



Wijzigingsplan "Meppel, Binnenstad
(Deelgebied I) 24 zorgeenheden en 3
partnerappartementen aan de
Heerengracht 23-24 te Meppel"





Wijzigingsplan ex artikel 3.6 Wro

Meppel, Binnenstad (Deelgebied I) 24 zorgeenheden en
3 partnerappartementen aan de Heerengracht 23-24 te
Meppel

augustus 2010

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Ligging plangebied	5
3. Gemeentelijk beleid	5
4. Verkeer en parkeren	9
5. Onderzoeken	10
6. Procedure	15
7. Economische uitvoerbaarheid	15
8. Juridische aspecten	16

1. Inleiding

Op 23 november 2009 is door bureau B+ O architecten, namens Stichting de Stouwe Beheer Reestlaan 2 te Meppel een aanvraag om bouwvergunning ingediend voor de bouw van voor 24 zorgeenheden en 3 partnerappartementen aan de Heerengracht 23-24 te Meppel (*bijlage 1*).

De op dit perceel nog aanwezige voormalige Remonstrantse kerk die al enige tijd leeg staat, is door de Stouwe Beheer aangekocht.

Daaraan voorafgaand heeft in 2008 en 2009 al een aantal keren overleg plaatsgevonden met aanvrager. Zo is o.a. op 29 september 2009 aan aanvrager een overzicht toegezonden welke onderzoeken uitgevoerd dienen te worden en zijn de direct aanwonenden op 13 oktober 2009 door aanvrager geïnformeerd.

Door advocatenkantoor van den Berg is, namens de Magnolia BV en Cifas BV en de heer H.J. Mosterman en mevrouw A.Bozic aan de Heerengracht 20, op 12 januari 2010 een zienswijze ingediend tegen de aanvraag bouwvergunning.

Deze zienswijzen zijn aangemerkt als een zienswijze tegen het ontwerpwijzigingsplan 'Meppel, Binnenstad (Deelgebied I)'. Een gemeentelijke reactie hierop wordt na de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan opgenomen toegezonden aan de indiener(s) van de zienswijzen.

De gemeentelijke welstandscommissie heeft op 7 januari 2010 een positief advies gegeven (*bijlage 2*). Het betreffende bouwplan is opgenomen als bijlage 3.

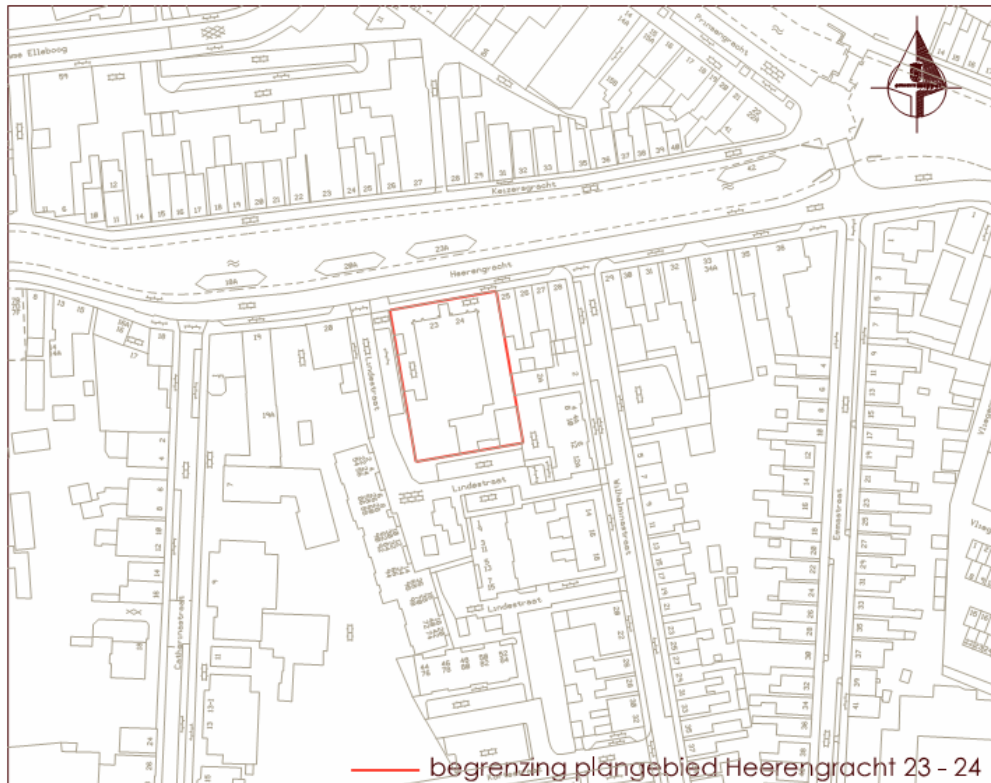
In een brief van 19 februari 2010 is aanvrager schriftelijk er van in kennis gesteld dat de gemeente Meppel het initiatief van Stichting de Stouwe Beheer in principe ondersteunt en om, zodra aan de daarin genoemde vereisten is voldaan, een definitief besluit te nemen over het starten van de wijzigingsprocedure. Die vereisten vormen namelijk de "bouwstenen" voor de ruimtelijke onderbouw van het wijzigingsplan. Aanvrager heeft daaraan inmiddels voldaan. Hiermee is er een grondslag om een definitief besluit te nemen om de wijzigingsprocedure artikel 3.6. Wro te starten voor het bouwplan van De Stouwe Beheer op het perceel Heerengracht 23-24 te Meppel.

Het bestemmingsplan 'Meppel Binnenstad (Deelgebied I)' is van toepassing. Het in artikel 26 van de voorschriften opgenomen schema 2 met de letter **r** voorziet in de mogelijkheid om gronden met een bestemming Bijzondere doeleinden (*artikel 12*) te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden (*artikel 3*) en Dienstverlening en Wonen (*artikel 9*), mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Daarop wordt elders in deze toelichting nog nader op ingegaan.

