
ZUIDEINDE 51 MEPPEL

GEMEENTE MEPPEL

BUITENPLANSE OMGEVINGSACTIVITEIT

Transformatie voormalig onderwijsgebouw naar appartementencomplex met negen zelfstandige wooneenheden

© 2025, Weltevreden B.V., Bilthoven

Weltevreden B.V. P.C. Staalweg 110 B
3721 TJ Bilthoven
+31 30 2003 211
info@weltevredenbv.nl
www.weltevredenbv.nl

Auteur	[REDACTED]
Ingezien	[REDACTED]
Datum	27 maart 2025
Projectnummer	21019
Opdrachtgever	RdB Zuideinde 51 B.V. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

Over Weltevreden B.V.

Weltevreden B.V. uit Bilthoven is een adviesbureau gespecialiseerd in bestemmingsplannen, omgevingsvergunningen, ruimtelijke onderbouwingen, bezwaarprocedures, gebiedsvisies en herontwikkelingen. Met onze expertise op het ruimtelijk-juridisch vlak staan we initiatiefnemers, overheden, belanghebbenden en particulieren bij.

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Locatiebeschrijving plangebied	4
1.3 Basisgegevens	5
1.4 Besluithistorie en procedure.....	5
1.5 Leeswijzer	6
2. Planomschrijving.....	7
2.1 Bestaande situatie.....	7
2.2 Bestemmingsplan	7
2.3 Beoogde situatie	8
2.4 Strijdigheid plan	9
3. Beleidskaders	10
3.1 Vigerend beleidskader	10
3.2 Rijksbeleid.....	11
3.3 Provinciaal beleid	11
3.4 Gemeentelijk beleid	13
4. Toetsing randvoorwaarden	21
4.1 Archeologie	21
4.2 Bodem	22
4.3 Cultuurhistorie.....	24
4.4 Ecologie.....	26
4.5 Externe veiligheid	30
4.6 Geluid.....	32
4.7 Milieuzonering en bedrijvigheid	33
4.8 Verkeer & parkeren	35
4.9 Ontwerp	37
5. Uitvoerbaarheid	39
5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
5.2 Participatie	39
5.3 Economische uitvoerbaarheid.....	39
6. Conclusie	40
Bijlagen	41

1. INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De huidige eigenaar van het pand, RdB Zuideinde 51 B.V., op het adres Zuideinde 51 te Meppel, gelegen in de gemeente Meppel, is voornemens het voormalige schoolpand te herbestemmen en de bestaande onderwijsfunctie te vervangen door een woonfunctie. Het nieuwe programma bestaat uit negen appartementen, verdeeld over drie bouwlagen. Middels een vergunningsaanvraag en bijbehorende ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat onderhavig plan van voldoende ruimtelijke kwaliteit is en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.2 LOCATIEBESCHRIJVING PLANGEBIED

Meppel is een stad die een lokaal en regionaal verzorgingsgebied bedient in de provincie Drenthe. Er zijn meerdere onderwijsinstellingen (lagere scholen, middelbare scholen, beroepsonderwijs) en een ziekenhuis aanwezig. Ook zijn er diverse horeca- en winkelfuncties aanwezig. Voor een groter en divers aanbod van maatschappelijke, culturele, winkel- en horecafuncties is Meppel aangewezen op Zwolle.

Binnen de stad Meppel ligt het plangebied in de schil rondom het historisch centrum. De straat Zuideinde betreft een éénrichtingsweg vanuit zuidelijk Meppel richting het centrum en loopt ter hoogte van het centrum over in een winkelstraat. Nabij het plangebied kruist Zuideinde de Stationsweg; beide wegen zijn ontsluitingsroutes richting de snelweg A28. Het plangebied ligt op geringe afstand van de snelweg A28 tussen Utrecht en Groningen en het treinstation Meppel dat vlak voor de splitsing tussen de spoorlijnen Zwolle–Leeuwarden en Zwolle–Groningen ligt.

De bebouwing in de directe omgeving, zijnde Zuideinde en de Stationsweg, bestaat veelal uit panden met één of twee bouwlagen en een kap. De direct aangrenzende betreffen Zuideinde 49 en 53 en Stationsweg 1–3. De westelijke zijde van Zuideinde bestaat voornamelijk uit geschakelde panden. De oostelijke zijde bestaat voornamelijk uit vrijstaande panden met een voortuin, waaronder het Zuideinde 51. De panden op de adressen Zuideinde 51 en 53 zijn oorspronkelijk vrijstaande panden, maar zijn in een verbouwing rond 1978 met elkaar verbonden.

In de directe omgeving van Zuideinde 51 bevinden zich meerdere gemeentelijke en provinciale monumenten, waaronder het pand op Zuideinde 51. In de onderstaande tabel staat een overzicht van de aanwezige monumenten in de directe omgeving.

Adres	Monument
Zuideinde 35	Gemeentelijk monument
Zuideinde 43	Gemeentelijk monument
Zuideinde 47	Gemeentelijk monument
Zuideinde 48	Gemeentelijk monument
Zuideinde 58	Gemeentelijk monument
Zuideinde 39	Provinciaal monument
Zuideinde 40–40a	Provinciaal monument
Zuideinde 42	Provinciaal monument
Zuideinde 50	Provinciaal monument
Zuideinde 51	Provinciaal monument
Zuideinde 53	Provinciaal monument

Zuideinde 95	Provinciaal monument
Zuideinde 97	Provinciaal monument
Zuideinde 98	Provinciaal monument
Zuideinde 106	Provinciaal monument
Stationsweg 8	Gemeentelijk monument
Stationsweg 10	Gemeentelijk monument
Stationsweg 12	Gemeentelijk monument
Stationsweg 14	Gemeentelijk monument
Stationsweg 22	Gemeentelijk monument
Stationsweg 23	Gemeentelijk monument
Stationsweg 1	Provinciaal monument
Stationsweg 22-24	Provinciaal monument
Stationsweg 25	Provinciaal monument
Stationsweg 30	Provinciaal monument
Stationsweg 48-50	Provinciaal monument

1.3 BASISGEGEVENS

Het adres Zuideinde 51 te Meppel is gelegen op het kadastraal perceel **MPL00-C-5073** en heeft een perceeloppervlakte van **1.430 m²**. Volgens het Kadaster heeft het verblijfsobject op dit kadastraal perceel een **onderwijsfunctie**, is het gebouwd in **1923** en heeft het een vloeroppervlakte van **1.150 m²**. Tot het plangebied behoort tevens de kadastrale percelen MPL00-C-3370 met een perceeloppervlakte van 244 m² en MPL00-C-4056 met een perceeloppervlakte van 23 m².

1.4 BESLUITHISTORIE EN PROCEDURE

Voor dit plan is eerder, op 19 oktober 2021, namens de initiatiefnemer door Weltevreden B.V. een principeverzoek ingediend (kenmerk: 153375/1554967). In de reactie op dit principeverzoek heeft de gemeente Meppel aangegeven medewerking aan dit plan te willen verlenen.

Daarnaast geeft de gemeente Meppel aan niet te kunnen garanderen dat het plan niet zal leiden tot planschade. Om te voorkomen dat de gemeente Meppel eventuele planschade moet vergoeden, dient de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst bij te voegen. Hierin staat dat de gemeente eventuele kosten als gevolg van planschade kan doorberekenen aan de initiatiefnemer.

In de reactie op het principeverzoek vraagt de gemeente Meppel om middels een participatietraject de belangen van betrokken partijen bij de planvorming te betrekken.

Tot slot benadrukt de gemeente Meppel dat het plan de transformatie van een provinciaal monument omvat. De monumentale waarden van dit pand dienen zodoende behouden te blijven of versterkt te worden. Daarom wordt dit plan voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie van de gemeente Meppel.

Alvorens het ontwerp en bijbehorende vergunningaanvraag worden ingediend, heeft tussen de initiatiefnemer, architect en welstands- en monumentencommissie van de gemeente Meppel meerdere malen overleg plaatsgevonden. Daarnaast is door bouwhistorisch onderzoeksbureau BAAC een bouwhistorisch rapport opgeleverd, welke diende als kader voor de overleggen met de welstands- en

monumentencommissie van de Gemeente Meppel. Dit bouwhistorisch rapport is bijgevoegd als bijlage 1.

Omdat er met dit plan wordt afgeweken van het huidig vigerende bestemmingsplan dient er een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Dit document bevat de ruimtelijke onderbouwing voor de vergunningaanvraag voor deze transformatie.

1.5 LEESWIJZER

In deze ruimtelijke onderbouwing zal allereerst het plan worden toegelicht aan de hand van de bestaande situatie, het bestemmingsplan en de beoogde situatie. Daarna zullen in hoofdstuk drie de relevante beleidskaders en de toepassing daarvan op het plan worden besproken. Vervolgens worden de ruimtelijke randvoorwaarden in het vierde hoofdstuk besproken. Ook wordt de uitvoerbaarheid toegelicht in hoofdstuk vijf. Tot slot wordt samenvattend een conclusie getrokken.

2. PLANOMSCHRIJVING

2.1 BESTAANDE SITUATIE

Momenteel staat het pand op het adres Zuideinde 51 leeg. Het pand betreft een voormalig schoolgebouw. Gezien de langdurige leegstand van dit pand is er sprake van verval en verpaupering van het plangebied. Het pand is een provinciaal monument en is volgens de provinciale monumentenlijst opgetrokken in 1894. Het pand fungeerde in eerste instantie als hotel/koffiehuis, genaamd 'Het Wapen van Meppel'. Dat veranderde toen in 1909 de Rijkslandbouwwinterschool haar intrek in het gebouw nam. Sindsdien heeft het pand als schoolgebouw gefunctioneerd. Voor de periode van leegstand werd het pand gebruikt door de regionale scholengemeenschap Stad en Esch. Tijdens de periode waarin het pand dienstdeed als schoolgebouw zijn diverse aanbouwen gerealiseerd.

De monumentale waarde is vastgelegd in de provinciale monumentenstatus van dit pand. Het pand maakt onderdeel uit van een ensemble gebouwen aan het Zuideinde dat in cultuurhistorisch perspectief deel uitmaakt van het gebied Zuideinde/Stationsweg/Wilhelminapark. In het hoofdstuk over cultuurhistorie en in het bijgevoegde bouwhistorisch rapport wordt verder over de cultuurhistorische waarde en aanverwante monumentenstatus uitgeweid.

2.2 BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied valt onder het gemeentelijk bestemmingsplan Meppel–Centrumschil, vastgesteld op 28 juni 2013. Onder dit hoofdstuk worden de geldende enkel- en dubbelbestemmingen en aanduidingen toegelicht en wordt beschreven welke impact dit heeft op de vergunningsaanvraag.

2.2.1 ENKELBESTEMMING MAATSCHAPPELIJK

Op het plangebied rust de enkelbestemming Maatschappelijk. In de begrippenlijst van het bestemmingsplan is aangegeven welke functies tot deze enkelbestemming behoren. Dit betreffen educatieve, informatieve, levensbeschouwelijke, (sociaal-)medische, sociaal-culturele voorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen. Op het plangebied rusten geen aanvullende functieaanduidingen die specifieke functies, los van de functies uit de begrippenlijst, mogelijk maken. De gronden met de enkelbestemming zijn daarnaast bestemd voor ondergeschikte functies, zoals restauratieve voorzieningen, parkeervoorzieningen.

Geconcludeerd kan worden dat zelfstandige bewoning, de beoogde functie van het pand, niet tot de toegestane functies van deze enkelbestemming behoort. Binnen deze enkelbestemming is expliciet geen ruimte voor zelfstandige woonfunctie(s). Daartoe wordt met dit initiatief afgeweken van het geldende bestemmingsplan, omdat met dit plan 9 zelfstandige woningen worden toegevoegd. Voor deze buitenplanse afwijking dient een omgevingsvergunning strijdig gebruik te worden aangevraagd.

Betreffende de bouwregels behorende tot deze enkelbestemming zijn de volgende planregels relevant. Allereerst mag een gebouw alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Ter plekke van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte niet meer dan de aangegeven hoogte

bedragen. Voor het gehele bouwvlak binnen dit bestemmingsvlak geldt een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 8 meter.

In het onderhavige plan wordt het bouwoppervlak van het bestaande pand niet vergroot. Dat betekent dat in het onderhavige plan niet buiten het bouwvlak wordt gebouwd. Tevens vinden in het onderhavige plan geen vergrotingen plaats aan de bouw- en goothoogte, waarmee er ook geen sprake is van een overschrijding van de maximale hoogten. Het onderhavige plan wijkt zodoende niet af van de bouwregels behorende tot deze enkelbestemming.

2.2.2 DUBBELBESTEMMING WAARDE – BESCHERMD STADSGEZICHT

Op het plangebied is de dubbelbestemming Waarde – Beschermde Stadsgezicht van toepassing. Dat betekent dat deze gronden mede bestemd zijn voor het beschermen, behouden en versterken van de ruimtelijke cultuurhistorische waarden. De uiterlijke verschijningsvorm – de cultuurhistorisch waardevolle karakteristieken/kenmerken van de bebouwing – mag maar beperkt gewijzigd worden. Expliciet wordt aangegeven dat de volgende vijf karakteristieken/kenmerken niet mogen worden veranderd: ligging voor- en zijgevelrooilijn, perceelbreedte, bebouwingstype, aantal bouwlagen en kaprichting en -vorm. Onder het hoofdstuk Cultuurhistorie (4.3) wordt aangegeven in hoeverre deze karakteristieken met het onderhavige plan worden aangetast.

