



Uitwerkingsplan "Meppel - 40 woningen
Troelstraplein"





Uitwerkingsplan artikel 3.6 Wro

Meppel - 40 woningen Troelstraplein
Kenmerk 2010-11849

september 2010

Inhoudsopgave

1. AANLEIDING.....	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Ligging en plangrens	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening	8
2.0 BESCHRIJVING VAN HET PROJECT	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	9
2.2.1 Bebouwing	9
2.2.2 Tuinen en openbaar groen.....	12
2.2.3 Parkeren	12
2.2.4 Welstand	13
3.0 BELEIDSKADER.....	14
3.1 Provinciaal beleid	14
3.1.1 Provinciaal Omgevingsplan Drenthe (POPII)	14
3.1.2 Beleidsnota Wonen	14
3.1.3 Conclusie	14
3.2 Gemeentelijk beleid	14
3.2.1 Ontwikkelingsvisie 2030 gemeente Meppel	14
3.2.2 Nota Wonen	14
4.0 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
4.1 Milieuaspecten	16
4.1.1 Bedrijven en milieuzonering	16
4.1.2 Bodem	16
4.1.3 Geluid	17
4.1.4 Externe veiligheid.....	18
4.1.5 Luchtkwaliteit.....	18
4.1.6 Ecologie	19
4.2 Archeologie	19
4.3 Waterhuishouding	20
4.4 Kabels en Leidingen	20
5.0 JURIDISCHE PLANTOELICHTING	21
5.1 Wonen	21
5.2 Verkeer- en verblijfsgebied	21
6.0 MAATSCHAPPELIJKE EN FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	22
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	22
6.2 Financiële uitvoerbaarheid	22
7.0 CONCLUSIE	22

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

1. Verzoek Woonconcept Vastgoed d.d. 8 maart 2010
2. Stedenbouwkundige visie d.d. 1 maart 2010
3. Welstandsadvies d.d. 1 april 2010
4. Verkennend bodemonderzoek Troelstraplein Meppel d.d. 31 maart 2010
5. Aanvullend bodemonderzoek Troelstraplein Meppel d.d. 26 mei 2010
6. Akoestisch onderzoek 40 woningen Troelstraplein d.d. 15 maart 2010
7. Luchtkwaliteitsonderzoek Meppel 2006 en actualisatie 2008
8. Ecologische Quicksan Troelstraplein Meppel d.d. 23 maart 2010
9. Watertoets d.d. 1 juni 2010

1. Aanleiding

1.1 Inleiding

In december 1999 is het Wijkontwikkelingsplan (WOP) Haveltermade vastgesteld. Het WOP kent een integrale aanpak, waarbij met diverse actoren gewerkt is aan een aantal onderdelen dat van belang is voor een optimaal woon-, werk- en leefklimaat. Het doel van het WOP is een meerjarenvisie te geven met steeds voor ongeveer 2 jaar een concreet pakket aan maatregelen en activiteiten. De stedenbouwkundige visie van 1999 is de leidraad van het WOP geweest. De uitgangspunten van het WOP zijn vervolgens verwerkt in het bestemmingsplan Meppel - Haveltermade.

Ten behoeve van de actualisering van de oude bestemmingsplannen en het bieden van een juridisch - planologische regeling voor de herstructurering van de wijk Haveltermade, is in 2005 het bestemmingsplan 'Meppel - Haveltermade' geactualiseerd.

Dit bestemmingsplan biedt onder andere een regeling voor de herstructurering van het gebied genaamd 'Gebied 5 - Troelstraplein (noordzijde)'. In het bestemmingsplan is voor het projectgebied de bestemming 'Wonen (uit te werken)' opgenomen.

Woonconcept Vastgoed heeft voor het projectgebied een plan ontwikkeld voor de nieuwbouw van 24 grondgebonden woningen, 4 maisonnettewoningen en 12 appartementen.

1.2 Ligging en plangrens

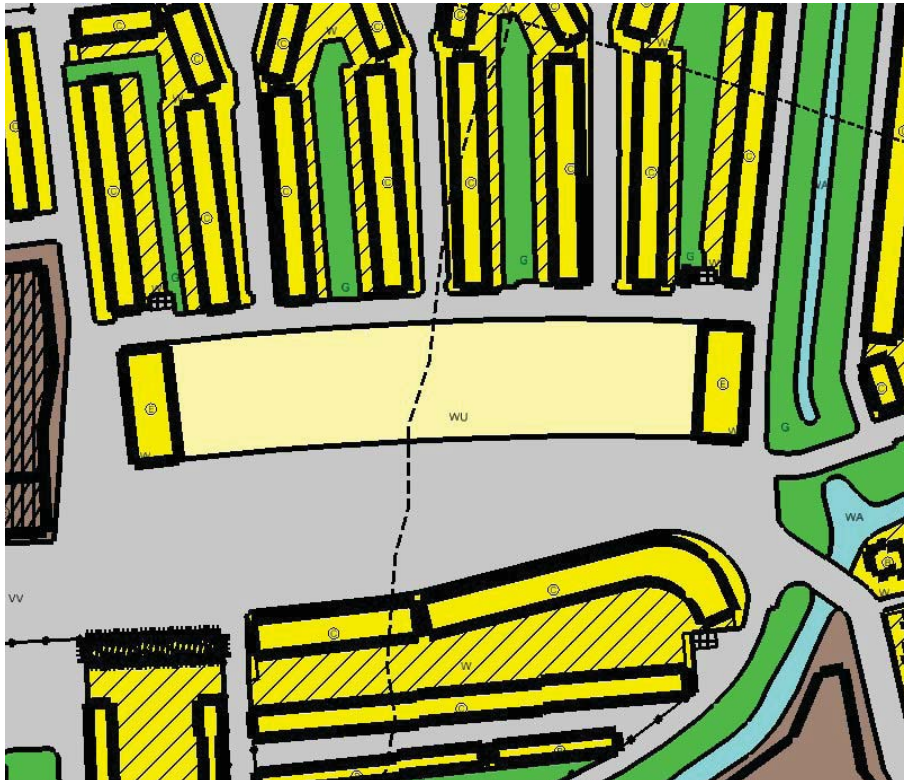
Het projectgebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Kuiperstraat en aan de zuidzijde door het Troelstraplein. Zowel aan de oost- als aan de westzijde wordt het projectgebied begrensd door de twee buitenste vogeltjesflats aan de Thorbeckelaan (De Reiger) en respectievelijk De Savornin Lohmanstraat (De Snip). Deze beide flats zijn de afgelopen jaren gemoderniseerd en blijven gehandhaafd. Figuur 1 illustreert de ligging van het plangebied ten opzichte van de stad Meppel. De begrenzing van het projectgebied is aangegeven in figuur 2.