Het ontwerpwijzigingsplan voor het perceel Heerengracht 23-24 heeft met ingang van 15 april tot en met 26 mei 2010 ter inzage gelegen. De 2 daartegen ingediende zienswijzen hebben burgemeester en wethouders aanleiding gegeven het wijzigingsplan op enkele onderdelen aan te passen.

2. Ligging plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Heerengracht 23-24 te Meppel dat grenst aan het centrum van de stad Meppel. Het plangebied wordt aan drie zijden omsloten door woningen. Figuur 1 illustreert de ligging van het plangebied.



Figuur 1. Begrenzing plangebied waarop het wijzigingsplan betrekking heeft.

3. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Meppel Binnenstad (Deelgebied I)' is voor het perceel Heerengracht 23-24 het geldend planologisch toetsingskader. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 21 maart 1991 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Drenthe op 22 oktober 1991.

Het perceel is daarin bestemd voor "Bijzondere doeleinden voorzien van de aanduiding categorie I". Deze gronden zijn bestemd voor gebouwen ten behoeve van kerkelijke en sociaal-culturele doeleinden. Het bouwen van 24 zorgeenheden en 3 partnerappartementen is strijdig met de bepalingen van het bestemmingsplan.

Het bouwvlak op dit perceel is voorzien een aantal aanduidingen.

Het betreft:

- De aanduiding **r** die verwijst naar schema 2 in artikel 26 van de voorschriften (Algemene wijzigingsbevoegdheid);
- De aanduiding **D** heeft betrekking op de in het bouwschema op de plankaart opgenomen bouwklasse, waarbij voor de bebouwing een maximale goothoogte geldt van 6 meter en een dakhelling van maximaal 70°.

Ook is voor dit perceel van toepassing de toegevoegde bestemmingsplanbepaling Cultuurhistorisch waardevol gebied (*artikel 23*). De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van de (gebouwde) omgeving zoals omschreven in bijlage 5 van de voorschriften.

Eerdergenoemd artikel 26 van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Meppel, Binnenstad (Deelgebied I)' voorziet in de mogelijkheid om gronden met een bestemming Bijzondere doeleinden (*artikel 12*) en voorzien van de aanduiding **r** op de plankaart te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden (*artikel 3*) en Dienstverlening en Wonen (*artikel 9*) met toepassing van artikel 3.6 van de Wro mits:

- 3.1. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de bepalingen van artikel 3 of 9 van het bestemmingsplan "Meppel Binnenstad (deelgebied I)" van overeenkomstige toepassing zijn;
- 3.2. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de geluidsbelasting op de gevels van de geluidgevoelige bebouwing niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
- 3.3. De op de kaart in het bouwvlak aangegeven bouwklasse niet wordt gewijzigd.

Met de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 en de daarbij behorende digitaliseringverplichting op 1 januari 2010 is de bestemming Dienstverlening en wonen vervallen.

Om aan te sluiten bij de uitgangspunten van de SVBP 2008 is in plaats daarvan de bestemming "Wonen met de aanduiding dienstverlening" opgenomen. Aan dit voorschrift zijn de bepalingen van de geldende bestemming "Dienstverlening en wonen" uit het geldende bestemmingsplan Meppel, Binnenstad (Deelgebied I) gehangen en daardoor blijven de bepalingen van dit bestemmingsplan van toepassing.

Ad 3.1:

Van toepassing voor het wijzigingsplan is artikel 9 "Doeleinden van dienstverlening en wonen". Gronden met deze bestemming zijn namelijk bestemd voor gebouwen ten behoeve van bedrijven en/of instellingen die zijn genoemd in bijlage 2 van de voorschriften, woonhuizen, bijgebouwen met de daarbij behorende carports, tuinen, erven en terreinen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De 24 zorgappartementen in het bouwplan passen binnen de selectie van de dienstverlenende bedrijven die staan vermeld in bijlage 2 zoals Gezondheidszorg en Maatschappelijke dienstverlening (*sbi-codes 93 en 94*).

De 3 partnerappartementen zijn als passend aan te merken binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Doeleinden van dienstverlening en wonen".

Ad 3.2:

De geluidbelasting op de gevels van het bouwplan bedraagt 52 dB (*incl. de correctie van 5dB conform artikel 110g Wgh*).

De voorkeursgrenswaarde van 48dB voor wegverkeerslawaai wordt weliswaar overschreden, doch dat is verder niet relevant.

De Heerengracht is namelijk een 30km/uur gebied en heeft als gevolg daarvan van rechtswege geen zone. Het vaststellen van een hogere waarde kan daarom achterwege blijven. De geluidwering van de gevel(s) bedraagt minimaal 27 dB en voldoet daarmee ruimschoots aan de geluidvoorschriften in hoofdstuk 3.1. in het Bouwbesluit voor wat betreft het vereiste binnennivo van 33 dB.

Ad 3.3:

Het bouwplan heeft een maximale bouwhoogte van ca 10.50m, is voorzien van een platte afdekking en voldoet daarmee aan het bouwschema dat op de plankaart staat aangegeven (bouwklasse D, goothoogte maximaal 12 meter en een maximale dakhelling van 70 graden).

Bij de afweging om de bestemming van het perceel Heerengracht 23-24 te wijzigen worden, naast de criteria zoals genoemd in artikel 26 van de voorschriften, de criteria gehanteerd zoals beschreven in bijlage 6 van het bestemmingsplan.