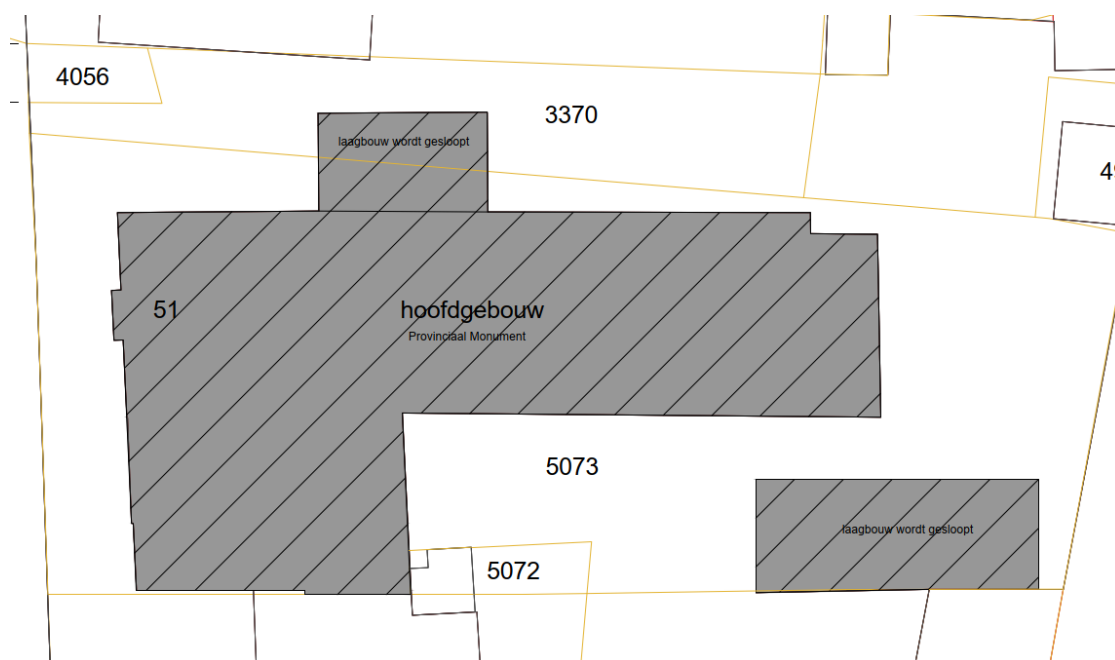
2.2.3 GEBIEDSAANDUIDING VRIJWARINGSZONE – MOLENBIOTOOP

Op het plangebied is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' van toepassing. Deze gronden zijn mede bestemd ten behoeve van de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de nabijgelegen molen. Dit betreft Molen De Vliet. Om de belevingswaarde en het functioneren van de molen te beschermen mag buiten een afstand van 100 meter van de molen de bouwhoogte (gelijk aan de hoogte van de onderste punt van een verticaal staande wiek) vermeerderd worden met 1/30 van de afstand tussen de molen en het betreffende bouwwerk.

In het onderhavige plan wordt de bouwhoogte van het bestaande pand niet vergroot. De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' is in dit plan daarom geen beperkende factor.

2.3 BEOOGDE SITUATIE

In de toekomstige situatie wordt de laagbouw, gesitueerd ten zuidoosten van het monumentale hoofdgebouw, gesloopt. De noodlokalen, direct grenzend aan het hoofdgebouw aan de linker-zijgevel worden eveneens gesloopt. De te slopen bebouwing is weergegeven in de onderstaande figuur.



FIGUUR 1: TE SLOPEN LAAGBOUW

Het hoofgebouw wordt verbouwd om uiteindelijk 9 appartementen te huisvesten; hiervan worden er 4 als loftwoningen uitgevoerd. Deze loftwoningen beslaan de begane grond en de 1^e verdieping. Daarnaast wordt er op de begane grond een studio gerealiseerd, een appartement, en een trappenhuis, welke toegang geeft aan de andere appartement units op de eerste en tweede verdieping. Vanwege de monumentale status van het hoofgebouw blijven de aanpassingen aan de gevels van het pand zeer gering, en zullen bijvoorbeeld de bouwhoogtes van de bestaande bebouwing niet veranderen.

9

2.4 STRIJDIGHEID PLAN

Zoals eerder aangegeven past het beoogde plan voor de transformatie van het schoolpand naar een appartementencomplex niet binnen de kaders van het huidige vigerende bestemmingsplan. Binnen de enkelbestemming Maatschappelijk zijn zelfstandige woonfunctie(s) immers niet toegestaan en derhalve dient er een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik worden aangevraagd.

3. BELEIDSKADERS

3.1 VIGEREND BELEIDSKADER

Het vigerend beleidskader dat van toepassing is op het plangebied behorende tot het adres Zuideinde 51 te Meppel binnen de gemeente Meppel omvat de volgende beleidsstukken:

- Rijksbeleid: 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020);
- Provinciaal beleid: 3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe (2022);
- Provinciaal beleid: 3.3.2 Provinciale Omgevingsverordening (2024);
- Gemeentelijk beleid: 3.4.1 Omgevingsplan gemeente Meppel (2024);
- Gemeentelijk beleid: 3.4.2 Omgevingsvisie gemeente Meppel (z.d.);
- Gemeentelijk beleid: 3.4.3 Bestemmingsplan Meppel–Centrumschil (2013);
- Gemeentelijk beleid: 3.4.4 Binnenstadsvisie Meppel (2008);
- Gemeentelijk beleid: 3.4.5 Cultuurhistorische Inventarisatie en Waardenstelling + Welstandsnota Binnenstad & Centrumschil;
- Gemeentelijk beleid: 3.4.6 Bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie (2022);
- Gemeentelijk beleid: 3.4.7 Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting (2022);
- Gemeentelijk beleid: 3.4.8 Beleidsplan Parkeren, herijking 2017 (2017);
- Gemeentelijk beleid: 3.4.9 Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (2013);
- Gemeentelijk beleid: 3.4.10 Paraplubestemmingsplan parkeren (2018);
- Gemeentelijk beleid: 3.4.11 Structuurvisie 2030 ‘Duurzaam verbinden’ (2013);

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 NATIONALE OMGEVINGSVISIE (NOVI)

In het kader van de nieuwe Omgevingswet, die per 1 januari 2024 in werking is getreden, is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) door het Rijk opgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 wordt hiermee de nationale langetermijnvisie in beeld gebracht. Het Rijk wil de nationale belangen sturen en richting geven. Hiervoor worden vier prioriteiten onderscheiden:

- Ruimte voor klimaatadaptatie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om invulling te kunnen geven aan deze vier prioriteiten hanteert het Rijk de volgende drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies krijgen prioriteit op enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Met de NOVI wordt gebouwd aan sterke, aantrekkelijke en gezonde steden, waarbij wordt gestreefd naar de verdere ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. De wens is om daar naartoe te groeien en een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's te realiseren.

SITUATIE

De beoogde herontwikkeling van het pand betreft een functiewijziging van een onderwijsfunctie naar een woonfunctie en heeft daarmee tot gevolg dat het pand niet langer leeg zal staan. De herontwikkeling draagt dus bij aan het benutten van bestaande bebouwing voor nieuwe maatschappelijke functies; in dit geval wonen.

Verder wordt de druk op het landelijk gebied verminderd, door de bestaande bebouwing te hergebruiken voor woonruimte. Dit voorkomt verdere verstedelijking van groene gebieden, wat in lijn is met de NOVI-prioriteit om het landelijk gebied toekomstbestendig te ontwikkelen.

Tot slot wordt bij de herontwikkeling rekening gehouden met de monumentale status van het pand en het feit dat het zich in een beschermd stadsgezicht bevindt, waarmee het voldoet aan afwegingsprincipe II: 'kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal'.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 OMGEVINGSVISIE DRENTH

De Omgevingsvisie Drenthe 2020 (geactualiseerd in september 2022) vormt het strategisch beleidskader met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Deze visie schetst de ruimtelijke ontwikkeling van de provincie Drenthe tot het jaar 2030. Hierin worden de provinciale belangen, rollen, ambities en verantwoordelijkheden beschreven. De missie van deze omgevingsvisie betreft: 'het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'. De overkoepelende visie betreft: 'Ontwikkeling van robuuste systemen mét ruimtelijke kwaliteit'.

De omgevingsvisie benadrukt dat leegstand van karakteristieke panden en objecten, waaronder scholen, leidt tot verval, verlies van gebouwd erfgoed en verfrommeling van de ruimtelijke kwaliteit in Drenthe. Herbestemming van monumenten, beeldbepalende en karakteristieke panden is en blijft daarom hard nodig.

SITUATIE

Het planvoornemen speelt in op de provinciale omgevingsvisie om karakteristieke en in dit geval zelfs monumentale panden (een oude school) te herbestemmen. Het pand bevindt zich in een historisch lint nabij het oude centrum van Meppel. Dit plan houdt rekening met de landschapshistorische waarden van dit gebied en ligt daarmee in lijn met de omgevingsvisie. De herbestemming draagt bij aan het behoud van het culturele erfgoed en voorkomt verdere verfrommeling van het landschap. Door deze transformatie wordt tevens ingespeeld op de behoefte aan nieuwe woonruimte, waarbij het karakter en de kwaliteit van de leefomgeving gewaarborgd blijven.

3.3.2 PROVINCIALE OMGEVINGSVERORDENING (POV)

De huidige vigerende Provinciale Omgevingsverordening (POV), in werking sinds 29 oktober 2024, biedt een kader voor ruimtelijke ordening, milieubeheer en natuurbehoud binnen de provincie Drenthe. Het fungeert in zekere zin als een uitvoeringsinstrument van de provinciale omgevingsvisie. De omgevingsverordening bevat bindende instructieregels voor de waterschappen en gemeenten van de provincie Drenthe waarmee rekening moet worden gehouden bij het opstellen van nieuw ruimtelijk beleid.

De verordening richt zich op stedelijke en economische ontwikkeling, waarbij bestaand stedelijk gebied wordt aangewezen en voorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen worden gesteld. Specifieke aandacht gaat uit naar agrarische bedrijvigheid, intensieve veehouderij, woningbouw, bedrijvigheid en mobiliteit. Duurzame energietransitie wordt bevorderd door regels voor wind- en zonne-energie.

Verder behandelt de verordening natuurbescherming, waarbij het bepalingen vaststelt voor gebieds- en soortenbescherming en voorwaarden voor faunabeheer en houtopstanden. Daarnaast bevat de verordening regels voor bodemenergie, waaronder Warmte-Koude Opslag en geothermie, om negatieve milieueffecten te minimaliseren.

Deze verordening zorgt voor een geïntegreerd beleidskader dat duurzame ontwikkeling en bescherming van de fysieke leefomgeving bevordert, en biedt duidelijke regels voor ruimtelijke plannen en milieubeheer in Drenthe.

SITUATIE

Het plangebied is opgenomen in enkele kaartlagen van de provinciale omgevingsverordening.

- Kaartlaag B: Gebiedsnormen wateroverlast

Het plangebied valt binnen de categorie 'bebouwd gebied'. Er is per soort landgebruik een wenselijk geachte gebiedsnorm voorgeschreven voor de kans op wateroverlast. Voor de categorie 'bebouwd gebied' geldt een gemiddelde kans op overstromingen van 1/100 per jaar.

- Kaartlaag C3: Bodemenergie – Diepteformatie van Breda

Deze kaartlaag reguleert open bodemenergiesystemen om de opwarming van watervoerende lagen te voorkomen. Het plangebied valt binnen de categorie –240 t/m –220.

- Kaartlaag D6: Kernkwaliteit cultuurhistorie

Het plangebied maakt deel uit van het gebied ‘De Reest en Meppel – alle(s) voer(t) naar Meppel’, wat nader wordt toegelicht in hoofdstuk 4.3 Cultuurhistorie.

Naast deze kaartlagen is het plangebied aan Zuideinde 51 niet opgenomen in andere themakaarten met specifieke regelgeving.

Toetsing, zoals aan artikel 3.16, lid 5 uit de omgevingsverordening is niet benodigd, daar deze regeling uitsluitend van toepassing is op ontwikkelingen in Landelijk Gebied.

Concluderend valt te stellen dat de ontwikkeling niet in strijd is met provinciaal beleid. Wel blijven de algemene bepalingen uit de omgevingsverordening van toepassing.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 OMGEVINGSPLAN GEMEENTE MEPPEL

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, is er in de gemeente Meppel een tijdelijk omgevingsplan van kracht. Deze tijdelijke versie dient voor 1 januari 2032 uitgewerkt te worden tot een definitief omgevingsplan. Op het moment van schrijven heeft het voorontwerp ‘Omgevingsplan Binnenstad en Centrumschil’ ter inzage gelegen, en bevindt het zich momenteel nog in de verdere ontwerpfase.