Figuur 1. Locatie van het projectgebied Troelstraplein /Kuiperstraat ten opzichte van Meppel.

verlengde daarvan worden gebouwd. De goothoogte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,25 meter. Voor vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen geldt een maximale bouwhoogte van 3,00 meter. De dakhelling van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 60° bedragen. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10,00 meter.

Het voorgestelde bouwplan voor 24 grondgebonden woningen, 4 maisonnettewoningen en 12 appartementen past binnen de bepalingen van de uitwerkingsplicht.



Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplankaart 'Meppel – Haveltermade'.

1.4 Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Met ingang van 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) komen te vervallen. Hiermee bestaat er geen grondslag meer om met toepassing van artikel 11 WRO de bestemming uit te werken.

Met de inwerkingtreding van de Wro is ook het Overgangrecht Wro in werking getreden. Op grond van artikel 9.1.5 van het Overgangsrecht Wro wordt een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 11 van de WRO gelijkgesteld met een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub b Wro. Het voorliggende uitwerkingsplan is opgesteld op grond van artikel 3.6 lid 1 sub b Wro.

Met de invoering van de nieuwe Wro is ook de digitaliseringsverplichting in werking getreden. Ruimtelijke plannen die na 1 januari 2010 ter inzage worden gelegd moeten digitaal raadpleegbaar zijn (conform STRI 2008) en voldoen aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). Dit betekent dat het plan digitaal beschikbaar gesteld wordt via onder andere www.ruimtelijkeplannen.nl. De bestemmingsregels van het moederplan 'Meppel – Haveltermade' worden ook van toepassing op dit uitwerkingsplan. Wel worden enkele termen geactualiseerd naar aanleiding van recente wetgeving (bijvoorbeeld ontheffingen in plaats van vrijstellingen).

2.0 Beschrijving van het project

2.1 Huidige situatie

De wijk Haveltermade ligt ten noorden van de oorspronkelijke binnenstad van Meppel, op betrekkelijk korte afstand van het stadshart. De wijk is gebouwd tussen de periode 1955 en 1965.

In het projectgebied staan drie (van de in totaal vijf) vogeltjesflats. De flats bestaan uit vier woonlagen al dan niet bovenop een aantal bergingen. Elke flat bestaat uit 24 appartementen, die enerzijds geprojecteerd zijn op de Kuyperstraat en anderzijds op het Troelstraplein. In het kader van de herstructurering zullen deze flats volgens planning eind 2010 worden gesloopt.

De twee resterende vogeltjesflats zijn de afgelopen jaren gemoderniseerd en zijn in gebruik voor begeleid wonen dat wordt verzorgd door stichting De Leite. Deze twee flats behoren echter niet tot het plangebied.

Tussen de flats liggen momenteel drie parkeerterreinen die voorzien in de parkeerbehoefte van de aanwezige appartementen. De foto's 1 en 2 geven een impressie van de huidige situatie.



Foto 1. Huidige situatie Troelstraplein.



Foto 2. Huidige situatie Troelstraplein.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Bebouwing

In het bestemmingsplan Meppel – Haveltermade zijn per herstructureringsgebied uitgangspunten aangegeven. Deze uitgangspunten zijn gebaseerd op de vijf thema's van de Stedenbouwkundige Visie Haveltermade. Voor het projectgebied Troelstraplein (noordzijde) zijn de volgende uitgangspunten omschreven:

Ligging:

- Situering woningen aan de noordzijde Troelstraplein in lichtgebogen rooilijn;
- Oriëntatie op het Troelstraplein en de Kuyperstraat;
- Hoekwoningen tweezijdige oriëntatie;
- Doorzetten noord - zuid straten (zichtlijnen) in dit gebied tot het Troelstraplein;
- Woningen voorzien van voortuinen met haag als erfscheiding.

Massa:

- Grondgebonden woningen (levensloopbestendig) in 2 of 3 lagen zonder kap.
- Eventueel een 'losse' situering van vrijstaande woningen, aansluitend op het solitaire karakter van de vogeltjesflats, anders rijtjes van beperkte omvang in een vaste ritmering.

Detailering:

- Afstemmen op zuidzijde Troelstraplein (eenheid bewerkstelligen);
- Eventuele garages en bijgebouwen meenemen in het ontwerp.

Materiaal:

- Hoofdzakelijk steenachtig;
- Deels afwijkend van het gebruikelijke beeld in de wijk, door gebruik van afwijkende materialen (bijvoorbeeld hout of metaal) en afwijkend kleurbeeld (donkere kleurtoon).