Het betreft:

- a. *Draagt de beoogde functieverandering bij tot de gewenste verwevenheid van functies'?*
Aan dit criterium wordt voldaan. In het gebied langs de Heerengracht waarop het bestemmingsplan Meppel Binnenstad (Deelgebied I)' van toepassing is, wordt de woonfunctie als de gewenste functionele structuur aangemerkt. Overige bestemmingen, zoals dienstverlenende bedrijven waar de zorgappartementen onder worden gerangschikt, zijn ondergeschikt aan deze bestemming.
Het gemeentelijk beleid is erop gericht om meer differentiatie aan te brengen in het woningaanbod van de binnenstad. Realisering van het bouwplan van De Stouwe aan de Heerengracht levert hieraan een goede bijdrage.
- b. *Draagt de functieverandering bij tot een versterking van de ontmoetingsfunctie?*
Dit criterium heeft primair betrekking op het stadscentrum om daar de vestiging van winkels en bedrijven met een publieksaantrekkende werking te stimuleren. Voor het perceel Heerengracht 23-24, waarop het bouwplan van De Stouwe Beheer betrekking heeft, is dit criterium niet relevant. Zie ook criterium 1.
- c. *Zijn er bij een gewenste nieuwe vestiging van een winkel in één van de uitlopers (zie kaart 6.2.) en die een planwijziging tot gevolg hebben, andere mogelijkheden binnen het zwaartepunt en stimuleringsgebied?*
Dit criterium is voor de afweging van het bouwplan van De Stouwe Beheer aan de Heerengracht niet relevant. Het betreft namelijk geen winkelvestiging.
- d. *Heeft de nieuwe bestemming een verkeersaantrekkende werking, waardoor de doorstroming van het verkeer op de "binnenring" belemmerd wordt?*
Het antwoord hierop is nee. In vergelijking met de huidige bestemming "Bijzondere Doeleinden voorzien van de aanduiding categorie I" was het pand Heerengracht 23-24 in gebruik voor kerkelijke en sociaal-culturele doeleinden. In vergelijking hiermee heeft de nu voorgestane bestemming "Wonen met de aanduiding dienstverlening" waarbinnen de zorgappartementen en de partnerappartementen kunnen worden gerealiseerd een relatief beperkte verkeersaantrekkende werking. Van belemmering van de doorstroming van de "binnenring" zal geen sprake zijn, omdat de Heerengracht daarvan geen onderdeel uitmaakt en waarbij het parkeren geheel op eigen terrein wordt opgelost.

Onder de 'binnenring' wordt primair verstaan de Marktstraat, Vledderstraat, Eendrachtstraat, Grote en Kleine Oever, Brouwersstraat en de Kromme Elleboog.
De "buitenring" wordt gevormd door de Ceintuurbaan, Knopperslaan en Parallelweg. De Prinsengracht en het Oosteinde vormen de verbindende schakels tussen de binnen- en buitenring. De Heerengracht sluit daarop aan.
- e. *Weegt het positieve effect van de functieverandering op tegen de eventuele negatieve gevolgen, c.q. hinder voor andere functies?*
Ja.
In de toelichting op dit wijzigingscriterium is aangegeven dat hierbij sprake is van een bepaalde rangorde van functies in het stadscentrum.

De winkelfunctie kan als de meest belangrijke worden gezien, op de voet gevolgd door andere publieks aantrekkende bestemmingen. De overige functies zoals het wonen, kantoren en dergelijke horen wel degelijk in het centrum thuis, maar passen zich aan. De eventuele hinder die een functieverandering oplevert voor de winkels of andere publieksaantrekkende bedrijven speelt een belangrijker rol dan de hinder voor de omwonenden in het hart van de stad. Deze hinder nu is afgewogen tegen de voordelen van de gewenste functieverandering en daarbij is geconcludeerd dat gelet op de functies die in het nieuwe pand aan de Heerengracht 23-24 worden ondergebracht, er geen sprake is van negatieve gevolgen/ hinder voor andere functies in de directe omgeving van het perceel.

Het bouwplan voor 24 zorgeenheden en 3 partnerappartementen van De Stouwe Beheer voldoet aan de voorwaarden/criteria zoals genoemd in artikel 26 en bijlage 6 van de voorschriften van het bestemmingsplan Meppel, (Binnenstad Deelgebied I).

Hierdoor is het mogelijk om op basis van artikel 3.6 Wro de bestemming "Bijzondere doeleinden, voorzien van de aanduiding categorie I" te wijzigen Doeleinden van dienstverlening en wonen.

Ruimtelijk programma Meppel 2020

Ten behoeve van zowel de bestuurlijke als organisatorische aansturing is op basis van de kwantitatieve doelstellingen uit de Ontwikkelingsvisie 2030 een Ruimtelijk programma 2020 (juli 2004) geformuleerd dat kan dienen als afwegingskader voor diverse projecten. De Ontwikkelingsvisie Meppel 2030 geeft een "over-all" visie over de langere termijn.

Het ruimtelijk programma dient als werkprogramma en maakt inzichtelijk in hoeverre de beleidsdoelstellingen uit de ontwikkelingsvisie gerealiseerd worden. Het geeft een inzicht in de ruimtelijke opgaven tot 2020 en de wijze waarop de gemeente met deze ontwikkelingen omgaat.

Het programma is opgedeeld in gebieden. Het plangebied grenst aan de gebieden Binnenstad/Centrum en Haveltermade. Kernbegrippen bij de ontwikkeling van deze gebieden zijn identiteit, historie, intimiteit, bereikbaarheid en veiligheid. Ruimtelijk en functioneel zijn zowel schaalvergroting, intensivering, functiemenging als concentratie van specifieke voorzieningen aan de orde. In de binnenstad zijn volop de aandachtspunten schaal, kwaliteit en integratie van toepassing.

De realisatie van de 24 zorgeenheden en 3 partnerappartementen aan de Heerengracht 23-24 is niet strijdig met de uitgangspunten zoals deze verwoord staan in de Ontwikkelingsvisie 2030 en het Ruimtelijk programma 2020.

