



bestemmingsplan
Meppel - Oosterboer





Bestemmingsplan Meppel - Oosterboer (vast te stellen)

NL.IMRO.0119.Oosterboer-BPC2

17 februari 2011

TOELICHTING

Datum: 17 februari 2011

Projectnummer: 90772

NL.IMRO.0119.Oosterboer-BPC2

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	4
1.4	Juridische vorm	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Huidige situatie	6
2.1	Historische ontwikkeling en huidige situatie	6
2.2	Ruimtelijke en functionele structuur	8
3	Beleidskader	16
3.1	Inleiding	16
3.2	Rijksbeleid	16
3.3	Provinciaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	18
3.5	Conclusie	25
4	Planologische randvoorwaarden	27
4.1	Milieu	27
4.2	Watertoets	36
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	39
4.4	Flora en fauna	42
5	Juridische aspecten	45
5.1	Algemeen	45
5.2	Dit bestemmingsplan	47
6	Uitvoerbaarheid	54
6.1	Economische uitvoerbaarheid	54
6.2	Maatschappelijk uitvoerbaarheid	54
7	Procedure	55
7.1	Vooroverleg en inspraak	55
7.2	Zienswijzen	60

Bijlagen

- 1. Akoestisch onderzoek**
- 2. Luchtkwaliteitsonderzoeken**
- 3. Watertoetsdocument**
- 4. Inspraak- en vooroverlegreacties**
- 5. Zienswijzen**
- 6. Ontwerp-vaststellingsbesluit**

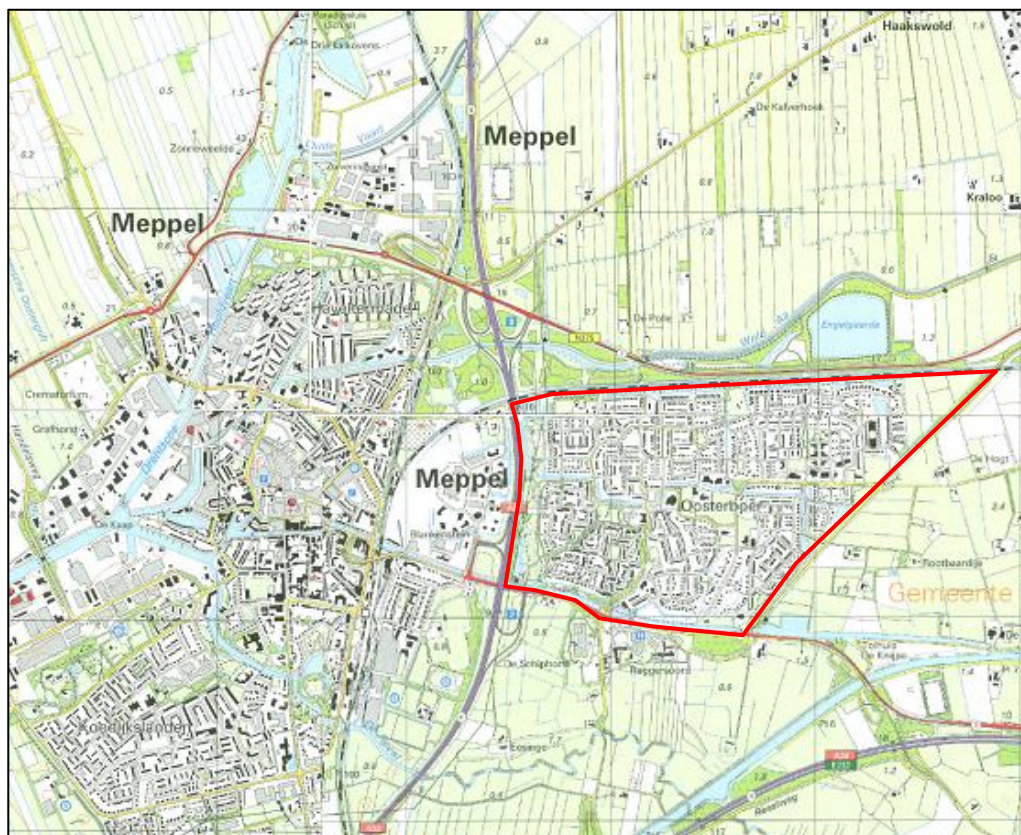
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Meppel is voornemens voor de wijk Oosterboer in Meppel een nieuw bestemmingsplan op te stellen. Aanleiding hiervoor is dat het vigerende bestemmingsplan inmiddels meer dan tien jaar oud is, waardoor het een plicht is van gemeenten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) bestemmingsplannen te actualiseren conform de voorgeschreven Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVPB 2008). Bovendien zijn de vigerende plannen niet meer conform de huidige maatstaven en leidt dit tot onduidelijkheid voor degenen die deze bestemmingsplannen raadplegen. Daarnaast worden met de actualisering ongewenste verschillen in de juridische planologische regeling opgelost.

De actualisatie van het bestemmingsplan Oosterboer vormt een onderdeel van de actualisatieslag die de gemeente Meppel momenteel doorvoert en die tot doel heeft gemeentedeekkend te beschikken over actuele plannen.

Voorliggend bestemmingsplan vormt het geactualiseerde bestemmingsplan voor de wijk Oosterboer. In de onderhavige toelichting wordt het bestemmingsplan “Oosterboer” toegelicht. Afbeelding 1 geeft de globale ligging van het plangebied (rood kader) ten opzichte van de kern Meppel weer.



Figuur 1: Globale ligging plangebied in Meppel

bron: Topografische Atlas Drenthe

1.2 Plangebied

De wijk Oosterboer is gelegen aan de oostelijke zijde van Meppel. De wijk wordt van de rest van Meppel gescheiden door de rijksweg A32. Het plangebied is de enige wijk die gelegen is ten oosten van de A32 en betreft in hoofdzaak een monofunctionele woonwijk. In de wijk zijn ongeveer drieduizend woningen gelegen, welke met name bestaan uit grondgebonden woningen. Centraal in de wijk ligt een wijkwinkelcentrum. Ook liggen verspreid in de wijk enkele scholen en zorgvoorzieningen. Een andere bijzondere functie is het Hippisch Centrum in het noordoostelijk deel van de wijk. Het totale plangebied is circa 200 ha groot.

De wijk wordt globaal begrensd door de spoorlijn Meppel-Groningen aan de noordelijke zijde, de Oosterbroekenweg aan de oostelijke zijde, de Hoogeveenseweg aan de zuidzijde en de snelweg A32 aan de westelijke zijde. Ten zuiden van het plangebied is het Diaconessenhuis Meppel (Medisch centrum) gelegen. De navolgende afbeelding (figuur 2) bevat een luchtfoto waarop met een rood kader de globale begrenzing van het plangebied is weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit plan.



Figuur 2: Globale begrenzing van het plangebied

bron: Google Earth

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan voor de woonwijk Oosterboer dateert uit 1997. Daarnaast zijn binnen de woonwijk voor een aantal specifieke ontwikkelingen wijzigings- of vrijstellingsprocedures gevolgd. Het gebied aan de oostkant van de wijk Oosterboer, waar de zorgmanege HCM (Hippisch Centrum Meppel) is gerealiseerd, is na de gemeentelijke herindeling in 1998 toegevoegd aan het grondgebied van de gemeente Meppel. In de navolgende tabel is een overzicht gegeven van de voor het plangebied geldende bestemmingsplannen.

Oosterboer	
Bestemmingsplannen	
1.	Bestemmingsplan Oosterboer 1996
2.	Meppel - Afronding stadsrand Oosterboer
Partiele herziening	
1.	"Oosterboer 1996" (Locatie "Het Erf")

Tabel 1: Vigerende bestemmingsplannen en partiële herzieningen plangebied Oosterboer

1.4 Juridische vorm

Met dit bestemmingsplan wordt voorzien in een uniforme planologisch juridische regeling voor het gebruik en de bouw mogelijkheden voor de wijk Oosterboer. Het plan is opgesteld conform het (concept-) handboek bestemmingsplannen 2009 (september 2009). Kleine verschillen met het handboek zijn alleen het gevolg van specifieke situaties binnen het onderhavige plangebied. Het plan heeft primair een beheersfunctie en daarmee een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat het vastleggen en behouden van de bestaande ruimtelijke en functionele situatie voorop staat. Nieuwe ontwikkelingen zijn van ondergeschikte aard en beperken zich hoofdzakelijk tot het bieden van uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande bebouwing. Ook is in een enkel geval een bestaand bouwrecht overgenomen in dit bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en verbeelding. Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de planologisch juridische opzet van het plan behandeld. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van voorliggend plan zal aan bod komen in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is ten slotte een bespreking van de resultaten van de procedure opgenomen.

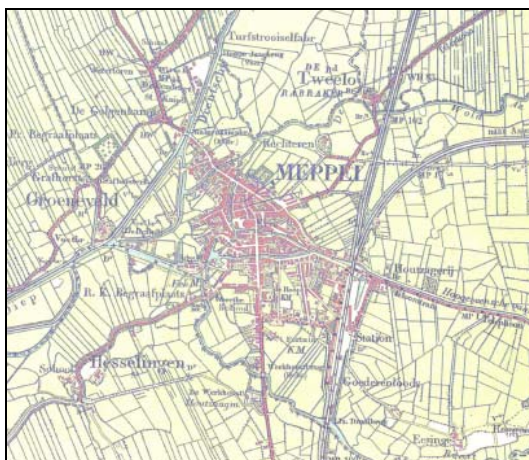
2 Huidige situatie

2.1 Historische ontwikkeling en huidige situatie

2.1.1 Historische ontwikkeling

Meppel

De stad Meppel ligt in het uiterste zuidwesten van de provincie Drenthe. Meppel kwam in de 16e eeuw tot bloei vanwege de turfafgravingen in Drenthe; de stad was een belangrijke doorvoerhaven. Meppel is in de twintigste eeuw fors gegroeid. Eén van de grootste uitbreidingswijken vormt de woonwijk Oosterboer.



Figuur 3: Meppel rond 1900

Oosterboer

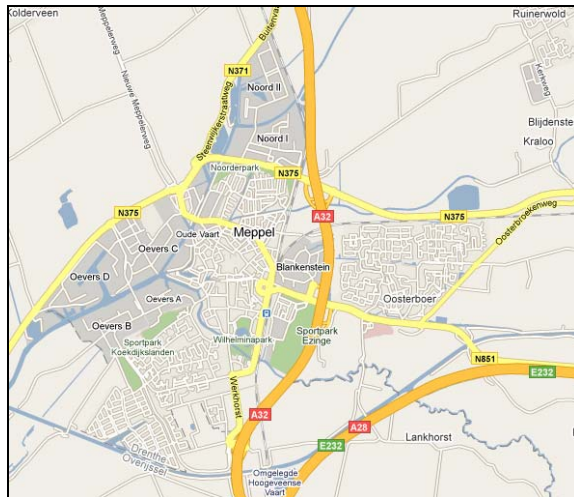
Oosterboer is van oorsprong een buurtschap dat gelegen is ten oosten van de kern Meppel en is ontstaan als lintbebouwing langs de Oosterboerweg. Daarnaast zijn in het noorden van het plangebied nog enkele (voormalige)boerderijen aanwezig. De oudste bebouwing bestaat uit twee markante hoeven uit de 18^e eeuw. Bij de planontwikkeling van de wijk Oosterboer zijn het buurtschap en de hoeven geïntegreerd in de uitbreidingswijk.

De wijk is in ontwikkeling gekomen in de laatste decennia van de vorige eeuw (1975 tot 2000). Het doel hierbij was om een kwalitatief hoogwaardige woonsituatie te bereiken. De ruimtelijk inpassing is gebaseerd op een woonwijk met diverse woonlobben, die gefaseerd ontwikkeld konden worden. Belangrijk uitgangspunt was het realiseren van een groene omgeving die aansluit op het bestaande buurtschap. De aanleg van een ringpark vormde hiervoor een belangrijke randvoorwaarde. De oorspronkelijke wegenstructuur in de vorm van de Oosterboerweg en de Brandemaat dienden als hoofdontsluiting van de nieuw te realiseren wijk.

2.1.2 Huidige situatie

Meppel

De stad Meppel vormt de hoofdkern van de gelijknamige gemeente, die in totaal circa 32.000 inwoners heeft. De komende jaren is nog voorzien in één grootschalige stadsuitbreiding aan de westflank van de stad. Deze nieuwe wijk, Nieuwveense Landen, wordt gerealiseerd tussen Meppel en Nijeveen en zal in 2030 plaats moeten bieden aan circa 3.000 woningen.



Figuur 4: Topografische kaart van het huidige Meppel

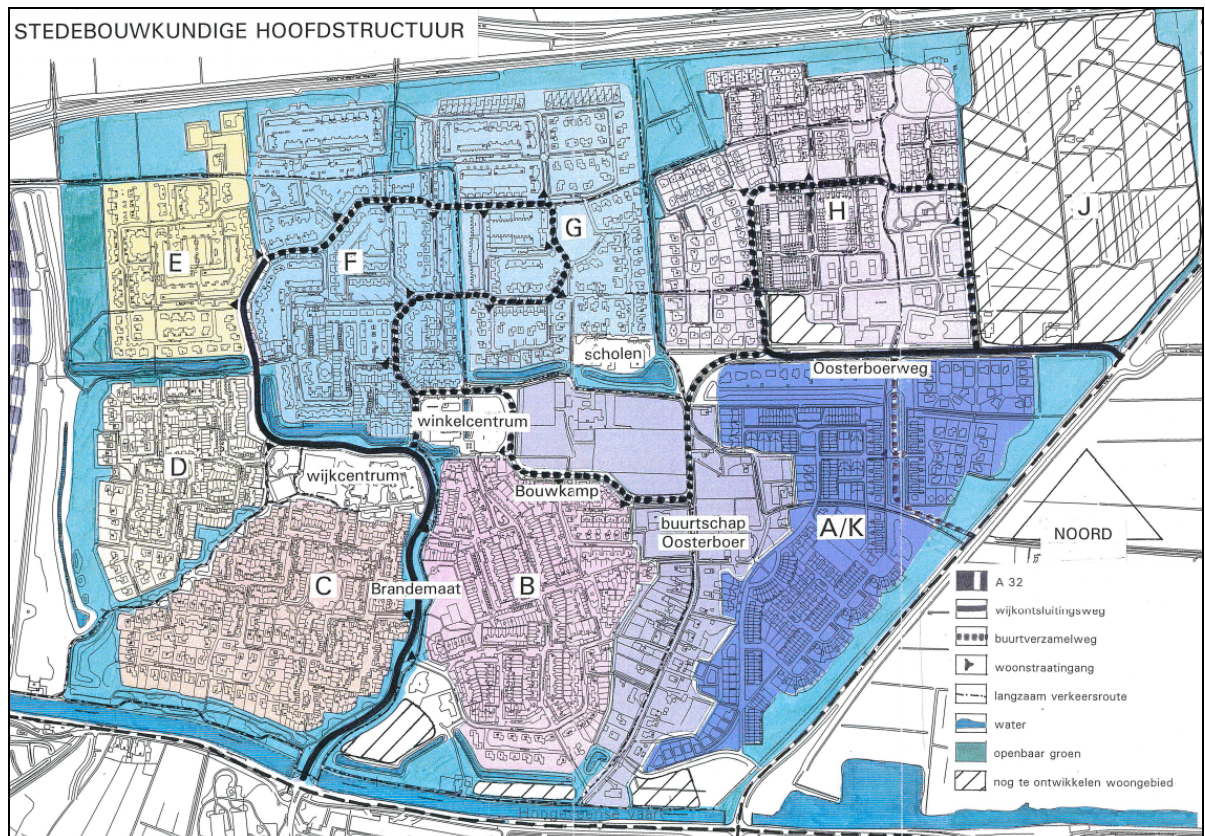
Oosterboer

Oosterboer vormt in het huidige Meppel nog steeds de enige wijk die is gelegen aan de oostzijde van de rijksweg A32. De wijk wordt primair ontsloten door de Brandemaat en secundair door de Lepelaar en de Oosterboerweg.