In hoofdlijnen voldoet het bouwplan hieraan, zij het dat er enkele nuanceverschillen zijn. Deze betreffen:

1. Het doorzetten van de noord - zuid zichtlijnen tot aan het Troelstraplein;
Na overleg met de initiatiefnemer en het bespreken van diverse concepten is echter besloten af te zien van het creëren van zichtlijnen over alle noord - zuid straten ten noorden van het plangebied. Gekozen is voor het doortrekken van de meest centrale as (de Donker Curtiusstraat). Deze is ruimtelijk gezien het meest bepalend. Door deze openbare ruimte visueel door te trekken ontstaat immers een goede ruimtelijke aansluiting met het Troelstraplein.
2. Grondgebonden woningen in 2 of 3 lagen zonder kap.
Ten aanzien van de woonbebouwing is gekozen voor een combinatie van grondgebonden woningen, appartementen en maisonnettes. Na vaststelling van het bestemmingsplan Meppel - Haveltermade is in de Haveltermade het nodige aan levensloopbestendige woningen toegevoegd.

Aan het wijkwinkplein aan de Johan van Oldenbarneveltstraat zijn 22 sociale koopappartementen en 21 sociale huurappartementen gerealiseerd en aan de Wibautstraat - Schaperstraat 6 levensloopbestendige koopwoningen. Daarnaast zijn de appartementen boven de voormalige Aldi voorzien van een lift, waarmee nog eens 21 woningen als levensloopbestendig beschouwd kunnen worden.

Hierdoor is het aanbod aan levensloopbestendige woningen sinds 2005 aanzienlijk toegenomen waardoor de noodzaak om dergelijke woningen te realiseren minder urgent is geworden.

De nieuw te realiseren woningen, appartementen en maisonnettes bestaan uit 3 bouwlagen. De woningen hebben een nagenoeg plat dak met een dakhelling van nog geen 15 graden. De maximale bouwhoogte is ruim 10 meter.

De woningen, appartementen en maisonnettewoningen worden in vier blokken ritmisch herhaald. Aan de achterzijde van de grondgebonden woningen wordt per woning een bijgebouw gerealiseerd met een afmeting van 1,5 bij 3 meter. Daarnaast komt aan de achterzijde van de woningen over de gehele breedte een portaal. Figuur 4 geeft een impressie van de nieuw te bouwen woningen.



Figuur 4. Nieuwe situatie woningbouw Troelstraplein /Kuiperstraat.

2.2.2 Tuinen en openbaar groen

De kracht van de wijk Haveltermade ligt vooral in de royaal opgezette groenstructuur. De waterlopen met hun groene oevers vertegenwoordigen een meerwaarde voor de daarop aansluitende buurten en ook voor de wijk als geheel. De woonomgeving wordt gekenmerkt door een ruime maatvoering van de openbare ruimte. Er zijn diverse speelplekken verspreid door de wijk. De ruimtelijke structuur van de wijk wordt gekenmerkt door een diversiteit in grotere openbare gebieden en kleinere besloten semi-openbare gebieden.

Zowel aan de voor- als aan de achterzijde van de woningen ligt een tuin. De voortuinen hebben een diepte van 1 meter en worden uitgevoerd als een plantenbak. De achtertuinten hebben een diepte van 15,50 meter. De openbare ruimte krijgt een transparante en parkachtige uitstraling dat refereert naar de structuur van de vogeltjesflats, waardoor aangesloten wordt op de ruimtelijke structuur van de Haveltermade.

2.2.3 Parkeren

Tussen de woningen worden 3 parkeervoorzieningen van elk 18 parkeerplaatsen aangelegd (54 in totaal). Daarnaast wordt per grondgebonden woning 1 parkeerplaats op eigen terrein gerealiseerd (24 in totaal). Hiermee komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 78. Voor de te realiseren woningen, maisonnettes en appartementen geldt op basis van de beleidsnotitie 'Parkeerbeleid Gemeente Meppel (2008)' een parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning. Het plan voldoet hieraan (zie tabel 1).

Aantal wooneenheden	Parkeernorm/ eenheid	Aantal benodigde parkeerplaatsen conform norm	Aantal te realiseren parkeerplaatsen volgens plan
40	1,6	64	78

Tabel 1. Parkeerbilans benodigde parkeerplaatsen nieuwbouwplan.

Daarnaast wordt met de nieuwbouw ook een aantal parkeerplaatsen opnieuw ingericht die behoren bij de twee buitenste vogeltjesflats. Aangezien het hier gaat om een maatschappelijke voorziening (begeleid wonen) geldt hiervoor een norm van 0,6 parkeerplaatsen per wooneenheid. De woonzorgeenheden in deze resterende vogeltjesflats hebben een parkeerbehoefte van 15 parkeerplaatsen per flat.

Aantal wooneenheden	Parkeernorm/ wooneenheid	Reeds aanwezige parkeerplaatsen	Aantal benodigde parkeerplaatsen
24 (De Reiger)	0,6	14	14,4 (15)
24 (De Snip)	0,6	5	14,4 (15)
		19	30

Tabel 2. Parkeerbilans benodigde parkeerplaatsen woonzorgflats De Reiger/De Snip.

Hiervoor zijn in totaal 30 parkeerplaatsen benodigd. Met de uitvoering van het nieuwbouwplan blijven echter maar 19 van deze parkeerplaatsen in het openbaar gebied over. Er zullen hierdoor 11 parkeerplaatsen aangewend moeten worden in het projectgebied ten behoeve van de woonzorgeenheden. Eén daarvan in het westelijk deel (bij de Reiger) en 10 in het oostelijk deel (bij de Snip). Het kerkgebouw aan de Thorbeckelaan 73 voorziet op eigen terrein in de parkeerbehoefte. Conclusie is dat ruimschoots voldaan wordt aan de parkeernorm (zie tabel 3).