3.4.2 OMGEVINGSVISIE GEMEENTE MEPPEL

De gemeente Meppel heeft momenteel een ontwerp omgevingsvisie, welke van 26 september t/m 6 november ter inzage hebben gelegen. Hierop zijn enkele zienswijzen binnengekomen, welke verwerkt dienen te worden in een reactienota, waarmee de visie definitief vastgesteld kan worden.

In de omgevingsvisie ‘Samen bouwen aan duurzaam geluk’ wordt een kader geschetst voor de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingen voor de gemeente Meppel tot 2040. Mede middels dit kader hoopt de gemeente Meppel perspectief te bieden voor de korte- en lange termijn voor complexe uitdagingen. De visie is gestructureerd in twee delen: het eerste deel schetst de koers voor de leefomgeving, welke onderverdeeld is in vier ambities: duurzaam in alle opzichten; schoon, natuurlijk en gezond; levendig en leefbaar; en kwalitatieve en inclusieve groei. Vervolgens wordt in het tweede deel toegelicht hoe de omgevingsvisie uitwerking krijgt in de praktijk.

Onder de ambitie ‘kwalitatieve en inclusieve groei’ beschrijft de gemeente dat er sprake is van ‘een dringende behoefte aan een divers en uitgebreid woningaanbod’. De gemeente stelt daarom dat het de verantwoordelijkheid moet nemen om het woningaanbod uit te breiden en te diversifiëren, waarvoor het primair kijkt naar bouwen binnen de bebouwde kom, ook wel inbreiding of binnenstedelijk bouwen genoemd. Het herontwikkelen van een bestaande locatie, namelijk een schoolpand dat niet meer als zodanig gebruikt wordt, naar meerdere appartementen, wordt er bijgedragen aan zowel het toevoegen van woningen aan het totale aanbod, als een bijdrage aan de diversiteit van het Meppeler woningbestand.

De te realiseren studio's en lofts zijn met name aantrekkelijk voor kleine huishoudens gezien de kleinere woonoppervlakten, wat in lijn ligt met de wens van de gemeente om jonge huishoudens aan te trekken.

3.4.3 BESTEMMINGSPLAN MEPPEL-CENTRUMSCHIL

Het plangebied valt onder het bestemmingsplan Meppel-Centrumschil (2013). De huidige enkelbestemming van het plangebied is Maatschappelijk en een gedeelte aan de noordzijde heeft de bestemming Bedrijf. Dit is strijdig met de beoogde ontwikkeling.

3.4.4 BINNENSTADVISIE MEPPEL

Het plangebied maakt conform de Binnenstadvisie Meppel (2008) onderdeel uit van de Meppelse binnenstad. Met deze visie wordt door de gemeente Meppel richting gegeven aan de toekomstige ontwikkeling van de binnenstad. Het betreft een integrale blik op de binnenstad: het gaat over toerisme, detailhandel, verkeer, water en stedenbouw.

Volgens de bijbehorende visiekaart ligt het plangebied buiten de centrumring, de ring die het historisch centrum van Meppel begrenst, en ligt het aan één van de historische linten die vanuit het historisch centrum door de stad slingeren. Het plangebied maakt onderdeel uit van de woonbuurten rond het historische centrum van Meppel.

De historische linten vormen de verbinding tussen het historisch centrum van Meppel en het buitengebied. De bebouwing langs deze linten is kleinschalig van aard en bevat in aanloop naar het historisch centrum een menging van centrumfuncties (toerisme, horeca, detailhandel) en woonfuncties. Kwaliteiten en het onderscheidend vermogen van de historische linten wordt ook op stedenbouwkundig vlak versterkt. Zo dient de stedenbouwkundige structuur gerespecteerd te worden door de bestaande parcellering en bouwhoogtes in acht te nemen en bij het bepalen van de maatvoeringen, grootte van de bebouwing en materialisering de menselijke maat te hanteren.

De woonbuurten worden gekarakteriseerd als gevarieerde woonmilieus, waarvan het belangrijk is de ruimtelijk samenhang en de diversiteit van het woningaanbod verder te versterken. Een groei van het aantal seniorenwoningen, starterswoningen en luxewoningen heeft volgens de gemeente prioriteit. De ruimtelijke samenhang dient tevens versterkt te worden door het verbeteren van de openbare ruimte. Uitgangspunten bij verdere ontwikkelingen zijn het behoud van de historische stedenbouwkundige structuur, verschillen in de identiteit van buurten versterken, de menselijke maat hanteren en het vergroten van het woningaanbod en de woningdiversiteit.

Wat betreft verkeer, vervoer en parkeren stuurt de gemeente Meppel aan op een autovrije historische binnenstad en autoluwe historische linten. De historische linten zijn ingericht als verblijfsstraten, geschikt voor langzaam verkeer (voetgangers/fietsers). Rond het historisch centrum en in de woonbuurten worden publieke parkeerplaatsen en parkeeraccommodaties aangelegd.

SITUATIE

Met dit initiatief wordt ingespeeld op deze visie. Bij nieuwe ontwikkelingen dient primair woningbouw te worden gerealiseerd. Middels deze transformatie wordt een leegstaand schoolgebouw herbestemd tot kleinschalig appartementencomplex, waarmee de menging van centrumfunctie en woonfuncties in de historische linten verder wordt versterkt. Daarbij wordt rekening gehouden met de architectonische en stedenbouwkundige kenmerken van dit provinciale monument. Zodoende blijft ondanks deze

transformatie het karakter van het historisch lint Zuideinde behouden. Het voorlopig ontwerp respecteert de cultuurhistorische waarde van dit pand en bouwkundige wijzigingen worden zorgvuldig, met de menselijke maat, ingepast.

3.4.5 CULTUURHISTORISCHE INVENTARISATIE EN WAARDESTELLING + WELSTANDSNOTA BINNENSTAD & CENTRUMSCHIL

Cultuurhistorische Inventarisatie en Waardestelling

De CHIW Binnenstad & Centrumschil, vastgesteld op 24 april 2016, beoordeelt de cultuurhistorische waarden van het deelgebied Binnenstad & Centrumschil, waar het plangebied deel vanuit maakt. Het heeft als doel om een inzicht te geven in de historische, architectonische en stedenbouwkundige waarde van het gebied en de daarin gelegen objecten, opdat deze waarden kunnen worden behouden en geïntegreerd kunnen worden in toekomstige ontwikkelingen en beleid.

De CHIW bevat onder meer een gedetailleerde gebiedsbeschrijving van Zuideinde. Deze weg diende oorspronkelijk als uitvalsweg van Meppel naar Staphorst en kreeg meer betekenis na de aanleg van de Rijksstraatweg door Koning Willem I. Deze weg zorgde voor een betere verbinding met andere steden en stimuleerde de ontwikkeling van de omgeving. Zuideinde is tegenwoordig onderdeel van het beschermde stadsgezicht 'Oud Zuid' en staat bekend om zijn architectonische rijkdom uit de late 19^e en vroege 20^e eeuw.

Welstandsnota Binnenstad & Centrumschil

De Welstandsnota Binnenstad & Centrumschil Meppel, tevens vastgesteld op 24 april 2016, biedt richtlijnen voor het behoud en de versterking van de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van het deelgebied. Het bouwt voort op de hiervoor beschreven CHIW en vormt een beleidskader voor de beoordeling van bouwplannen. De welstandscriteria zijn gebaseerd op de historische en stedenbouwkundige kenmerken van vier onderscheiden gebieden, waarvan één de Binnenstad & Centrumschil betreft.

De nota benadrukt het belang van behoud en versterking van de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en dat nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de herkenbaarheid en kwaliteit van betreffende gebieden.

SITUATIE

Bij het planvoornemen voor de transformatie van het leegstaande onderwijsgebouw op Zuideinde 51 naar woningen, wordt rekening gehouden met deze cultuurhistorische context. De gemeente Meppel hecht veel waarde aan het behoud van het cultureel erfgoed en streeft naar herbestemming en renovatie van historische panden boven sloop en nieuwbouw. Door het gebouw een nieuwe woonfunctie te geven, wordt leegstand tegengegaan en blijven de historische en architectonische waarden behouden. Dit draagt bij aan de instandhouding van de karakteristieke kenmerken van het Zuideinde en de omliggende gebieden, en versterkt eveneens de leefbaarheid van de omgeving.

De welstand- en monumentencommissie, 'Het Oversticht', heeft op 8 februari 2023 een akkoord geadviseerd voor de beoogde ontwikkeling (zie bijlage 2). Naast het akkoord zijn een aantal voorwaarden en opmerkingen opgenomen in het advies, welke door de architect verwerkt zijn in het ontwerp (zie bijlage 3).

3.4.6 BOUWSTENENNOTITIE WONEN TEN BEHOEVE VAN DE OMGEVINGSVISIE

Eén van de leidende principes van de Omgevingswet is het versimpelen en bundelen van ruimtelijke regelgevingen, waarbij geldt dat gemeenten geen losse sectorale beleidsplannen meer opstellen voor bijvoorbeeld wonen of verkeer. Voortaan dienen deze plandocumenten opgenomen te worden in één Omgevingsvisie, welke als integraal instrument fungeert. De gemeente Meppel had voorheen de Woonvisie 2016–2020 waarin het gemeentelijk beleid ten opzichte van wonen werd voorgeschreven, welke inmiddels verlopen is. Omdat de gemeentelijke omgevingsvisie zich nog in de ontwerpfasen bevindt, en er beleid benodigd is voor de huidige termijn, is de 'Bouwstenennotitie Wonen' opgesteld om het gat te dichten.

Deze notitie is op 22 november 2022 vastgesteld, ten behoeve van het vastleggen van de korte- en langetermijnambities van de gemeente Meppel op het gebied van wonen en biedt duidelijkheid aan de relevante stakeholders, zoals corporaties, zorgaanbieders en marktpartijen.

De notitie stelt doelen zoals de bouw van 400 woningen per jaar, met een focus op betaalbare woningen voor starters, ouderen en spoedzoekers. Daarnaast wordt sterk ingezet op duurzaamheid en energie-efficiëntie in woningbouw, evenals op de ontwikkeling van woonzorgvoorzieningen. Het belang van leefbare en sociale wijken wordt benadrukt door samenwerking met woningcorporaties, zorgaanbieders en andere stakeholders

SITUATIE

Het plangebied betreft een monument waarvan de onderhoudskosten hoger liggen dan bij reguliere gebouwen. De bescherming legt ook de indeling vast, waarmee het realiseren van lagere segment woningen niet haalbaar is.

Het planvoornemen speelt in op de doelen uit de Bouwstenennotitie Wonen Meppel, door bij te dragen aan de lokale woningbouwopgave en het behoud van karakteristieke en monumentale panden. Met het herbestemmen van de maatschappelijke functie en transformatie blijft het culturele erfgoed behouden, wat in lijn ligt met bouwsteen 6: 'het karakter van Meppel versterken'.

Deze bouwsteen schrijft voor dat nieuwbouw op een juiste manier dient te worden ingepast, waarbij het past in de omliggende omgeving. Zoals eerder beschreven maakt het, van zichzelf reeds monumentale, schoolpand uit van een ensemble gebouwen van significant cultuurhistorische waarde, en heeft het ook bescherming als beschermd stadsgezicht. Het transformeren van een in onbruik geraakt schoolpand zorgt er dus voor dat het ensemble behouden blijft, en biedt zowel een bijdrage aan de kwalitatieve als kwantitatieve woningbehoefte. Op basis van deze bouwsteen wordt aan het beleid voldaan.

3.4.7 PARAPLUBESTEMMINGSPLAN WONINGSPLITSING EN WONINGOMZETTING

Op 22 december 2022 is het Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing en Woningomzetting vastgesteld. De plannen binnen dit plan hebben niet alleen betrekking op het plangebied aan het Zuideinde, maar op het gehele grondgebied van de gemeente Meppel.

Daar waar woningsplitsing, -omzetting en kamerbewoning kansen bieden, hangen er ook nadelen aan vast. Het splitsen en omzetten van een groot aantal woningen kan leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat op wijkniveau en een (eenzijdig) woningaanbod met een matige kwaliteit. Zo zou

de openbare ruimte onder druk kunnen komen te staan door de toename van geparkeerde voertuigen, verkeersbewegingen en parkeeroverlast. Ook kunnen verschillende leefstijlen met elkaar botsen en bewoners kunnen het gevoel krijgen dat de buurt verpauperd. Dit alles gaat in op de ambitie die de gemeente heeft uitgesproken in haar woonvisie, waarin wordt gesproken over een passend woonaanbod waarbij gekeken wordt naar het karakter van elke wijk.

Op het moment van opstellen van het paraplubestemmingsplan omtrent woningsplitsing en –omzetting, kende de gemeente Meppel geen juridisch planologisch instrument om woonsplitsing, omzetting en/of kamerbewoning te reguleren. Het paraplubestemmingsplan voorziet hierin door het opleggen van een verbod tot het splitsen, omzetten en/of verhuren van een wooneenheid naar meerdere wooneenheden. Met het instrument van een binnenplanse afwijkingmogelijkheid wil de gemeente Meppel het splitsen, omzetten en verhuren van wooneenheden vervolgens reguleren.