Het hart van de wijk is het wijkwinkelcentrum Oosterboer, gelegen aan de Brandemaat. In de loop der tijd hebben zich diverse maatschappelijke voorzieningen in de wijk gevestigd, zoals kinderdagopvang, scholen (basisonderwijs), gezondheidscentrum, dierengeneeskunde praktijk, scouting en een kinderboerderij. Daarnaast zijn op verschillende locaties enkele zorgvoorzieningen zoals bijvoorbeeld Het Erf gevestigd. Deze voorzieningen liggen voornamelijk centraal in de wijk, in de lijn van het winkelcentrum richting de Oosterboerweg.

In totaal zijn negen woonlobben te onderscheiden. De woonlobben zijn in verschillende periodes gebouwd. Aan de bouwstijl is te herkennen van welke periode de bebouwing dateert. De woonlobben C en D zijn als eerste ontwikkeld in het (zuid-)westen van Oosterboer. Hierna zijn de lobben B (inclusief het wijkwinkelcentrum), F en G gerealiseerd. Hierna volgde lob E in het noordwesten, waarna de woonlobben in het (zuid-)oostelijke deel van de woonwijk zijn gerealiseerd, te weten lob A en K. De laatste woonlobben H en J zijn ontwikkeld in het noordoostelijk deel van de wijk, inclusief de vlinderbuurt. De woonlobben hebben met name een invulling gekregen met woningbouw in een karakteristieke woonerfstructuur als “groene” laagbouwwijk.

De navolgende afbeelding (figuur 5) bevat een weergave van de stedenbouwkundige hoofdstructuur van de wijk. Alle woonlobben zijn inmiddels ontwikkeld. Ten oosten van woonlob J is de zorgmanege HCM (Hippisch Centrum Meppel) gelegen. Dit gebied is na de gemeentelijke herindeling onderdeel gaan uitmaken van de wijk en is inmiddels deels ingericht als een stedelijk uitloopgebied als laatste schakel van het ringpark Oosterboer.



Figuur 5: Stedenbouwkundige hoofdstructuur

bron: Bestemmingsplan Oosterboer 1996

2.2 Ruimtelijke en functionele structuur

2.2.1 Huidige wijk Oosterboer

De wijk Oosterboer kenmerkt zich door een duidelijke ruimtelijke scheiding met de resterende bebouwde kom van Meppel door de A32. Hierdoor heeft de wijk, bestaande uit circa 3000 woningen, een monofunctioneel karakter en een sterk overheersende woonfunctie. De omliggende infrastructuur, zoals de A32, de N851, het spoortracé Meppel-Groningen en het landelijk gebied versterken dit beeld en zorgen voor een duidelijke begrenzing.

De ruimtelijke structuur van de wijk is opgezet in gescheiden woonlobben rond het oorspronkelijke buurtschap Oosterboer. Door de toevoeging van structurele elementen is de onderlinge samenhang van de woongebieden versterkt. Binnen de totale bebouwingstructuur vervult het wijkwinkelcentrum een belangrijke rol als centraal oriëntatiepunt. Ook de overige maatschappelijke voorzieningen dragen bij aan de oriëntatie van de wijk.

Verwerking in het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Nieuwe ontwikkelingen binnen het plangebied worden door middel van dit plan niet mogelijk gemaakt. Wel is voor een aantal locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt de bestaande ruimtelijke structuur van de wijk echter niet wezenlijk aangepast.

2.2.2 Wonen

De Oosterboer is opgezet volgens het principe van geschikte woonlobben met ieder een eigen identiteit. Deze situatie is thans gerealiseerd en is vastgelegd in voorliggend bestemmingsplan. Oosterboer is ontwikkeld op grond van een “groene” laagbouwwijk, met als doel om een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving te realiseren. Wonen is de hoofdfunctie in de wijk.

In de wijk komen verschillende woonmilieus voor. Dit heeft te maken met de gefaseerde ontwikkeling van de wijk en de aanwezigheid van het bebouwing van het voormalige buurtschap Oosterboer. Sommige woonlobben hebben hierdoor een meer stedelijk karakter, terwijl andere woonlobben een dorps milieu kennen. Als geheel valt Oosterboer echter wel echt als een stadswijk aan te merken. In de stadsrand is de dichtheid nog redelijk hoog, maar ligt de nadruk op enkele functies. In dorpse milieus is sprake van functiemenging in lage dichtheid. De woonmilieus van Oosterboer zijn gegroepeerd rondom het buurtschap Oosterboer, gelegen aan het lint van de Oosterboerweg. Deze woningen liggen in verschillende herkenbare woonmilieus, hebben een verschillende woonoppervlak en er is een variatie in type woning.

De woningen in het westen van het plangebied zijn als eerste ontwikkeld. Dit deel van de wijk is herkenbaar door de ruimtelijke opzet van de woningen, tuin en de openbare ruimte. In veel gevallen is in het vigerende plan de bestemming tuin opgenomen aan de achterzijde van de woning en bevinden aan de voorzijde veelal bebouwing in de vorm van kleinschalige bijgebouwen. Dit is op veel plaatsen binnen de wijk nog zichtbaar.

De structuur van de wijk wordt ook wel omschreven als een “spaghettiwijk”. Belangrijke kenmerken zijn naast de aanwezige laagbouw, kronkelende paden en hofjes vormgegeven in een woonerf. Ook het soms onduidelijke onderscheid tussen openbaar en privé is een belangrijk kenmerk van dit gebied, net als het feit dat het soms onduidelijk is wat de voor- danwel achtertuin bij een woning is.

De woningen ten oosten en noorden van de Oosterboerweg zijn als laatste woongebieden in Oosterboer ontwikkeld. De ruimtelijke structuur en opzet van de woonkavels wijkt hierdoor af van de resterende woongebieden in de Oosterboer. Dit deel van de wijk is meer ontwikkeld als een thematische uitbreiding. De woningen hebben een meer uitgesproken architectuur dan bijvoorbeeld de woningen in het westen van de wijk en bij de verkavelingopzet is weer gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Woonstraten en bouwblokken voeren de boventoon, waarbij de voorzijde is gericht naar de straat en in de binnengebieden aan de achterzijde de private achtertuinen zijn gelegen.

Verwerking in het bestemmingsplan

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is het vastleggen van de huidige situatie. Wel is de regeling dermate ruim dat bij de bestaande woningen veelal nog voldoende mogelijkheden zijn voor de realisatie van een aanbouw of de bouw van een bijgebouw.

Het bestaande aantal woningen is vastgelegd en de toevoeging van nieuwe woningen is niet mogelijk. In de regels is vastgelegd dat maximaal het op de verbeelding aangeduide maximale aantal wooneenheden is toegestaan. Als er geen aantal is aangegeven, dan is per bouwvlak één woning toegestaan. De gebruikte aantallen betreffen hierbij in alle gevallen de bestaande woningaantallen.

Wat betreft de verhouding tussen de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' kan worden gesteld dat ervoor is gekozen (op enkele specifieke uitzonderingen na) in de meeste gevallen de tuinbestemming te leggen op het voorste deel van het perceel (straatzijde). Hiermee wordt meer eenheid in de planologisch-juridische regeling gebracht. Wel zijn er waar nodig uitzonderingen op deze regel opgenomen, in die gevallen waarin de 'standaard-regeling' geen recht zou doen aan de bestaande situatie. Ook zijn bestaande bijgebouwen in voortuinen bij woningen middels specifieke aanduidingen op de verbeelding mogelijk gemaakt.

2.2.3 Verkeer

Op drie plaatsen sluit de interne ontsluitingsstructuur van Oosterboer aan op de omringende ontsluitingsstructuur. In oostelijke richting vindt de ontsluiting van het plangebied plaats middels een aansluiting van de Oosterboerweg op de Oosterbroekenweg (rotonde) en verder naar het zuiden middels een aansluiting ter hoogte van de Lepelaar. In het zuiden vindt een aansluiting plaats middels een kruising van de Brandenmaat op de Hoogeveenseweg. Het gemotoriseerd verkeer kan het centrum van Meppel alleen bereiken via de Hoogeveenseweg.

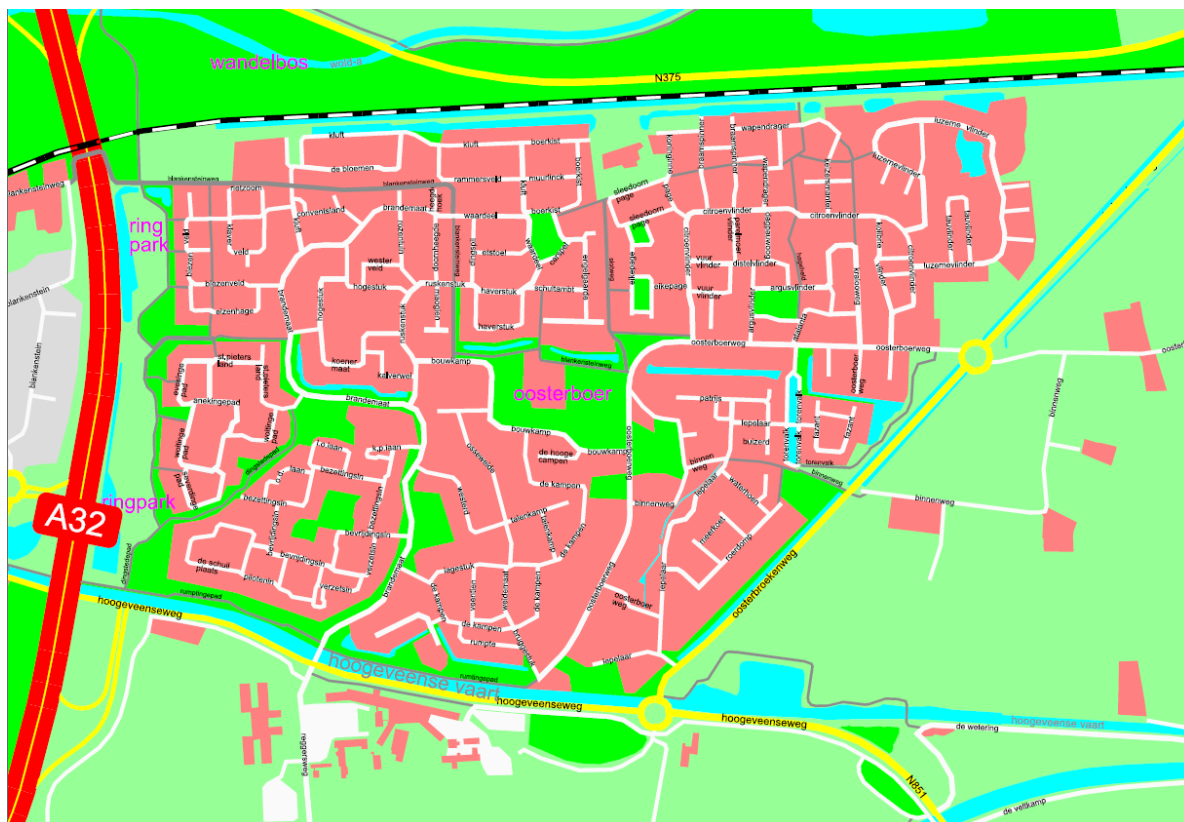
De belangrijkste ontsluitingswegen binnen het plangebied is de Brandemaat. Deze weg is hierop ook afgestemd: tot ongeveer de kruising met het Sint Pietersland heeft deze weg een ruim profiel met een vrijliggend fietspad en een snelheidsregime van 50 km/u. De secundaire ontsluitingswegen, de Oosterboerweg en Lepelaar hebben een minder ruim profiel en zijn beide gelegen binnen de 30 km/u zone. De Brandenmaat en Oosterboerweg worden met elkaar verbonden door de Bouwkamp, die evenwel geen doorgaand beloop kent, maar meer als interne verbinding moet worden gezien. De overige wegen in de woonwijk bestaan, vanwege het woonerf karakter, grotendeels uit een kort en wisselend stratenpatroon. Al deze wegen zijn gelegen binnen de 30 km/u zone.

Door de hoofdverkeersstructuur is de wijk in een westelijk en oostelijk deel opgesplitst. De overige wegen vormen verbindingen tussen de hoofdontsluitingswegen en zijn bestemd voor bestemmingsverkeer. De verkeersstromen zijn hierdoor sterk hiërarchisch geordend. Het doorgaande verkeer wordt geleid over een beperkt aantal hoofdwegen. Bij aanleg van de wijk werd hiermee beoogd de wijk sterk autoluw te maken. Inmiddels kan de wijk echter niet meer als een autoluwe wijk worden beschouwd. Dit komt mede omdat de ontsluitingsstructuur veel zoekverkeer met zich meebrengt. Hiermee is de verkeersdruk in de wijk momenteel een punt van aandacht.