Parkeerplaatsen bouwplan (gerealiseerd)	78
Parkeerplaatsen bouwplan (benodigd volgens norm)	64
Over in plangebied	14

Parkeerplaatsen woonzorgflats (aanwezig)	19 (14 en 5)
Parkeerplaatsen woonzorgflats (benodigd volgens norm)	30 (2x15)
Verschil	-11
Over in plangebied	14
Extra parkeerplaatsen	+3

Tabel 3. Parkeerbilans benodigde parkeerplaatsen (totaaloverzicht)

2.2.4 Welstand

Door de welstandscommissie is op 1 april 2010 een positief advies uitgebracht. De commissie komt tot de conclusie dat een afwijking van de massa en detaillering (afstemming op bebouwing zuidzijde Troelstraplein) gerechtvaardigd is. Een afschrift van dit advies is als bijlage opgenomen bij dit uitwerkingsplan.

3.0 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 Provinciaal Omgevingsplan Drenthe (POPII)

Het beleidskader van het totale omgevingsbeleid van de provincie Drenthe is omschreven in het Provinciale Omgevingsplan Drenthe (POPII). Meppel is volgens het POPII een Streekcentrum. Daarbij is aangegeven dat voor de wijk Haveltermade stedelijke vernieuwing van woongebied plaats kan vinden.

De streekcentra vormen het zwaartepunt bij de verdere verstedelijking van Drenthe. De stedelijke vernieuwing is erop gericht de toekomstige groei aan stedelijke functies binnen de grenzen van de huidige kern op te vangen. Herstructurering en inbreiding moeten leiden tot een kwalitatieve verbetering van het bestaand bebouwd gebied, inclusief de openbare ruimte, een ondersteuning van de centrumfunctie van steden en de gelegenheid bieden de vestigingsdruk naar de stadsranden en de dorpen te verminderen c.q. te vertragen.

Voor ontwikkelingen in stedelijke gebieden zijn verschillende uitgangspunten genoemd. Een eerste is de stimulering van functiemenging van wonen, werken en recreëren. Daarnaast wordt aangegeven dat groen in stedelijk gebied behouden en – waar mogelijk – versterkt moet worden. De inrichting van het water in het stedelijk gebied is van belang voor de handhaving van een goede waterhuishouding. Waar mogelijk moet het bergend vermogen van het watersysteem vergroot worden.

3.1.2 Beleidsnota Wonen

Naar aanleiding van de nota Mensen, Wensen, Wonen van (destijds) staatssecretaris Remkes (VROM), heeft de provincie Drenthe een Beleidsnota Wonen opgesteld. De provincie geeft hierin aan dat haar beleid gericht is op stimulering van de kwaliteit van het wonen in Drenthe, waarbij de eerste prioriteit op de herstructurering van bestaande woonwijken ligt.

3.1.3 Conclusie

Het plan past zowel binnen het Provinciaal Omgevingsplan (POPII), als binnen de Beleidsnota Wonen. Vanuit provinciaal beleid zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan in het gebied Troelstraplein/Kuypersstraat.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 Ontwikkelingsvisie 2030 gemeente Meppel

In 2000 heeft de gemeente Meppel een ontwikkelingsvisie vastgesteld, hierin wordt ten aanzien van wonen gestreefd naar een stad waar aantrekkelijke en gedifferentieerde woonmilieus, met uiteenlopende woningtypen in verschillende marktsegmenten, worden aangeboden. Daarbij wordt de kwaliteit van de stad en het landschap ten volle benut en ingezet.

In de visie is onder andere aangegeven dat de gemeente streeft naar herstructurering en vernieuwing van bestaande wijken, ter versterking van de samenhang van de stad. Ook wordt ingezet op de koppeling van woonmilieus aan speciale landschappelijke elementen als bos, water of natuurgebied.

3.2.2 Nota Wonen

Het woonbeleid uit de Ontwikkelingsvisie 2030 is verder uitgewerkt in de gemeentelijke Nota Wonen. Daarin wordt gesteld dat er voor de wijk Haveltermade sprake is van een wijk met een goede en gewaardeerde stedenbouwkundige opzet, met veel ruimte en

groen. De aard van het woningbestand laat echter te wensen over, wat verdere (sociale) problematiek heeft veroorzaakt.

Het beleid is er daarom op gericht om door middel van transformatie en differentiatie van het woningbestand meer geleiding in de sociale structuur aan te brengen.

3.2.3 Welstandsnota

In 2005 heeft de gemeenteraad de Welstandsnota vastgesteld. Deze nota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Meppel.

In eerste instantie zijn algemene welstandscriteria opgenomen, iedere (bouw)aanvraag in de gemeente wordt daaraan getoetst. Vervolgens zijn er ook gebiedsgerichte criteria, die alleen gelden voor een bepaald gebied binnen de gemeente.

De gehele wijk Haveltermade heeft in de nota de gebiedsaanduiding '10 naoorlogse bebouwing (regulier)'. In de welstandsnota zijn daarvoor de gebiedsgerichte criteria opgenomen. Er is echter ook aangegeven dat het bij de Haveltermade gaat om een ontwikkelingslocatie. Hiervoor heeft de welstandsnota geen criteria opgenomen, omdat daarvoor eerst een concreet stedenbouwkundig plan aanwezig moet zijn.

Aan de hand van de Stedenbouwkundige visie Haveltermade zijn uitgangspunten geformuleerd, deze kunnen als criteria overgenomen worden in de welstandsnota. De uitgangspunten zijn reeds genoemd in paragraaf 2.2 van deze ruimtelijke onderbouwing. Het nieuwbouwplan Troelstraplein/Kuyperstraat voldoet hieraan.

3.2.4 Conclusie

Het plan is voortgekomen uit een groter project, dat verwoord is in het Wijkontwikkelingsplan Haveltermade (1999). Het bouwplan voldoet aan het gemeentelijk beleid.