Ondanks het feit dat het bouwen voor woningsplitsing, woningomzetting en/of kamerbewoning in het bestemmingsplan wordt verboden, wordt in artikel 4.2 een aantal enkele uitzonderingen gemaakt dat de bouw ten behoeve van woningsplitsing, –omzetting en/of kamerbewoning wel mogelijk maakt. De regels zijn:

- Er dient te worden voldaan aan de woningbouwprogrammering wanneer sprake is van een toename van het aantal woningen;
- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - het woon- en leefklimaat;
 - de verkeersveiligheid;
 - de parkeersituatie;
 - de sociale veiligheid;
 - de cultuurhistorische waarden;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Indien wordt voldaan aan bovenstaande regels, kan er wel een omgevingsvergunning worden verleend aan een ruimtelijke ontwikkeling ten behoeve van woonsplitsing, –omzetting en/of kamerbewoning.

SITUATIE

Ten aanzien van de in deze BOPA centraal liggende voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling kan gesteld worden dat er geen sprake is van woonsplitsing, woonomzetting of kamerbewoning. Er is thans een onderwijsfunctie (leegstaand) en de gemeente heeft reeds een positief principeverzoek/vooroverleg afgegeven. Beleid omtrent woningsplitsing raakt niet aan deze aanvraag.

3.4.8 BELEIDSPLAN PARKEREN, HERIJKing 2017

Het beleidsplan parkeren, in eerste instantie vastgesteld op 19 augustus 2008, is in 2017 herijkt naar aanleiding van veranderingen van het voorafgaande decennium die een om een nieuw perspectief op gebied van parkeren in en rond het centrum van Meppel vragen.

Zo beïnvloeden belangrijke ontwikkelingen zoals de opkomst van online winkelen en demografische veranderingen de parkeerbehoefte. Andere technologische veranderingen, zoals mobiel betalen en de toename van elektrische voertuigen, spelen ook een rol in het parkeerbeleid.

In dit beleidsplan is een aantal speerpunten opgesteld. Samengevat zijn deze als volgt te beschrijven:

- Optimalisatie van de parkeervoorzieningen voor verschillende doelgroepen (bewoners, bezoekers, werkers);
- Verhoging van parkeercapaciteit en betere benutting van bestaande capaciteit;
- Verbetering van de kwaliteit van parkeervoorzieningen en looproutes naar het centrum;
- Eenduidiger tariefstructuur en betere marketing van parkeermogelijkheden;
- Vermindering van parkeeroverlast in woongebieden rondom het centrum.

SITUATIE

In het voorgenomen plan worden 9 woningen voorzien van 14 parkeerplaatsen, waarmee ruim kan worden voorzien in de verwachte parkeerbehoefte. Omdat parkeren op eigen terrein zal worden gerealiseerd (zie terreininrichting op het ontwerp, bijgevoegd in bijlage 3), wordt rekening gehouden met de relevante speerpunten uit het parkeerbeleid. De ontwikkeling draagt bij aan de optimalisatie van parkeervoorzieningen voor de doelgroep bewoners, aan een verhoging van de parkeercapaciteit (indirect, omdat door de voorziening van eigen parkeerplaatsen de druk op openbare parkeerplaatsen afneemt) en dus ook indirect aan de vermindering van parkeeroverlast in woongebieden rondom het centrum (waartoe de planlocatie behoort).

3.4.9 GEMEENTELIJK VERKEERS- EN VERVOERSPLAN

In het Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan staat het gemeentelijk beleid ten aanzien van verkeer en vervoer beschreven. De afhandeling van parkeren, verkeer en ontsluiting dient omtrent deze ontwikkeling dient aan te sluiten op dit beleid. In GVVP worden een aantal onderwerpen behandeld, die van belang zijn voor onderhavige ontwikkeling:

- Verkeersregulatie Zuideinde: het noordelijke deel van Zuideinde is ingericht als een autoluwe straat. Dit is gedaan door de straat éénrichtingsverkeer te maken en veel ruimte voor langzaam verkeer te creëren (brede stoepen, fietsstroken in twee richtingen).
- Autoparkeerbeleid: op het Zuideinde geldt betaald bezoekers parkeren. Voor bewoners en vaste gebruikers van adressen aan het Zuideinde kan een parkeervergunning worden aangevraagd. Dit wordt gedaan omdat het Zuideinde, het noordelijke deel, een aanloopgebied is naar het historische centrum van Meppel.

Het auto- en fietsparkeerbeleid is vastgelegd in het paraplubestemmingsplan Parkeren.

SITUATIE

Er wordt in het planvoornemen voldoende parkeervoorziening gerealiseerd. Omdat er bij deze ontwikkeling voldoende ruimte is voor autoparkeerplaatsen op eigen terrein is het wenselijk autoparkeren zo min mogelijk af te wentelen op de omliggende openbare ruimte. Zo kan tegelijk kleinschalig verdicht worden op korte afstand van het historisch centrum en tegelijkertijd de impact daarvan op de directe omgeving beperkt worden.

3.4.10 PARAPLUBESTEMMINGSPLAN PARKEREN

Het Paraplubestemmingsplan Parkeren, vastgesteld op 15 november 2018, functioneert als vervanging van de opgenomen parkeernormen afkomstig uit het bestemmingsplan Meppel – Centrumsschil. Het paraplubestemmingsplan bevat een paar nieuwe regels (artikel 4.1):

- Gronden mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
- Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid;
- Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden en de parkeernormen afkomstig uit de Nota Parkeernormen gemeente Meppel mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de nota opgenomen regels en voorwaarden.

Naast deze regels omtrent parkeergelegenheid kent het paraplubestemmingsplan ook een regels met betrekking tot het overgangsrecht voor zowel bouwwerken (artikel 5.1) als het gebruik daarvan (artikel 5.2).

In het voorgenomen plan worden 9 woningen voorzien van 14 parkeerplaatsen, waarmee ruim kan worden voorzien in de verwachte parkeerbehoefte. Omdat parkeren op eigen terrein zal worden gerealiseerd (zie terreininrichting op het ontwerp, bijgevoegd in bijlage 3), wordt rekening gehouden met de relevante speerpunten uit het parkeerbeleid afkomstig uit het paraplubestemmingsplan.

3.4.11 STRUCTUURVISIE MEPPEL 2030 'DUURZAAM VERBINDEN'

De Structuurvisie Meppel 2030 'Duurzaam verbinden' schets een kader voor de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingen in de komende 20 jaar. Mede middels dit kader hoopt de gemeente Meppel zich te ontwikkelen tot een leefbare, groene, duurzame woon- en werkstad, kleinschalig en met stadse allure.

In deze structuurvisie zijn voor specifieke gebieden gebiedsopgaves omschreven. Dit geldt onder anderen voor de Centrumschil van de stad Meppel, een gebied waar het plangebied onderdeel van uitmaakt. De gemeente Meppel hecht veel waarde aan de cultuurhistorie van dit deelgebied. Het cultureel erfgoed in dit deelgebied is met name rondom het Wilhelminapark, Zuideinde en de Stationsweg nog intact gebleven. Daarom is het van belang dit cultureel erfgoed ook in de toekomst veilig te stellen. Daartoe wordt de voorkeur gegeven aan transformatie, herbestemming en renovatie boven sloop/nieuwbouw. Hoogbouw past daarnaast niet in het van cultuurhistorisch van waarde zijnde straat- en bebouwingsbeeld. Tot slot moet de kwaliteit van de sterk verouderde woonvoorraad op peil gehouden worden.

Naast de gebiedsopgaven worden in de structuurvisie ook algemene thematische opgaven besproken. Onder het thema 'Meppel leeft: Wonen' wordt ten eerste aandacht besteed aan betaalbare en toegankelijke huisvesting. De gemeente Meppel is verantwoordelijk voor het op peil houden van de woningvoorraad voor mensen met een speciale woonbehoefte, zoals zorgbehoevenden, starters, verslaafden en statushouders. Voor deze groepen dienen voldoende sociale huurwoningen, betaalbare particuliere huurwoningen, starterswoningen, zorgenwoningen en aangepaste woningen te worden gerealiseerd. Daarnaast dienen nieuwe woningen te voldoen aan de meest recente duurzaamheidseisen en dienen ze levensloopbestendig te worden opgeleverd.

Ten tweede wordt onder dit thema aandacht besteed aan wonen en duurzaamheid. De gemeente Meppel streeft een prettig woonklimaat na. Daarvoor ambieert de gemeente ook de sociale samenhang en

betrokkenheid in de wijken en buurten te versterken. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient daarom aandacht te worden besteed aan het creëren van ontmoetingsplekken in gebouwen en in de buitenruimte.

SITUATIE

De beoogde ontwikkeling sluit aan bij de Structuurvisie. Ten eerste wordt in het planvoornemen rekening gehouden met de cultuurhistorische waarde van het pand. Ook wordt, door de parkeerfaciliteiten op eigen terrein te realiseren, de druk op openbare parkeerplaatsen verminderd, wat bijdraagt aan de verkeers- en parkeerdoelen van de gemeente. Tenslotte komt de ontwikkeling tegemoet aan de ambitie van de gemeente om de kwaliteit van de verouderde woningvoorraad op peil te houden. Er worden immers 9 nieuwe woningen toegevoegd aan de lokale woningvoorraad.

4. TOETSING RANDVOORWAARDEN

4.1 ARCHEOLOGIE

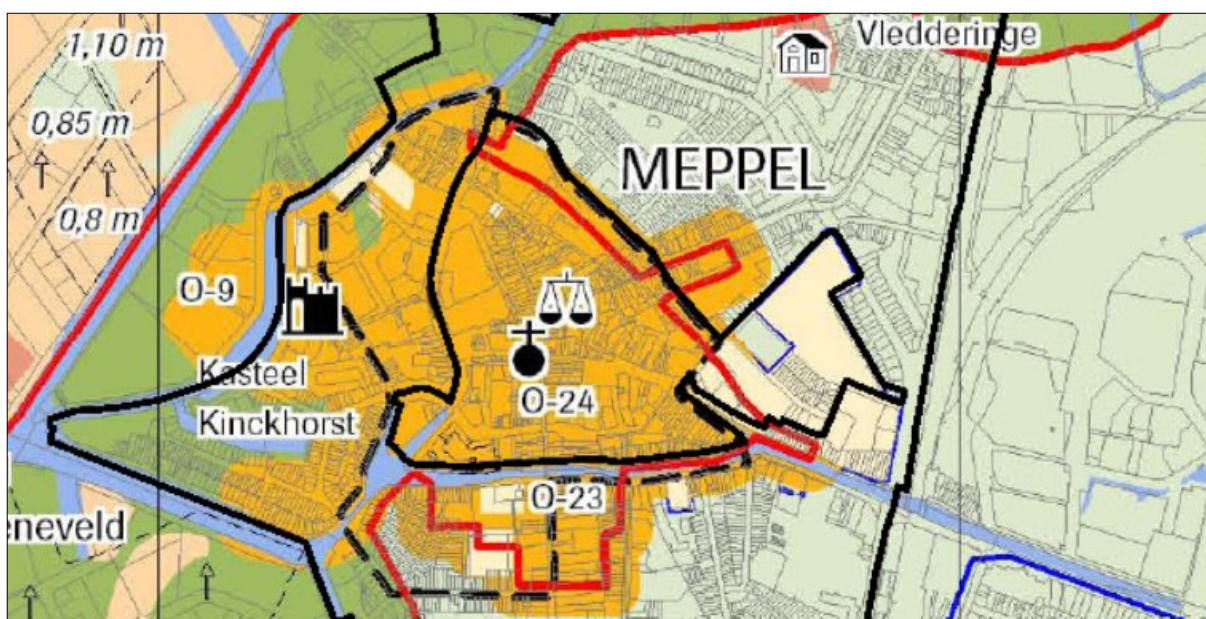
4.1.1 WETTELIJK KADER

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat met een omgevingsplan, zoals het in deze BOPA centraal liggende plan, rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Met betrekking tot archeologie wijst lid 3 van artikel 5.130 van het Bkl uit dat in het belang van de archeologische monumentenzorg in een omgevingsplan regels kunnen worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie. Ook kunnen eisen worden gesteld aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden.

4.1.2 SITUATIE

Op de archeologische verwachtingenkaart uit de toelichting van het vigerende bestemmingsplan “Meppel-Centrumschil” is te zien dat het plangebied zich in een gebied met een hoge archeologische verwachting bevindt. In deze gebieden geldt onder bepaalde voorwaarden dat er een verkennend en eventueel nader archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden. Dit geldt bij een te verstoren bodemoppervlak van meer dan 500 m² én een beroering van de bodem van meer dan 0,3 meter.



FIGUUR 2: UITSNEDE ARCHEOLOGISCHE VERWACHTINGENKAART

In het onderhavige plan wordt de bodem beroerd ten behoeve van de sloop van de bestaande aanbouw en het bestaande bijgebouw, het wijzigen van de terreininrichting, en de aanleg van kabels en leidingen. Voor de sloop van de aanbouw (ca. 56 m²) en het bijgebouw (ca. 106 m²), bij elkaar ca. 162 m², wordt naar verwachting de bodem geroerd tot een diepte van meer dan 0,3 meter. Hoewel de bodem hiervoor geroerd wordt tot een waarde die lager ligt dan de grenswaarde voor diepte voorschrijft, ligt de oppervlakte van ca. 162 m² onder de voorgeschreven waarde van 500m².