Naast het ontsluitingssysteem voor auto's is bij de ontwikkeling van Oosterboer gezorgd voor een optimaal stelsel van langzaamverkeersverbindingen, dat zowel de verbindingen met de overige delen van de stad legt als een verbindingfunctie tussen

de woonlobben onderling vervult. Dit betreft een fijnmazig netwerk van wandel en fietspaden. Deze zijn hoofdzakelijk gelegd ter plaatse van de historische structuren en verbindingen in de wijk.

De navolgende afbeelding (figuur 6) bevat een overzicht van de bestaande wegenstructuur en ontsluitingsmogelijkheden in het plangebied. Het fijnmazige langzaamverkeernetwerk is met de grijze lijnen aangeduid.



Figuur 6: Overzicht van wegen in en rondom de wijk Oosterboer

bron: Google Maps

Verwerking in het bestemmingsplan

In het plangebied zijn verscheidene wegen en parkeervoorzieningen gesitueerd met verschillende gebruiksfuncties. Voor alle wegen inclusief andere functies als groen- en parkeervoorzieningen is in principe dezelfde juridische regeling opgenomen ('Verkeer - verblijfsgebied').

Voet- en fietspaden zijn deels bestemd als 'Groen'. Het betreft die gevallen waarin de fiets- en voetpaden als ondergeschikt worden beschouwd aan de functie als structureel groen. Deze groenstructuren komen vaak overeen met de historische structuren in de wijk (oude landwegen).

De belangrijkste centrale toegangswegen van de wijk zijn, gezien het doorgaande karakter, bestemd als 'Verkeer'.

2.2.4 Bedrijven

Binnen de grenzen van het plangebied is weinig bedrijvigheid gevestigd. In het noordwesten van het plangebied is aan de Blankensteinweg 45 een gemeenteopslag gevestigd. Verder zijn er verspreid over het plangebied enkele nutsvoorzieningen gelegen. Hiernaast is aan de Oosterboerweg 12c een handelsbedrijf gelegen. Uitgangs-

punt bij de ontwikkeling van de wijk was dat ruimte is geboden voor verweving van woon-, werk-, en recreatiefuncties. Daardoor is binnen de woonlobben ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen. Daarnaast is het mogelijk om in sommige gevallen met een afwijkingmogelijkheid een bedrijf aan huis te vestigen.

Verwerking in het bestemmingsplan

De bestaande bedrijvigheid wordt in voorliggend plan vastgelegd, waarbij enige ruimte wordt geboden voor kleinschalige wijzigingen en/of uitbreidingen. Binnen de nieuwe planologische regeling is geen mogelijkheid opgenomen die voorziet in de ontwikkeling van nieuwe bedrijven. Bij het bestaande bedrijf Oosterboerweg 12c is de bestaande functie (opslag) specifiek vastgelegd.

Verder is opgenomen dat de bestaande gemeenteopslag (de 'wijkpost') kan worden gewijzigd naar de bestemmingen 'Groen' en 'Maatschappelijk'.

2.2.5 Voorzieningen

Algemeen

In het plangebied zijn diverse voorzieningen gelegen. Het wijkwinkelcentrum is gelegen aan de Brandemaat in het hart van de wijk. Dit wijkwinkelcentrum voorziet in diverse winkels: naast een supermarkt zijn er diverse andere detailhandelfuncties aanwezig. Ook dienstverlening en horecafuncties komen hier echter voor.

Op het gebied van onderwijs zijn binnen het plangebied verder een aantal basisscholen en een peuterspeelzaal gelegen. Voortgezet onderwijs ontbreekt in de wijk. Voor het voortgezet onderwijs is men aangewezen op de voorzieningen in de stad. Een school voor voortgezet onderwijs zou in de woonwijk Oosterboer ook niet passen, aangezien de wijk primair een woonfunctie heeft.

Binnen de wijk zijn verder enkele maatschappelijke voorzieningen als een huistartsenpost, een tandartsenpraktijk en een fysiotherapiecentrum. Hiernaast is ook een tweetal kinderopvangvoorzieningen gevestigd in de wijk (De Beemd aan de Ossenweide en het Kinderkasteel aan De Kampen). Ook bevindt zich in het plangebied (aan de Oosterboerweg) een verenigingsgebouw c.q. repetitieruimte en is in het noordwesten van het plangebied een scoutinggebouw aanwezig.

Bijzonder is verder het 'hippisch centrum' in de uiterste noordoosthoek van het plangebied, dat vooral een zorgfunctie heeft.

In het zuiden van het plangebied is aan de Lepelaar 76 ten slotte een dierengeneeskundepraktijk aanwezig.

Het erf

De voorzieningen in Oosterboer zijn geconcentreerd op wijkniveau met uitzondering van Het Erf, hetgeen als een bijzondere functie kan worden beschouwd. Het Erf ondersteunt mensen met een verstandelijke handicap in hun dagelijkse leven bij wonen, dagbesteding, begeleid werken, ambulante (gezins)ondersteuning en logeren voor zowel kinderen en jongeren als volwassenen. In totaal wonen 135 bewoners in veertien woningen aan de Argusvlinder, Distelvlinder, Eikepage, Koninginnepage en Luzernevlinder. Daarnaast is een activiteitencentrum, een zwembad en een sporthal aanwezig ten noorden van de Oosterboerweg.

Op de navolgende afbeelding (figuur 7) is een functiekaart van het plangebied opgenomen.



- | | |
|---|-------------------------------|
| 1: Scouting | 8: Open agrarisch |
| 2: Nutsvoorziening | 9: Dierenarts |
| 3: Wijkpost | 10: Zorg |
| 4: Scholen | 11: Manege / hippisch centrum |
| 5: Wijkwinkelcentrum | 12: Cultureel |
| 6: Manege | 13: Woonzorgcomplex |
| 7: Huisartsenpost/tandarts/kinderopvang | |

Figuur 7: Functiekaart Oosterboer

SAB Arnhem B.V.

Verwerking in het bestemmingsplan

De huidige voorzieningen worden conform de bestaande situatie juridisch-planologisch vastgelegd in voorliggend plan, in de bestemming 'Maatschappelijk'. Er zijn geen mogelijkheden voor nieuwe voorzieningen binnen de grenzen van het plangebied. Wel is uitwisseling tussen de verschillende functies mogelijk, aangezien deze algemeen binnen de bestemming 'Maatschappelijk' toegestaan worden. Hierop is een aantal uitzondering gemaakt, waarbij middels een aanduiding de toegestane maatschappelijke doeleinden nader zijn gepreciseerd.

De winkelvoorzieningen binnen het plangebied (het wijkwinkelcentrum) worden ondergebracht in de bestemming 'Gemengd'. Hier is een uitwisseling mogelijk tussen de functies detailhandel, dienstverlening, horeca (categorie 1) en woningen.

2.2.6 Recreatieve en agrarische functies

Binnen de grenzen van het plangebied zijn enkele recreatieve functies aanwezig, die meestal een nauwe band hebben met de agrarische functie. Het gaat hierbij om de verschillende maneges die gevestigd zijn aan de Oosterboerweg. Deze hebben bin-

nen de wijk het karakter van recreatief knooppunt, mede aangezien hier meer activiteiten worden ontplooid (bijvoorbeeld een hondenschool en jeu-de-boules baan). De aanwezigheid van deze functies vergroten de leefbaarheid en versterken het groene karakter van de wijk.

Vaak liggen aansluitend aan deze functies nog enkele open weidegronden, die geheel zijn omgeven door de bestaande woonwijk. Ook liggen aan de randen van het plangebied nog enkele open weidegronden.

Verwerking in het bestemmingsplan

Voor genoemde functies worden in voorliggend bestemmingsplan bestemd conform het huidige gebruik. De maneges zelf worden met bijbehorend erf gelegd binnen de bestemming 'Recreatie' met een specifieke aanduiding 'manege'. Dit betekent dat binnen de bestemming geen andere recreatieve activiteiten toegestaan zijn. Evenmin zijn verblijfsrecreatieve doeleinden binnen de bestemming toegestaan. Er zijn ook geen mogelijkheden voor nieuwe recreatieve of agrarische functies binnen de grenzen van het plangebied.

De bestaande open weidegronden zijn gelegd binnen de bestemming 'Agrarisch'. Binnen deze bestemming worden geen bouw mogelijkheden gegeven. Het toegestane gebruik is beperkt tot gebruik als 'cultuurgronden'.

2.2.7 Groen

De wijk wordt omgeven door een groene buffer die nagenoeg geheel in gebruik is als park. Het ringpark Oosterboer vormt een belangrijk onderdeel voor wat betreft de inpassing van de wijk in de landelijke omgeving.

Daarnaast vormt dit ringpark een belangrijke rust- en recreatieplek binnen de wijk. Hiermee kan het worden gezien als een recreatieve buffer tussen enerzijds de woonfunctie in de wijk en anderszins de omliggende functies direct grenzend aan de wijk Oosterboer.

De groenstructuur in de wijk is gebaseerd op het "groene" karakter van het gebied. Structurele kenmerken zijn de bestaande boombeplanting in het gebied, de integratie van de oorspronkelijke kern "Oosterboer", de scheiding van de woonlobben door groen, en het genoemde ringpark rond de wijk, met daarin recreatieve mogelijkheden. De groenstructuur sluit voor een belangrijk deel aan op de historische structuren (oude paden en routes en oude groenstructuren). Dit was destijds een belangrijk uitgangspunt bij de aanleg van de wijk.

Binnen de groenstructuur liggen enkele belangrijke langzaamverkeersverbindingen; met name de paden die verbinding leggen met het centrum van de stad en die voor de onderlinge relaties zorgen binnen de woonlobben van de wijk zelf, zijn bepalend voor de totale structuur. Ten slotte is opvallend dat zich op diverse locaties binnen de wijk nog onbebouwd gebleven gebieden bevinden, die het karakter hebben van het landelijk gebied. Deze gebieden bestaan grotendeels uit open grasland, afgewisseld met enig opgaand groen en wat kleinschalige incidentele bebouwing.

Verwerking in het bestemmingsplan

De belangrijke groenstructuren worden conform huidig gebruik bestemd als 'Groen'. Het betreft het zogenaamde structuurgroen. Kleine groenelementen ('snippergroen') langs de straten zijn in hoofdzaak opgenomen binnen de bestemming 'Verkeersverblijfsgebied' en in enkele gevallen in de bestemming 'Wonen'. Binnen de Groenbestemming zijn ook paden en fietspaden toegestaan. In enkele gevallen is een fietspad

geheel binnen de groenbestemming opgenomen, aangezien hier de groene functie het belangrijkste is.

Het gebruik van het openbare groen als speelterrein wordt voor alle groenelementen in de bestemming 'Groen' mogelijk gemaakt. Ten slotte zijn ook waterdoeleinden binnen deze bestemming toegestaan.

2.2.8 Water

In het plangebied is op diverse plaatsen oppervlaktewater aanwezig. De watervoerende elementen zijn hoofdzakelijk gelegen aan de randen van Oosterboer en een centraal gelegen oost-west strook. Aangezien de wijk bij aanleg niet is opgehoogd, hebben de waterstructuren, die deels middels duikers aan elkaar verbonden zijn, een belangrijke rol bij de buffering van hemelwater en de afwatering van de wijk. Hiernaast dient het water voor de retentie van hemelwater. Het water heeft een beperkte recreatieve betekenis.

Verwerking in het bestemmingsplan

Het water in het plangebied is bestemd conform het huidige gebruik middels de bestemming 'Water'. De belangrijkste grootschalige en structurele waterpartijen zijn binnen deze bestemming gelegd, aangezien hiermee de kwaliteit en de kwantiteit van het oppervlaktewater het beste kan worden geborgd.

In veel gevallen grenst de bestemming aan de groenbestemming. Door in beide bestemmingen zowel groen- als waterdoeleinden toe te staan, wordt bereikt dat kleine wijzigingen of afwijkingen van de bestaande situatie met de planverbeelding, niet meteen leiden tot strijdigheid met de regels.

3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover relevant, de rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleidsnota's. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifiek voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. De beleidsbeschrijving beperkt zich tot het relevante algemene ruimtelijke beleid. In hoofdstuk 4 komt nog het belangrijkste sectorale beleid (waaronder het waterbeleid en externe veiligheidsbeleid) aan de orde.

Het onderhavige plan legt de bestaande situatie vast en biedt geen specifieke kaders voor nieuwe ontwikkelingen. Om die reden is de toetsing aan het vigerende beleid in beperkte mate van belang.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies.

De voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-) nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

De doelstellingen voor het ruimtelijk beleid voor water en groene ruimte omvatten:

- borging van veiligheid tegen overstromingen;
- voorkomen van wateroverlast;
- watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit.

Daarnaast hecht het Rijk bij de uitvoering van het ruimtelijk beleid grote betekenis aan de borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit, en van bijzondere (ook internationaal erkende) landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

3.2.2 *Nota Belvédère*

De nota Belvédère geeft een visie op de wijze waarop met de cultuurhistorische kwaliteiten van het fysieke leefmilieu in de toekomstige ruimtelijke inrichting van Nederland kan worden omgegaan. Centraal in de Nota Belvédère staat de instandhouding, versterking en verdere ontwikkeling van cultuurhistorische identiteit door een betere benutting van cultuurhistorische kwaliteiten bij ruimtelijke aanpassingen. Een ontwikkelingsgerichte benadering staat hierbij centraal. In het kader van de Nota Belvédère zijn de cultuurhistorische meest waardevolle gebieden en steden in Nederland geselecteerd. Doel voor het Belvédèregebied is het meer herkenbaar maken van de cultuurhistorische waarden van de streek.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 2010

Inleiding

Provinciale staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna.

Missie

De missie van de omgevingsvisie luidt: “Het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten.” Als kernkwaliteiten zijn benoemd: rust, ruimte, natuur, landschap, oorspronkelijkheid, kleinschaligheid, naoberschap, menselijke maat en veiligheid. Onder een ‘bruisend Drenthe’ wordt een provincie verstaan waarin het goed wonen en werken is en waar voldoende te doen is voor jong en oud. De missie laat dat het streven naar ruimtelijke kwaliteit door nieuwe ontwikkelingen en bestaande kwaliteiten in samenhang gezien wordt.

Wonen en ruimtegebruik

Wat betreft het wonen wordt gestreefd naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag.

