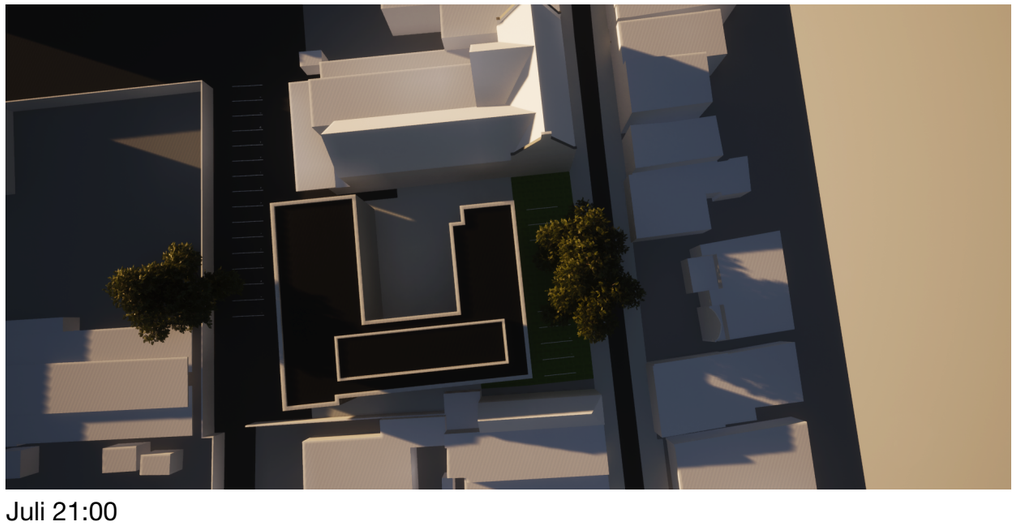
Juli 12:00



Juli 15:00



Juli 18:00



Juli 21:00

STUDIOdubovci

RENVOOI

DISCLAIMER

De maten op de tekening zijn circa maten en zijn, tenzij anders aangegeven, in millimeters. Bij de maatvoering tussen de wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels en spuitwerk. Daarnaast kunnen zich tijdens de bouw veranderingen voordoen, die kunnen leiden tot maatverschil. Op de tekeningen aangegeven meubilair en apparatuur allen ter oriëntatie. Maatwerk in het werk te controleren.

Het is de opdrachtgever niet toegestaan het uitgevoerde ontwerp geheel of gedeeltelijk te gebruiken zonder voorafgaande toestemming van studio dubovci.

PLAN
Nieuwbouw 32 Zorgappartementen
Zuideinde 28, Meppel

OPDRACHTGEVER
WVG ontwikkeling

PROJECTNUMMER
1816

ONDERDEEL
Zonstudie Zomer Nieuwe Situatie

SCHAAL	FORMAAT
1:4,04	A3 (430 X 297mm)

DATUM
200827

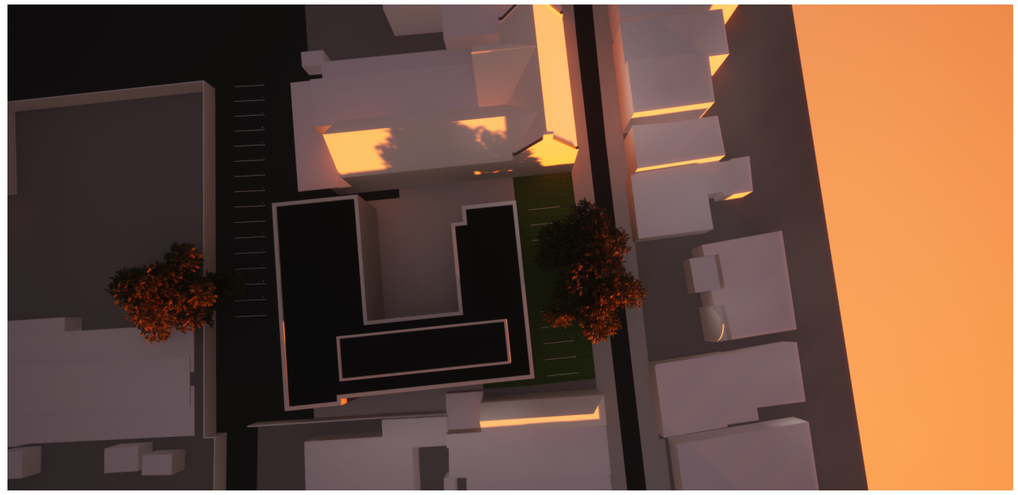
STATUS
Voorlopig Ontwerp

Z 1.02

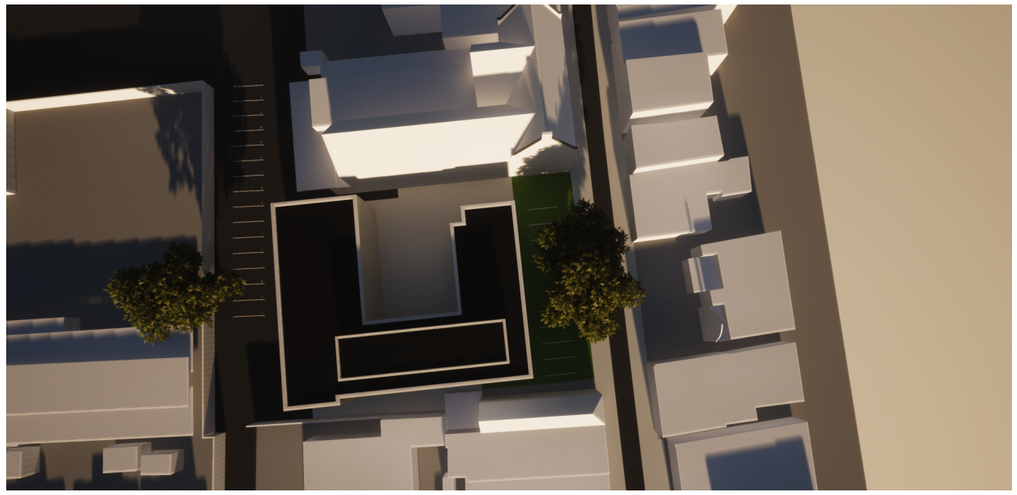
WIJZIGINGEN

D	200407	AKL	Definitief Ontwerp
E	200515	AKL	m.b.t. installaties
F	200618	AKL	Situatie voorstel
G	200716	AKL	Situatie voorstel
H	200827	AKL	Gevelwijziging