Het terrein dat opnieuw zal worden ingericht beslaat een oppervlak, exclusief de gesloopte aanbouw en het gesloopte bijgebouw, van ca. 900 m². Naar verwachting zal dit oppervlak niet tot een diepte van meer dan 0,3 meter worden beroerd.

4.1.3 CONCLUSIE

In het onderhavige plan is er derhalve geen sprake van een roering van het bodemoppervlak van zowel groter dan 500m² en dieper dan 0,30m onder maaiveld, waarmee geconcludeerd kan worden dat het niet noodzakelijk is om (verkenkend) archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.2 BODEM

4.2.1 WETTELIJK KADER

Ter bescherming van de kwaliteit van het aspect bodem, zijn instructieregels in het Bkl opgenomen. Deze zijn te vinden in paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl, genaamd 'Bodemkwaliteit'. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid. De algemene doelstelling van dit bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, in onderlinge samenhang met:

- het beschermen van de bodem tegen nieuwe verontreinigingen en aantastingen;
- het evenwichtig toedelen van functies aan locaties, rekening houdend met de kwaliteiten van de bodem;
- het duurzaam en doelmatig beheren van de resterende historische verontreinigingen en – aantastingen.

22

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. Zo moet de gemeente Meppel:

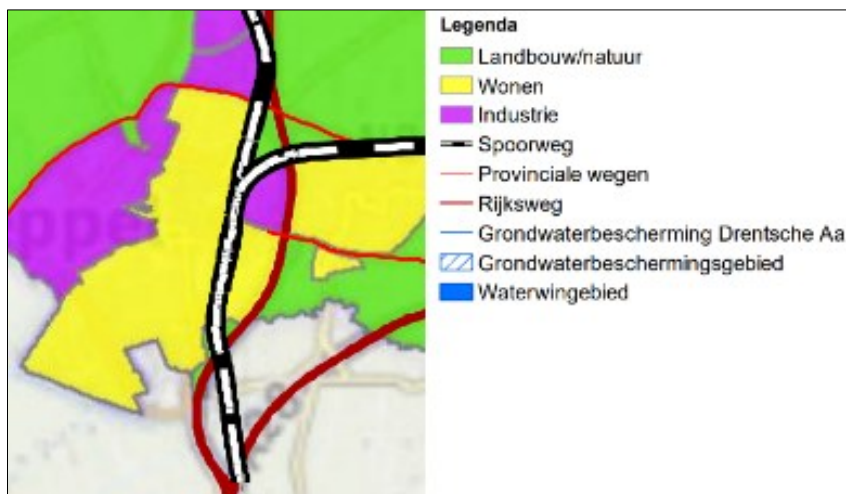
- de waarde vaststellen waarboven er bij de realisatie van gebouwen op bodemgevoelige locaties maatregelen nodig zijn (artikel 5.89i en 5.89j uit het Bkl)
- op grond van artikel 5.89k van het Bkl aangeven welke sanerende en andere beschermende maatregelen nodig zijn bij overschrijving van de waarde (vastgesteld volgens artikel 5.89i en 5.89j);
- een meldingsplicht instellen voor locaties die op grond van het omgevingsplan niet vergunningplichtig zijn (artikel 5.89l van het Bkl);
- op grond van artikel 5.89m van het Bkl een bepaling opnemen over de ingebruikname.

Deze regels zorgen voor zowel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als het beschermen van de gezondheid van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit.

Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied is verontreinigd, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn. Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig.

4.2.2 SITUATIE

Uit de bodemkwaliteitskaart van de provincie Drenthe, afgebeeld in figuur 3, valt af te lezen dat de bodem waarin het plangebied gesitueerd is, geschikt is voor de toepassing “Wonen”. Het raadplegen van het Bodemloket levert daarnaast geen informatie over mogelijke bodemverontreinigingen.



FIGUUR 3: UITSNEDE BODEMKWALITEITSKAART

Om verdere inzichten te verkrijgen in de daadwerkelijke bodemkwaliteit binnen de grenzen van het plangebied, heeft er in oktober 2023 een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden, uitgevoerd door Econsultancy (zie bijlage 9). Op basis van grondbemonsters verkregen doormiddel van boringen over het gehele terrein, zowel in de boven- als ondergrond, kan geconcludeerd worden dat de bovengrond over het algemeen licht verontreinigd is met zware metalen, PAK, PCB en/of minerale olie. De ondergrond is licht verontreinigd met kwik, lood, zink, en PAK. Daarnaast blijkt het grondwater lichtelijk verontreinigd te zijn met nikkel, xylenen, en naftaleen. Verder is er plaatselijk op het maaiveld asbestverdacht materiaal aangetroffen, dat verder niet geanalyseerd is; in de bodem zelf kon er zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest worden aangetoond.

Er was sprake van een constatering van een sterke verontreiniging met lood in één plaatselijke boring, waarna er een aanvullend onderzoek door Amos Milieutechniek is uitgevoerd, bijgevoegd als bijlage 10. Dit onderzoek, uitgevoerd in februari 2024, beoogde de omvang van de waargenomen loodverontreiniging verder in kaart te brengen. Uit dit onderzoek bleek dat de bij het voorgaande onderzoek aangetoonde loodverontreiniging sprake lijkt te zijn van een uitschieter, omdat deze waarde niet gereproduceerd kon worden in een direct daarnaast geplaatste boring. In de omliggende boringen, waar de verontreiniging in het verkennende onderzoek werd geconstateerd, zijn in het aanvullende onderzoek hoogstens lichte verontreinigingen aangetoond. Er is daarnaast in de geanalyseerde bodemonsters geen asbest waargenomen.

Tenslotte blijkt er sprake te zijn van een verhoogde aanwezigheid van PFAS, echter liggen deze gemeten waarden onder de generieke achtergrondwaarde. De resulterende conclusie van het aanvullende bodemonderzoek luidt dat er geen sprake is van saneringplichtige bodemverontreiniging in het plangebied.

4.2.3 CONCLUSIE

Op basis van de resultaten uit zowel het verkennend als het aanvullend bodemonderzoek kan worden opgemaakt dat er geen grootschalige bodemverontreinigingen worden verwacht die een mogelijk belemmering zouden kunnen vormen voor de voorgenomen (her)ontwikkeling.

Als er bodem van de locatie wordt afgevoerd voor hergebruik op een andere locatie, dient een partijkeuring conform het Besluit Bodemkwaliteit te worden uitgevoerd. Afzet naar een BRL 9335 erkende grondbank is mogelijk op basis van de uitkomsten van onderhavige rapportage.

4.3 CULTUURHISTORIE

4.3.1 WETTELIJK KADER

Artikel 5.130 van het Bkl bepaalt dat met een omgevingsplan, zoals het in deze BOPA centraal liggende plan, rekening moet worden gehouden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten.

Met het oog op het belang van het behoud van cultureel erfgoed worden in een omgevingsplan regels gesteld ter bescherming van daarvoor in aanmerking komend cultureel erfgoed. In artikel 5.130 lid 2 van het Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze regels stellen dat met een omgevingsplan rekening moet worden gehouden met:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten en archeologische monumenten;
- het voorkomen van verplaatsing van beschermde monumenten of een deel daarvan;
- het bevorderen van het gebruik van monumenten, zo nodig door wijziging van die monument, rekening houdend met de monumentale waarden;
- het voorkomen van aantasting van:
 - de omgeving van rijksmonumenten, voorbeschermde rijksmonumenten en monumenten die op de grond van het omgevingsplan zijn beschermd;
 - het karakter van beschermde stads- of dorpsgezichten of beschermde cultuurlandschappen;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

24

De gemeente Meppel legt in de “Beleidsnota Meppeler Erfgoed NU” en de “Erfgoedverordening Meppel 2017” haar visie en beleid vast wat betreft de omgang met het gemeentelijk cultuurhistorisch erfgoed. Onder meer de criteria voor het aanwijzen van gemeentelijke monumenten en beschermde stadsgezichten worden hierin geregeld, alsmede de procedure omtrent vergunningverlening. Een gemeentelijk monument wordt in deze nota’s gedefinieerd als een zaak, die van algemeen belang is vanwege haar schoonheid, uniciteit, betekenis voor de wetenschap of cultuurhistorische waarde. Stads- of dorpsgezichten kunnen ook aangewezen worden als beschermd stads- of dorpsgezicht. In de nota is vastgelegd dat ook landschapselementen of een samenhangend geheel van landschapselementen aangewezen kan worden als gemeentelijk landschapsmonument. Op grond van de verordening is het verboden een gemeentelijk monument te verstoren en/of te wijzigen zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

4.3.2 SITUATIE

Het aspect cultuurhistorie wordt naast de gemeentelijke beleidsdocumenten, mede gereguleerd door provinciaal beleid doormiddel van de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe (POV), welke het plangebied rekent tot de Cultuurhistorische Hoofdstructuur (CHS). Binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur worden drie sturingscategorieën onderscheiden: respecteren, voorwaarden verbinden, en eisen stellen. Het plangebied valt onder de categorie “respecteren”, wat betekent dat bij ontwikkelingen wordt ingezet op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst.

Voorts is het te herbestemmen schoolgebouw op het plangebied geregistreerd als provinciaal monument, en is het opgenomen op de Drentse provinciale monumentenlijst met het monumentennummer PM1-0162. De waardering als monument wordt door de provincie onderbouwt op gronde van onder meer haar architectuurhistorische waarde: het schoolgebouw is een bijzondere uitdrukking van een regionale onderwijsvoorziening in Neorenaissancestijl, gekarakteriseerd door het kenmerkende materiaalgebruik en de opvallende detaillering.

Daarnaast vertegenwoordigt het schoolgebouw een cultuurhistorische waarde vanwege de regionale functies die het gediend heeft, waaronder als verenigingsgebouw van de werkliedenvereniging, waarmee het een gebouwde uitdrukking van de sociaaleconomische ontwikkelingen aan het einde van de negentiende eeuw vormt; en als schoolgebouw vormt het een uitdrukking van regionale onderwijsvoorzieningen uit omstreeks 1910 in Drenthe.

De beeldbepalende ligging van het schoolgebouw als onderdeel van de bebouwing aan het Zuideinde in het cultuurhistorische zeer waardevolle gebied Oud-Zuid, omvat door het Zuideinde/Stationsweg/Wilhelminapark, dragen bij aan de stedenbouwkundige waarde. Tezamen met de naastgelegen villa aan het Zuideinde 53, welke in procedure is om te worden gewaarmerkt als provinciaal monument, vormen de panden een geheel dat een ensemblewaarde uitdraagt.

Tenslotte dragen ook de redelijke mate van gaafheid en zeldzaamheid van het schoolgebouw met hekwerk bij aan haar algehele monumentale waarde.

De uiterlijke verschijningsvorm van het schoolgebouw, waaronder de als cultuurhistorisch waardevolle kenmerken van de bebouwing wordt verstaan, mag slechts beperkt gewijzigd worden. Vijf kenmerken van het pand mogen expliciet niet gewijzigd worden, namelijk de ligging voor- en zijgevelrooilijn, perceelbreedte, bebouwingstype, aantal bouwlagen en kaprichting en -vorm. In het ontwerp is er geen sprake van aanpassingen die deze voorgenoemde aspecten overtreedt.

Na overleg is er door de welstand- en monumentencommissie ‘Het Oversticht’, op 8 februari 2023 een akkoord geadviseerd voor de beoogde ontwikkeling, welke is bijgevoegd in bijlage 2. Door de commissie is er positief gereageerd en een akkoord gegeven, tezamen met een aantal voorwaarden en opmerkingen, welke verwerkt zijn door de architect in het ontwerp.

Op gemeentelijk niveau is het plangebied de dubbelbestemming “Waarde – Beschermd Stadsgezicht” toegekend in het vigerende bestemmingsplan. Onder artikel 25 van de bestemmingsplanregels wordt toegelicht dat de voor Waarde – Beschermd Stadsgezicht” aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor de bescherming van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn gebouwen. Binnen de herontwikkelingsplannen die voornemens zijn krijgt de cultuurhistorische waarde van het schoolgebouw vorm door het behoud en beschermen van het gebouw: het exterieur van het voorgebouw

wordt intact gelaten en gerestaureerd, en de aanbouw met klaslokalen haaks geplaatst op het voorgebouw blijft grotendeels intact.

4.3.3 CONCLUSIE

De beoogde plannen en het plangebied maken deel uit van de Drentse Cultuurhistorische Hoofdstructuur, waarmee de transformatie van schoolgebouw naar appartementen raakt aan provinciale belangen. Het is derhalve van belang om aan te tonen dat de cultuurhistorische waarden van het provinciale monument behouden blijven bij de plannen die voornemens zijn. Hiertoe is door het Bureau voor Archeologie en Bouwhistorie (BAAC) een bouwhistorisch onderzoek verricht. Er is op basis van de resultaten en adviezen uit het onderzoek een aantal wijzigingen aangebracht aan het definitieve ontwerp. Het definitieve ontwerp is bijgevoegd in bijlage 3, aangevuld met de ontwerpuitgangspunten die in acht zijn genomen in bijlage 5. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de beoogde plannen.