Vanuit de doelstelling zorgvuldig en doelmatig om te gaan met ruimtegebruik, hanteert de provincie het uitgangspunt ‘inbreiding voor uitbreiding’. De provincie wil dat eerst wordt ingezet op het gebruik van ruimte binnen bestaand bebouwd gebied (bijvoorbeeld door herstructurering, verdichting, inbreiding of functieverandering). Pas daarna wordt gekozen voor nieuwe uitleglocaties.

Robuuste sociaal-economische structuur

Een gezond economisch klimaat, met voldoende bedrijvigheid en werkgelegenheid, en een gezond sociaal klimaat, met voldoende variatie in het aanbod van woonmilieus met een hoge leefbaarheid is belangrijk. De provincie wil voorwaarden creëren voor het ontwikkelen van een robuuste sociaal-economische structuur van Drenthe. Daarbij wordt rekening gehouden met de economische en demografische ontwikkeling. Centraal in het beleid staat het onderscheid tussen stad en land en het complementaire karakter van deze gebieden.

Leefbaarheid en voorzieningen

De provincie wil de leefkwaliteit in onze provincie op een hoog niveau houden, zowel op het platteland als in de kernen. Het behoud van de leefkwaliteit is een majeure opgave in sociaal, ruimtelijk en economisch opzicht. Een veranderende bevolkingssamenstelling vraagt om een integrale provinciale visie. De provincie vindt het noodzakelijk dat het beleid voor de fysieke leefomgeving in dit omgevingsbeleid wordt gekoppeld aan de sociale aspecten zoals die zijn neergelegd in het sociaal beleid. Een goede ontsluiting van de steden is van belang voor de bereikbaarheid van noodzakelijke voorzieningen.

Steden

Wat betreft de steden wordt gestreefd naar een onderscheidende identiteit, gebaseerd op historische- of gebiedskenmerken. Van provinciaal belang is dat de stedelijke netwerken 'robuust' zijn. Daaronder wordt verstaan dat de steden samenhangen, samenwerken en complementair zijn. Dit is nodig voor een toekomstbestendige ontwikkeling van mobiliteit, woon- en werklocaties, werkgelegenheid en voorzieningen.

Voor *Meppel* spelen twee specifieke uitdagende ontwikkelingen en kansen. Ten eerste is Meppel de belangrijkste plaats in Drenthe voor watergebonden bedrijvigheid (beroep- en recreatievaart). Meppel beschikt over de grootste binnenvaartcontainer-terminal van Noord-Nederland. Daarnaast is Meppel de logische schakel voor netwerkvorming met de regio Zwolle-Kampen..

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 *Ontwikkelingsvisie 2030, Gemeente Meppel*

Meppel neemt in de regio een centrale positie in, zowel op het gebied van werkgelegenheid en voorzieningen als op het gebied van wonen. Het onderscheidende van Meppel is de combinatie van een stedelijke sfeer en een aantrekkelijk voorzieningen-aanbod in de binnenstad, en rust en ruimte in de omliggende wijken en kernen. In Meppel wonen circa 32.000 mensen. Meppel wil groeien tot circa 40 tot 45.000 inwoners in 2030 en staat een beheerste groei voor. De gemeente hanteert dit aantal echter niet als harde doelstelling. De gemeente richt zich in de eerste plaats op (maar zeker niet uitsluitend) gezinnen en (actieve) senioren.

Meppel kent een relatief sterke sociale cohesie. Dit vraagt om onder meer een adequaat voorzieningenniveau in de wijk of de nabijheid daarvan. De aandacht van de gemeente richt zich daarbij vooral op groepen die relatief weinig te kiezen hebben op de woningmarkt, zoals huishoudens met een bescheiden inkomen of mensen met een zorgbehoefte. Meppel hanteert als uitgangspunt dat ouderen en mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen wonen. De beleidsnota Wmo 2008-2011 beschrijft de opgave en de inzet van de gemeente. De gemeente heeft kwaliteit van het woonaanbod hoog in het vaandel staan. Met de ondertekening van het convenant Duurzaam Bouwen Drenthe heeft de gemeente hiernaast het belang van duurzaam bouwen onderstreept.

3.4.2 *Ruimtelijk Programma 2020*

Het Ruimtelijk Programma¹ vormt een uitwerking van de Ontwikkelingsvisie 2030, de gemeentelijke visie die de koers voor de toekomst (lange termijn) vastlegt. Het Ruimtelijke Programma vormt een "vertaling" van de ontwikkelingsvisie in een concretere programmatische aanpak. Het Ruimtelijke Programma kan hiermee onder meer dienen als afwegingskader voor de diverse projecten. Het Ruimtelijke Programma is primair een op de ruimtelijke aspecten per gebied toegespitste samenvatting van bestaand beleid.

Het gemeentelijk beleid is gericht op het bereiken van een gedifferentieerd en compleet woningaanbod met alle bijbehorende voorzieningen. Meppel heeft hierbij met

¹ Meppel, Ruimtelijk Programma 2020, 30 juli 2004, Oranjewoud, gemeente Meppel.

haar rijk geschakeerde en hoogwaardige voorzieningenniveau ook een regionale functie.

Meppel kent een divers aanbod op het gebied van onderwijs tot en met HBO onderwijs met een regionale functie. De gemeente tracht de scholen in een goede ruimtelijke setting te accommoderen. De basisscholen zijn op wijk- en buurtniveau belangrijke voorzieningen die door de ontwikkeling naar de zogenoemde brede school alleen maar belangrijker worden voor wijk of buurt.

3.4.3 Beleidsnota Wmo 2008-2011, Gemeente Meppel

Aanleiding van deze beleidsnota² is de invoering van de Wet Maatschappelijke ondersteuning (Wmo) op 1 januari 2007. De gemeente heeft zich in 2006 gericht op de inrichting van de loketfunctie en de invloed van de Wmo op de verstrekking van de individuele voorzieningen. De beleidsnotitie beoogt het brede beleidsterrein van de maatschappelijke ondersteuning integraal vorm te geven.

Aan de ontwikkelingen op het terrein van wonen, welzijn en zorg liggen demografisch, maatschappelijke, sociaal -culturele, bestuurlijk en financiële ontwikkelingen ten grondslag, zoals de vergrijzing, individualisering, extramuralisering en een verschuiving van de verantwoordelijkheidsverdeling. De gemeente, samenleving en de uitvoerende instellingen zullen moeten inspelen op deze ontwikkelingen, zodat de meest effectieve samenstelling aan ondersteuning ontstaat.

De beleidsnota Wmo sluit naadloos aan bij het Uitvoeringsprogramma 2006-2010 'Mee(r) doen in Meppel':

- *Integraal*: De gemeente Meppel investeert de komende jaren in het samenbrengen van de verschillende beleidsterreinen. Samenhang aanbrengen in de verschillende beleidsterreinen van wonen, welzijn en zorg versterkt de effecten van de ingezette maatregelen en vergroot de leefbaarheid binnen de gemeente Meppel.
- *Wijkgericht*: Wijkgericht werken is een aanpak die zich richt op het verbeteren van de directe leefomgeving in de wijken in nauwe samenwerking met de wijkbewoners en de dienstverlenende instellingen. Wil de gemeente de bewoners bij de wijk betrekken, dan is het zaak om in te spelen op hun behoeften en mogelijkheden.
- *Interactief*: De gemeente gebruikt veel verschillende instrumenten om interactief met de bewoners/burgers en de maatschappelijke instellingen beleid te formuleren en te toetsen.

De komende jaren zal door allerlei maatregelen extra ingezet worden op preventie en het versterken van de leefbaarheid in Meppel, het versterken van de zorgzame samenleving en het verstrekken van passend aanbod van collectieve en individuele ondersteuning. Hiermee wordt beoogd het huidige aanbod aan ondersteuning te verbeteren, de samenleving en de burger te faciliteren bij initiatieven die passen binnen het gemeentelijk beleid dan wel de wijkvisie en de leefbaarheid (veiligheid, meedoen aan de maatschappij, gezondheid) in Meppel te bevorderen.

Een belangrijk onderdeel bij het aspect 'leefbaarheid' is het accommodatiebeleid. Op basis van onderzoek uit 2007 heeft de gemeente een strategisch accommodatiebeleid opgesteld ('Beleidsnota accommodaties gemeente Meppel'). Het vertrekpunt was dat

² Beleidsnota Wmo 2008-2011, Mee(r) doen met maatschappelijke ondersteuning, Gemeente Meppel, versie 26 november 2007.

de leefbaarheid en participatie de kaders zijn waarbinnen vorm en inhoud moet worden gegeven aan het accommodatiebeleid. Onder meer werd geconstateerd dat het aanbod steeds meer afwijkt van de vraag en dat er binnen alle sectoren (sport, onderwijs, welzijn en cultuur) sprake is van enig ruimtetekort. Gesteld wordt dat bij vervanging van oude accommodaties het bouwen van multifunctionele accommodaties een kans biedt om de bezettingsgraad te verhogen en de verschillende activiteiten zich met elkaar te laten 'besmetten'.

3.4.4 Woonplan Gemeente Meppel, december 2005

Het Woonplan geeft uitwerking aan de woonaspecten uit de Ontwikkelingsvisie 2030. Dit woonplan geeft aan waar de gemeente Meppel op inzet om de ambities waar te maken. De prioriteiten en de uitgangspunten worden benoemd, op basis van inzicht op wat er op de woningmarkt gebeurt en een visie op hoe het wonen in Meppel eruit zou moeten zien. Meppel wil de kwaliteit van de woon- en leefomgeving behouden en waar nodig en mogelijk verbeteren. In de Ontwikkelingsvisie 2030 gemeente Meppel is deze koers op hoofdlijnen voor de komende decennia vastgelegd. De ruimtelijke aspecten zijn neergelegd in het Ruimtelijk programma 2020. Dit zijn belangrijke kaders voor dit woonplan.

Het behouden van voldoende huisvestingsmogelijkheden voor mensen met een bescheiden inkomen is en blijft voor Meppel een belangrijk uitgangspunt. Betaalbaar aanbod: beschikbaarheid vergroten. De kansen voor deze groep huishoudens kunnen op verschillende manieren worden vergroot: door de bouw van (middel-) dure huur, bouwen voor doorstroming en door het ontwikkelen van instrumenten die het gat tussen huur en koop helpen dichten.

Veel senioren die niet meer zo goed ter been zijn of mensen met een andere zorgvraag, willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Liefst in een vertrouwde omgeving. De gemeente Meppel wil deze huishoudens daartoe de kans geven. Tot 2020 is de behoefte aan 130 echter zorgwoningen op stedelijk niveau. De behoefte aan nul-tredenwoningen neemt in de periode tot 2020 totaal met 1000 woningen toe, waarvan de helft in Nieuwveense Landen zal worden gerealiseerd.

In de nieuwbouw wordt zoveel mogelijk levensloopbestendig gebouwd. In de projectgroep WelThuis worden de kansen en mogelijkheden voor woonservicezones geïnventariseerd. De eerste ideeën wijzen op Nieuwveense Landen en Koedijkslanden.

3.4.5 Detailhandelsvisie gemeente Meppel 2005

Het beleid van de gemeente Meppel is gericht op versterking van de positie als regionaal koopcentrum. Dit beleid is vastgelegd in de ontwikkelingsvisie 2030: "een ambitieuze ontwikkeling in evenwicht". In de gemeente Meppel zijn er op detailhandelsgebied diverse ontwikkelingen en initiatieven gaande. Hierbij gaat het om de versterking van het centrum van Meppel, de herontwikkeling van het Vledder en de ontwikkeling van de nieuwe wijk Nieuwveenselanden. Ook de verschillende wijk- en buurtcentra en de verspreid aanwezige perifere detailhandel vragen om een richtinggevende visie. Daarnaast spelen ook in de detailhandel diverse ontwikkelingen. Genoemd kunnen worden trends als het recreatief winkelen en schaalvergroting. Verder zijn er verande-

ringen in het rijksbeleid voor detailhandel (Nota Ruimte), waardoor er een decentralisering van verantwoordelijkheid naar de gemeente plaatsvindt.

De ambities van de gemeente Meppel en de diverse ontwikkelingen vragen om een samenhangende visie en beleid van de gemeente Meppel op het gebied van detailhandel. De visie geeft richting aan een optimale ontwikkeling van de structuur van de detailhandel in Meppel. De visie richt zich op de korte en middellange termijn (tot 2010). Er worden keuzen gemaakt ten aanzien van de gewenste structuur. Door een helder beleid durven marktpartijen te investeren in nieuwe ontwikkelingen. Er ontstaan sterke detailhandelsgebieden, die ruimte bieden aan dynamiek en vernieuwing. De visie heeft een rol als sturings- en toetsingskader. Voor Oosterboer is de visie gericht op versterking door uitbreiding van winkels en parkeerplaatsen. In Oosterboer vindt mogelijk een uitbreiding plaats van de supermarkt, waarbij ook het aantal parkeerplaatsen uitgebreid wordt. Hierdoor wordt de aantrekkingskracht van het centrum vergroot. Door de geïsoleerde ligging van de wijk is een volwaardig wijkcentrum gewenst. De plannen voor het wijkwinkelcentrum zullen echter verlopen middels een separate procedure en niet binnen dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