Nota woonkwaliteit Meppel

In de nota Woonkwaliteit Meppel wordt de binnenstad aangemerkt als troefkaart die moet worden benut. De binnenstad kan bij uitstek een rol spelen om "smaakmakers" op de woningmarkt te realiseren. Het gemeentelijk beleid is gericht op het vergroten van de differentiatie van het woningaanbod in de binnenstad. Diverse inbreidingslocaties bieden de kans om door toevoeging van bijzondere woonmilieus een diversiteit aan categorieën bewoners in of nabij de binnenstad te laten wonen. Het bouwplan van De Stouwe Beheer kan als een dergelijke categorie worden aangemerkt.

Beleidsplan Verkeer en Vervoer

In het beleidsplan Verkeer en Vervoer worden wijzigingen in de verkeerscirculatie van het centrum voorgesteld. Deze wijzigingen hangen direct samen met de parkeervoorzieningen, voetgangersgebied en hoofdontsluitingsstructuur.

Gelet op het aantal te bouwen wooneenheden op het perceel Heerengracht 23-24 zal deze ontwikkeling, in relatie tot de huidige bestemming, geen negatieve impact hebben op de verkeerscirculatie in dit deel van de binnenstad van Meppel.

Binnenstadsvisie

Op 8 januari 2009 heeft de gemeenteraad de Binnenstadsvisie vastgesteld. Deze visie is opgesteld om de ruimtelijke en functionele samenhang in de binnenstad te vergroten. De visie wil de bestaande kwaliteiten van de binnenstad versterken en nieuwe kwaliteiten toevoegen en stimuleren. Het is een beleidsdocument dat gaat fungeren als vertrekpunt voor het opstellen van onder meer nieuwe bestemmingsplannen en inrichtingsplannen.

In de visie worden een aantal belangrijke structuren benoemd.

Voor de Heerengracht zijn dan met name de omschrijvingen van de 'Waterstructuur' en 'Het historisch centrum' van belang.

De aanwezige waterlopen moeten meer betrokken worden bij aanwezige en nieuw te ontwikkelen centrumfuncties waardoor bijzondere (specifiek Meppeler) woon-, werk- en recreatie milieus ontstaan;

De stedenbouwkundige structuur van het centrum moet worden hersteld en versterkt door ruimtelijke ingrepen en een evenwichtige samenstelling van centrumfuncties;

Na toetsing aan de Binnenstadsvisie is geconcludeerd dat het plan van De Stouwe Beheer vanwege de nieuwe centrumfunctie als een positieve ontwikkeling voor het gebied aan de Heerengracht kan worden aangemerkt.

Welstandsnota Meppel

De welstandscommissie van het Drents Plateau heeft het ingediende bouwplan getoetst aan de welstandsnota zoals deze geldt voor de gemeente Meppel. Op 7 januari 2010 heeft de Welstandscommissie een positief welstandsadvies gegeven. Een afschrift is als bijlage 2 bij dit wijzigingsplan opgenomen.

4. Verkeer en parkeren

Het plangebied ligt op loopafstand van de binnenstad en het NS-station en is daardoor goed bereikbaar met het openbaar vervoer. Ook voor autoverkeer is de Heerengracht goed bereikbaar door een directe verbinding met de Hoogeveenseweg die vervolgens aansluit op de A32 en verderop de A28.

De Heerengracht is een 30 km/u gebied en fungeert mede als een belangrijke fietsroute tussen de scholen aan het Zuideinde en de wijk Koedijkslanden met het oostelijk deel van de binnenstad en de woonwijk Oosterboer.

Er worden 13 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Dit is conform de parkeernormen van de CROW, die voor een dergelijke zorginstelling gelden. Tijdens de informatieavond op 13 oktober 2009 zijn door Stichting de Stouwe beheer parkeernormen genoemd van 0,5 voor een serviceflat/aanleunwoning (per woning) en van 0,6 voor een verpleeg-/verzorgingstehuis (per wooneenheid). Dat zou resulteren in $3 \times 0,5 + 24 \times 0,6 = 16$ parkeerplaatsen op het perceel Heerengracht 23-24. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan bleek het vervolgens niet mogelijk om 16 parkeerplaatsen op genoemd perceel te realiseren. Overleg tussen aanvrager en gemeente heeft er vervolgens in geresulteerd dat voor wat betreft de te hanteren parkeernorm aansluiting is gezocht bij de algemene landelijke CROW-normen van 0,3 (partnerappartement) en 0,5 (zorgunit). Deze normen zijn iets lager dan de eerder genoemde normen. Realisering van het bouwplan van Stichting de Stouwe beheer op het perceel Heerengracht 23-24 heeft echter een meerwaarde voor het voorzieningenniveau op het gebied van wonen en zorg in de gemeente Meppel. Daarom is er mee ingestemd om specifiek voor dit bouwplan de CROW-normen te hanteren.

Er is uitgegaan van een matig stedelijk centrum, functie verzorging /verpleging en partnerappartementen. Voor de functie verzorging zijn minimaal 0,5 parkeerplaatsen per zorgunit nodig en 0,3 parkeerplaats per partnerappartement. Dat resulteert in $24 \times 0,5 + 3 \times 0,3 = 13$ parkeerplaatsen.

Door een verplaatsing van de toegang naar het gebouw is het noodzakelijk een aantal parkeervakken in de openbare ruimte op te heffen.

Deze worden aan de zijde van de Heerengracht gecompenseerd door een aantal langsparkeervakken te transformeren naar haaksparkeervakken.

Naar aanleiding van een tegen het ontwerp-wijzigingsplan ingediende zienswijze zijn geluidberekeningen uitgevoerd om de geluidbelasting vanwege de het bouwplan (de inrichting) op de omliggende woningen te bepalen en de resultaten te toetsen aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

Uit de berekeningen bleek dat als gevolg van 3 geplande parkeerplaatsen langs de oostgevel van het bouwplan Heerengracht 23-24 in de open ruimte met het perceel Heerengracht 25 voor de maximale geluidsniveaus er sprake zou zijn van een overschrijding van de grenswaarden..