4.0 Milieu- en omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de relevante milieu- en omgevingsaspecten. Per paragraaf wordt ingegaan op de invloed van het voorliggende plan op deze aspecten.

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Bedrijven en milieuzonering

In de door de VNG uitgegeven brochure 'Bedrijven en milieuzonering' zijn woningen niet opgenomen, aangezien deze geen zone hebben. Wel moet rekening worden gehouden met bedrijven en/of inrichtingen buiten het projectgebied, die directe invloed kunnen uitoefenen op de woningen in het projectgebied. In dit geval zijn de school (ten zuidoosten van het projectgebied) en het kerkgebouw aan de Thorbeckelaan dergelijke inrichtingen.

Een school (voor hoger beroepsonderwijs) valt onder SBI 1993-code '803/804 Scholen voor beroeps-, hoger- en overig onderwijs'. De richtafstand hiervoor is 30 meter dat in hoofdzaak gebaseerd is op het aspect geluid. Het projectgebied ligt echter buiten de 30 meter contour van de school.

Een kerkgebouw valt onder SBI 1993-code '9131 Kerkgebouwen e.d.'. De richtafstand hiervoor is 30 meter en in hoofdzaak gebaseerd op het aspect geluid. Het projectgebied ligt echter buiten de 30 meter contour van de kerk.

4.1.2 Bodem

In opdracht van Woonconcept Vastgoed is door EcoReest een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 31 maart 2010 met het kenmerk 100232) ter plaatse van het plangebied Troelstraplein/Kuyperstraat. Doel van dit onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de aanwezigheid van eventuele verontreinigingen in de grond en/of in het grondwater die mogelijk een belemmering kunnen opleveren voor het toekomstige woongebruik van de locatie.

Naar aanleiding van het verkennend milieukundig bodemonderzoek is door EcoReest een nader bodemonderzoek uitgevoerd (d.d. 26 mei 2010 met het kenmerk 100430). Doel van het nader onderzoek is het bepalen van de omvang, ernst en de mate van spoedeisendheid van sanering van de matig tot sterk verhoogde gehalten aan PCB's in de bodem.

Resultaten Verkennend milieukundig bodemonderzoek

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er in de bovengrond van twee monsterpunten een gehalte aan PCB is gemeten boven de interventiewaarde. Daarnaast is ter plaatse van monsterpunt 14 een gehalte aan PCB gemeten boven de tussenwaarde.

Verder zijn er in de bovengrond en het grondwater overschrijdingen van de achtergrondwaarden (grond) en streefwaarden (grondwater) uit de Wet bodembescherming aangetoond. De tussenwaarden nader onderzoek zijn verder niet overschreden. De verhogingen in het grondwater worden allen beschouwd als zijnde achtergrondconcentraties.

De resultaten van het onderzoek vormen, mede gelet op de toekomstige woonfunctie van het terrein aanleiding tot nader onderzoek naar de aard, omvang en verspreidingsrisico's van de verontreiniging(en).

Resultaten Nader bodemonderzoek

Op basis van de resultaten van het nader onderzoek zijn de PCB spots afgeperkt en kan het volgende worden geconcludeerd.

Ter plaatse van de onderzoekslocatie is een hoeveelheid van minder dan 25 m³ sterk verontreinigd materiaal aangetroffen. In het grondwater is geen verontreiniging aangetoond.

Het betreft geen ernstig geval van bodemverontreiniging. Voorafgaand aan de sloop- en saneringswerkzaamheden dient de aanvrager bij het bevoegd gezag (in dit geval de gemeente Meppel) een plan van aanpak met betrekking tot de sanering van deze twee locaties ter goedkeuring in te dienen. Na goedkeuring kan gestart worden met de werkzaamheden.

4.1.3 Geluid

Ten aanzien van de geluidhinder is de Wet geluidhinder (Wgh) van kracht. Doel van deze wet is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en de preventie van een toename van geluidhinder in de toekomst. In de Wgh is bepaald dat elke weg in principe een zone heeft, waar aandacht aan geluidhinder moet worden besteed.

De Wgh onderscheidt geluidsgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) enerzijds en niet – geluidsgevoelige objecten anderzijds. Woningen zijn geluidsgevoelige objecten.

Voor de realisatie van de 40 woningen is in opdracht van Woonconcept Vastgoed te Meppel door WNP raadgevende ingenieurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is van 15 maart 2010. In het akoestisch onderzoek is zowel de geluidbelasting op de gevels als de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van de nieuw te bouwen woningen bepaald. Het onderzoek is als bijlage bij dit uitwerkingsplan opgenomen.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is niet gelegen binnen de wettelijke geluidszone van een weg. Voor de geluidbelasting vanwege wegverkeer zijn de 30 km/uur wegen Troelstraplein, Kuypersstraat en in mindere mate Thorbeckelaan en de Savornin Lohmanstraat maatgevend. De berekende cumulatieve geluidbelasting vanwege de bepalende wegen bedraagt ten hoogste 59 dB. Aangezien 30 km/uur wegen niet zoneplichtig zijn hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder en is geen hogere waarde procedure nodig. Er dient wel voldaan te worden aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB.

Railverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van het spoortraject Meppel - Leeuwarden. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege het spoor maximaal 48 dB bedraagt. De grenswaarde van 55 dB wordt niet overschreden.

Industrielawaai

In een eerder stadium¹ is reeds vastgesteld dat de voorkeursgrenswaarde $L_{etmaal} = 50$ dB(A) voor industrielawaai niet wordt overschreden.