3.4.6 Welstandsnota

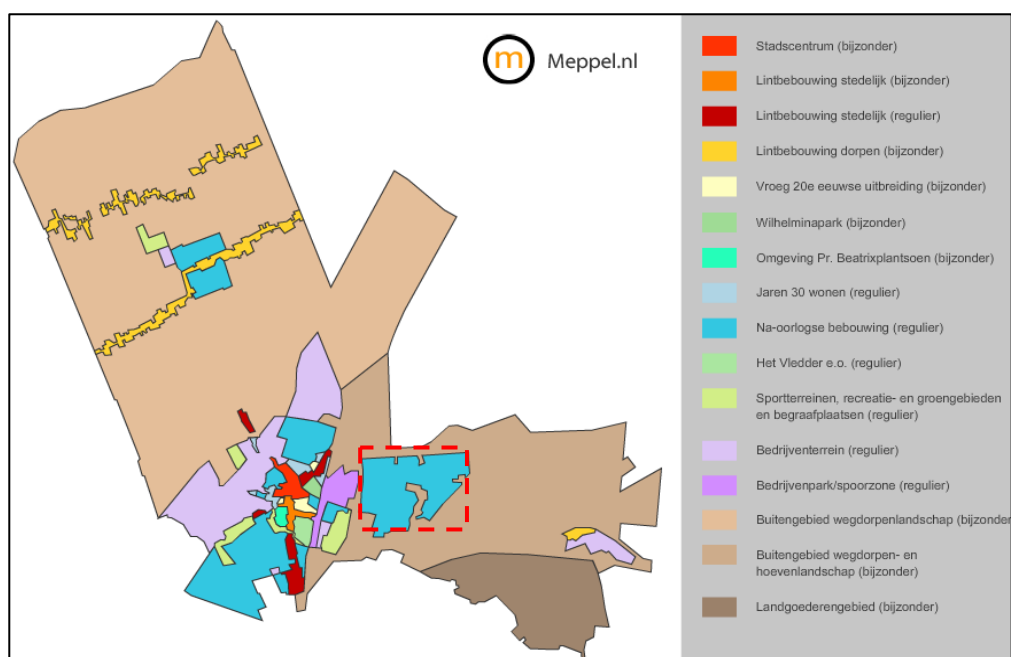
Inleiding

Op 3 juni 2004 is de nieuwe welstandsnota vastgesteld door de gemeenteraad. De welstandsnota gaat over het duurzaam bevorderen van de kwaliteit van bebouwing en omgeving in de gemeente Meppel. De welstandstoets is daarbij een belangrijk hulpmiddel. Door middel van welstandscriteria wordt zo concreet mogelijk aangegeven aan welke uitgangspunten de ontwerper van een bouwplan zich moet houden. Deze uitgangspunten zijn deels gelijk voor de hele gemeente en deels verschillend per deelgebied omdat ieder gebied zijn eigen kenmerken heeft. Bovendien zijn per gebied de welstandscriteria beschreven. In principe moet altijd worden voldaan aan de criteria in het hele gebied. Uitzonderingen blijven echter mogelijk. Voorwaarde is wel dat er een gegronde reden moet zijn om van de criteria af te wijken. Of een reden gegrond is of niet, is uiteindelijk ter beoordeling van burgemeester en wethouders. Voor veel gebieden geldt dat nieuwe en eigentijdse ontwikkelingen mogelijk zijn. Een belangrijke voorwaarde is meestal dat ze niet mogen conflicteren met de directe omgeving. Met andere woorden er zal altijd rekening moeten worden gehouden met, respectievelijk respect moeten worden getoond voor, de omgeving en de daarin te verwachten ontwikkelingen.

Gebiedsgerichte welstandscriteria

Een belangrijke peiler van de welstandsnota is het gebiedsgerichte welstandsbeleid. De gebiedsgerichte welstandscriteria worden gebruikt voor de kleine en middelgrote bouwplannen die zich voegen binnen de bestaande ruimtelijke structuren in de gemeente Meppel. Deze criteria zijn gebaseerd op de identiteit, het architectonische vakmanschap en de ruimtelijke kwaliteit zoals die in de bestaande situatie worden aangetroffen. Daarnaast speelt ook het ruimtelijke kwaliteitsbeleid een belangrijk aspect bij het bepalen van de criteria. De criteria geven aan hoe een bouwwerk 'zich moet gedragen' om in zijn omgeving niet teveel uit de toon te vallen, en welke gewaardeerde karakteristieken uit de omgeving in het ontwerp moeten worden gebruikt.

In het plangebied Oosterboer komen twee typen welstandsgebieden voor, namelijk naoorlogse bebouwing en wegdorpen- en hoevenlandschap. De naoorlogse bebouwing heeft een regulier en het hoevenlandschap een bijzonder welstandsniveau.



Figuur 8: Weergave welstandsgebieden in de gemeente Meppel bron: Gemeente Meppel

In deze toelichting wordt niet verder op de gebiedscriteria of objectgerichte criteria ingegaan die op het plangebied van toepassing zijn. De welstandsnota geldt als een toetsingsinstrument dat los staat van het bestemmingsplan en waaraan bij een bouw-aanvraag eveneens getoetst moet worden. De welstandsnota kan hiermee worden beschouwd als een aanvulling op het bestemmingsplan. Onderhavig bestemmingsplan is niet strijdig met de welstandsnota.

3.4.7 **Beleidsnotitie Maatschappelijke Voorzieningen in Bestemmingplannen**

De Beleidsnotitie Maatschappelijke Voorzieningen in Bestemmingplannen is op 1 december 2005 door de gemeenteraad van Meppel vastgesteld.

In de oudere bestemmingsplannen, die bijna overal in Meppel gelden, is een strikt onderscheid gemaakt tussen de verschillende sociaal-maatschappelijke functies (onderwijs heeft een bestemming onderwijs, sport een bestemming sport etc.). In de nieuwste plannen zijn al deze functies onder één brede maatschappelijke bestemming gevoegd. De definitie van deze functie is:

Educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen.

Dit is bewust gedaan, om de bestemmingsplannen flexibeler te maken, zo kan in een vrijkomende school een kerk worden gevestigd en vice versa. Dit betekent echter niet dat specifieke bestemmingen niet kunnen. In Haveltermade is er bijvoorbeeld in de uiteindelijke bestemmings- omschrijving bewust voor gekozen het buurthuis, de Poele,

apart te bestemmen en elders buurthuizen uit te sluiten. De reden hiervoor is de horecafunctie die deze voorziening deels heeft.

Binnen de stad Meppel is een aantal type gebieden te onderscheiden. Per gebied is omschreven welke maatschappelijke voorzieningen er nu zijn gevestigd, en welke in de toekomst gewenst zijn (evt. onder voorwaarden). Ook hierbij is weer gekeken naar de bovengenoemde criteria.

Voor onderhavig plangebied geldt dat de volgende functies vallen onder de bestemming Maatschappelijke Voorzieningen:

	Gewenst beleid
diverse maatschappelijke voorzieningen, veelal kleinschalig	alle maatschappelijke voorzieningen toestaan, mits beperkte omvang (geen evenementenhallen e.d.) en beperkte overlast in geluid, verkeer en parkeren

Tabel 2: Gewenst beleid onderhavig plangebied

Bron: Beleidsvisie maats. voorzieningen

3.4.8 Beleidsnotitie Zendmasten in Meppel

De provincie Drenthe heeft in samenspraak met de gemeentes in Drenthe, waaronder Meppel, ruimtelijke uitgangspunten opgesteld waaraan de plaatsing van antenne-installaties moet voldoen. Deze uitgangspunten zijn vastgelegd in het Provinciaal Omgevingsplan (POP II). Hiernaast heeft de gemeenteraad op 26 januari 2006 een motie aangenomen, waarin zij het college oproepen om de rijksoverheid en de VNG te bewegen het antenneconvenant op te breken om vergunningsvrije masten tot 5 meter hoog weer vergunningsplichtig te maken, of, wanneer dit niet lukt, zelf de mogelijkheden hiertoe te onderzoeken. De raadsfracties van Sterk Meppel en PvdA hebben een conceptmotie opgesteld waarin het college wordt opgeroepen het voorzorgsbeginsel toe te passen en in afwachting van duidelijkheid over de mogelijke gezondheidsrisico's uitsluitend medewerking te verlenen aan oprichting van zendmasten of antennes indien de afstand tot de dichtstbijzijnde bebouwing niet kleiner is dan 400 meter en/of de stralingsdichtheid minder is dan 10 microwatt per m². Ook moet het college zich inspannen om de werking van al in bedrijf zijnde GSM/UMTS antennes op bestaande locaties in Meppel op te schorten en de mogelijkheden tot verplaatsing van de zendmasten te onderzoeken bij gevoelige locaties.

In het zuidwesten van het plangebied is een zendmast aanwezig. Vanwege het consoliderende karakter van voorliggend plan vormt de aanwezigheid van deze zendmast geen belemmering voor de haalbaarheid van voorliggend plan.

Hiernaast biedt het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied de mogelijkheid voor de oprichting van een nieuwe zendmast aan de oostzijde van de plangebied, ter hoogte van het HCM, aan de Oosterbroekenweg. Bij de realisatie van deze nieuwe zendmast zal uiteraard rekening worden gehouden met de bestaande gevoelige functies in de woonwijk Oosterboer.

3.4.9 Gemeentelijk verkeer- en vervoerplan

In het gemeentelijk verkeer- en vervoerplan (GVVP Meppel 2010-2015, Gemeente Meppel, beleidsdeel, Oranjewoud, kenmerk 176493, november 2009) is het integrale verkeers- en vervoersbeleid voor de periode tot 2015 beschreven.

Het doel van het GVVP is het vastleggen van de beleidsuitgangspunten voor het verkeer en vervoer in de gemeente Meppel voor de periode tot 2015 met een doorkijk naar een langere periode, dat aansluit bij de (ruimtelijke) ambities die de gemeente heeft. Inzet van de gemeente is een bereikbaar, leefbaar en veilig Meppel.

In het beleidsdeel is de visie op het verkeer en vervoer in Meppel vormgegeven en zijn doelstellingen geformuleerd. Aangezien doelstellingen alleen op hoofdlijnen iets zeggen over de koers die de gemeente wil inzetten, zijn deze nader toegelicht in een aantal wensbeelden. Concrete maatregelen om tot de geformuleerde wensbeelden te komen, komen in het beleidsdeel nog niet aan de orde. Deze worden beschreven in het uitvoeringsprogramma.

De gemeente Meppel heeft ten aanzien van het verkeer- en vervoerbeleid een drietal ambities geformuleerd voor de periode tot 2015, te weten:

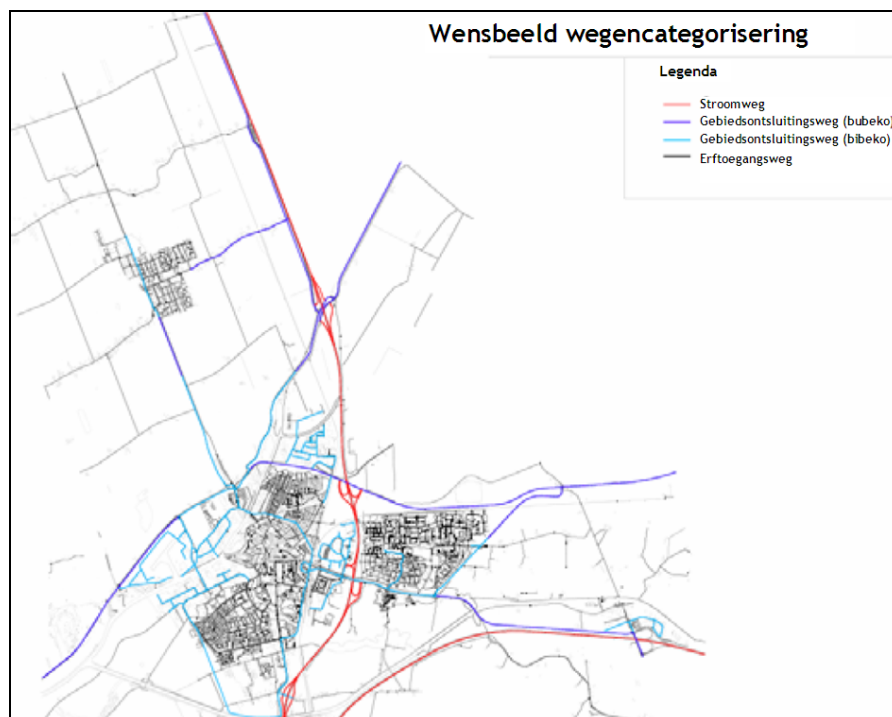
- het waarborgen van de externe bereikbaarheid;
- het verbeteren van de interne bereikbaarheid;
- het verbeteren van de leefbaarheid en verkeersveiligheid.

De hoofdlijnen van het beleid zijn:

- goede bereikbaarheid van de gemeente Meppel;
- bereikbare en leefbare historische binnenstad;
- goed fietsnetwerk en voldoende fietsparkeervoorzieningen;
- verdere verbetering kwaliteitsniveau openbaar vervoer;
- faciliteren goederenvervoer over weg en water;
- terugdringen verkeersonveiligheid.

In het GVVP is een uitwerking opgenomen van de geformuleerde ambities en dit wordt in diverse thema's beschreven aan de hand van wensbeelden. Het gaat om thema's als bereikbaarheid, parkeren, de historische binnenstad, fiets- en voetgangersverkeer, goederenvervoer en verkeersveiligheid.

Voor wat betreft Oosterboer wordt geconstateerd dat de bestaande spoorlijn nog een barrière vormt tussen de Oosterboer en de binnenstad, vooral voor fietsverkeer. Hierdoor is er geen sprake van een directe route naar de binnenstad.



Figuur 9: Categorisering wegen in en om Meppel (bron: GVVP)

Wat betreft de verkeersdruk wordt verwacht dat de verkeersintensiteiten op de Hoogeveensweg, de provinciale weg aan de zuidelijke zijde van de wijk, zullen afnemen als gevolg van de inmiddels gerealiseerde herstructurering van het knooppunt Lankhorst. Dit knooppunt tussen de A28 en A32 is omgebouwd tot volledig knooppunt. Hiermee hoeft verkeer vanuit de richting Hoogeveen in de richting van de binnenstad van Meppel, de industrieterreinen en in de richting Leeuwarden (vice versa) geen gebruik meer te maken van de Hoogeveenseweg. Voor de woonwijk Oosterboer is hiermee het voordeel dat de leefbaarheid in de omgeving van deze weg wordt verbeterd.

3.4.10 Parkeerbeleid gemeente Meppel

De gemeente Meppel heeft in 2008 de Nota Parkeerbeleid gemeente Meppel opgesteld. Deze nota geeft het parkeerbeleid van de gemeente weer, met name voor het centrum. In deze nota zijn de parkeernormen vastgesteld voor de gemeente Meppel, waarbij overwegend wordt aangesloten op de CROW richtlijn. Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw, verbouw of wijziging van de bestemming de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Op deze manier blijft de parkeercapaciteit op straat gewaarborgd. De parkeernormen worden regelmatig geactualiseerd.

3.5 Conclusie

Het bestemmingsplan "Oosterboer" betreft een consoliderend bestemmingsplan met als planologisch doel het vastleggen van de bestaande situatie. Dit nieuwe bestemmingsplan zorgt daarnaast voor een heldere juridisch-planologische situatie. Voornoemd Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid is dan ook niet of nauwelijks van directe invloed op dit plan. Het plan is hiermee niet in strijd met rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt, behalve uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bebouwing (al dan niet met afwijking) en de

incidentele bouwmogelijkheden dat op grond van het geldende bestemmingsplan Oosterboer reeds mogelijk was.