Daarom is besloten deze 3 parkeerplaatsen te schrappen. Compensatie daarvoor is gevonden in het openbaar gebied door een herschikking/uitbreiding van de daar geplande parkeerplaatsen.

In het openbaar gebied waren 14 parkeerplaatsen aanwezig ten behoeve van het voormalige kerkgebouw. In de nieuwe situatie komen een aantal haaksparkeervakken aan de zijkant van het voormalige kerkgebouw te vervallen.

Aan de zijde van de Heerengracht worden die gecompenseerd door een aantal langsparkeervakken te transformeren naar haaksparkeervakken. Hierdoor blijft het totaal aantal parkeerplaatsen in het openbaar gebied gelijk.

Binnen het bouwvlak van het geldende bestemmingsplan kan een kerkgebouw worden gerealiseerd met een oppervlakte van ca. 1000m². Er mag redelijkerwijs van uit worden gegaan dat er rekening gehouden kan worden met circa 150 bezoekers.

Dat genereert in een parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen op basis van 0,1 parkeerplaats per bezoeker (bron: CROW).

Derhalve is de conclusie dat met dit wijzigingsplan waarmee de bouw van 24 zorgeenheden en 3 partnerappartementen planologisch mogelijk wordt gemaakt, de parkeerdruk in het openbaar gebied niet zal toenemen.

5. Onderzoeken

Akoestisch onderzoek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een rechtstreeks verband gelegd tussen geluidhinderproblematiek en ruimtelijke ordening door middel van de in de Wgh geïntroduceerde geluidszones langs (spoor-)wegen. Een geluidszone is een gebied aan weerszijden van een (spoor-)weg waarbinnen, wanneer er in dit gebied wonen of andere geluidsgevoelige bestemmingen zijn of wenselijk worden geacht, extra aandacht moet worden besteed aan geluidhinder.

Op basis van de Wgh hebben alle wegen een geluidszone. Uitzondering hierop vormen wegen binnen woonerven, wegen waar de maximaal toegestane rijsnelheid 30km/uur bedraagt.

Door Cauberg-Huygen raadgevende ingenieurs is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de geplande nieuwbouw van 24 zorgeenheden en 3 partnerappartementen op het perceel Heerengracht 23-24 te Meppel. Dit onderzoek, dat dateert van 18 maart 2010, is opgenomen in bijlage 4.

Uit dit onderzoek is gebleken dat alleen het aspect wegverkeerslawaai voor het perceel Heerengracht 23-24 van toepassing is.

De geluidbelasting op de gevels van het bouwplan bedraagt 52 dB (*incl. de correctie van 5dB conform artikel 110g Wgh*). Voor de Heerengracht geldt een maximum snelheid van 30km/uur. Conform de Wet geluidhinder heeft deze weg als gevolg daarvan van rechtswege geen zone en derhalve is een toetsing aan een voorkeurs- of grenswaarde niet van toepassing.

Uit het akoestisch rapport blijkt verder dat voldaan kan worden aan artikel 3.2 van het Bouwbesluit met betrekking tot de karakteristieke geluidwering van de gevel(s). De geluidwering van de gevel(s) bedraagt minimaal 27 dB en voldoet daarmee ruimschoots aan de geluidvoorschriften in hoofdstuk 3.1. in het Bouwbesluit voor wat betreft het vereiste binnennivo van 33 dB.

Bodemonderzoek

Op de locatie Heerengracht 23 te Meppel is in februari 2010 een verkennend en aanvullend bodemonderzoek uitgevoerd door MACG-Advies bv., rapportnummer 9-104-001.

Tijdens het verkennend bodemonderzoek van september 2009 is op de achterzijde van de locatie een sterk verhoogd gehalte aan koper en zink aangetoond. Tijdens het aanvullend onderzoek is, binnen de grenzen van de onderzoekslocatie, een kartering van de verontreiniging verricht. De verontreiniging is niet volledig afgeperkt. De omvang van de sterke verontreiniging aan koper en zink op de locatie betreft maximaal 10 m³. Er is inmiddels een Plan van Aanpak voor het saneren van deze sterke verontreiniging op deze locatie opgesteld en bij het bevoegd gezag ingediend ter goedkeuring. Dat dient te geschieden voorafgaand aan de start van de werkzaamheden. Na uitvoering van het door het bevoegd gezag (onder voorwaarden) goedgekeurde Plan van Aanpak, vormt de bodemkwaliteit geen belemmering meer voor de uitvoering van de wijziging van de bestemming.

De bodemonderzoeken zijn opgenomen in bijlage 5.

In een brief van 11 mei 2010 door burgemeester en wethouders aan Stichting De Stouwe is, met betrekking tot de aangetroffen verontreiniging, vermeld dat uit de onderzoeksgegevens blijkt dat de bovengrond naast de kosterswoning een sterke verontreiniging is met koper en zink. Ongeveer 10 m³ grond is verontreinigd tot boven de interventiewaarde en de maximale omvang van de verontreiniging betreft ongeveer 20 m² met een diepte van 0,5m-mv.

Met betrekking tot de beoordeling van de verontreiniging is in genoemde brief van 11 mei 2010 vermeld dat de aangetroffen verontreiniging met zware metalen zijn ontstaan na 1987. De verontreiniging valt dus onder de zorgplicht zoals opgenomen in artikel 13 van de Wet bodembescherming. Op basis hiervan moet de verontreiniging zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te worden verwijderd. De doelstelling van de uit te voeren sanering is het verwijderen van de met zware metalen verontreinigde grond tot de streefwaarde.

In de brief van 11 mei 2010 is verder vermeld dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden instemmen met het door MACG Advies Bv opgestelde Plan van Aanpak bodemsanering Heerengracht 23 te Meppel.