Geluidwerende voorzieningen

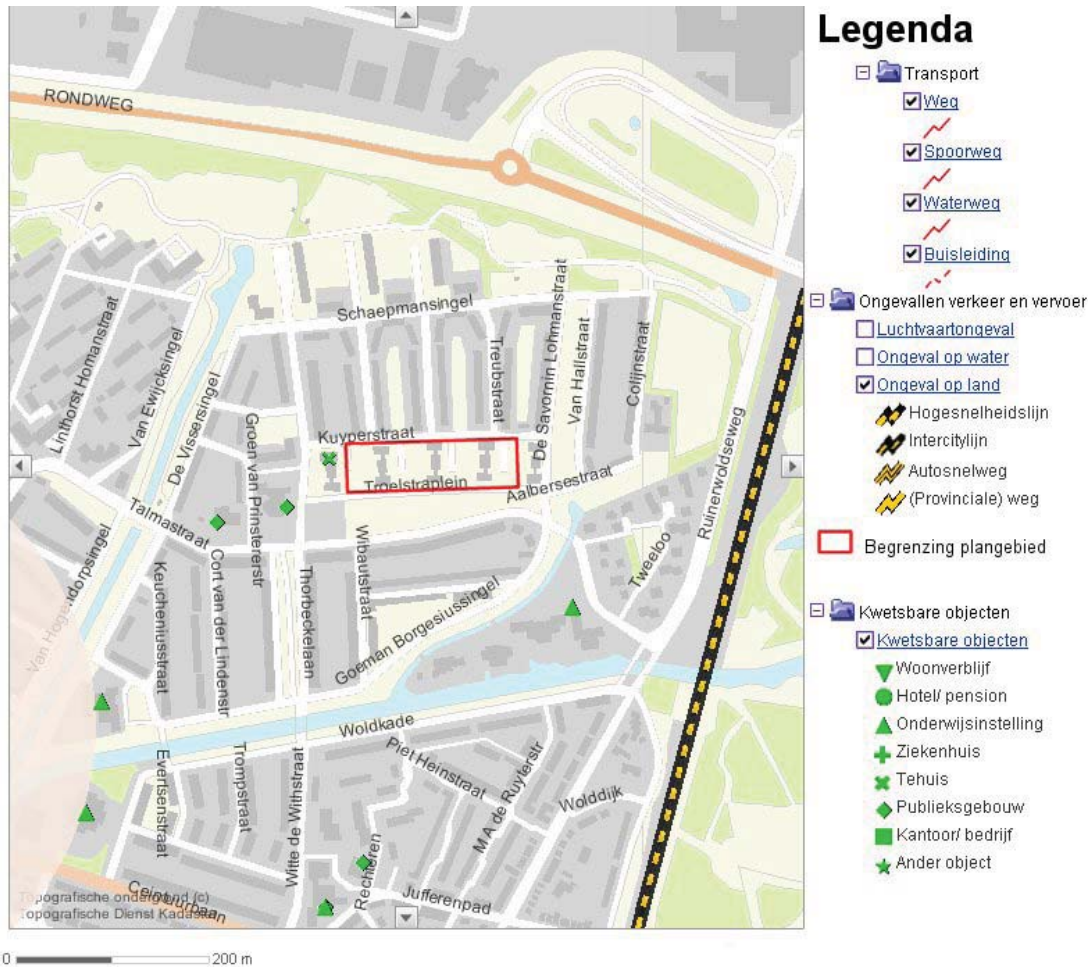
Om aan het maximaal toelaatbare binnenniveau te voldoen dienen de woningen en appartementen te worden voorzien van geluidwerende voorzieningen zoals omschreven in het akoestisch onderzoek. Indien de indeling van de woningen en/of appartementen verandert dan dient de uitwendige scheidingsconstructie opnieuw berekend te worden.

¹ Rapport "Akoestisch onderzoek bestemmingsplangebied Haveltermade te Meppel" d.d. 28 juli 2004

4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de grootte van het overlijdensrisico voor omwonenden als gevolg van activiteiten met gevaarlijke stoffen. De mate van externe veiligheid wordt bepaald door de grootte van twee te berekenen grootheden: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

In en in de nabijheid van het projectgebied is geen sprake van inrichtingen met gevaarlijke stoffen en routes vervoer gevaarlijke stoffen, zoals blijkt uit de risicokaart (zie figuur 5). Hierdoor levert het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op voor de realisatie van de nieuwe woningen.



Figuur 5. Uitsnede professionele risicokaart Drenthe (bron: www.risicokaart.nl)

4.1.5 Luchtkwaliteit

Er is – in het kader van het Besluit Luchtkwaliteit 2005 (BLk) – een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd door TNO in de gehele gemeente Meppel. De luchtkwaliteit is gebiedsdekkend en met hoge mate van ruimtelijk detail in beeld gebracht. Uit dit onderzoek is gebleken dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit in het projectgebied geen belemmeringen zijn.

In 2008 is, naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet luchtkwaliteit (Wlk), een actualisatie uitgevoerd van het TNO onderzoek naar de huidige situatie. Daarnaast zijn de toekomstscenario's voor de scenariojaren 2010 en 2020 geactualiseerd. Het nieuwe rapport voldoet aan de eisen die in het kader van de Wet luchtkwaliteit gelden.

Uit bovenstaand onderzoek is gebleken dat er ten aanzien van de luchtkwaliteit in het plangebied geen belemmeringen zijn. De onderzoeken zijn als bijlagen toegevoegd bij dit uitwerkingsplan.

4.1.6 Ecologie

Op grond van de Flora en Faunawet dient een ruimtelijke onderbouwing inzicht te bieden in de mogelijke effecten van het plan op de aanwezige ecologische waarden. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

In het kader van de gebiedsbescherming moet worden nagegaan of het projectgebied is gelegen in of nabij een gebied waarvoor een gebiedsbescherming geldt en/of een gebied waarin de ingreep een negatieve invloed heeft. Het projectgebied ligt niet in, of grenst niet aan, een van de aangewezen gebieden waarvoor een gebiedsbescherming geldt (zoals EHS, Natura 2000 en vogelrichtlijngebieden).