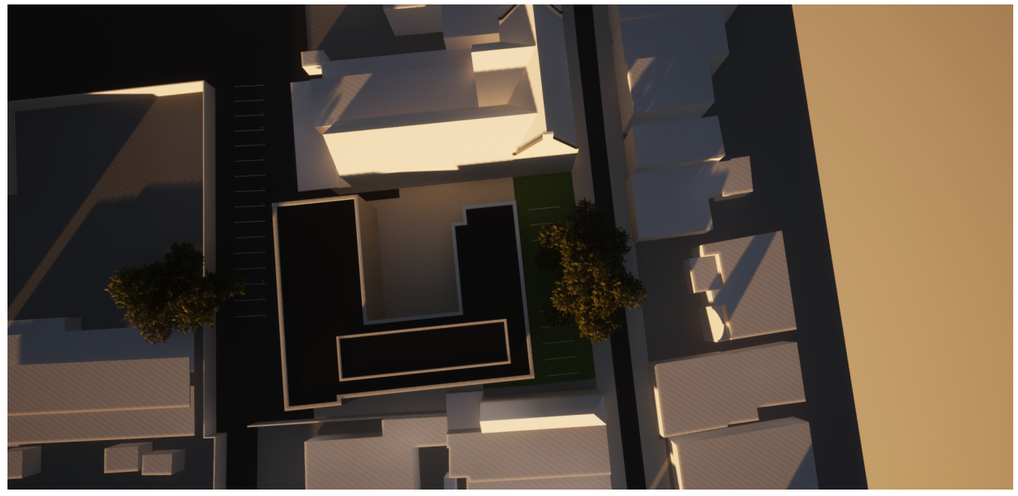
Zonstudie Winter Nieuwe situatie



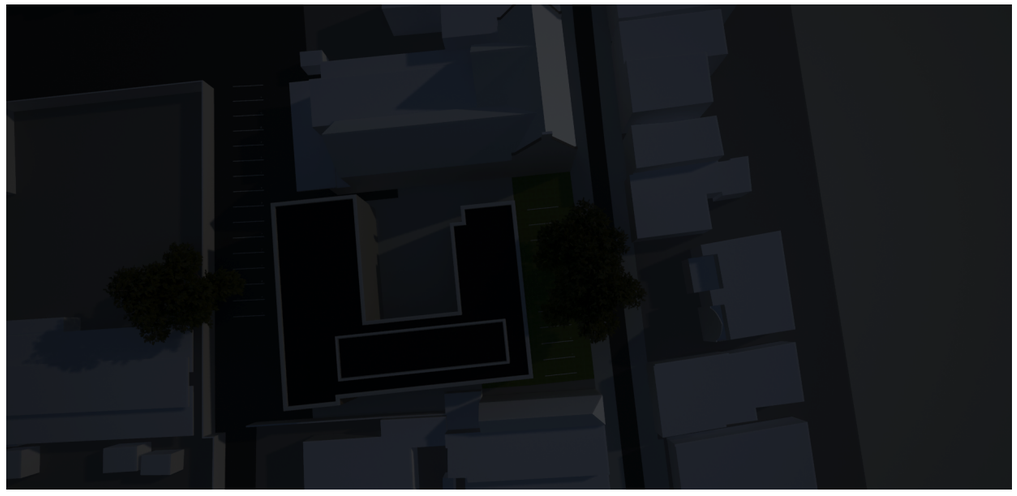
December 9:00



December 12:00



December 15:00



December 18:00

STUDIO**dubovci**

RENVOOI

DISCLAIMER

De maten op de tekening zijn circa maten en zijn, tenzij anders aangegeven, in millimeters.
Bij de maatvoering tussen de wanden is geen rekening gehouden met enige wandafwerking, zoals wandtegels en spuitwerk. Daarnaast kunnen zich tijdens de bouw veranderingen voordoen, die kunnen leiden tot maatverschil. Op de tekeningen aangegeven meubilair en apparatuur allen ter oriëntatie. Maatwerk in het werk te controleren.

Het is de opdrachtgever niet toegestaan het uitgevoerde ontwerp geheel of gedeeltelijk te gebruiken zonder voorafgaande toestemming van studio dubovci.

PLAN
Nieuwbouw 32 Zorgappartementen
Zuideinde 28, Meppel

OPDRACHTGEVER
WVG ontwikkeling

PROJECTNUMMER
1816

ONDERDEEL
Zonstudie Winter Nieuwe Situatie

SCHAAL	**FORMAAT**
1:4,04	A3 (430 X 297mm)

DATUM
200827

STATUS
Voorlopig Ontwerp

Z 1.03

WIJZIGINGEN

D	200407	AKL	Definitief Ontwerp
E	200515	AKL	m.b.t. installaties
F	200618	AKL	Situatie voorstel
G	200716	AKL	Situatie voorstel
H	200827	AKL	Gevelwijziging

Bijlage 5 Nota inspraak en overleg

Reactienota inspraak en overleg bestemmingsplan
'Meppel – Zuideinde 28'



Samenvatting van en gemeentelijke reactie op inspraak- en overlegreacties

Oktober 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3

1. Inleiding 4

Inspraak 4

Overleg 4

Leeswijzer 4

2. Inspraak en overlegreacties 5

Overlegreacties 5

Inspraakreacties 6

3. Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan 17

Toelichting 17

Regels 17

Verbeelding 17

1. Inleiding

Deze 'Nota beantwoording inspraak en vooroverleg' is opgesteld naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28'. Deze nota wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingplan opgenomen.

In de nota is een inhoudelijke gemeentelijke reactie op de ingekomen overleg- en inspraakreacties opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de inhoudelijke wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28'.

Inspraak

Van 9 april tot en met 20 mei 2020 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28' op grond van de artikelen 2 en 4 van de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van zes weken zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen.

Publicatie van de terinzagelegging van het voorontwerp heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, het gemeentelijk elektronisch publicatieblad en de Meppeler Courant.

Gedurende deze periode had een ieder de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Overleg

Gelijktijdig met de inspraakprocedure is gestart met het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Een kennisgeving van de terinzagelegging is via elektronische weg gezonden aan het waterschap Drents Overijsselse Delta en de Provincie Drenthe.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de overleg- en inspraakreacties op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties met daarbij de gemeentelijke beantwoording en een conclusie. De beantwoording en de conclusies staan cursief weergegeven. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de reactie voor het ontwerp van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 is de staat van wijzigingen opgenomen. Deze staat van wijzigingen geeft een overzicht van alle relevante wijzigingen als gevolg van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan, evenals de eventueel voorgestane ambtshalve wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan.

2. Inspraak en overlegreacties

Overlegreacties

In het kader van het vooroverleg is een kennisgeving van de tervisielegging toegezonden aan de provincie en het waterschap. Van beide is een reactie ontvangen.

Vooroverlegreactie Waterschap Drents Overijsselse Delta

Registratienummer 1390175

Samenvatting:

Het waterschap heeft geen opmerkingen in het kader van het vooroverleg en is akkoord met het plan.

Reactie:

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het plan.

Vooroverlegreactie Provincie Drenthe

Registratienummer 1401356

Samenvatting:

Gevraagd wordt om in de toelichting het cultuurhistorische aspect nader te onderbouwen, waarbij een relatie wordt gelegd met het naastgelegen Rijksmonument.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit aspect nader worden uitgewerkt.

Conclusie:

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding om de toelichting aan te vullen ten aanzien van het aspect cultuurhistorie.

Inspraakreacties

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder zijn of haar inspraakreactie, zowel mondeling als schriftelijk, bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn 6 inspraakreacties ontvangen.