De belangrijkste voorwaarden zijn:

De sanering dient plaats te vinden overeenkomstig hetgeen vermeld is in het Plan van Aanpak. Voordat hiervan mag worden afgeweken moet hiervoor toestemming zijn gegeven door de afdeling Regie en Realisatie van de gemeente Meppel; Gronddepots die op de saneringslocatie worden gevormd moeten zijn voorzien van een afdoende onder- en bovenafdichting en tijdens de uitvoering van de saneringswerkzaamheden moet er alles aan worden gedaan om verwaaiing van grond vanaf de saneringslocatie te voorkomen;

Tijdens de sanering moeten de nodige maatregelen worden genomen om de ter plaatse aanwezige bomen te sparen.

Wanneer ter plaatse aanwezig bomen de uitvoering van de sanering in de weg staan, moet hierover voor aanvang van de sanering, contact worden opgenomen met de afdeling Regie en Realisatie van de gemeente Meppel;

Voordat de grond, afkomstig uit de sanering, mag worden gebruikt voor aanvulling van de sanering moet de grond indicatief worden bemonsterd, zoals aangegeven in het Plan van Aanpak. De genomen monsters moeten worden geanalyseerd op de aanwezigheid van zware metalen. De grond mag worden teruggezet als de gehalten van de onderzochte stoffen de streefwaarde niet overschrijden;

Tussen de schone aanvulgrond en eventueel achtergebleven restverontreiniging moet een signaleringsdoek worden aangebracht;

Grond die wordt aangevoerd voor de aanvulling van de ontgravingput moet zijn bemonsterd volgens de regels uit het Besluit bodemkwaliteit. De kwaliteit van de aanvulgrond moet voldoen aan Achtergrondwaarde (AW) 2000;

Van de uitgevoerde sanering moet een evaluatierapport worden opgesteld. In dit rapport moeten ondermeer het verloop van de sanering, de hoeveelheid verwijderde grond en de afvoerbepemming van de tijdens de sanering vrijkomende grond worden vermeld.

Ook moeten de afleverbonnen van de verontreinigde grond en de keuringscertificaten van de aanvulgrond in de rapportage worden opgenomen. Het evaluatierapport van de sanering moet binnen 2 maanden na afronding van de sanering worden ingediend bij de afdeling Regie en Realisatie van de gemeente Meppel.

Met betrekking tot de ondergrondse tank wordt opgemerkt dat op pagina 7 van het definitieve verkennend en aanvullend bodemonderzoek locatie Heerengracht 23 van februari 2010 daarover een passage is opgenomen. Daar is vermeld dat in het samengestelde grondmonster van de ondergrond (MM OG 1) zijn, met uitzondering van minerale olie en de som PCB's, geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de achtergrondwaarde. De ondergrond nabij de HBO-tank is niet verontreinigd met minerale olie. Het onderzochte grondmonster is samengesteld uit grondmonsters rond het grondwaterniveau.

Luchtkwaliteit

Er is, in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (Blk), een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd door TNO in de gehele gemeente Meppel. Op 15 november 2007 is het Blk echter vervangen door de Wet luchtkwaliteit (Wlk). Het luchtkwaliteitonderzoek is hierdoor geactualiseerd in 2008. Het onderzoek is gebiedsdekkend en met hoge mate van ruimtelijk detail in beeld gebracht. Uit het onderzoek blijkt dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit in het projectgebied geen belemmeringen zijn. Het luchtkwaliteitonderzoek en de actualisatie van 2008 zijn opgenomen in bijlage 6.

Met de realisatie van de 24 zorgeenheden en 3 partnerappartementen op het perceel Heerengracht 23-24 treedt er geen significante toename van verkeersbewegingen op ten opzichte van de huidige situatie. Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt aangenomen dat dit plan geen significante gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Een nieuw onderzoek is, mede gezien de resultaten van het eerdere onderzoek, voor deze ontwikkeling niet noodzakelijk.

Watertoets

Door aanvrager is op 28 januari 2010 het digitale formulier van de watertoets ingevuld. Door het waterschap Reest en Wieden is op 11 februari 2010 aangegeven dat de beantwoording van de vragen in het digitale formulier er toe heeft geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben namelijk een geringe invloed op de waterhuishouding. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III en op grond hiervan heeft het waterschap een positief wateradvies afgegeven (*bijlage 7*).

De vraag in het digitale formulier "Neemt in het plan het verharde oppervlak van bebouwing en bestrating toe met meer dan 1500m²" is beantwoord met nee. Bij de vraag "Wat is de toename van het verharde oppervlak in m²" is door aanvrager – 1 ingevuld. Het antwoord had moeten zijn dat het verhard /bebouwd oppervlak met ca. 50m² toeneemt. Een en ander is kortgesloten met het waterschap Reest en Wieden en dat heeft op 8 juli 2010 aangegeven dat het wateradvies van 11 februari 2010 onverkort van kracht blijft. Er treedt slechts een kleine wijziging in de standaard waterparagraaf op. Het aanvullende advies is opgenomen in bijlage 7.

Ecologisch onderzoek

In opdracht van het Management & Advies Collectief heeft Archaeological Research & Consultancy (ARC bv) op 25 september 2009 een ecologische quickscan uitgevoerd voor het plangebied aan de Heerengracht te Meppel (*bijlage 8*).

Uit het onderzoek blijkt dat door de afbraak van de huidige bebouwing en de nieuwbouw op dezelfde locatie geen wettelijk beschermde plant -en diersoorten bedreigd worden.

Wat de fauna betreft zijn in potentie de vaak zeer specifieke eisen die enkele soorten stellen aan hun habitat aanwezig, maar er zijn geen indicaties dat deze soorten aanwezig zijn.

Op basis van het ecologische potentieel van het onderzoeksterrein kan worden geconcludeerd dat er een lichte toets geldt waar een vrijstelling voor wordt verleend, mits de algemene zorgplicht in acht genomen wordt. Dit houdt in dat voor de sloop van de bebouwing gecontroleerd moet worden of er vogels in genesteld zijn. Is dit het geval dan moet er met de sloop gewacht worden tot na het broedseizoen (*maart tot en met juli*). Tevens wordt geadviseerd om bij de sloop eerst de daken te verwijderen, zodat zoogdieren (vleermuizen) en (nacht)vlinders dan de mogelijkheid krijgen om de gebouwen op tijd te verlaten.