4.4 ECOLOGIE

Ten aanzien van ecologie wordt in het Bkl onderscheidt gemaakt tussen regels voor de gebiedsbescherming van Natura2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. In de hieronder volgende paragraaf wordt ingegeven op welke wijze bij het voorgenomen ruimtelijke initiatief aan Zuideinde te Meppel, rekening wordt gehouden met het aspect ecologie.

4.4.1 WETTELIJK KADER

Ten aanzien van het vigerend beleidskader omtrent ecologie wordt eerst ingegaan op het aspect gebiedsbescherming, waarna vervolgens een overzicht volgt van de geldende regels met betrekking tot soortenbescherming.

GEBIEDSBESCHERMING

Uitgangspunt van gebiedsbescherming is dat ruimtelijke projecten niet zonder meer mogen worden gerealiseerd in beschermde natuurgebieden. Projecten die in de nabijheid van of binnen de beschermde natuurgebieden, inclusief de Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000-gebieden) worden geprojecteerd, dienen te worden getoetst op de mogelijke negatieve effecten die zij op deze gebieden kunnen hebben en of zij verstoring zullen veroorzaken (externe werking). Indien dit het geval is, kan doorgang van het project mogelijk belemmeringen ondervinden. De provincie is hiervoor het bevoegde gezag.

Artikel 8.74b van het Bkl wijst uit dat als een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een Natura2000-activiteit, deze enkel wordt verleend als met zekerheid is verkregen dat het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. In afwijking van deze regel kan een omgevingsvergunning worden verleend als is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- er zijn geen alternatieve oplossingen;
- het project is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van Natura2000 bewaard blijft.

Naast de bescherming van Natura2000-gebieden, worden ook natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN) beschermd. Het Natuurnetwerk Nederland (hierna: NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten. In of in de directe nabijheid van het NNN geldt het 'nee, tenzij'-principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken van waarden van gebieden behorende tot het NNN aantasten.

SOORTENBESCHERMING

Voorts voorziet de natuurwetgeving binnen de Omgevingswet in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden. Onder de Omgevingswet zijn veel dieren- en plantsoorten beschermd. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het NNN; zowel doormiddel van wet- en regelgeving, of door fysieke maatregelen die de bescherming, vestiging en/of uitbreiding van een soortenpopulatie mogelijk maken.

Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden door diverse planactiviteiten. Door strike formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of (a) er plant- en/of diersoorten aanwezig zijn, en (b) welke soorten dat zijn.

Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld. Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de plant- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

4.4.2 SITUATIE

Om na te gaan wat de hierboven genoemde regelgeving betekent voor het in deze BOPA centraal liggende plan, wordt allereerst ingegaan op de gebiedsbescherming (inclusief AERIUS-berekening), waarna vervolgens de soortenbescherming met betrekking tot het voorgenomen plan wordt benoemd.

STIKSTOFDEPOSITIE EN GEBIEDSBESCHERMING

Voor de transformatie van het voormalige schoolgebouw aan het Zuideinde 51 is er onderzoek uitgevoerd naar de verwachte stikstofdepositie. Hierbij is in het kader van wet- en regelgeving voor natuurbescherming nagegaan of er sprake is van mogelijke belemmeringen voor de planontwikkeling. In het onderzoek zijn de uitgangspunten en resultaten vastgelegd van de berekeningen van de stikstofdepositie als gevolg van de voorgenomen plantontwikkeling, waarbij rekening wordt gehouden met de gebruik- en aanlegfase. Ten behoeve van de toetsing van de effecten is er in juli 2024 een

berekening uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculator, welke bijgevoegd is in bijlage 6 en 7, tezamen met de toelichting van de resultaten.

Voor de toetsing van de effecten is het van belang om vast te stellen of de kritische depositiewaarden (KDW) van de desbetreffende habitattypen wordt overschreden. De KDW is de grens waarboven het risico bestaat dat de kwaliteit van het habitat significant wordt aangetast door de verzurende en/of vermestende invloed van atmosferische stikstofdepositie.

In het kader van gebiedsbescherming is het noodzakelijk om aan te tonen dat met het in deze BOPA centraal liggende plan geen verhoogde stikstofdepositie in stikstofgevoelige natuurgebieden (Natura 2000-gebieden) zal optreden.

Voor elk project in de omgeving van kwetsbare Natura 2000-gebieden zal per heden een verantwoording onderbouwd inclusief berekening moeten worden gemaakt van de stikstofproductie voortkomend uit de ontwikkeling. Daarbij moet, indien meetbare depositie boven de 0,00 mol/ha/jaar in kwetsbare gebieden plaatsvindt, compensatie expliciet worden opgenomen binnen de planontwikkeling. Voor activiteiten die eerder zijn toegestaan op grond van de grens-, drempel- of afstandsgrenswaarde zal een toestemmingsbesluit op grond van de Habitatrichtlijn nodig zijn. Er kan geen gebruik meer worden gemaakt van de drempelwaarde van stikstofdepositie, zoals was vastgesteld in het PAS (van 0,05 mol/ha/jaar).

Voor de huidige situatie dient uitgegaan te worden van de situatie zoals deze van toepassing was voor 1 juli 2015. Daarmee dient iedere toename van stikstofdepositie op daarvoor gevoelige natuurwaarden, waarvoor binnen Natura 2000-gebieden instandhoudingsdoelstellingen zijn geformuleerd, te worden uitgelegd als een significant negatief effect, tenzij uit een gebied specifieke, ecologische beoordeling blijkt, dat dit niet het geval is.

28

Het plangebied bevindt zich in de centrumschil van Meppel, bestaand bebouwd gebied. Het dichtstbijzijnde natuurgebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland bevindt zich op ca. 760 meter van het plangebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is gelegen op ca. 2.500 meter en betreft De Wieden. Om verdere inzichten te verkrijgen in de verwachte stikstofemissie als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase is er een stikstofdepositietoets uitgevoerd met behulp van de AERIUS-calculatorsoftwareversie 2023.2.1_20240702_c9370194cb. Uit de berekening voor de aanlegfase en de gebruiksfase van de voorgenomen ontwikkeling blijkt dat er als gevolg van deze aanlegfase geen sprake is van een stikdepositie die boven de 0,00 mol/ha/j uitkomt. Daaruit wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositie voortkomend uit de aanlegfase en gebruiksfase geen significante negatieve impact op de Natura 2000-gebieden heeft.

SOORTENBESCHERMING

Om in kaart te brengen in hoeverre als gevolg van het onderhavige plan beschermde dier- en plantensoorten worden bedreigd, is er door ecologisch adviesbureau Econsultancy een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd in mei 2023, bijgevoegd in bijlage 4. Dit onderzoek is uitgevoerd middels twee onderdelen, een bureau- en een veldonderzoek.

Middels een bureauonderzoek is er aan de hand van beschikbare bronnen, zoals verspreidingsatlassen en *expert judgements*, onderzocht wat er bekend is over de aanwezigheid van de beschermde soorten.

Aanvullend is er bij een veldonderzoek op 12 mei 2023 een bezoek gebracht aan het plangebied, waarbij het doel was om een beeld te krijgen van het plangebied, zodat bepaald kon worden voor welke beschermde diersoorten het gebied mogelijk geschikt leefgebied vormt. Bij de bezoeken is het plangebied inclusief de directe omgeving onderzocht, waarbij goed is gelet op de aanwezigheid van beschermde soorten of sporen die daarop wijzen. Door het combineren van de resultaten van zowel het bureau- als veldonderzoek is ingeschat of de voorgenomen werkzaamheden zouden kunnen leiden tot overtreding van de verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming. Daarbij is zowel rekening gehouden met de gevolgen van een veranderende leefomgeving als met verstoringseffecten die worden veroorzaakt tijdens de uitvoering van werkzaamheden.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen*
Broedvogels	algemeen	ja	mogelijk	nee	nee	Het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of uitvoeren broedvogelinspectie
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	Aanvullend onderzoek naar aanwezigheid nestlocaties huismus en gierzwaluw.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	Ja	mogelijk	ja	mogelijk	Aanvullend onderzoek naar aanwezigheid verblijfplaatsen vleermuizen.
	foerageergebied	minimaal	nee	nee	nee	Voldoende alternatief in de omgeving beschikbaar.
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van egel en algemene muis- en spitsmuissoorten.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als bruine kikker en gewone pad.
Overige soortgroepen		nee	nee	nee	nee	-
Invasieve exoten		Ja	-	-	-	Let op 'zorgplicht invasieve exoten' bij werkzaamheden aan de westkant van de onderzoekslocatie.

FIGUUR 4: RESULTATEN VAN VERKENNEND ONDERZOEK NAAR BESCHERMDE SOORTEN OP EN NABIJ PLANGEBIED

Uit het verkennende onderzoek is gebleken dat er aanvullend onderzoek is vereist om de mogelijke aanwezigheid vast te stellen van nestlocaties van huismussen en gierzwaluwen, en verblijfplaatsen van vleermuizen.

In april en mei 2024 hebben de twee veldbezoeken plaatsgevonden om vast te stellen of er mussennestlocaties aanwezig zijn in de bebouwing in het plangebied; hiervan bleek geen sprake te zijn. De dichtstbijzijnde nesten bevinden zich bij de Stationsweg, welke geen hinder zullen ondervinden van de werkzaamheden.

Het aanvullende onderzoek naar de nestlocaties van gierzwaluwen en verblijfplaatsen van vleermuizen bestaat uit zowel een voorjaarsronde als een najaarsronde. Uit het onderzoek naar de zomer- en kraamverblijfplaatsen van vleermuizen zijn er geen verblijfplaatsen aangetroffen in het plangebied; echter is er in de noordoostelijke uitbouw van het naastgelegen notarieel kantoor aan het Zuideinde 53

een enkele zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis geconstateerd. Er dient derhalve tijdens de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het toegankelijk houden van respectievelijke verblijfplaatsen, en dat deze geen niet verstoord wordt.

Om met voldoende zekerheid te kunnen uitsluiten dat er geen paarverblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn in het plangebied, is er in de najaarsronde een vervolgonderzoek uitgevoerd. Binnen deze periode vindt namelijk het paar- en baltsseizoen van de vleermuizen plaats, waarin onderzocht wordt of er paar-/baltsverblijfplaatsen aanwezig zijn, welke apart beschermd zijn van zomer- en kraamverblijfplaatsen. Econsultancy heeft veldwerk ten behoeve hiervan uitgevoerd op 23 augustus en 11 september; hieruit is gebleken dat er geen paarverblijfplaats aanwezig is op het plangebied (bijlage 15). De voorgenomen ontwikkeling en bijbehorende werkzaamheden zullen derhalve niet resulteren in mogelijk schadelijke (lees: vergunningsplichtige) handelingen ten aanzien van vleermuizen.

Echter, er dient wel rekening gehouden te worden met de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, welke geconstateerd is ten zuiden van de te renoveren bebouwing. Dit betekent dat tijdens de constructiefase de invliegopening van de verblijfplaats vrij toegankelijk dient te blijven voor het in- en uitvliegen van vleermuizen. Tevens moet worden voorkomen dat er kunstmatige verlichting, bijvoorbeeld in de vorm van bouwlampen, direct op de invliegopening schijnt.

4.4.3 CONCLUSIE

Naar aanleiding van de uitkomsten van het verkennende onderzoek naar beschermde flora en fauna, uitgevoerd door Econsultancy, heeft er nader onderzoek plaatsgevonden naar de huismus, gierzwaluw, en vleermuis. Om de aanwezigheid van beschermde soorten volledig uit te sluiten heeft er een aanvullend onderzoek naar paarverblijfplaatsen van vleermuizen plaatsgevonden. In beide onderzoeken zijn er geen beschermde soorten aangetroffen in het plangebied. Echter, er dient tijdens de constructiefase wel rekening gehouden te worden met de zomerverblijfplaats van de gewone dwergvleermuis. Deze bevindt zich ten zuiden, buiten het plangebied.

Er kan hiermee geconcludeerd kan worden dat er geen natuurvergunning (flora en fauna-activiteit) benodigd is.

Met het uitvoeren van een AERIUS-berekening is er geen toename berekend van de stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden. Voor zowel de aanleg- als gebruiksfase zijn significante negatieve effecten op voorhand uit te sluiten, daarmee is aangetoond dat het plan uitvoerbaar is in relatie tot stikstofdepositie.

4.5 EXTERNE VEILIGHEID

4.5.1 WETTELIJK KADER

In paragraaf 5.1.2 van het Bkl wordt gesproken over de omgevingsveiligheid van een ruimtelijke ontwikkeling, wat neerkomt op de wijze waarop de activiteit de veiligheid van de omgeving waarborgt. Het gaat hierbij om het waarborgen van de veiligheid ter voorkoming van branden, rampen of crises (artikel 5.2). In het Bkl worden specifieke activiteiten aangewezen als risicobronnen; bronnen die van belang zijn voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebied. Het betreft de productie van gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes uit het Basisnet, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en windturbines (die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit).

Ook kent het Bkl instructieregels voor vastgesteld risicobronnen die als milieubelastende activiteit zijn aangewezen:

- Opslaan en bewerken van vuurwerk;
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militaire gebruik.