4 Planologische randvoorwaarden

In dit hoofdstuk komen alle relevante milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Het betreffen hier de randvoorwaarden en beperkingen die voorkomen uit het beleid en wetgeving op het gebied van: bodem (Wet bodembescherming), geluid (Wet geluidhinder), bedrijvigheid (Wet milieubeheer), luchtkwaliteit (Wet luchtkwaliteit), externe veiligheid (BRZO, REVI, BEVI, Wet milieubeheer), water (Kaderrichtlijn water, Waterwet), flora en fauna (Flora- en faunawet), archeologie, cultuurhistorie en monumenten (Wet op de archeologische monumentenzorg), verkeer en parkeren.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd. Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorg gedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Verwerking in het bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan staat slechts in beperkte mate ontwikkelingen toe. Voor wat betreft de in het plangebied opgenomen wijzigingsbevoegdheden geldt dat hierbij als voorwaarde wordt gesteld dat bij wijziging van het plan aangetoond wordt dat er geen milieukundige bezwaren bestaan. Hiermee wordt eveneens gewaarborgd dat ook bij ontwikkelingen sprake is van een goede bodemkwaliteit.

4.1.2 Externe veiligheid

Algemeen

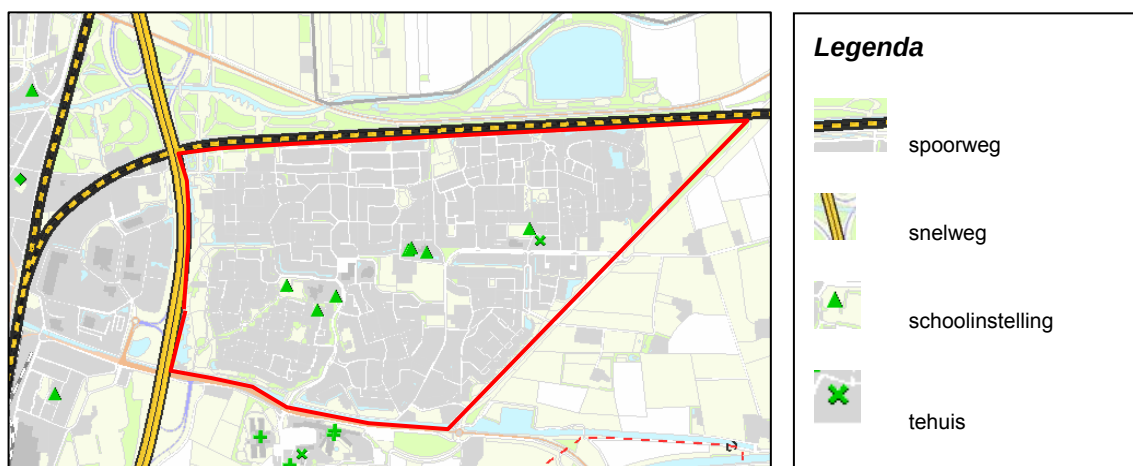
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (dat zich in hoofdzaak richt op de kans op een ramp) en het groepsrisico (dat zich met name richt op het aantal mogelijke slachtoffers). Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft aan hoe groot de kans is dat bij een risicolocatie een groep van 10, 100 of 1.000 slachtoffers in één keer kan vallen. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art.13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.



*Figuur 10: Globale ligging plangebied in uitsnede risicokaart provincie Drenthe
bron: risicokaart provincie Drenthe*

Op de risicokaart van de provincie Drenthe is te zien dat in het plangebied en in de directe omgeving geen stationaire risicobronnen zijn gesitueerd. In of in de nabijheid van het plangebied zijn verder geen bedrijven gelegen die in het kader van de Bevi van belang zijn.

Gezien de grote afstand van het plangebied ten opzichte van stationaire risicobronnen en buisleidingen worden wat betreft externe veiligheid geen problemen verwacht met betrekking tot het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de 200 meter zone van het spoor Meppel-Groningen en gedeeltelijk binnen de 200 meter zone van de A32. Door het conserverend karakter van het bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk gemaakt. De eventueel aanwezige risico's van de transportassen aan de noord- en westzijde van het plangebied veranderen niet. Het is aannemelijk dat het groepsrisico niet of nauwelijks toeneemt. Daarom kan op grond van artikel 7 lid 2 van het concept Besluit transportroutes externe veiligheid, worden afgezien van een verantwoording van het groepsrisico.

Externe veiligheidsbeleid gemeente Meppel

De gemeente Meppel heeft een beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld (bij besluit van de gemeenteraad d.d. 11 december 2008). De beleidsvisie is gemaakt om de gemeente een duidelijk kader te geven voor het omgaan met risico's en externe veiligheid. Uit de beleidsvisie blijken voor het plangebied Oosterboer geen bijzondere aandachtspunten.

Verwerking in het bestemmingsplan

Externe veiligheid vormt met betrekking tot stationaire bronnen, transportroutes en buisleidingen, gelet op het conserverende karakter, geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.1.3 Geluid

Geluid

Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van de wettelijk gezoneerde wegen Rijksweg A32, provinciale weg N375, Hoogeveenseweg N851 en de Oosterbroekenweg. Deze wegen zijn gelegen rondom het plangebied. Ten Noorden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Zwolle - Groningen. Ten westen van het plangebied is het bedrijvenpark "Blankenstein" gesitueerd.

Het onderhavig bestemmingsplan is beheer gericht en er worden geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt. In het plangebied is alleen sprake van bestaande wegen en bestaande woningen. Overeenkomstig de Wet geluidhinder is in deze situatie geen akoestisch onderzoek vereist en kan toetsing aan de grenswaarden uitblijven. Vanuit een goede ruimtelijke onderbouwing heeft de gemeente Meppel ervoor gekozen om de geluidbelasting in het bestemmingsplan wel inzichtelijk te maken.

Om de geluidbelasting vanwege wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai op het bestemmingsplan Oosterboer vast te stellen is door Stroop raadgevende ingenieurs bv is een akoestisch onderzoek opgesteld. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in de rapportage van 5 februari 2010 met nummer 093500-00 versie 2.1.

Wegverkeerslawaai

Op grond van de Wet geluidhinder hebben alle wegen een geluidzone. De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied. De geluidzone vormt een aandachtsgebied voor een akoestisch onderzoek. Het onderzoek richt zich op woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen welke zijn gelegen binnen de geluidzone.

Wegen welke zijn gelegen binnen een woonerf of wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur hebben geen geluidzone.

Om de geluidbelasting vanwege de wettelijk gezoneerde wegen in het plangebied inzichtelijk te maken zijn in het akoestisch onderzoek de Rijksweg A32, provinciale weg N375, Hoogeveenseweg N851 en de Oosterbroekenweg beschouwd. Daarnaast is de geluidbelasting vanwege de relevante wegen in het plangebied bepaald. Dit zijn de Oosterboerweg en de Brandemaat. In figuur 11 wordt de ligging van de geluidcontouren weergegeven.



Figuur 11: Kaart geluidscontouren wegverkeerslawaaai

Langs de A32 ligt een geluidswal en ter hoogte van het viaduct staat een geluidsscherm om de overlast ten gevolge van het wegverkeerslawaaai van de A32 op het westelijk deel van de Oosterboer zoveel mogelijk te beperken.

Voor de realisatie van een geluidgevoelige bestemming dient te worden beoordeeld of met de voorgenomen samenstelling van de uitwendige scheidingsconstructie kan worden voldaan aan het ten hoogst toelaatbare binnenniveau voor de woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen. Bij de bepaling van de noodzakelijke maatregelen dient te worden voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit met betrekking tot de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie en de ventilatie. Bij de bepaling van de geluidwering dient gerekend te worden met de gecumuleerde geluidbelasting waarop de aftrek ex artikel 110g Wgh niet is toegepast.

Spoorweglawaaai

Langs een landelijke spoorweg bevindt zich aan weerszijde een geluidzone, waarvan de breedte - gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf - is aangegeven op de in artikel 6 van de Wet geluidhinder bedoelde kaart. Het spoortraject Groningen - Zwolle is gelegen ten noorden van het plangebied en heeft een wettelijke zone van 500 meter. De geluidbelasting in het plangebied vanwege de spoorweg is in overleg met ProRail bepaald op basis van de geluidbelasting in het peiljaar 2007 verhoogd met 1,5 dB. De verhoging impliceert een toename van 40% van het railverkeer. Dit komt overeen met de wijze waarop in de toekomst door het ministerie van VROM de geluidproductieplafonds (GPP's) voor spoorwegen worden bepaald.

Vanaf het Hippisch Centrum Meppel tot aan het verlengde van de Kluft staat langs de spoorlijn een geluidsscherm met een hoogte van 1,5 meter ten opzichte van de bovenkant van de spoorstaaf. Vanaf de Kluft tot en met het viaduct staat een geluidsscherm met een hoogte van 1 meter ten opzichte van bovenkant spoorstaaf. Daarmee wordt de geluidbelasting ten gevolge van railverkeerslawaaai op het noordelijk deel van de Oosterboer zoveel mogelijk beperkt.

In figuur 12 wordt de ligging van de geluidcontouren in het plangebied inclusief de geluidschermen weergegeven.



Figuur 12: Kaart geluidscontouren spoorverkeerslawaai

De bestaande 55 dB geluidscontour van de spoorweg aan de noordzijde van het plangebied is overgenomen in de bestemmingsplanregels. Hierin is geregeld dat binnen de betreffende zone geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies gebouwd mogen worden.

Een uitzondering hierop zijn de twee gerealiseerde bedrijfswoningen ten behoeve van het oprichten van een hippisch centrum. Bij besluit van 20 juni 2005 met kenmerk 22/MB/A13/2005005227 heeft de provincie Drenthe een hogere waarde van 65 dB(A) voor railverkeerslawaai vastgesteld voor de realisatie van maximaal twee bedrijfswoningen. Overeenkomstig de huidige Wet geluidhinder komt de vastgestelde waarde overeen met 63 dB L_{den} . Bij de bouw van de woningen is hiermee rekening gehouden.

Industrielawaai

Het plangebied is aan de westzijde gelegen binnen de invloedssfeer van het bedrijvenpark "Blankenstein". Daarnaast bevinden zich binnen de grenzen van het plangebied en/of op korte afstand daarvan een viertal solitaire inrichtingen, te weten:

- Zorgcombinatie Noorderboog, Hoogeveenseweg 38;
- Tinq tankstation, Hoogeveenseweg 44;
- Manege Oosterboer, Oosterboerweg 26;
- Parkeerterrein van het winkelcentrum aan de Ruskenstuk.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat met betrekking tot het bedrijvenpark "Blankenstein" en de solitaire inrichtingen wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er zijn geen overschrijdingen ten gevolge van Industrielawaai in het plangebied.

Verwerking in het bestemmingsplan

Bestaande situaties

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe geluidsgevoelige functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het Bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, moet bij de bouwaanvraag worden aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare binnenwaarde (bijvoorbeeld 33 dB bij woningen).

Ontwikkelingen

Het onderhavige bestemmingsplan staat slechts in zeer beperkte mate ontwikkelingen toe. Voor wat betreft de in het plangebied opgenomen wijzigingsbevoegdheden geldt dat hierbij als voorwaarde wordt gesteld dat bij wijziging van het plan aangetoond wordt dat de geluidsbelasting geen belemmering vormt. Hiermee wordt gewaarborgd dat ook bij ontwikkelingen sprake is van een goede akoestische situatie.

Geluidscontour spoorlijn

De bestaande 55 dB geluidscontour van de spoorlijn aan de noordzijde van het plangebied is overgenomen in de bestemmingsplanregels. Hierin is geregeld dat binnen de betreffende zone geen nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige functies mogen worden gebouwd.

4.1.4 Luchtkwaliteit

Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit³ is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld. De wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen kleine en grote ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Kleine projecten hoeven niet langer afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Grotere projecten kunnen worden opgenomen in het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL) mits overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL; anders moet met projectsaldering worden aangetoond dat de luchtkwaliteit per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft. Het begrip 'niet in betekenende mate' is verder uitgewerkt in een gelijknamig AMvB. Deze treedt gelijk met de wet in werking. De grens van 'niet in betekenende mate' wordt gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof.

Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de gelijknamige ministeriële regeling wordt de 3% norm gekwantificeerd voor veel voorkomende ruimtelijke functies als:

- woningen: 1.500 woningen met 1 ontsluitingsweg;
- kantoren: 10 hectare bruto vloeroppervlak (bvo) met 1 ontsluitingsweg;

³ Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 2.

- landbouwinrichtingen: akkerbouw of tuinbouw met open teelt, teelt van eetbare gewassen in een gebouw of onverwarmde glastuinbouw ongeacht de omvang en verwarmde opstanden van glas of kunststof van maximaal 2 hectare;
- kinderboerderijen.

Tijdens de interim-periode (tot de derogatie door de EU mogelijk is) wordt een grens van 1% gehanteerd (een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$).

In bijlage 2 van de Wet Milieubeheer zijn luchtkwaliteitsnormen opgenomen. Onder meer bij het vaststellen van een bestemmingsplan dienen deze normen in acht genomen te worden. Enerzijds mag een bestemmingsplanbesluit niet leiden tot een (verdere) overschrijding van de grenswaarden in betekenende mate. Anderzijds dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening eveneens deze luchtkwaliteitseisen in acht te worden genomen. Uiteraard moet niet alleen bij gevoelige bestemmingen, maar bij alle projecten sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Vanuit dit oogpunt moet afgewogen worden of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteit binnen de gemeente Meppel⁴

In 2006 is een uitgebreide studie uitgevoerd naar de luchtkwaliteit binnen de gemeente Meppel. De luchtkwaliteit is toen gebiedsdekkend en met hoge mate van ruimtelijk detail in kaart gebracht (de Kluizenaar et al., 2006). Het huidige rapport betreft een actualisatie van deze vorige rapportage naar de huidige situatie (peiljaar 2006) en tevens een actualisatie voor de scenariojaren 2010 en 2020 (toekomstscenario's). De jaargemiddelde concentratie fijnstof blijft vrijwel overal in Meppel onder de grenswaarde van $40 \mu\text{g m}^{-3}$. Slechts in de directe omgeving van een bedrijf komt volgens de berekeningen lokaal de jaargemiddelde concentratie van PM10 boven de $40 \mu\text{g m}^{-3}$. Hier wordt tevens de grenswaarde voor 24-uursgemiddelde concentratie overschreden, als ook rond enkele andere bedrijven op het bedrijventerrein 'Oevers'. De norm voor jaargemiddelde concentratie en voor uurgemiddelde concentratie van NO₂ wordt in de huidige situatie nergens in de gemeente Meppel overschreden.