Ten zuiden en westen van de kerkaanbouw staan drie met klimop begroeide lindes. Geadviseerd wordt om spoedig de klimop rondom de boom bij de stamvoet door te zagen, mochten deze bomen verwijderd worden. Met klimop begroeide bomen vormen een uitstekende beschutting voor allerlei dieren: vogels vinden er nestgelegenheid en voedsel in, terwijl allerlei insecten er ook hun toevlucht in zullen zoeken.

Ten oosten van de kerk in de groenstrook is een takkenhoop aanwezig. Geadviseerd wordt deze te verwijderen. Vogels, kleine zoogdieren en insecten zullen deze gebruiken voor beschutting en mogelijk overwintering.

Openingen zoals het raam in de garage dat al geruime tijd openstaat worden door veel dieren gebuikt voor beschutting, nestgelegenheid en overwintering. Deze dienen gesloten te worden of anders dichtgetimmerd te worden. Op ongeveer 3 km ten westen van het onderzoeksgebied is een habitat-en vogelrichtlijngebied aanwezig. Gezien het habitatverschil zal er geen interactie tussen deze twee gebieden plaatsvinden.

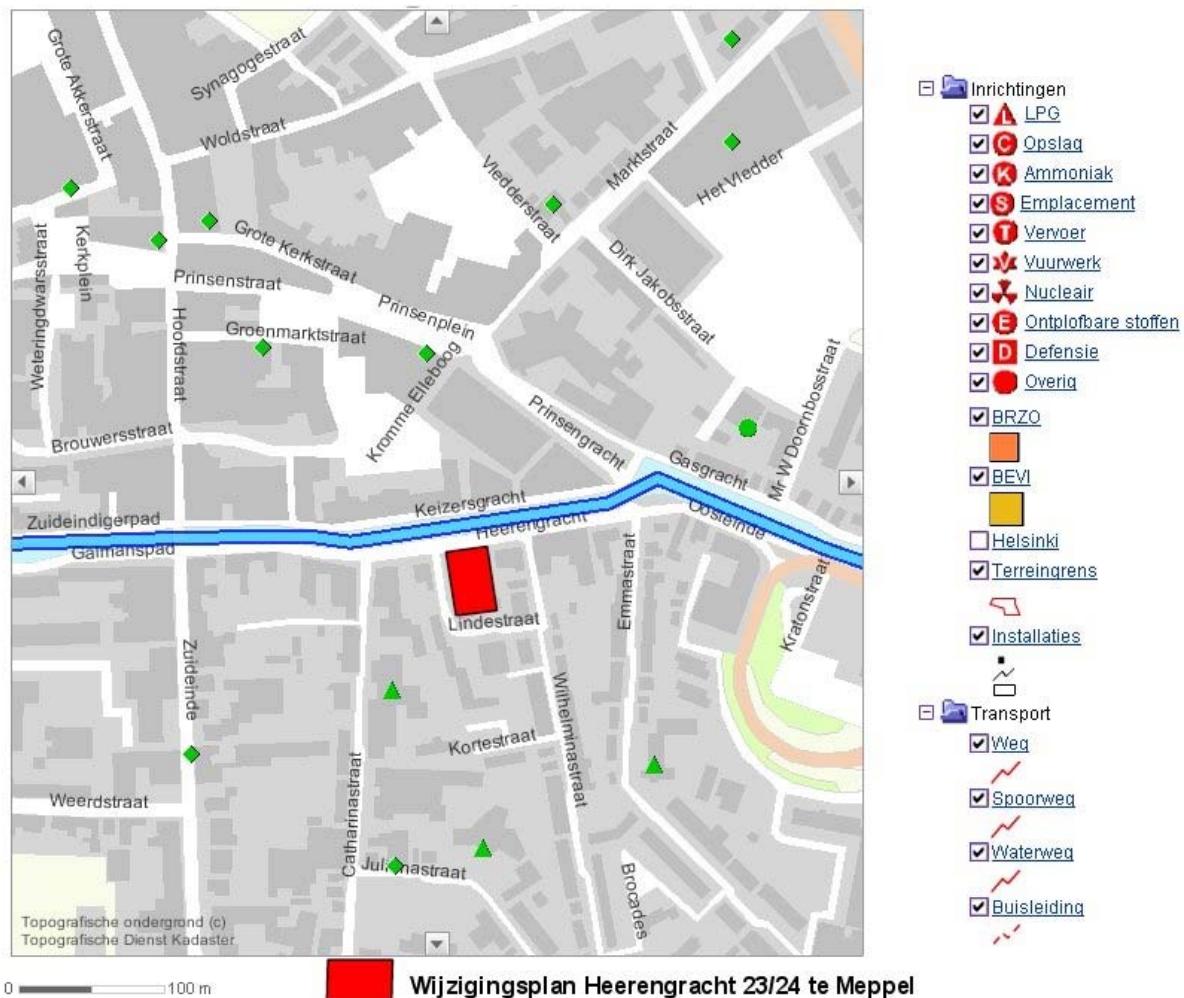
Het is niet noodzakelijk dat voor de sloop en de nieuwbouw mitigerende en compenserende maatregelen in het kader van de Flora en faunawet worden uitgevoerd.

Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen is van toepassing op ruimtelijke besluiten met betrekking tot de bestemming van grond, wanneer deze besluiten te maken hebben met de bouw of vestiging van kwetsbare objecten. Woningen worden zijn aangemerkt als zijnde kwetsbare objecten. De bouw van zorgeenheden en partnerwoningen worden ook als zodanig aangemerkt.