Voor groepsrisico's wordt er gewerkt met zogeheten aandachtsgebieden (artikel 5.12 t/m 5.15 van het Bkl). Voor het centraal liggende plan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locatie toe te laten. Deze locaties en gebouwen zijn enkel toelaatbaar als er extra maatregelen worden genomen om het groepsrisico's te doen verminderen.

4.5.2 SITUATIE

Basisnet:

- Het dichtstbijzijnde basisnet is de spoorlijn Zwolle–Meppel–Groningen, welke onderdeel is van het basisnet Spoor. Het plangebied is circa 440 meter verwijderd van dit basisnet.
- Het dichtstbijzijnde basisnet Weg is de rijksweg A32, welke gelegen is op circa 1,05 km van het plangebied.
- De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op circa 1,46 km van het plangebied.

Overig:

- Verder zijn er geen milieubelastende activiteiten met een extern veiligheidsrisico nabij het plangebied.
- Het plangebied valt niet onder gebieden met een plaatsgebonden risico.
- Het plangebied valt niet onder overige aandachtsgebieden, zoals brandaandachtsgebieden, explosieaandachtsgebieden of gifwolkaandachtsgebieden. Ook wordt het pand in kwestie niet aangeduid als een 'kwetsbaar gebouw'.

4.5.3 CONCLUSIE

Ten aanzien van de externe veiligheid is het niet noodzakelijk nadere veiligheidsmaatregelen te nemen. Het plangebied ligt op voldoende afstand van de transportroutes die behoren tot het Basisnet en ligt op voldoende afstand van de dichtstbijzijnde risicocontour. Er kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen worden opgelegd door het aspect externe veiligheid en dat het plangebied niet binnen een beperkingengebied valt.

4.6 GELUID

4.6.1 WETTELIJK KADER

In afdeling 3.5 van het Bkl zijn, in het kader van het beschermen van de gezondheid en het milieu, regels opgesteld voor het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen. Ook zijn er regels ten behoeve van de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en plekken.

Met betrekking tot geluidsgevoelige gebouwen en stiltegebieden (artikel 7.11 van het Bkl) gelden specifieke regels. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw, met een woonfunctie. Volgens artikel 3.20 is de functie van deze geluidsgevoelige gebouwen bepalend; zo ook in het geval van de functie wonen, onderwijs en zorg. Geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond gebouwen, waar mensen doorgaans voor lange tijd verblijven.

Ter bescherming van de gezondheid van mensen die aanwezig zijn in geluidsgevoelige gebouwen zijn instructieregels opgenomen met waarden voor geluid; deze moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (paragraaf 5.1.4.2 van het Bkl). Het Bkl schrijft een standaardwaarde voor, welke opgenomen is in art. 5.78. Indien het geluid dat geproduceerd wordt als gevolg van een (spoor)weg of industrieterrein op geluidsgevoelige gebouwen in een geluids aandachtsgebied een decibelwaarde heeft dat lager ligt dan deze zgn. standaardwaarde, wordt dit aanvaardbaar geacht.

Er is eveneens een grenswaarde opgenomen, welke fungeert als bovengrens voor het maximaal aanvaardbare geluid op geluidsgevoelige gebouwen in aandachtsgebieden. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat kan erin voorzien dat het geluid op het respectievelijke gebouw hoger ligt dan de standaardwaarde, mits het lager ligt dan de grenswaarde. Er dient in dat geval geluidbeperkende maatregelen afgewogen te worden om aan de standaardwaarde te voldoen, of de overschrijding zoveel mogelijk te beperken.

4.6.2 SITUATIE

Onderhavig initiatief omvat de transformatie van een voormalig schoolgebouw naar appartementen, wat betekent dat er een nieuwe, geluidsgevoelige bestemming gerealiseerd wordt. Het plangebied bevindt zich binnen een geluidaandachtsgebied, dat bestaat uit het Zuideinde, de Stationsweg, de Catharinastraat, de Prinses Marijkestraat en de Weerdstraat. Allen hebben een maximale toegestane snelheid van 30km/u.

Als onderdeel van het akoestische onderzoek naar verkeerslawaai zijn er metingen uitgevoerd door Geluid Plus Adviseurs per geveloriëntatie en per verdieping (bijlage 13). De maatgevende geluidsbelasting als gevolg van de gemeentewegen ligt ter plaatse van de achter- en zijgevels lager dan 53 dB, en kunnen daarom als geluidsluw beschouwd worden. De geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 57 dB ter plaatse van de voorgevel (westgevel) van het gebouw, waarmee de relevante standaardwaarde van 53 dB, zoals voorschreven in art. 5.78 Bkl, wordt overschreden. De realisatie van bronmaatregelen of overdrachtsmaatregelen, zoals geluidreducerend wegdek, het verlagen van de snelheid, of een geluidswal, stuiten op verkeerskundige en stedenbouwkundige bezwaren en zijn derhalve niet realistisch. Er dienen daarom andere mitigerende maatregelen genomen te worden, welke in de volgende paragraaf toegelicht worden.

4.6.3 CONCLUSIE

Omdat er sprake is van een overschrijding van de relevante standaardwaarde van 53 dB uit art. 3.34 van het Bkl ter hoogte van de voorgevel, heeft er een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsgevonden (bijlage 14) naar het binnenniveau van de verblijfsruimten grenzende aan de voorgevel, en of met de huidige bouwkundige detaillering wordt voldaan aan de wettelijke eisen. Vanuit de rapportage wordt geconcludeerd dat het maximaal toelaatbare binnenniveau in dB in alle relevante verblijfsgebieden lager bedraagt dan de maximumwaarde van 33 dB, met uitzondering van twee slaapkamers in appartement 5 op de tweede verdieping. Dit wordt gemitigeerd door het treffen van maatregelen ter plaatse van het hellend dak van appartement 5, waarmee vervolgens wordt voldaan aan het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB, zoals voorgeschreven in het Bbl.

Met het treffen van de maatregelen wordt er voldaan aan de geldende geluidseisen, waarmee het aspect geluid geen belemmeringen oplevert voor de gewenste ontwikkeling en er voldaan wordt aan ETFAL.

4.7 MILIEUZONERING EN BEDRIJVGIGHEID

4.7.1 WETTELIJK KADER

Om een gezonde leefomgeving te waarborgen is het van belang dat milieubelastende functies zoals bedrijvigheid op een verantwoorde afstand gesitueerd blijven van milieugevoelige functies als wonen. De geldende richtlijn die tot recent gehanteerd werd als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming werd voorgeschreven door “Bedrijven en Milieuzonering” (2009), dat opgesteld is door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG). Er wordt in deze publicatie per bedrijfsactiviteit specifieke richtafstanden beschreven met betrekking tot onder andere geluid, geur, en fijnstof, waarmee beoogd wordt om de eventuele hinder veroorzaakt door bedrijven zoveel mogelijk binnen aanvaardbare normen te houden.

Er is echter in oktober 2024 door VNG een nieuwe handreiking gepubliceerd, nl. “Activiteiten en milieuzonering”, die de oude publicaties vervangt. Er is hiermee een nieuwe methodiek geïntroduceerd: in plaats van zones gekoppeld aan milieucategorieën en een Lijst van activiteiten met richtafstanden per activiteit, wordt er nu gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruikruimte per activiteit begrenzen, zonder een Lijst van activiteiten. De vaste richtafstanden uit de systematiek uit 2009 zijn derhalve komen te vervallen ten behoeve van de nieuwe milieuwaarden, waarmee er geen harde richtlijnen met afstanden meer zijn, en elke situatie individueel beoordeeld dient te worden. Er worden drie mogelijkheden beschreven om te beoordelen of een bedrijfsactiviteit past binnen de toepasselijke zones voor geluid en geur, of geschikt is voor functiemenging:

1. Een inschatting van de feitelijke situatie aan de hand van concrete criteria voor geluid en geur;
2. Een indicatie aan de hand van de getransponeerde tabel van Bedrijven en milieuzonering, afkomstig uit de VNG-publicatie 2009
3. Het uitvoeren van gericht onderzoek.

Omdat voorliggend initiatief de functiewijziging naar een milieugevoelige functie, namelijk wonen betreft, dient onderbouwt te worden dat de woonfuncties geen hinder ondervinden van omliggende bedrijven. Anderzijds biedt het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven en milieugevoelige functies, een mate van zekerheid aan bestaande bedrijven dat zij door de toevoeging van milieugevoelige functies niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering.

4.7.2 SITUATIE

Voor gronden met de bestemming Bedrijf geldt binnen het vigerende bestemmingsplan Meppel-Centrumschil dat bedrijven binnen de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dienen te vallen, met daarbij de kanttekening dat er per bouwperceel maximaal één bedrijf is toegestaan. Bedrijven behorende tot de categorie 3 zijn aangeduid met een specifieke aanduiding om dit gebruik toe te staan.

Het plangebied is gevestigd in de centrumschil en nabij de binnenstad. In de omgeving van het plangebied is er sprake van een menging van verschillende functies; de westelijke zijde van het Zuideinde, direct tegenover het plangebied, huisvest gronden met de bestemming Gemengd. De oostelijke zijde van het Zuideinde, waaraan het schoolgebouw tevens aan gelegen is, kenmerkt zich door voornamelijk gronden met de bestemming Wonen. Direct ten noordwesten, grenzende aan het plangebied bevindt zich een grond met de bestemming Bedrijf met een categorie van twee of lager; dit betrof een voormalige zagerij welke niet meer als dusdanig in gebruik is. Opdrachtgever van voorliggend initiatief heeft op dit respectievelijke perceel eveneens transformatieplannen naar woningen.

Er kan dus geconcludeerd worden dat er sprake is van functiemenging ter hoogte van het plangebied.

Op ca. 15 meter van het plangebied bevindt zich een kunst- en cultuurcentrum. VNG-2024 biedt de mogelijkheid om de richtafstandentabel uit VNG-2009 als indicatie te gebruiken om te beoordelen of een activiteit past binnen de zone voor geluid. In de VNG-2009 tabel van richtafstanden is een dergelijke functie opgenomen onder de categorie "Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen". Voor bedrijven behorende tot deze categorie gelden richtwaarden voor geur van 0 meter, stof van 0 meter, geluid van 30 meter, en gevaar van 0 meter. Hoewel de afstand tussen het plangebied en het bedrijf in kwestie lager ligt dan de voorgeschreven richtafstand, moet hierbij de kanttekening gemaakt worden dat in een gemengd gebied waarin sprake is van functiemenging, bedrijvigheid in- of aanpandig aanwezig kan zijn aan gevoelige objecten. In het vigerende bestemmingsplan geldt bovendien dat in de voor Gemengd aangewezen gronden, op de begane grond de functies wonen, detailhandel, dienstverlening en ateliers uitgeoefend mogen worden, en op de verdieping(en) wonen en opslag.

Bovendien geldt er volgens de VNG-handreiking uit 2024 voor een gemengd gebied waarin wonen voorkomt, geen functiescheiding met inwaartse zonering. Dit betekent dat milieugevoelige en milieubelastende functies in principe naast elkaar kunnen bestaan, mits er voldoende rekening wordt gehouden met de milieugebruiksruimte.

Op basis van deze beoordeling en de methodiek van VNG-2024 kan worden geconcludeerd dat de functiewijziging naar woningen past binnen de milieuzonering van het plangebied en geen onaanvaardbare hinder zal ondervinden, danwel veroorzaken. Er zijn geen andere milieuaspecten met een relevant effect op de nabijgelegen gevoelige bestemmingen.

4.7.3 CONCLUSIE

Het initiatief dat voornemens is bevindt zich binnen een afstand van een cultuurvoorziening die kleiner is dan de voorgeschreven richtafstand voor geluid van 30 meter. Dit vormt echter geen belemmering aangezien de cultuurvoorziening de functie Gemengd heeft; op gronden met een dergelijke bestemming is functiemenging toegestaan, waardoor gebouwen zowel een woonfunctie als andere functies in

hetzelfde pand mogen herbergen. Er zijn wat betreft milieuzonering geen nadere belemmeringen voor de aspecten met een ruimtelijke dimensie geur, gevaar en stof.

4.8 VERKEER & PARKEREN

In het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving is het noodzakelijk om de verkeerseffecten van het in deze BOPA centraal liggende initiatief te onderbouwen, waarmee beoogd wordt om bijvoorbeeld voldoende parkeercapaciteit te waarborgen, of onveilige verkeerssituaties te vermijden. Zo stelt paragraaf 5.1.7 en 5.1.8 van het Bkl dat er rekening dient te worden gehouden met het behoeden van de staat en werking van infrastructuur en het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen, met als een doel een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Verkeerseffecten, zoals verkeersgeneratie, parkeren, en ontsluiting worden in dit hoofdstuk verder beschreven en gecontextualiseerd aan de hand van Meppels gemeentelijk verkeersbeleid en CROW-publicaties met vuistregels en kengetallen.