Inspraakreactie 1

Registratienummer 1389862

Samenvatting:

Indiener is zich ervan bewust dat het bestemmingsplan voorligt, niet het ontwerp van het gebouw. Maar omdat het bestemmingsplan zo op het ontwerp is afgestemd richt de inspraakreactie zich hier toch ook op. De doelgroep wordt gezien als positieve aanvulling op de wijk, maar het voorliggende plan past hier niet. Inhoudelijk worden de volgende punten aangevoerd.

1. De hoogte is veel hoger dan de bebouwing ten zuiden van en tegenover het plan. Tot 13 meter hoog. Dat is volstrekt niet passend in het straatbeeld. De drie bouwlagen (zonder de dakopbouw) zijn 2x zo hoog als het huidige gebouw op de locatie.

2. Het gebouw is vierkant en massief. Vier bouwlagen hoog, inclusief de installatie-opbouw. Daarbovenop komt nog de liftopbouw. De vorm is sterk afwijkend van alle gebouwen in de directe omgeving.

3. De architectuur sluit volstrekt niet aan bij andere huizen en gebouwen in het beschermde stadsgezicht hier. Het definitief ontwerp is zeer intern gericht, is qua materialisatie niet passend bij de omgeving en heeft geen interactie met het Zuideinde zelf. In de architectuur is het gebouw zelfs verwarrend.

4. De in de DO-presentatie getoonde referentie sfeerbeelden zijn aardig, maar het ingediende plan lijkt daar niet op.

5. Het bouwvolume komt door de rooilijn verschuiving vóór een karakteristiek deel van het oude postkantoor te staan. Destijds is bij de realisatie van het huidige gebouw wel rekening gehouden met de gevel van het oude postkantoor. Daarnaast komt deze nieuwbouw wel heel dicht op het oude postkantoor te staan. De nieuwbouw draagt daarmee niet bij aan de versterking van de monumentale omgeving in het beschermde stadsgezicht.

6. De rooilijn komt circa 3 meter naar voren waarmee het 13 meter hoge gebouw nog massaler het straatbeeld in komt. De gebouwhoogte brengt tevens extra schaduw mee in dit deel van de straat. In de buurtpresentatie in december 2019 is vermeld dat de rooilijn niet verschoven zou worden.

7. De rooilijn verschuiving leidt tot extra druk op de (kroon van) de monumentale platanen. De rooilijn is nu getekend door de kroon van de boom.

8. De parkeerdruk in de buurt wordt verhoogd vanwege het verdwijnen van de parkeerplaatsen achter het plan (achter garage CarExpert Biemolt). Daarmee is er naast Zuideinde 76 (Stad + Esch) sprake van een extra parkeerdrukverhoging van 30 auto's in de buurt.

9. Inclusief de dakopbouw wordt het gebouw 13 meter hoog, incl. de verhoging van de liftschacht. Naast dat dit strijdig is met de tekst van het voorliggende bestemmingsplan is het volstrekt onnodig en kunnen de installaties of berging ook prima inpandig worden gerealiseerd.

Reactie:

1. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 10 meter. Voor een beperkt deel van het bouwvlak wordt een hoogte van 13 meter opgenomen. Dit is hoger dan het bestaande gebouw, maar deze hoogte sluit goed aan bij de andere bestaande bebouwing aan dit deel van het Zuideinde.

2-4 Het bestemmingsplan regelt wel de maximale contouren van het gebouw en de functie, maar niet de verschijningsvorm. Een plan met deze massa vinden wij in principe passend op deze locatie. Dat wil niet zeggen dat wij ook al akkoord zijn met de uitwerking zoals deze is gepresenteerd. Dit moet nog worden afgestemd met de wetstands- en monumentencommissie.

5-7 Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het plan aangepast, waarbij de rooilijn enkele meters wordt teruggeplaatst, waardoor deze vrijwel gelijk komt te liggen met de rooilijn van het bestaande gebouw.

De bestaande bebouwing staat tegen het monument aan. Om dit monument beter uit te laten komen neemt de nieuwe bebouwing ruimte. Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het plan aangepast, waarbij de ruimte ten opzichte van het monument verder wordt vergroot. Om te borgen dat deze ruimte daadwerkelijk wordt gerealiseerd wordt het bouwvlak hier aangepast ten opzichte van het voorontwerp.

8. Het plan voldoet aan de geldende parkeernormennota van de gemeente Meppel. Hiermee voorziet de ontwikkeling in zijn eigen parkeerbehoefte. Dat het terrein aan de achterzijde nu wordt gebruikt voor parkeren is een gedoogconstructie van de vorige en de huidige eigenaren. Het betreft geen openbaar gebied en wij kunnen niet van de huidige eigenaar verlangen dat hij dit terrein ter beschikking blijft stellen voor openbaar gebruik als parkeerterrein.

9. De opmerking dat de bouwhoogte in strijd is met de tekst van het voorliggende bestemmingsplan kunnen wij niet plaatsen. Deze bouwregels komen overeen met de in paragraaf 2.2. geschetste toekomstige situatie. Zoals aangegeven vinden wij de gevraagde bouwhoogte passend op deze locatie.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de begrenzing van het bouwvlak aan te passen.

Inspraakreactie 2

Registratienummer 1392193

Samenvatting:

Deze inspraakreactie is een steunbetuiging aan inspraakreactie 1. Daarbij wordt een aantal zaken benadrukt.

1. Zuideinde 28 ligt in een beschermd stadsgezicht, een erkenning van de cultuurhistorische waarde van een gebied waarbij het doel is een karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit ook voor de toekomst te borgen. Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook te worden afgestemd op de bestaande kwaliteit. Het voorliggende ontwerp past niet bij de ruimtelijke samenhang van de gevels en tuinen van de karakteristieke huizen en kantoren in het gebied.

2. De monumentale platanen zijn beeldbepalend op dat deel van het Zuideinde en het enige aanwezige groen. Deze moeten behouden worden.

3. Er is parkeerdruk in de wijk door de diverse ontwikkelingen en gebrek aan een overkoepelende visie hierop. Dit punt wordt door het buurtplatform al meerdere jaren aangekaart. Er zijn al diverse toezeggingen door de gemeente Meppel gedaan, helaas zonder concreet resultaat tot dusver.

Reactie:

1. Het plan moet inderdaad worden afgestemd op de bestaande kwaliteiten van de omgeving, zeker in het beschermd stadsgezicht. Er is op dit moment nog geen sprake van een goedgekeurd bouwplan. De definitieve welstandsbeoordeling vindt plaats bij de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning.

2. Het behoud van de platanen is vanaf het begin als voorwaarde meegegeven. Het plan wordt dan ook aangepast, waarbij het bouwvlak aan de voorzijde wordt teruggelegd, zodat behoud wel mogelijk is.

3. Concreet is er een ontwikkelvisie voor het grasveld achter Ogterop in voorbereiding. In deze visie zal ook de ervaren parkeerdruk in de omgeving van dit grasveld een plek krijgen. Of, en op welke manier, deze wordt opgelost is nu nog niet bekend.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de begrenzing van het bouwvlak aan te passen.

Inspraakreactie 3

Registratienummer 1393043

Samenvatting:

Indiener benadrukt niet negatief te staan tegenover het voorgenomen initiatief en de voorgenomen doelgroep.