Soortenbescherming

Op grond van de Flora en Faunawet gelden algemene verboden tot de verwijdering van beschermde plantensoorten van hun groeiplaats, het beschadigen, vernielen, wegnemen of verstoren van voortplanting- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten of het opzettelijk verontrusten van een beschermde diersoort. In algemene zin geldt dat voor activiteiten die mogelijk worden gemaakt door middel van een uitwerking van een bestemmingsplan en die een bedreiging kunnen vormen voor deze beschermde soorten, ontheffing moet worden aangevraagd.

Ecologisch onderzoek

Het bouwplan heeft tot gevolg dat de aanwezige bebouwing gesloopt zal worden. Dit is van invloed op de aanwezige flora en fauna in het plangebied. In opdracht van Woonconcept Vastgoed is voor het betreffende plangebied een Ecologische Quickscan uitgevoerd door Eelerwoude (d.d. 23 maart 2010). Dit onderzoek is als bijlage toegevoegd.

Uit dit verkennend ecologisch onderzoek is gebleken dat er een verhoogde kans bestaat op het aantreffen van de steenmarter en (verblijfplaatsen van) vleermuizen. Om dit in beeld te krijgen wordt momenteel nader ecologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek wordt naar verwachting in oktober 2010 afgerond. Dit neemt niet weg dat de procedure reeds gestart kan worden om de bestemming wonen uit te werken.

Mocht uit het aanvullende ecologisch onderzoek blijken dat er steenmarters of vleermuizen voorkomen, dan zal mogelijk in het kader van artikel 75 van de Flora- en Faunawet een ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij of worden eventueel mitigerende maatregelen getroffen om de schade aan flora en fauna ten gevolge van de sloop te beperken.

4.2 Archeologie

In het verdrag van Malta was de veiligstelling van het Europese erfgoed geregeld. De uitgangspunten van dit verdrag zijn op nationaal niveau uitgewerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg. Deze wet is vervolgens weer vertaald in diverse wetten, waaronder de Monumentenwet 1988. De regionale uitwerking heeft plaatsgevonden in het POPII.

De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft aan dat zich in en om het projectgebied geen archeologische monumenten bevinden. De Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) geeft geen verwachtingswaarde voor archeologische vondsten aan. Op basis hiervan is geen archeologisch onderzoek nodig.

Mocht er tijdens de uitvoering van werkzaamheden toch archeologische vondsten worden aangetroffen, dan moet dit aan zowel de gemeente als de provinciaal archeoloog gemeld worden.

4.3 Waterhuishouding

Voor het plan is de digitale (invullijst) Watertoets ingevuld en verzonden aan het Waterschap Reest & Wieden. Deze invullijst biedt inzicht in de waterhuishouding van het project.

Oppervlakte

Het plan bestaat uit de bouw van 24 grondgebonden woningen, 4 maisonnettes en 12 appartementen. De totale oppervlakte van het plan is ruim 9.000 m². In de huidige situatie is sprake van een verhard oppervlak van circa 3.200 m². Met de realisatie van het voorgenomen bouwplan komt de totale oppervlakte op ruim 5.100 m². Dit betekent een toename van 1.900 m².

Hemelwaterafvoer

In de oude situatie werden zowel hemelwater als afvalwater via een gemengd rioolstelsel afgevoerd. In de nieuwe situatie is sprake van een gescheiden systeem. Daar waar sprake is van een onverhard oppervlak zal het hemelwater in de bodem infiltreren.

Materiaalgebruik

Zowel voor de bouw van de woningen als voor de aanleg van de verhardingen zullen hoogwaardige en duurzame materialen toegepast worden die niet uitlogen. Materialen als zink, lood en chroom zullen in verband hiermee zo min mogelijk toegepast worden.

Wateradvies Reest & Wieden

Op 27 april 2010 is door het Waterschap Reest & Wieden een reactie op de aanvraag om watertoets ontvangen. Het waterschap geeft aan dat de toename van de verharde oppervlakte met 1.900 m² tot gevolg heeft dat van deze oppervlakte 10% aan waterbergend oppervlak gerealiseerd moet worden. Dit komt neer op circa 190 m².

Na overleg met het Waterschap en de initiatiefnemer is ervoor gekozen om in plaats van 'normale' verharding, waterdoorlatende verharding toe te passen. Hoewel momenteel onderzocht wordt of de bodem geschikt is voor infiltratie, kan deze constructie ook aangewend worden voor de berging van het hemelwater indien blijkt dat de grond niet voorziet in (voldoende) infiltratiemogelijkheden.

Hiermee wordt in voldoende mate rekening gehouden met het bergen en afvoeren van het hemelwater. Het aspect water vormt geen bedreiging voor de realisatie van het bouwplan. Te zijner tijd zal het wateradvies van het waterschap Reest & Wieden als bijlage toegevoegd worden.

4.4 Kabels en Leidingen

In en rondom het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die planologische beperkingen vormen voor de voorgenomen ontwikkelingen in het projectgebied.

5.0 Juridische plantoelichting

5.1 Wonen

Met deze bestemmingen worden de gebouwen met een woonfunctie geregeld, te weten de grondgebonden woningen en de "gestapelde" woningen in woongebouwen, oftewel de flats.

In de bestemming is in beperkte mate ruimte voor wegen, straten, paden, parkeer-, groen- en speelvoorzieningen. Het betreft hier gronden die tot de directe omgeving van de woningen behoren. Deze omgevingsfuncties staan direct ten dienste van de woonfunctie binnen deze bestemmingen.