Toekomstscenario's 2010 en 2020

Ten gevolge van de vernieuwing van het wagenpark en de lagere emissies en achtergrondconcentraties die hier uit volgen, zullen ondanks een verwachte groei van verkeersintensiteit, de concentraties van PM10 en NO₂ rond wegen in de toekomst waarschijnlijk lager zijn. De jaargemiddelde concentratie van PM10 komt in de beschouwde scenariojaren (2010 en 2020) slechts in de directe omgeving van een bedrijf boven de grenswaarde van $40 \mu\text{g m}^{-3}$. Hier wordt tevens de grenswaarde voor 24-uursgemiddelde concentratie overschreden, als ook rond enkele bedrijven op het bedrijventerrein 'Oevers'. De grenswaarde voor jaargemiddelde concentratie van NO₂ wordt ook in de beschouwde scenariojaren (2010 en 2020) nergens in de gemeente Meppel overschreden.

⁴ TNO-rapport (11 januari 2006), Luchtkwaliteit Meppel, Huidige situatie (2004) en toekomstscenario's (2010 en 2020), kenmerk: 2008-D-R0303/C.

Actualisatie

In 2008 is een actualisatie van het luchtkwaliteitsrapport uitgevoerd⁵. Hierin zijn zowel de huidige situatie (peiljaar 2006) en de scenariojaren 2010 en 2020 (toekomstscenario's) opnieuw beschouwd. De resultaten laten geen relevante verschillen voor onderhavig bestemmingsplangebied zien ten opzichte van het eerdere onderzoek.

Verwerking in het bestemmingsplan

Voorliggend plan is een hoofdzakelijk conserverend plan. Op grond van de Wet Luchtkwaliteit hoeft niet onderzocht te worden of sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding in (het invloedsgebied van) het plangebied. De blootstelling aan luchtverontreiniging verandert niet ten opzichte van de huidige situatie omdat de mate van blootstelling niet in betekenende mate veranderd.

Hiernaast blijkt uit de jaarrapportage luchtkwaliteit dat er geen overschrijdingen in de gemeente zijn voor wat betreft stikstofdioxide en fijn stof. Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor de bestemmingsplan procedure. De eisen van goede ruimtelijke ordening staan vestiging van een nieuwe woning via een wijzigingsbevoegdheid dan ook niet in de weg.

4.1.5 Bedrijven en milieuzonering

Vestiging nieuwe gevoelige functies

Indien door middel van een bestemmingsplan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de milieuzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. In de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering⁶ worden op basis van onderzoeks- en ervaringsgegevens richtafstanden aanbevolen tussen bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies.

Binnen dit bestemmingsplan worden nieuwe hindergevoelige functies niet rechtstreeks mogelijk gemaakt. Op basis van het beheersgerichte karakter wordt de bestaande situatie vastgelegd en voorzien van een ruimtelijk-juridisch kader.

Vestiging nieuwe hindergevende functies

Binnen het bestemmingsplan worden eveneens geen nieuwe hindergevende functies mogelijk gemaakt. Het is wel mogelijk dat op de bestaande bedrijfsterreinen zich nieuwe bedrijven vestigen. In de regels is echter vastgelegd dat alleen de laagste milieucategorieën conform de genoemde notitie 'Bedrijven en milieuzonering' toegestaan zijn.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen, door middel van een andere planologische procedure, dient uiteraard rekening te worden gehouden met de gevestigde bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat voorliggende

⁵ Actualisatie Luchtkwaliteitskaart Meppel, Huidige situatie (2006) en toekomstscenario's (2010 en 2020), 14 april 2008, TNO-rapport 2008-D-R0303/C, projectnummer 034.74208

⁶ Bedrijven en milieuzonering, Vereniging van Nederlandse Gemeenten, 16 april 2007, ISBN: 9789012117333.

bestemmingsplan voldoet aan de eisen die vanuit het aspect bedrijvigheid worden gesteld.

Industrielawaai

In paragraaf 4.1.3 (Geluid) is reeds ingegaan op het aspect Industrielawaai. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder. Er zijn dus geen overschrijdingen ten gevolge van Industrielawaai in het plangebied.

Verwerking in het bestemmingsplan

Voorliggend plan is een beheersplan waarbij de bestaande ruimtelijke en functionele situatie wordt gewaarborgd. Alleen nieuwe ontwikkelingen door middel van een wijzigingsbevoegdheid of een afwijkingsmogelijkheid behoeven toetsing aan de normen en afstanden uit de Wgv, het Besluit landbouw en de VNG-brochure. In de wijzigingsregels is opgenomen dat moet worden aangetoond dat er vanuit milieuoogpunt geen bezwaren bestaan tegen de ontwikkeling. Dit betekent dat in het geval middels een wijzigingsbevoegdheid de bouw van nieuwe woningen wordt toegestaan, rekening moet worden gehouden met de geldende afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009. Op deze wijze wordt gewaarborgd dat er geen ongewenste situatie wordt gecreëerd.

In het bestemmingsplan worden in de bestemming 'Bedrijf' alleen de specifiek aangeduide bedrijven toegestaan. Hiermee wordt de bestaande situatie bestendigd en voorkomen dat zich op deze bedrijfspercelen andere bedrijven vestigen die niet passen in een rustige woonomgeving.

4.2 Watertoets

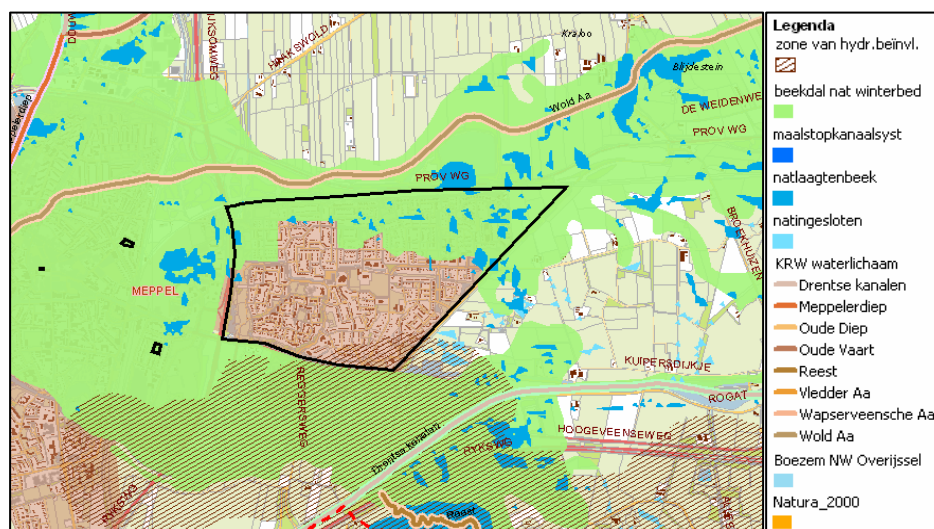
4.2.1 *Rijksbeleid*

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden – bergen – afvoeren” staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de ‘haarvaten’ van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

4.2.2 *Regionaal beleid*

In het waterbeheer zijn drie grote beleidsthema's waar het waterschap zich mee bezighoudt:

- Voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR). Doel daarvan is gedurende een heel groot deel van het jaar die wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincies die hebben vastgesteld. Het plangebied ligt in de zone van hydrologische beïnvloeding. De zone is bedoeld als signaal voor mogelijke knelpunten in het uitvoeren van het dagelijkse waterbeheer;
- Om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken, kennen we WB21. Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen. Doel is het watersysteem zo in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert. Het plan ligt niet in een beekdal of in de lagere delen van het beheergebied van Reest en Wieden. In het beekdal kunnen extreme omstandigheden nadrukkelijk leiden tot wateroverlast en schade. Wel komen natuurlijke laagtes in het gebied voor waar plaatselijk wateroverlast een rol kan spelen;
- Voor het bereiken van de goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in Flora- en Faunawet en Natuurbeschermingswet). Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel oppervlaktewater als grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen waterlichamen aanwezig waarop de doelen direct van toepassing zijn.



Figuur 13: Fragment beleidskaart water

bron: Waterschap Reest en Wieden

Conserverende plannen die geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken hebben in beginsel geen invloed op de waterhuishouding. Het waterschap gaat akkoord met dergelijke plannen onder de volgende voorwaarden:

- In de waterparagraaf wordt een goede omschrijving van de waterhuishouding (ook van het bestaan van huidige knelpunten) opgenomen alsook van het huidige waterbeleid;
- De belangrijkste waterlopen/beken of keringen worden op de verbeelding vastgelegd;
- In geval van ontwikkelingsmogelijkheden d.m.v. een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsbevoegdheid wordt als uitgangspunt genomen dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling. Deze voorwaarde dient in de voorschriften te worden opgenomen. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkeling wordt het waterschap betrokken.

4.2.3 Gemeentelijk beleid

Stedelijke wateropgave Meppel

De stedelijke wateropgave bestaat uit de aanpak van wateroverlast door overstromend oppervlaktewater, van de wateroverlast in relatie tot rioolcapaciteit en van grondwateroverlast. In het geactualiseerde Nationaal bestuursakkoord Water is afgesproken dat het waterschap en de gemeente de stedelijke wateropgave gezamenlijk in kaart brengen en afspraken maken over een maatregelenprogramma en bijbehorende financiering. Het waterschap is verantwoordelijk voor het regionale watersysteem en daarmee ook voor de wateroverlast door overstromend oppervlaktewater. De gemeente kent enkele zorgplichten ten aanzien van hemelwater, grondwater en oppervlaktewater (zie grijze kader wet verankering en bekostiging gemeentelijke watertaken). Met betrekking tot de stedelijke wateropgave maakt de gemeente daarom inzichtelijk wat de riolerings- en grondwateropgave is.

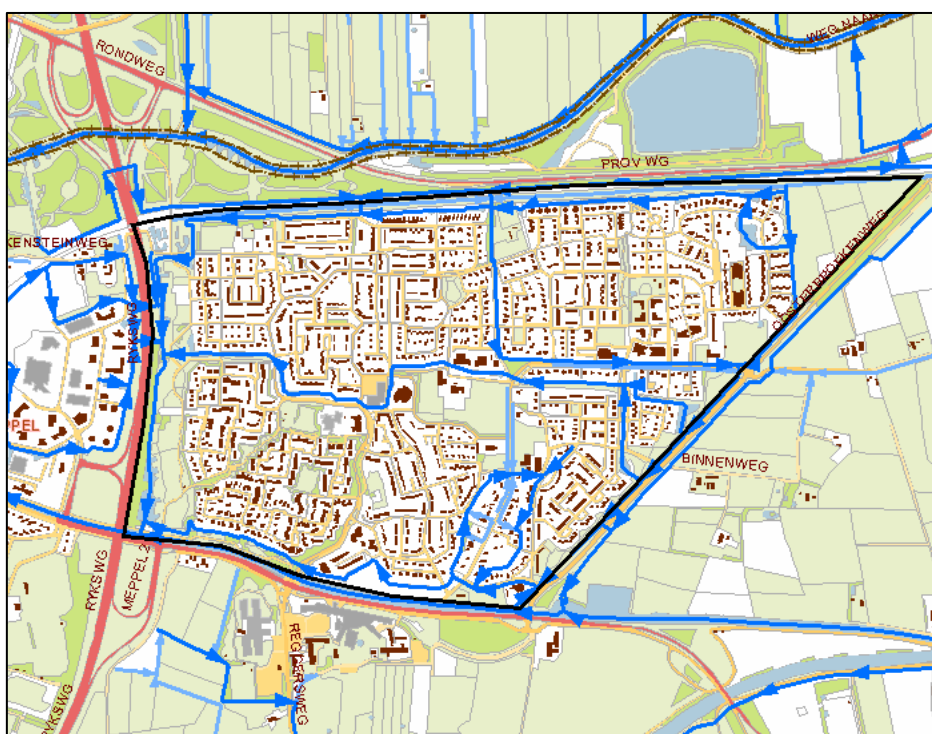
De gemeente Meppel en het waterschap Reest en Wieden kiezen voor een integrale benadering van de stedelijke wateropgave waarbij de knelpunten op het vlak van oppervlaktewater, hemelwater en grondwater integraal worden opgelost.

Oosterboer

Het plangebied is een groen gebied met waterpartijen. Het gebied is een onderbemaaling en gedraineerd. Afwatering vindt plaats naar de west- en noordkant, op een peil van -0,84m NAP aan de westzijde en -0,20m NAP aan de oostzijde van het plangebied.

Huidige situatie plangebied

De wijk Oosterboer in Meppel ligt in een polder die is gekoppeld aan het stroomgebied van de Hoogeveensche Vaart (waterpeil NAP+0,78m). De waterhuishouding wordt via het gemaal Oosterboer geregeld. Ten noorden van de wijk stroomt de Wold Aa. De bodem bestaat uit zandgronden met op enkele plaatsen een veenlaag. De hoogte van het maaiveld varieert tussen NAP+2,30m en NAP-0,50m. Het maximumpeil in de wijk ligt op NAP+0,60m. Het minimumpeil ligt op NAP-0,80m. De navolgende afbeelding (figuur 14) bevat een overzicht van de huidige waterhuishouding in en rond het plangebied.



Figuur 14: Bestaande waterhuishouding

bron: Waterschap Reest en Wieden

Verwerking in het bestemmingsplan

Gezien het beheersgerichte karakter van het voorliggende bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot fysieke maatregelen in het watersysteem. Ook het huidige grondgebruik leidt niet tot knelpunten met de waterhuishoudkundige functies van het gebied.