1. Het gebouwontwerp en het voorontwerp bestemmingsplan passen niet binnen de bestaande bebouwde omgeving, aangemerkt als Beschermd Stadsgezicht. Het heeft er alle schijn van dat economische haalbaarheid sterk prevaleert boven de bestaande omgeving. Met het naar voren brengen van de gevellijn met 3 meter wordt de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht aangetast en wordt het aanzicht van het oude postkantoor sterk gereduceerd.

2. De vorm van het gebouw wijkt sterk af van de gebouwen in de directe omgeving. Het gebouw past niet binnen de architectuur van de gebouwen in de directe omgeving en zal er in negatieve zin uitspringen.

3. De massa en hoogte is in het huidige ontwerp dusdanig pompeus dat aansluiting met bestaande bebouwing mist.

4. Binnen het zeer intensief bewoonde deel van het Zuideinde versterkt de toevoeging van 32 wooneenheden de huidige problematiek (parkeren, geluid, milieu).

5. De welstandsambitie voor het gebied is volgens de welstandsnota gericht op behoud en waar mogelijk versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De nadrukkelijke klemtoon ligt op handhaven en respecteren in deze. Het huidige ontwerp respecteert op geen enkele wijze haar omgeving. In het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk benoemd dat in het Beschermd Stadsgezicht geen verandering mag worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de gevelrooilijn.

6. Op de projectlocatie bevinden zich 2 beeldbepalende monumentale platanen. Met het verschuiven van de gevelrooilijn komen de kruinen van deze monumentale platanen in de gevelrooilijn te staan.

7. Met het onttrekken van de circa 50 (gedoogde) parkeerplaatsen achter het projectgebouw, die zeer intensief gebruikt worden, wordt de parkeerdruk nog hoger dan hij al is in de huidige situatie. Dat de parkeernormering binnen ieder afzonderlijk project voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm is duidelijk, echter is dit een geheel theoretische benadering en ver bezijden de werkelijkheid.

8. Tijdens een door de projectontwikkelaar recent georganiseerde informatieavond, is onjuiste informatie verstrekt. In het gepresenteerd ontwerp alsmede n.a.v. de vragen van omwonenden werd de historische gevelrooilijn nadrukkelijk gerespecteerd en gehandhaafd door de projectontwikkelaar. Uit het voorontwerp blijkt dat de gevelrooilijn toch naar voren gehaald wordt.

9. Gevraagd wordt om privaatrechtelijk te borgen dat de maatschappelijke functie in de toekomst niet kan worden gewijzigd naar wonen.

10. Het aantal van 32 zorgappartementen is onacceptabel, maximaal 15 zorgappartementen zou passen in deze omgeving.

11. Gevraagd wordt om een totaalplan te presenteren van een vijftal grote ontwikkeling in deze omgeving:
    - Nieuwbouw zorgappartementen Zuideinde 28;
    - Nieuwbouw woonwijkje achter het voormalig gebouw van de RSG i.c.m. ontwikkeling voormalig gebouw RSG tot appartementen;
    - Herontwikkeling sportveld voormalig RSG;
    - Herontwikkeling voormalig PTT gebouw achter Zuideinde 28 / garage Carexpert Biemolt;
    - Renovatie/verbouw/nieuwbouw schouwburg.

Reactie:

1-3 Het bestemmingsplan regelt wel de maximale contouren van het gebouw en de functie, maar niet de verschijningsvorm. Een plan met deze massa vinden wij in principe passend op deze locatie. Dat wil niet zeggen dat wij ook al akkoord zijn met de uitwerking zoals deze is gepresenteerd. Dit moet nog worden afgestemd met de wetstands- en monumentencommissie.

4. Het plan betreft een functie die goed passend is in de centrumschil. Zoals in de plantoelichting is uitgelegd voldoet het plan ook aan de geldende (milieu)regels. Wij zien dit als een positieve ontwikkeling op deze locatie.

5. Zie 1-3

6. Het behoud van deze platanen hebben wij als voorwaarde aan de ontwikkeling gesteld. Het bestemmingsplan wordt daarom aangepast, waarbij het bouwvlak aan de voorzijde wordt teruggelegd, zodat behoud wel mogelijk is.

7. Het plan voldoet aan de geldende parkeernormennota van de gemeente Meppel. Hiermee voorziet de ontwikkeling in zijn eigen parkeerbehoefte. Dat het terrein aan de achterzijde nu wordt gebruikt voor parkeren is een gedoogconstructie van de vorige en de huidige eigenaren. Het betreft geen openbaar gebied en wij kunnen niet van de huidige eigenaar verlangen dat hij dit terrein ter beschikking stelt voor openbaar gebruik als parkeerterrein.

8. In het voorontwerp ligt de rooilijn inderdaad verder naar voren dan de bestaande bebouwing. Mede naar aanleiding van inspraakreacties wordt de rooilijn in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.

9. Er is bewust gekozen voor een maatschappelijke bestemming om ‘regulier’ wonen op deze locatie uit te sluiten. Wijziging naar de bestemming wonen is niet zomaar mogelijk. Hiervoor zou een nieuwe planologische procedure nodig zijn. Een bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument. Ook als wij zouden willen is het niet mogelijk om privaatrechtelijk vast te leggen dat iemand nooit meer een herziening van een bestemmingsplan mag aanvragen.

10. Het voorgestelde plan voor 32 zorgeenheden is op deze locatie ruimtelijk inpasbaar. Voor een beperking tot maximaal 15 zien wij geen aanleiding.

11. Er spelen meerdere ontwikkelingen in deze omgeving. Dit zijn ontwikkelingen van verschillende initiatiefnemers die los van elkaar staan. Ieder verzoek wordt beoordeeld aan de hand van de geldende wetten en beleidsregels en doorloopt de daarvoor geldende procedure. Wij zien geen aanleiding om deze (en eventuele andere) projecten samen te voegen tot een totaalplan en hebben daarvoor ook niet de middelen.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de begrenzing van het bouwvlak aan te passen.

Inspraakreactie 4

Registratienummer 1393045

Samenvatting:

Vooropgesteld wordt dat de doelgroep – jeugdigen en volwassenen met een verstandelijke beperking of psychische problemen – van harte welkom is. In een aantal aspecten van de plannen kunnen indieners van deze reactie zich niet vinden.

1. Dit stuk van het Zuideinde wordt zeer intensief bewoond. Nu worden er nog eens 32 wooneenheden toegevoegd, waarbij men zich afvraagt of is onderzocht wat de (sociale) gevolgen en risico's zijn van het toevoegen van dit aantal in een gebied dat al zo onder druk staat en of intensivering stedenbouwkundig wel gewenst is.

   Gesteld wordt dat het aantal wooneenheden te groot is voor deze locatie en dat dit tot ongewenste negatieve effecten kan leiden doordat teveel druk op het gebied ontstaat. Ook is in het voorontwerp niet deugdelijk onderbouwd dat deze ontwikkeling past binnen het (woon)beleid van de gemeente en dat er sprake is van de invulling van een behoefte.