Vanwege de grote verschillen in bebouwing in de wijk Haveltermade zijn aan de hand van een maatvoeringsymbool, de bestemmingen qua hoogte onderverdeeld in verschillende bouwhoogten. Voor wat betreft de toegestane bouwhoogte is daarbij echter ook al ingespeeld op de grotere verdiepingshoogten, zoals die in het nieuwe Bouwbesluit zijn voorgeschreven.

Door middel van bouwvlakken op de plankaart is de locatie van de hoofdgebouwen vrij exact vastgelegd, met doorgaans enige bouwvlakspeling aan de achterzijde van het hoofdgebouw ten behoeve van een eventuele uitbreiding daarvan.

Naast hoofdgebouwen, is ook de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, tot een maximum van 50% van het op het betreffende perceel aangegeven bijgebouwengebied, dan wel, wanneer geen bijgebouwengebied is aangegeven, 30% van het bouwperceel exclusief de oppervlakte van het hoofdgebouw. Wanneer dit nodig is voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf of voor huisvesting van (een) gehandicapte(n), kan de oppervlakte voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen door middel van een ontheffing worden vergroot c.q. kunnen deze worden gebouwd buiten het op de kaart aangegeven bijgebouwengebied. Hierbij aan een aantal voorwaarden te worden voldaan, zoals het straat- en bebouwingsbeeld en de woonsituatie. Deze criteria zijn opgesomd in de Beschrijving in Hoofdlijnen van het bestemmingsplan 'Meppel – Haveltermade'.

Met het oog daarop is met betrekking tot de situering van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen een zódanige regeling opgenomen (door middel van het opnemen van de aanduiding "bijgebouwengebied") dat de aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 1 meter achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan, moeten worden gebouwd. Zoals hierboven reeds is aangegeven, kan hiervan bij ontheffing worden afgeweken.

5.2 Verkeer- en verblijfsgebied

De wegen en straten in Haveltermade zijn vrijwel allemaal ingedeeld in de categorie "Wegen en straten met een erf- en verblijfsfunctie". Deze wegen en straten hebben daarom de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" gekregen. Dit ondanks het feit dat er ook voor wat betreft Haveltermade binnen de erf- en verblijfsfunctie nog weer een onderscheid te maken valt in verzamelwegen en woonstraten.

De bestemming "Verkeers- en verblijfsgebied" omvat niet alleen de straten zelf, maar ook de pleinen, de voet- en fietspaden, de parkeervoorzieningen, en de daarbij behorende groenvoorzieningen, sloten, bermen en beplantingen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gerealiseerd. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, kunnen worden gerealiseerd tot een hoogte van 5,00 meter.

6.0 Maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het college van Burgemeester en Wethouders heeft op grond van artikel 3.6 lid 1 sub b Wro in combinatie met artikel 5 lid B van het bestemmingsplan 'Meppel – Haveltermade' de bevoegdheid om de bestemming 'Wonen (uit te werken)' nader uit te werken.

Op de voorbereiding van een uitwerkingsplan op grond van artikel 3.6 lid 1 sub b Wro is de in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde procedure van toepassing. Op grond van afdeling 3.4 Awb hebben alle op de procedure betrekking hebbende stukken voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen (zowel digitaal als analoog). Gedurende deze termijn kon eenieder zijn of haar zienswijze bij het college kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Via deze procedure worden belanghebbenden voldoende bij het project betrokken.

6.2 Financiële uitvoerbaarheid

De gronden zijn geheel in eigendom van Woonconcept Vastgoed. De kosten verbonden aan de uitwerking van het bestemmingsplan komen geheel voor rekening van de aanvrager.

De bij de uitvoering behorende opstalontwikkeling komt geheel voor rekening van Woonconcept Vastgoed.

7.0 Conclusie

De belangrijkste conclusies uit de voorgaande tekst van deze ruimtelijke onderbouwing worden hieronder beschreven.

Bij de opstelling van het toekomstige woningbouwplan voor het projectgebied Troelstraplein/Kuiperstraat is in voldoende mate rekening gehouden met de criteria van het bestemmingsplan 'Meppel – Haveltermade' en de 'Stedenbouwkundige visie Haveltermade'.

Het plan is ruimtelijk en functioneel goed ingepast in het projectgebied en in de omgeving. Vanuit provinciaal en gemeentelijk beleid zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van het project. Ook uit de milieu- en omgevingsaspecten komen geen belemmeringen voort die een nadelige invloed hebben op de realisatie van het bouwplan.

De uit te werken bestemming is, overeenkomstig het bepaalde in artikel 5 van het bestemmingsplan, opgedeeld in de bestemmingen 'wonen' en 'verkeer- en verblijfsgebied'. Het voorliggende uitwerkingsplan vormt hiermee een juridisch – planologisch kader voor de realisatie van 40 woningen.

Bijlagen bij de toelichting

- 1. Verzoek Woonconcept Vastgoed d.d. 8 maart 2010**
- 2. Stedenbouwkundige visie d.d. 1 maart 2010**
- 3. Welstandsadvies d.d. 1 april 2010**
- 4. Verkennend bodemonderzoek Troelstraplein Meppel d.d. 31 maart 2010**
- 5. Aanvullend bodemonderzoek Troelstraplein Meppel d.d. 26 mei 2010**
- 6. Akoestisch onderzoek 40 woningen Troelstraplein d.d. 15 maart 2010**
- 7. Luchtkwaliteitsonderzoek Meppel 2006 en actualisatie 2008**
- 8. Ecologische Quickscan Troelstraplein Meppel d.d. 23 maart 2010**
- 9. Watertoets d.d. 1 juni 2010**