4.8.1 WETTELIJK KADER

Sinds juni 2017 is het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) van kracht, welke als leidraad fungeert voor het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer. De afhandeling van parkeren, verkeer en ontsluiting ten gevolge van het initiatief dient aan te sluiten op dit beleid. In het GVVP worden een aantal onderwerpen behandeld die relevant zijn voor onderhavige ontwikkeling:

- Verkeersregulatie Zuideinde: het noordelijke deel van Zuideinde, waaraan de ontwikkeling is gesitueerd, is ingericht als een autoluwe straat. Dit is gedaan door de straat éénrichtingsverkeer te maken en veel ruimte voor langzaam verkeer te creëren (brede stoepen, fietsstroken in twee richtingen).
- Autoparkerbeleid: op het Zuideinde geldt betaald bezoekersparkeren. Voor bewoners en vaste gebruikers van adressen aan het Zuideinde kan een parkeervergunning worden aangevraagd. Dit wordt gedaan omdat het Zuideinde, het noordelijke deel, een aanloopgebied is naar het historische centrum van Meppel.

In het beleidsdocument Nota parkeernormen Gemeente Meppel worden de parkeernormeringen per functies beschreven. Hierin wordt een onderscheid gemaakt in 3 zones: centrum, schil inclusief bebouwde kom Nijenveen (hierna: schil), en tenslotte rest bebouwde kom. Het plangebied is gesitueerd in de zone Schil.

4.8.2 SITUATIE

Ten aanzien van het voorgenomen ruimtelijk initiatief op het adres Zuideind 51 te Meppel, wordt allereerst ingegaan op de huidige en toekomstige parkeersituatie, waarna vervolgens de verkeersgeneratie wordt besproken.

PARKEREN

De beoogde ontwikkeling omvat de verandering van het voormalige middelbare schoolgebouw, welke een maatschappelijke functie bediende, naar een woonfunctie in de vorm van 9 appartementen. De Nota parkeernormen schrijft voor deze functies de volgende normeringen voor:

Functie [eenheid]	Norm	
	Schil	Bezoekersaandeel
woning duur [per woning]	1,7	0,3
woning midden [per woning]	1,6	0,3
woning goedkoop [per woning]	1,4	0,3

FIGUUR 5: CROW-KENCIJFERS PARKEREN

Aan de hand van het planvoornemen om 9 woningen te realiseren en de normeringen uit de Nota parkeren kan berekend worden dat het aantal parkeerplaatsen minimaal 13 tot maximaal 16 moet bedragen, afhankelijk van het marktsegment. Deze berekening is echter facultatief; in het ontwerp worden er 16 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Door parkeren op te lossen op eigen terrein wordt er geen aanspraak gedaan op publieke parkeerplaatsen en zal er eveneens geen sprake zijn van een toename op de parkeerdruk in de directe omgeving van het plangebied.

Er is in het ontwerp een overdekte fietsenberging (35m²) opgenomen waar bewoners van het appartementencomplex hun fietsen kunnen stallen.

VERKEERSGENERATIE

Het Zuideinde ter hoogte van het plangebied kent een autoluw karakter, waarin relatief weinig ruimte aan gemotoriseerd verkeer is toebedeeld. Er is een brede stoep aanwezig, parkeervakken, en een smalle rijbaan dat enkel éénrichtingsverkeer toelaat in de richting van de Stationsweg naar de Hoofdstraat. Gemotoriseerd verkeer bereikt het plangebied via de kruising Stationsweg/Zuideinde, en verlaat het via het Galamanspad (doodlopende weg) of de Heerengracht.

Functie	Schil centrum, sterk stedelijk	
	Minimaal	Maximaal
Middelbare school (per 100 leerlingen)	10,0	16,7
Huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur)	2,8	3,6

FIGUUR 6 CROW-KENCIJFERS VERKEERSGENERATIE

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van de kencijfers uit CROW-publicatie 381, behorende tot de categorieën “huur, appartement, midden/goedkoop” en “middelbare school”. Gezien de ligging van het plangebied in de centrumschil van de kern Meppel, is er voor de berekening gekozen voor de categorieën Schil centrum en Sterk stedelijk. Een berekening op basis van 9 appartementen en de beschikbare kengetallen levert een minimaal aantal ritten van 25,2 per etmaal bedraagt, tot een maximum van 32,4.

Om de verkeersgeneratie van de nieuwe situatie te vergelijken met de huidige situatie volgens geldend bestemmingsplan, dient de verkeersgeneratie van de voormalige middelbare school berekend te worden. Het CROW hanteert voor de categorie in kwestie de rekeneenheid per 100 leerlingen; deze informatie is echter niet beschikbaar. Desondanks, als er uitgegaan wordt van het lage aantal 100 leerlingen, bedraagt

de verkeersgeneratie minimaal 10 tot maximaal 16,7 ritten per etmaal. Er kan aangenomen worden dat het aantal leerlingen dat onderwijs volgde in het plangebied hoger lag dan 100.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat de verkeersbewegingen in de nieuwe situatie naar verwachting lager liggen ten opzichte van de huidige situatie volgens geldend bestemmingsplan, uitgaande van het voormalige gebruik als middelbaar schoolgebouw.

4.8.3 CONCLUSIE

Er wordt in het planvoornemen ruim voldoende parkeervoorziening gerealiseerd. Omdat er bij deze ontwikkeling voldoende ruimte is voor autoparkeerplaatsen op eigen terrein is het wenselijk autoparkeren zo min mogelijk af te wentelen op de omliggende openbare ruimte. Zo kan tegelijk kleinschalig verdicht worden op korte afstand van het historisch centrum en tegelijkertijd de impact daarvan op de directe omgeving beperkt worden.

Eveneens worden de effecten van de ontwikkeling op de verkeersgeneratie als verwaarloosbaar geacht, en kan derhalve geconcludeerd worden dat het voornemen uitvoerbaar is op het aspect van verkeer.

4.9 ONTWERP

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) zijn regels opgenomen over de veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Het Bbl heeft als doel ervoor te zorgen dat de Nederlandse bouwvoorraad aan een bepaalde minimumkwaliteit voldoet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 vervangt het Bbl het voormalige Bouwbesluit 2012. Hoewel het Bouwbesluit 2012 is komen te vervallen met het in kracht komen van het Bbl, blijft de oudere regelgeving fungeren als een referentiekader ten behoeve van de beoordeling van bouwwerken en of deze voldoen aan de vergunningsvereisten die golden in hun respectievelijke bouwjaar.

Voorliggend plan voorziet in een wijziging in de gebruiksfunctie van een gebouw met een onderwijsfunctie naar appartementen met een woonfunctie. Bij een functiewijziging van een bouwwerk zijn in de basis de regels van het Bbl voor bestaande bouw van toepassing op de nieuwe gebruiksfunctie (Bbl artikel 5.7). Indien het actuele kwaliteitsniveau hoger ligt dan het niveau dat bestaande bouw voorschrijft dient deze na de verbouwing gehanteerd te worden; dit wordt het rechtens verkregen niveau genoemd.

Deze regels gelden alleen voor de gedeelten van een bouwwerk waarop de wijziging betrekking heeft. Indien het bouwwerk, of gedeelten daarvan, niet voldoen aan het minimale kwaliteitsniveau, namelijk de eisen voor bestaande bouw, dient deze verbouwt te worden om te voldoen aan de regels van het Bbl.

Om verdere inzichten te verkrijgen in de vraag of het ontwerp van de gewenste ontwikkeling voldoet aan de eisen die gesteld worden door het Bbl, hebben er in juni 2024 meerdere onderzoeken plaatsgevonden, uitgevoerd door Huls Adviseurs en bijgevoegd als bijlage 11 en 12. Het rapport Berekeningen daglicht, ventilatie, spuien (bijlage 11) toetst de oppervlaktes, daglicht, luchtverversing, en spuiventilatie doormiddel van berekeningen aan de voorgeschreven eisen uit het Bbl, waaruit de conclusie volgt dat er op deze onderwerpen voldaan wordt.

In aanvulling van de toetsing van genoemde onderwerpen aan het Bbl, is er door Huls Adviseurs eveneens een onderzoek naar de brandveiligheid van het ontwerp uitgevoerd, zie bijlage 12. Om een

ongecontroleerde uitbreiding van een brand te voorkomen, is brandcompartimentering essentieel. Hiermee wordt voorkomen dat in het geval van brand, deze niet een te grote omvang aanneemt, en beheersbaar blijft. Verder bestaan er wettelijke eisen voor bouwmaterialen, voorzieningen die benodigd zijn voor vluchten, en brandbeveiligingsinstallaties. Uit de rapportage volgen de volgende conclusies:

- De WBDBO tussen de appartementen, en tussen de appartementen en extra beschermde vluchtroute in het ontwerp bedraagt 30 minuten, waarmee voldoen wordt aan de eisen van het Bbl;
- Er is door de afstanden naar belendende bebouwing geen risico op brandoverslag naar gebouwen op andere percelen, of tussen de verschillende appartementen;
- De loftwoningen komen direct uit op maaiveld. De appartementen en studio komen direct uit in de gemeenschappelijke verkeersruimte, en voldoen aan de eisen voor een portiekontsluiting;
- De loopafstanden voldoen aan de eisen voor nieuwbouw.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De beoogde ontwikkeling betreft het herontwikkelen van een langdurig leegstaand schoolgebouw naar woningen. Door woningen toe te voegen in een binnenstedelijke locatie wordt er bijgedragen aan de verdichting van de Meppelse binnenstad, en eveneens aan de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. Tegelijkertijd wordt met de herontwikkeling ook het monumentale en cultuurhistorisch waardevolle pand weer in ere hersteld, waarmee er geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een positieve maatschappelijke impact.

5.2 PARTICIPATIE

Participatie is onder de Omgevingswet een belangrijk thema. Een ruimtelijke ontwikkeling zoals de voorgenomen ontwikkeling aan Zuideinde te Meppel heeft niet alleen invloed op de fysieke leefomgeving, maar ook op de mensen die daar wonen, werken en recreëren. Ten aanzien van dit aspect is het van belang om in een vroeg stadium mensen te betrekken bij het voorgenomen plan.

Er heeft ten behoeve van participatie en inspraak een informatieavond plaatsgevonden op 27 februari 2024 in Wijkcentrum De Poele te Meppel om directe omwonenden en andere relevante actoren in te lichten, en hen de mogelijkheid te bieden om vragen en opmerkingen te stellen over de voorgestelde plannen. Naast de directe omwonenden, was ook de initiatiefnemer van de ontwikkeling aanwezig.

Een volledig verslag van de participatieavond is bijgevoegd als bijlage 8.

39

5.3 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de noodzaak om de economische haalbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling aan te tonen komen te vervallen. Tevens wordt het planproces en de realisatie uit de eigen middelen van de initiatiefnemer gefinancierd, gemaakte en eventuele verdere (planschade)kosten ten aanzien van het planproces en de realisatie worden gedekt.

6. CONCLUSIE

De voorliggende buitenplanse omgevingsplanactiviteit is opgesteld om middels verlening van een omgevingsvergunning een herbestemming van een voormalig schoolgebouw naar een appartementencomplex aan het Zuideinde 51 te Meppel te realiseren. In de toekomstige voorgenomen situatie worden de niet monumentale aanbouw en laagbouw gesloopt, en het monumentale hoofdgebouw gerestaureerd en getransformeerd naar 9 appartementen.

In deze ruimtelijke onderbouwing voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteit is het voorgenomen plan getoetst aan de momenteel geldende beleidskaders van het Rijk, provincie, en gemeente. Daarnaast is eveneens geanalyseerd en beoordeeld aan de relevante ruimtelijke randvoorwaarden. Tot slot bevat de onderbouwing een verantwoording op het participatieproces en is het voorgenomen plan verantwoord op het aspect van maatschappelijke- en economische uitvoerbaarheid.

Alles samengenomen kan geconcludeerd worden dat het voorgenomen initiatief betreffende de transformatie van het voormalige schoolgebouw van voldoende ruimtelijke kwaliteit is; er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

BIJLAGEN

Bijlage 1	Onderzoeks en Adviesbureau BAAC, Bouwhistorisch verkenning
Bijlage 2	Het Oversticht, Positieve uitspraak adviesaanvraag welstandscommissie
Bijlage 3	BP+Architectuur, Definitief ontwerp
Bijlage 4	Econsultancy, ecologische Quicksan Wet Natuurbescherming
Bijlage 5	BP+Architectuur, Ontwerputgangspunten herbestemming Zuideinde 51
Bijlage 6	Weltevreden B.V., Resultaten AERIUS projectberekening
Bijlage 7	Weltevreden B.V., Toelichting AERIUS projectberekening
Bijlage 8	Weltevreden B.V., Verslag informatieavond omwonenden
Bijlage 9	Econsultancy, Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest in bodem
Bijlage 10	Amos Milieutechniek B.V., Aanvullend bodemonderzoek
Bijlage 11	Huls Adviseurs, Berekeningen daglicht, ventilatie, spuien
Bijlage 12	Huls Adviseurs, Brandveiligheidsconcept
Bijlage 13	Geluid Plus Adviseurs, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï transformatie Zuideinde 51 te Meppel
Bijlage 14	Geluid Plus Adviseurs, Akoestisch onderzoek bepaling geluidswering Zuideinde 51 te Meppel
Bijlage 15	Econsultancy, Aanvullend ecologisch onderzoek

27 maart 2025

Projectnummer: 21019

Weltevreden B.V.

P.C. Staalweg 110 B

3721 TJ Bilthoven

+31 30 2003 211

info@weltevredenbv.nl

www.weltevredenbv.nl

i.o.v. RdB Zuideinde 51 B.V.