   In de woonvisie is met betrekking tot zorgwoningen opgenomen dat het beleid zich concentreert rond de uitgangspunten dat te grote concentratie op bepaalde plekken in de stad worden voorkomen en er geen overprogrammering plaatsvindt om aanzuigende werking uit de regio te voorkomen. Een onderbouwing over de programmering en concrete behoefte ontbreekt.

2. De ontwikkelaar heeft een gebouwontwerp gemaakt en het bestemmingsplan hierop toegeschreven. In het ontwerp van het complex en dus het voorontwerp bestemmingsplan dat daarop is opgesteld mist aansluiting met en respect voor de bestaande bebouwde omgeving, die is aangewezen als 'Beschermd Stadsgezicht'.

3. Op de projectlocatie staan twee beeldbepalende monumentale Platanen, die zijn opgenomen op de gemeentelijke Monumentale Bomenkaart. Gesteld wordt dat deze zullen blijven staan. Echter, wanneer de voorgevelrooilijn 3 meter naar voren gehaald wordt, zou de voorgevel van het nieuwe complex in de kruinen van beide Platanen komen te staan en wordt het wortelgestel aangetast. Ten onrechte is en geen bomen effect analyse (BEA) uitgevoerd.

4. Op de projectlocatie bevindt zich aan de achterzijde een parkeerterrein dat plaats biedt aan circa 47 auto's. Dit terrein wordt sinds midden jaren '90 intensief

gebruikt als openbaar parkeerterrein. Het voornemen is om dit terrein aan de openbaarheid te onttrekken en de parkeerplaatsen te laten vervallen.

5. Is rekening gehouden met een erfdienstbaarheid van 4 parkeerplaatsen op dit perceel ten behoeve van Zuideinde 28c, 28d, 32 en 32a?

6. Het voornemen is een bestaand gebouw te slopen. Het wordt van belang geacht dat het Kadaster de exacte erfgrens uitzet om te kunnen bepalen waar het (mandelige) eigendom van verschillende muren exact ligt.

7. De verdieping van het oude postkantoor heeft een vluchtweg over het dak van het te slopen gebouw. Hoe wordt dit opgelost?

8. In hoeverre is rekening gehouden met planschadeclaims in relatie tot de economische haalbaarheid?

9. Verzocht wordt om privaatrechtelijk te borgen dat het complex nooit een reguliere woonfunctie kan krijgen.

10. De woondoelgroep bestaat uit jongeren en volwassenen met een verstandelijke beperking of psychische problemen. Zoals een en ander nu in het bestemmingsplan is opgenomen kunnen er ook verslaafden en TBS-ers ondergebracht worden. Verzocht wordt dit aan te passen, zodat niet ook andere (ongewenste) doelgroepen in het pand zullen komen.

11. Het aantal wooneenheden wordt ten onrechte niet gemaximeerd in het nieuwe bestemmingsplan, zodat veel meer eenheden mogelijk zijn dan waarvan in de onderbouwing is uitgegaan.

12. Het bouwvlak loopt in het nieuwe bestemmingsplan tot aan de zijgevel van het oude postkantoor en mag geheel worden bebouwd. Er zou een knip aangebracht worden tussen de gebouwen en het terrein zou slechts ten dele worden bebouwd. De effecten en de situering van het gebouw en het volledig dichtbouwen van het perceel is niet meegewogen. Dit is ook ongewenst. Er dient juist een open ruimte tussen het postkantoor en de nieuwbouw te worden gerealiseerd.

Reactie:

1. In het belang van een cliëntengroep is Cosis al jaren bezig om woonhuisvesting te realiseren in of nabij het centrum van Meppel. Dit zijn (jong) volwassenen met een licht tot matige verstandelijke beperking. De vragen naar hulp en ondersteuning kunnen erg divers zijn. Sommige cliënten hebben zeer veel nabijheid en begeleiding nodig, terwijl anderen behoefte hebben aan meer afstand en vooral begeleiding op afspraak. Het gaat om individueel maatwerk waarbij iedere cliënt ook ongepland een beroep kan doen op begeleiding, die 24/7 aanwezig is. De begeleiding die door Cosis wordt ingezet, heeft een activerende en stimulerende rol. Voor de cliënten is het namelijk van belang dat zij grip op hun leven krijgen en een woonomgeving hebben waar ze zich niet alleen veilig voelen, maar zich ook kunnen ontwikkelen. De cliënten willen graag, net als andere burgers, een zo gewoon mogelijk leven met werk of dagbesteding midden in de samenleving en om te kunnen ontdekken wat hun eigen mogelijkheden en talenten zijn. Voor hen is het belangrijk dat ze in hun eigen omgeving mee kunnen doen en gebruik kunnen maken van mogelijkheden, zoals zelfstandig

boodschappen doen, fijn winkelen, ontspannen op het terras. De cliënten houden van gezelligheid, reuring en het ontmoeten van anderen. Na een lange zoektocht is de locatie Zuideinde voorgedragen. Cosis en in het bijzonder de toekomstige bewoners (lees cliënten) zijn hier heel erg blij mee. De locatie zoals aan de Zuideinde biedt namelijk voor hen de meeste kansen voor ontwikkeling, ontplooiing en ontspanning.

Zoals blijkt uit de gekozen bestemming 'Maatschappelijk' en de voorgaande toelichting van Cosis is er geen sprake van reguliere woningen, maar van een maatschappelijk functie die in een concrete en actuele behoefte voorziet. Zowel de beoogde gebruiker Cosis, als de gemeente vindt dit een passende functie op deze locatie.

2. Het bestemmingsplan regelt wel de maximale contouren van het gebouw en de functie, maar niet de verschijningsvorm. Een plan met deze massa vinden wij in principe passend op deze locatie. Dat wil niet zeggen dat wij ook al akkoord zijn met de uitwerking zoals deze is gepresenteerd. Dit moet nog worden afgestemd met de wetstands- en monumentencommissie. Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft de initiatiefnemer zijn ontwerp aangepast, waarbij de rooilijn wordt teruggelegd en aan de voorzijde meer afstand wordt genomen ten opzichte van het naastgelegen monument.

3. Ten tijde van het voorontwerp was er nog geen boom effectanalyse uitgevoerd. Later is dit wel gedaan en deze wijst inderdaad uit dat de rooilijn teruggelegd moet worden ten opzichte van het voorontwerp om de platanen te kunnen behouden.

4. Het plan voldoet aan de geldende parkeernormennota van de gemeente Meppel. Hiermee voorziet de ontwikkeling in zijn eigen parkeerbehoefte. Dat het terrein aan de achterzijde nu wordt gebruikt voor parkeren is een gedoogconstructie van de vorige en de huidige eigenaren. Het betreft geen openbaar gebied en wij kunnen niet van de huidige eigenaar verlangen dat hij dit terrein ter beschikking stelt voor openbaar gebruik als parkeerterrein.

5. Deze erfdienstbaarheid is bij initiatiefnemers bekend en met dit gegeven zal men rekening moeten houden.

6. Dit aspect wordt niet geregeld in de procedure van het bestemmingsplan, maar is wel van belang in het kader van de uitvoering. Initiatiefnemer is van deze opmerking op de hoogte gesteld.