De risicokaart van de Provincie Drenthe laat niet alleen zien welke risicovolle situaties zich in een bepaalde omgeving bevinden, maar bijvoorbeeld ook de risicocontouren. Daaruit valt op te maken of en welke gebouwen zich binnen een risicocontour bevinden en of daar gebouwen bij zijn waarin zich veel mensen bevinden die bij een calamiteit hulp nodig hebben (bijvoorbeeld ziekenhuizen of scholen). Binnen of nabij het plangebied Heerengracht 23-24 zijn geen risicovolle inrichtingen aanwezig waar rekening mee moet worden gehouden.

Het aspect externe veiligheid vormt daarom voor de nieuwe invulling op de locatie Heerengracht 23-24 geen belemmering. De risicokaart in figuur 2 geeft een overzicht van de ligging van het plangebied (blauwe vlak) ten opzichte van risicovolle inrichtingen.



Figuur 2. Uitsnede provinciale risicokaart Drenthe.

Archeologisch onderzoek

In het verdrag van Malta is de veiligstelling van het Europese erfgoed geregeld. De uitgangspunten van dit verdrag zijn op nationaal niveau uitgewerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg. De regionale uitwerking heeft plaatsgevonden in het POP II.

In opdracht van het Management & Advies Collectief heeft Archaeological Research & Consultancy (ARC bv) een archeologisch bureau-onderzoek uitgevoerd voor de locatie aan de Heerengracht 23 te Meppel. Het definitieve rapport is gedateerd 3 november 2009 (bijlage 9).

In de directe omgeving van de locatie aan de Heerengracht zijn geen archeologische waarnemingen gedaan. Direct ten noorden en ten westen grenst de locatie aan een monument van hoge archeologische waarde, namelijk het centrum van Meppel. De onderzoekslocatie maakt hier geen deel van uit en is pas aan het einde van de 19^e eeuw bebouwd en er zijn geen aanwijzingen gevonden dat de locatie voor die tijd was bebouwd.

Op basis van het bureau-onderzoek is geconcludeerd dat er binnen de onderzoekslocatie waarschijnlijk geen archeologische resten en/of sporen aanwezig zijn. Een vervolgonderzoek op de locatie is niet nodig. Daarom wordt door bureau ARC geadviseerd de onderzoekslocatie vrij te geven.

Wanneer bij de uitvoering van de werkzaamheden onverhoopt grondsporen en/of vondsten worden aangetroffen, dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij de provinciaal archeoloog.

6. Procedure

Burgemeester & wethouders hebben het ontwerpwijzigingsplan voor het perceel Heerengracht 23-24, op grond van afdeling 3.4 Awb (uniforme openbare voorbereidingsprocedure), met ingang van 15 april tot en met 26 mei 2010 ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. De stukken zijn zowel in het stadhuis als ook op internet en op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar gesteld. Het ontwerp wijzigingsbesluit is opgenomen in bijlage 10. De publicaties van 14 april 2010 zijn opgenomen in bilage 11.

Naar aanleiding van twee zienswijzen is het wijzigingsplan op enkele onderdelen aangepast. De zienswijzen en de ontvangstbevestiging zijn opgenomen in bijlage 12 en een samenvatting ervan en de reactie daarop in bijlage 13.

Het wijzigingsbesluit is opgenomen in bijlage 14 en de brieven aan de indieners van de zienswijzen en aanvrager in bijlage 15.

De bekendmaking van het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan geschiedt binnen twee weken na vaststelling en wordt gepubliceerd in het elektronisch publicatieblad en op de gemeentelijke internetpagina met een aankondiging in de Meppeler Courant en De Nieuwe Meppeler. Tevens wordt het besluit gepubliceerd via www.staatscourant.nl. Het besluit met de daarbij behorende stukken worden vervolgens via internet beschikbaar gesteld en liggen ook in het Stadhuis ter inzage.

Het vastgestelde wijzigingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Zij, die tijdig hun zienswijze op het ontwerpbesluit bij het college kenbaar hebben gemaakt, alsmede belanghebbenden die aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest hun zienswijze bij uw college kenbaar te maken, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan worden verzocht om een voorlopige voorziening te treffen.

7. Economische uitvoerbaarheid

De gronden zijn in eigendom van Stichting de Stouwe Beheer. De kosten voor de ontwikkeling van de 24 zorgeenheden en de 3 partnerappartementen op het perceel Heerengracht 23-24 komen geheel voor rekening van genoemde Stichting.

Tussen de aanvrager en de gemeente Meppel zal een planschadeverhaaloverkomst gesloten worden. De eventueel uit de planologische maatregel voortvloeiende planschade (op grond van artikel 6.4a Wro) komt hiermee voor rekening van de ontwikkelende partij.

8. Juridische aspecten

De wijziging houdt in dat de geldende bestemming "Bijzondere doeleinden voorzien van de aanduiding categorie I" wordt gewijzigd naar de bestemming "Wonen voorzien van de aanduiding dienstverlening", zoals op de bijgevoegde planverbeelding is aangegeven. Aan dit voorschrift zijn de bepalingen van de bestemming "Dienstverlening en wonen" uit het geldende bestemmingsplan Meppel, Binnenstad (Deelgebied I) gehangen en daardoor blijven de bepalingen van dit bestemmingsplan van toepassing op dit wijzigingsplan en komt overeen met het uitgangspunt dat de voorschriften van het bestemmingsplan "Meppel, Binnenstad (Deelgebied I)" onverkort blijven gelden.

Het opnemen van de contour van de toegevoegde bestemming "Cultuurhistorisch waardevol gebied" op de plankaart van het ontwerpwijzigingsplan is abusievelijk achterwege gebleven. Deze omissie is hersteld door het opnemen van de aanduiding "Cultuurhistorische waarde". Deze aanduiding komt voort uit de verplichte toepassing van SVBP 2008 en is gelijk te stellen met de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' in het geldende bestemmingsplan.