7. Uit onderzoek in eerder verleende vergunningen blijkt dat deze deur toegang geeft tot het dak, maar geen onderdeel is van een vluchtroute. Er is vanaf het dak ook geen verdere vluchtroute naar beneden, waardoor deze deur voor dat doel ook niet geschikt zou zijn.

8. Een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied geeft risico op planschade. De initiatiefnemer is zich hiervan bewust. Gemeente en initiatiefnemer zijn overeengekomen dat eventuele vergoeding van planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

9. Er is bewust gekozen voor een maatschappelijke bestemming om ‘regulier’ wonen op deze locatie uit te sluiten. Wijziging naar de bestemming wonen is niet zomaar mogelijk. Hiervoor zou een nieuwe planologische procedure nodig zijn. Een bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument. Ook als wij zouden willen is het niet mogelijk om privaatrechtelijk vast te leggen dat iemand nooit meer een herziening van een bestemmingsplan mag aanvragen.

10. In het bestemmingsplan is geen algemene maatschappelijke bestemming opgenomen, maar specifiek ‘zorgwoningen’. Alleen gebruik dat aan deze bepalingen voldoet is binnen dit bestemmingsplan toegestaan.

11. In het ontwerpbestemmingsplan zal het maximum aantal van 32 wooneenheden worden vastgelegd.

12. Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat er ruimte komt tussen het nieuwe gebouw en het monumentale pand. De begrenzing van het bouwvlak zal in het ontwerpbestemmingsplan aangepast zodat deze ruimte geborgd is.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de begrenzing van het bouwvlak aan te passen en om het maximale aantal van 32 wooneenheden vast te leggen in de planregels. Ook geeft deze aanleiding om de onderbouwing van de behoefte in de plantoelichting nader toe te lichten.

Inspraakreactie 5

Registratienummer 1393130

Samenvatting:

1. Het bestemmingsplan staat ter plaatse een hoogte van 5 meter toe. Vanaf de eerste verdieping van het pand Zuideinde 31/31a is er nu zicht over het bestaande pand heen en is er gedurende de middag en avond direct zonlicht in de woning. Het voorgestelde gebouw heeft een hoogte van 10 meter, met een dakopbouw van 13 meter. Hierdoor vervallen het uitzicht en het directe zonlicht, waarmee het bouwplan een grote impact heeft op de woon- en leefsituatie.

2. Het pand ligt in het beschermd stadsgezicht en dit stelt eisen aan de architectuur van het te plaatsen gebouw. Het gebouw zoals de plannen voorstellen geeft geen blijk van inpassing in het beschermde stadsbeeld. Ook komt het gebouw naar voren, waarmee het zicht op het oude postkantoor ontneemt en te dicht op de kruin van de monumentale platanen komt.

3. De parkeerplaatsen worden in dit plan volgens de norm aangelegd, maar gezien de doelgroep zijn deze eigenlijk niet nodig. Gevraagd wordt om het aantal parkeerplaatsen te beperken en een voorplein in te richten dat het straatbeeld een ander aanzicht geeft.

4. In de plantoelichting staat dat de omgeving nauw betrokken is bij de totstandkoming van dit plan. Indiener van deze zienswijze stelt de

voorlichtingsavond eenzijdig was en geen ruimte bood voor inspraak. Aangegeven werd dat de plannen vaststaan en de gemeente deze steunt.

Reactie:

1. Uitzicht over het perceel van derden is geen blijvend recht, zeker in een dichtbebouwde omgeving. Ook volgt uit een bezonningsstudie dat er geen onevenredige schaduwwerking uitgaat van het bouwplan.

2. Het bestemmingsplan regelt wel de maximale contouren van het gebouw en de functie, maar niet de verschijningsvorm. Een plan met deze massa vinden wij in principe passend op deze locatie. Dat wil niet zeggen dat wij ook al akkoord zijn met de uitwerking zoals deze is gepresenteerd. Dit moet nog worden afgestemd met de wetstands- en monumentencommissie.

   De begrenzing van het bouwvlak wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, waarbij de rooilijn wordt teruggelegd aan de voorzijde om de platanen te kunnen behouden. Ook aan de zijde van het monumentale pand wordt het bouwvlak beperkt om de openheid aan deze zijde te borgen. Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft de initiatiefnemer zijn ontwerp aangepast, waarbij aan de voorzijde meer afstand wordt genomen ten opzichte van het naastgelegen monument.

3. Zeker in de centrumschil houden wij vast aan de parkeernormen. Mochten er in de praktijk plaatsen overblijven dan kan dit gunstig zijn voor de omgeving. Andere insprekers vrezen juist een tekort aan parkeerplaatsen.

4. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een principebesluit genomen. Op basis daarvan kan de ontwikkelaar ervan uitgaan dat wij in de basis positief staan tegenover het plan. Dat wil niet zeggen dat alles op voorhand akkoord is.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de begrenzing van het bouwvlak aan te passen. Ook wordt de uitgevoerde bezonningsstudie als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 6

Registratienummer 1393391, aanvulling 1393667

Samenvatting:

1. Indiener van deze reactie heeft begrepen dat Cosis het pand gaat huren en dat hier 32 jongvolwassenen met een licht-verstandige beperking en mogelijk psychiatrische problematiek komen wonen. Hij vraagt zich af of hij hieruit mag opmaken dat de gemeente bewust kiest voor een locatie op ca. 80 meter van een coffeeshop, in een buurt waar het dealen van harddrugs ook al plaatsvond. Daarbij vraagt hij of de gemeente maatregelen treft om de beoogde doelgroep niet van de wal in de sloot te helpen met deze verleidingen.

2. Mensen die hier verblijven en verzorgers zullen met de auto bij het pand willen komen. Is bekend hoeveel de verkeersdruk hiermee toeneemt in het Zuideinde en de Weerdstraat? Er zijn meerdere ontwikkelingen in de omgeving die de verkeersdruk doen toenemen. Welke voorzieningen zijn er in ontwikkeling om de verkeersveiligheid op niveau te houden en het dichtslibben van de stad te voorkomen?

Reactie:

1. De keuze voor deze locatie komt in eerste instantie van Cosis die in deze locatie een geschikte plek ziet voor deze functie. Wij hebben het verzoek beoordeeld en delen deze opvatting. Het begeleiden van deze mensen is een taak van Cosis en zij zullen waar nodig voorzorgsmaatregelen treffen.

2. Het plan voldoet aan de geldende parkeernormennota van de gemeente Meppel. Hiermee voorziet de ontwikkeling in zijn eigen parkeerbehoefte. Het aantal verkeersbewegingen dat met deze ontwikkeling is gemoeid zal niet leiden tot problemen in de omgeving. Daarbij wordt het terrein in de bestaande situatie ook door omwonenden en bezoekers van de binnenstad gebruikt om te parkeren. Dit zal met de uitvoering van dit plan beperkt worden.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen.

3. Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op een aantal onderdelen gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp.

Toelichting

Het aspect Cultuurhistorie in paragraaf 4.4 wordt nader uitgewerkt. Ook wordt nader onderbouwd waarom het plan voorziet in een actuele behoefte. De bezonningsstudie wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen en in de toelichting wordt hierop ingegaan.

Regels

In de regels wordt een bepaling toegevoegd om het aantal wooneenheden te beperken tot maximaal 32.

Ambtshalve wijziging:

In artikel 11 is opgenomen dat voor het bepalen van de parkeerbehoefte de beleidsregels met betrekking tot parkeren leidend zijn, zoals deze luiden ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Verbeelding

De begrenzing van het bouwvlak wordt aangepast, waarbij deze zowel aan de voorzijde als aan de zijde van het monumentale pand wordt teruggelegd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 bestemmingsplan

het bestemmingsplan Meppel - Zuideinde 28 met identificatienummer NL.IMRO.0119.BPZuideinde282019-BPB1 van de gemeente Meppel.

1.2 plan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 archeologisch deskundige

de gemeentelijke (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

1.6 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.7 archeologisch waardevol gebied

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.8 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.9 bebouwingspercentage

een op de planverbeelding of in de planregels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel/bestemmingsvlak/bouwvlak dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen.

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.11 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.12 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.13 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.14 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolgde de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.15 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.16 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.17 bouwwerk

elke constructie van enige omvang die hetzij direct en duurzaam met de grond is verbonden.

1.18 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of overkapping.

1.19 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw die in overwegende mate (minimaal 70%) een transparante uitstraling heeft.

1.20 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk, dat geen gebouw is en dat dient als scheiding tussen 2 of meer erven of terreinen, zoals muren, schuttingen, hekwerken of bouwwerken van vergelijkbare aard en omvang.

1.21 erker

een kleine grondgebonden uitbouw van maximaal één bouwlaag aan een voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die in overwegende mate (minimaal 70%) een transparante uitstraling heeft.

1.22 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.23 geluidgevoelige functies

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.24 geluidgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.25 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.26 ingangspartij

een gebouwde ruimte, waarin de hoofdtoegang van een gebouw is gesitueerd.

1.27 kampeermiddel

a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.28 kantoor

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi) overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen.

1.29 kunstwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening.

1.30 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, inzamelpunten huishoudelijk afval, oplaadpalen accu's en zendmasten.

1.31 overkapping

een bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk en bestaande uit een lichte constructie, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten c.q. afgedekt.

1.32 peil

a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
c. indien in, op, of over het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

1.33 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.34 straat- en bebouwingsbeeld

de waarde van het gebied in stedenbouwkundige zin door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

1.35 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

1.36 voorgevelrooilijn

de naar de weg toegekeerde bouwgrens van het hoofdgebouw.

1.37 voorkeursgrenswaarde

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.38 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.39 zorgwoning

een gebouw of zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen die niet zelfstandig kunnen wonen en die geestelijk en/of lichamelijk verzorging behoeven. Verzorging kan voortdurend of nagenoeg voortdurend plaatsvinden en in het gebouw kan een afzonderlijke ruimte ten behoeve van verzorging aanwezig zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenkant van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk - Zorgcomplex

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Maatschappelijk - Zorgcomplex'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. zorgwoningen in combinatie met zorgvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

b. tuinen en verhardingen;
c. groenvoorzieningen
d. parkeervoorzieningen;
e. (achter)paden;
f. bebouwing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op of in de tot **'Maatschappelijk - Zorgcomplex'** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. gebouwen ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde functies;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

3.2.2 Gebouwen

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. een gebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
b. het aantal wooneenheden mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient ten minste één gevel van het gebouw in de aangegeven te gevellijn worden gebouwd;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven bouwhoogte bedragen.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

a. er mogen geen overkappingen worden gebouwd;
b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel of achter een naar de weg toe gekeerde zijgevel of het verlengde daarvan mag ten hoogste 2 meter bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

a. een goede woonsituatie;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Waarde - Archeologie 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **'Waarde - Archeologie 1'** aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft:

- bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.2, indien:

a. door een daartoe bevoegde instantie, is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. uit het onderzoek genoemd onder a blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, maar er wordt voldaan aan nadere voorwaarden. Het bevoegd gezag bepaalt welke van de onderstaande voorwaarden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in acht moet(en) worden genomen:
    1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
    2. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    3. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    4. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

4.4 Specifieke gebruiksregel

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Erfgoedwet.

4.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ontgronden, afgraven en/of egaliseren van gronden met een oppervlakte groter dan

50 m² en een diepte van 0,3 meter;
b. het mengen of diepploegen van gronden met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter;
c. het graven of dempen van watergangen;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, dieper dan 0,3 meter.

4.5.2 Uitzonderingen

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

a. activiteiten die het normale onderhoud en beheer betreffen;
b. activiteiten die in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan en uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning;
c. activiteiten die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

4.5.3 Toetsingscriteria

De in 4.5.3 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

a. door een daartoe bevoegde instantie, is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. uit het onderzoek genoemd in sub a blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, maar er wordt voldaan aan nadere voorwaarden. Het bevoegd gezag bepaalt welke van de onderstaande voorwaarden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in acht moet(en) worden genomen:
    1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
    2. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    3. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    4. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 5 Waarde - Beschermd stadsgezicht

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn gebouwen, zoals deze onder meer tot uitdrukking komen in voor het Zuideinde:

a. lineair karakter, met uitzondering van het gedeelte ten noorden van de Weerdstraat, een overwegend a-symmetrische profielindeling, waarbij in zuidelijke richting de rooilijn onregelmatiger wordt;
b. verdichting in de richting van de Binnenstad, door aaneengesloten bebouwing en smallere parcellering.

5.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mag aan de gronden en de bebouwing geen verandering worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de volgende karakteristiek/kenmerken:

a. de ligging van de voorgevelrooilijn;
b. de ligging van de zijgevelrooilijn;
c. perceelsbreedte;
d. bebouwingstype;
e. aantal bouwlagen;
f. kaprichting en -vorm.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2, voor zover en indien:

a. daardoor de karakteristiek/kenmerken van het stadsgezicht niet onevenredig worden aangetast;
b. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden binnen het beschermd stadsgezicht zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning of in afwijking van de bij zodanige omgevingsvergunning gegeven voorwaarden de volgende werken of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

a. het herinrichten of anderszins wijzigingen aanbrengen in de inrichting van het openbaar toegankelijke gebied;
b. het bestraten of herbestraten van de bestaande profielen, in de zin van herprofilering en/of wijziging van bestratingmateriaal, het aanbrengen, wegnemen of veranderen van stoepen en stoepranden daaronder begrepen;
c. het bestraten en verharden van onverharde gronden.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 5.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing voor normale onderhoudswerkzaamheden noodzakelijk in verband met het beheer of de voltooiing van werken die op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerp van dit plan reeds bestaan of in uitvoering zijn genomen, alsmede werken en/of werkzaamheden die worden of mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende of nog te verlenen omgevingsvergunning; hieronder wordt mede verstaan:

a. het normaal onderhoud, beheer en gebruik overeenkomstig de bestemming;
b. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische waarden.

5.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 kan slechts worden verleend, indien door de uitvoering van de werken of werkzaamheden, hetzij direct hetzij indirect, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

5.4.4 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.4.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen

5.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden binnen het beschermd stadsgezicht zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning of in afwijking van de bij zodanige omgevingsvergunning gegeven voorwaarden gebouwen of delen van gebouwen te slopen, anders dan ter uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend of ter vernieuwing van onderdelen, welke uit oogpunt van onderhoud noodzakelijk is.

5.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 kan slechts worden verleend, indien door de sloop van het gebouw, hetzij direct hetzij indirect, geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

5.5.3 Advies

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.5.1 wordt niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:

a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
b. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
c. (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden;

mits de bedoelde overschrijdingen niet in de weg staan aan:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. een goede woonsituatie;
3. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
4. de verkeersveiligheid;
5. de milieusituatie;
6. de sociale veiligheid.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en gebouwen als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
b. het gebruik of het laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor het oprichten van een verkooppunt van motorbrandstoffen;
c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - industrie

9.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding **'geluidzone - industrie'** zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van industrieterrein Oevers.

9.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij bestemmingen, mogen geen nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten worden gebouwd.

9.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de bestemming, mits de geluidsbelasting vanwege de industrie van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

9.2 Vrijwaringszone - molenbiotoop

9.2.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van een molen.

9.2.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij bestemmingen mag, ongeacht het bepaalde in de afzonderlijke bestemmingen, niet hoger worden gebouwd dan:

- binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- buiten een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

9.2.3 Uitzonderingen

Het bepaalde in 9.2.2 is niet van toepassing op bestaande bouwwerken die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen.

9.2.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 9.2.3 in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' de in de samenvallende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsmogelijkheden

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,50 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10,00 m;
d. de regels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen in die zin dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
    1. deze vergroting niet meer dan 20 m² per plaatselijke verhoging bedraagt;
    2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

10.2 Toepasbaarheid

Afwijking als bedoeld in lid 10.1 kan slechts worden toegepast, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
c. dit in strijd met de algemene aanduidingsregels van dit plan.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.
b. Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van beleidsregels met betrekking tot parkeren, zoals deze luiden ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp, bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.
c. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

11.2 Verwijzing naar wettelijke regelingen

De wettelijke regelen (en begrippen) waarnaar in deze regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden ter tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

12.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

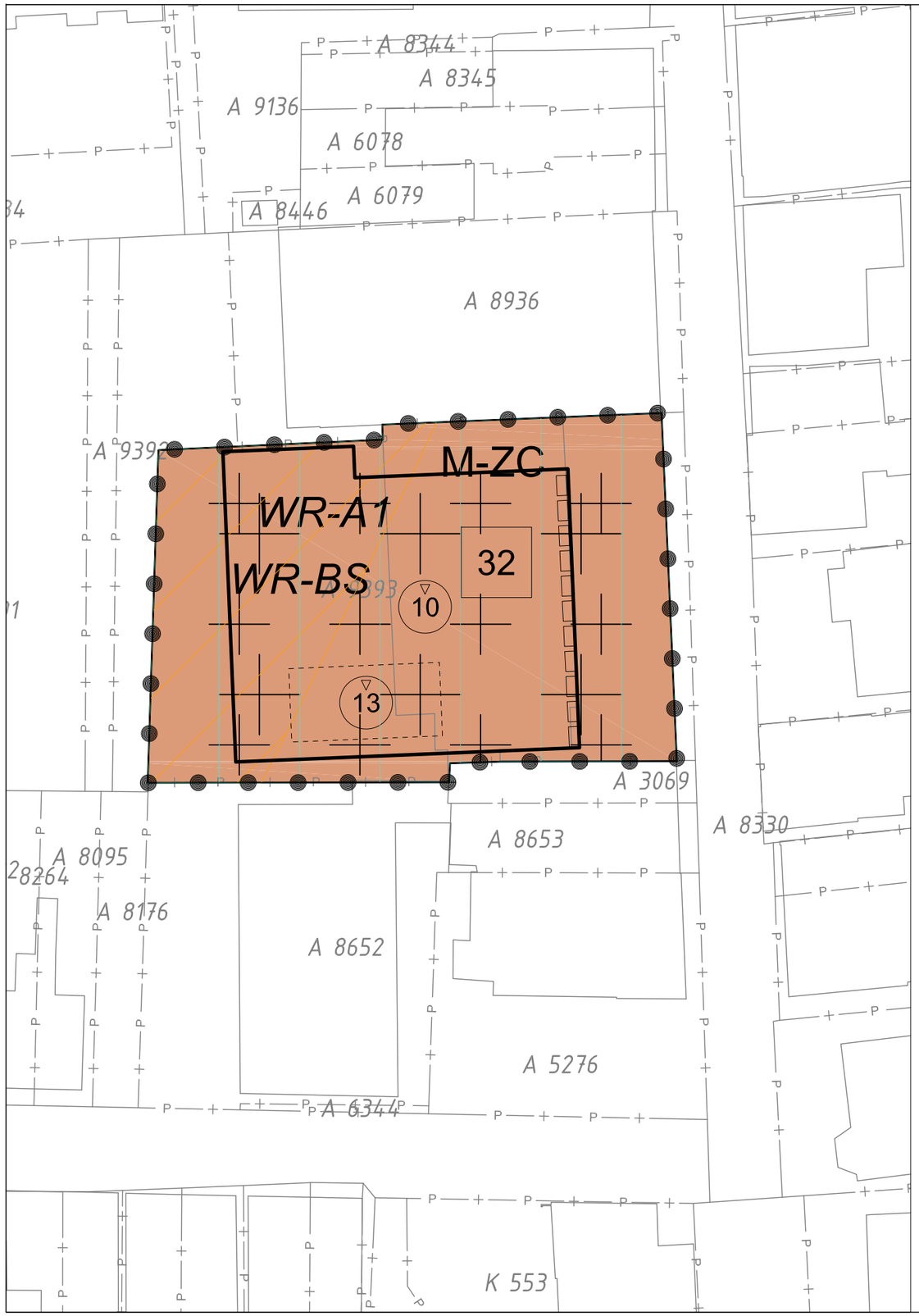
d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het bestemmingsplan Meppel - Zuideinde 28'
van de gemeente Meppel.

Verbeelding



Plangebied

Meppel - Zuideinde 28

Enkelbestemmingen

M-ZC — Maatschappelijk - Zorgcomplex

Dubbelbestemmingen

WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

WR-BS — Waarde - Beschermd stadsgezicht

Gebiedsaanduidingen

geluidzone - industrie

vrijwaringszone - molenbiotoop

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

32 — maximum aantal wooneenheden

10 — maximum bouwhoogte (m)

Figuren

gevellijn

Gemeente Meppel

Meppel - Zuideinde 28

Bestemmingsplan

N

project	20190253		
formaat	A3	vastgesteld	---
schaal	1:500	ontwerp	21-10-2020
kaart	1/1	voorontwerp	26-02-2020
getekend	RV	concept	12-12-2019
idn	NL.IMRO.0119.Zuideinde282019-BPC1		

Stadhuis
Grote Oever 26
Postbus 501
7940 AM Meppel
Tel: (0522) 850500
Fax : (0522) 850580

meppel.nl