Overleg Waterschap Reest & Wieden

In het kader van het vooroverleg is het Waterschap geraadpleegd over onderhavig bestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan is een watertoetsdocument opgesteld door het waterschap dat mede input is geweest voor de waterparagraaf. In het document geeft het Waterschap Reest en Wieden aan dat het formele watertoets-advies volgt in het kader van het vooroverleg. De vooroverlegreactie van het waterschap wordt be-

sproken in paragraaf 5.1.2. In haar reactie geeft het Waterschap aan dat de procedure in het kader van de watertoets gevoerd is conform de Handreiking Watertoetsproces III en dat het waterschap Reest en Wieden een positief wateradvies geeft. Hiermee is de watertoets doorlopen.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

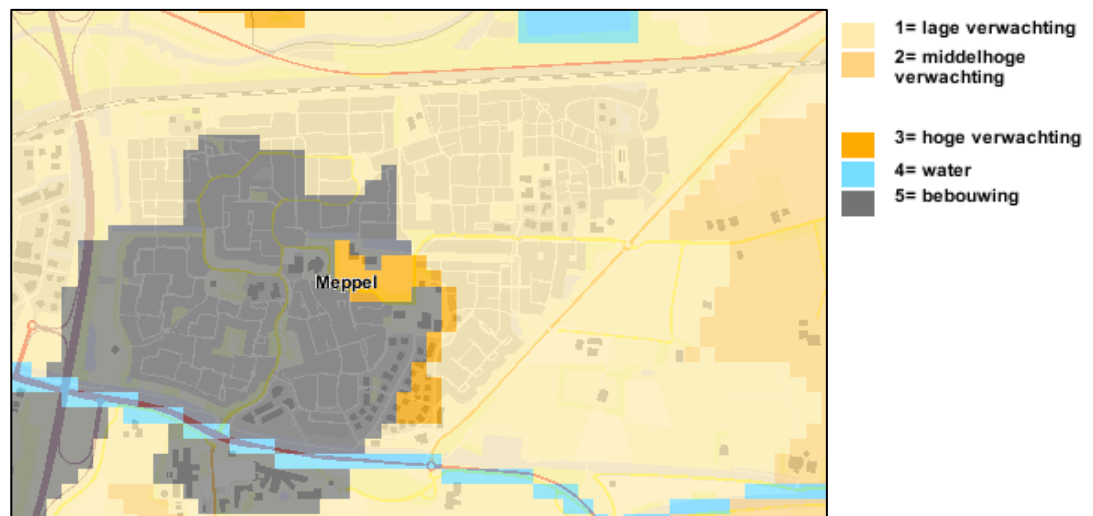
Algemeen

Het Verdrag van Malta, ook wel Conventie van Valletta genoemd, beoogt het cultureel erfgoed dat zich in de bodem bevindt beter te beschermen. Het Verdrag van Malta is de opvolger van een eerder Europees verdrag uit 1969 waarin vooral de bescherming van archeologische monumenten werd geregeld. Uitgangspunt van het nieuwe verdrag is dat het archeologische erfgoed al voordat het tot monument is verklaard, integrale bescherming nodig heeft en krijgt. In het kader van het verdrag van Malta dient bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Van gemeenten wordt gevraagd om hun bestemmingsplannen op te stellen in lijn met het verdrag van Malta. De Monumentenwet zal hiervoor de provincie het instrument van de aanwijzing van zogenaamde attentiegebieden bieden, om gebieden bij voorrang planologische bescherming te bieden tot gemeenten de bescherming hebben verankerd in het bestemmingsplan.

Indicatieve kaart archeologische waarden

De provincie Drenthe heeft voor de gehele provincie een indicatieve kaart opgesteld die in verschillende gradaties de kans op het aantreffen van archeologische resten in de bodem weergeeft. Hieronder is een uitsnede opgenomen van het plangebied Oosterboer. Hieruit blijkt dat het plangebied grotendeels is gelegen binnen bestaande bebouwing (grijze arcering) of een lage verwachting (lichte arcering). Ter plaatse van het oude buurtschap Oosterboer geldt echter deels een hoge archeologische verwachting.



Figuur 15: IKAW provincie Drenthe

bron: www.kich.nl

Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Meppel (concept)

De gemeente Meppel heeft de indicatieve archeologische waardenkaart verder uitgewerkt voor het gemeentelijke grondgebied. Hierin is het archeologische beleid dat voor de gemeente geldt, verder gespecificeerd.

Zoals uit de hiernavolgende uitsnede van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (figuur 16) blijkt, geldt in het onderhavig plangebied voor het grootste deel een lage verwachtingswaarde, maar ook een middelhoge en een hoge verwachtingswaarde komen voor. Voor deze drie gebieden geldt het volgende beleid:

Laag

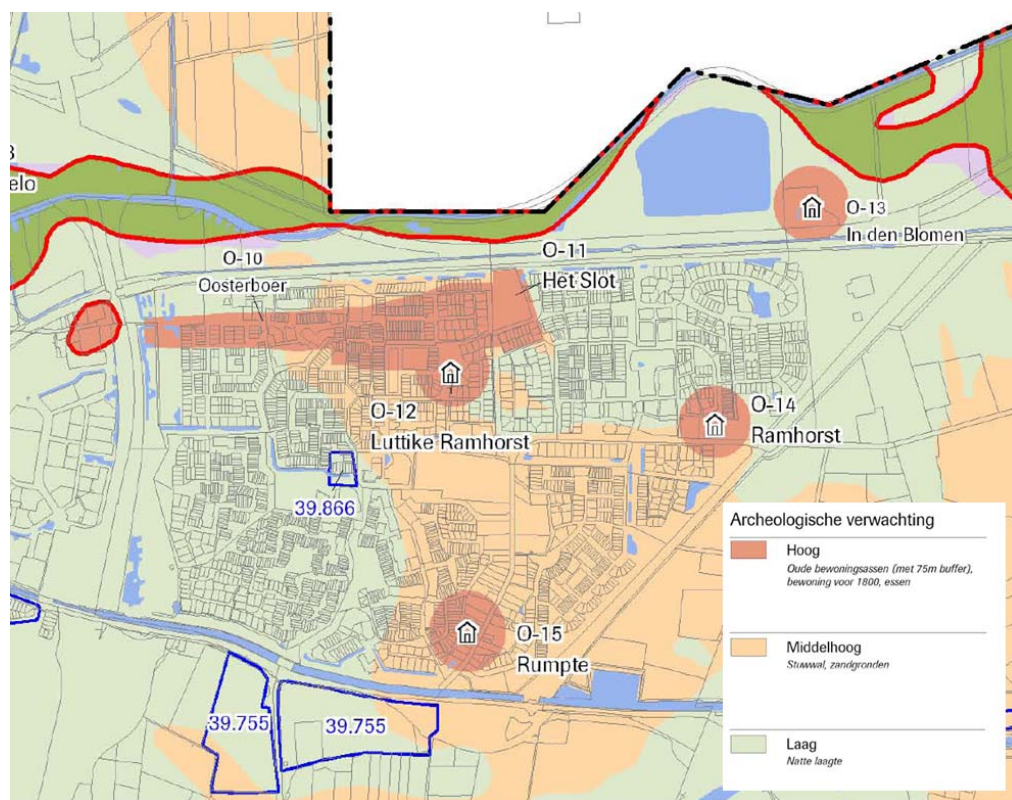
Behoud in situ is het uitgangspunt; bodemingrepen moeten worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dient bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1 ha, die tevens dieper reiken dan 30 cm, archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Middelhoog (stuwwal, zandgronden)

Behoud in situ is het uitgangspunt; bodemingrepen moeten worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dient bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m², die tevens dieper reiken dan 30 cm, archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Hoog (oude bewoningsassen met 75m buffer, bewoning voor 1800, essen)

Behoud in situ is het uitgangspunt; bodemingrepen moeten worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dient bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m², die tevens dieper reiken dan 30 cm, archeologisch onderzoek plaats te vinden.



Figuur 16: Archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart (bron: gemeente Meppel)

In de notitie behorende bij de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart wordt aangegeven op welke wijze het aspect 'archeologie' dient te worden verankerd in het bestemmingsplan. Allereerst dient in de toelichting van het betreffende bestemmingsplan ingegaan te worden op het gemeentelijk archeologiebeleid. Hiermee wordt de onderbouwing van de gebiedsaanduiding 'archeologische waarde' gegeven. Hiernaast dienen op de plankaart met een aanduiding de vlakken aangegeven te worden die archeologisch waardevol zijn. In de regels van het bestemmingsplan ten slotte dienen de archeologiegebieden daadwerkelijk beschermd te worden door archeologische voorwaarden te stellen bij ruimtelijke ingrepen. Zodoende wordt in het bestemmingsplan bepaald dat bij de afgifte omgevingsvergunning voor werkzaamheden (voorheen aanlegvergunning) archeologische voorwaarden kunnen worden gesteld.

In onderhavig bestemmingsplan zijn de archeologisch waardevolle gebieden opgenomen in twee dubbelbestemmingen: 'Waarde – Archeologie 1' voor gebieden met een hoge indicatieve archeologische waarde en 'Waarde – Archeologie 2' voor gebieden met een middelhoge indicatieve archeologische waarde. Hierin is het overigens nog niet vastgestelde beleid zoals hiervoor benoemd overgenomen.

4.3.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen bijzondere cultuurhistorische waardevolle elementen. Wel bevinden zich binnen het plangebied enkele monumentale gebouwen. Het betreft een aantal oude boerderijen die bij de aanleg van de nieuwe woonwijk behouden zijn en ingepast zijn in het stedenbouwkundige raamwerk van de wijk. Ter plaatse van het buurtschap Oosterboer zijn nog enkele waardevolle linten aanwezig.

4.3.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Wat betreft archeologie is de inhoud van de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart overgenomen. Op de gebieden met een hoge en middelhoge indicatieve archeologische waarden is een dubbelbestemming gelegd, respectievelijk 'Waarde-Archeologie 1' en 'Waarde – archeologie 2'.

Wat betreft cultuurhistorie zijn er alleen enkele monumentale gebouwen. Deze worden reeds beschermd middels de monumentenwetgeving c.q. de gemeentelijke monumentenverordening. Het is om deze reden niet zinvol of noodzakelijk in het bestemmingsplan deze gebouwen specifiek aan te duiden en hier een speciale regeling voor op te tuigen.

4.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied. Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming.

4.4.1 Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) van toepassing. Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen aangewezen worden als Europese Vogelrichtlijn en/of Habitatrichtlijngebieden (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet 1998. Hierin zijn de reeds bestaande staatsnatuurmonumenten ook opgenomen. Doel van de EHS is het realiseren van een netwerk van natuurgebieden door middel van natuurbehoud en natuurontwikkeling, waar de natuur (plant en dier) voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is om in Nederland in 2020 meer dan 750.000 hectare aan EHS-gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden.

Het voorliggend bestemmingsplangebied wordt in het noorden, oosten en zuiden omgeven door de EHS en de ecologische verbindingszone. Het Natura2000 gebied De Wieden is gelegen ten westen van het plangebied op een afstand van circa 4.600 m. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en oefent daarom geen invloed uit op de EHS en het Natura2000 gebied. De navolgende afbeelding (figuur 17) bevat een fragment van de ligging van de EHS.



Figuur 17: Ligging EHS (groene vlakken) en zoekgebied van de ecologische verbindingszone (groene arcering)

Bron: Atlas van Drenthe

4.4.2 Soortenbescherming

Soortenbescherming is altijd aan de orde. Hiervoor is de Flora- en faunawet bepalend. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en voor de Nederlandse situatie toegepast. Deze bescherming is als volgt in de Flora- en faunawet opgenomen:

- het is verboden beschermde plantensoorten te plukken, verzamelen, af te snijden, uit te steken, te vernielen, te beschadigen, te ontwortelen of op enigerlei andere wijze van hun groeiplaats te verwijderen (artikel 8);
- het is verboden beschermde diersoorten te doden, te verwonden, te vangen, te bemachtigen of met het oog daarop op te sporen (artikel 9), opzettelijk te verontrusten (artikel 10) en hun nesten, holen of andere voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren (artikel 11).

De procedurele consequenties zijn afhankelijk van de soorten die door de ingreep worden beïnvloed. Kortweg kunnen drie beschermingsregimes worden onderscheiden:

1 *beschermingscategorie 1:*

Een groot aantal beschermde soorten is in Nederland algemeen voorkomend. Op basis van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten uit de Flora- en faunawet mogen ruimtelijke ingrepen worden uitgevoerd die tot effect hebben dat de verblijfplaatsen van deze soorten worden aangetast;

2 *beschermingscategorie 2:*

Voor beschermde soorten die minder algemeen zijn en extra aandacht verdienen, kan een vrijstelling (behalve voor het opzettelijk verontrusten) verkregen worden als de initiatiefnemer een goedgekeurde gedragscode heeft. Indien dit niet het geval is dient voor deze categorie een ontheffing aangevraagd te worden.

Als wordt gehandeld volgens een goedgekeurde gedragscode geldt deze naast de bovengenoemde soorten ook voor vogels. In zo'n gedragscode worden gedragslijnen aangegeven die men volgt om het schade van beschermde soorten zo veel mogelijk te voorkomen. Ontheffing is, als wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, voor deze soorten alleen nog nodig als werkzaamheden afwijkend van de gedragscode worden uitgevoerd;

3 *beschermingscategorie 3:*

Voor ongeveer honderd zeldzame soorten geldt géén vrijstelling als het gaat om ruimtelijke ingrepen. Ontheffingen voor deze groep soorten worden slechts verleend wanneer er geen andere bevredigende oplossing voor de ingreep bestaat, de ingrepen vanwege dwingende redenen van groot openbaar belang dienen plaats te vinden en de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt. Deze uitgebreide toets geldt ook voor alle vogelsoorten.

Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het plan in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor aantastingen van verblijfplaatsen en belangrijke (onderdelen) van leefgebieden van meer strikt beschermde soorten, is ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet nodig van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedsel-

kwaliteit. Verder geldt altijd artikel 2 van de Flora- en faunawet, een zorgplichtbepaling. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard, er worden geen grootschalige nieuwe ontwikkelingen voorgestaan. Er wordt derhalve geen afbreuk gedaan aan een gunstige instandhouding van een beschermde soort in het plangebied. Via een wijzigingsbevoegdheid worden enkele ontwikkelingen wel mogelijk gemaakt. Hiervoor zal afzonderlijk een flora en fauna toets uitgevoerd moeten worden.

4.4.3 Verwerking in het bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en heeft geen directe relatie met een Vogelrichtlijngebied, Habitatrichtlijngebied of EHS. Wat betreft het aspect Flora en Fauna zijn er om die reden geen bijzonderheden.

5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan?

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid. Ten slotte is ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van belang. Deze komt nader aan de orde in paragraaf 5.1.4.

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de planverbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2). De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in de SVBP2008.
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden (voorheen aanlegvergunningstelsel) opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkmogelijkheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel voor werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkmogelijkheden en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in de SVBP2008.

5.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en ontheffingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen

als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

5.2 Dit bestemmingsplan

Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Inhoudelijke opzet

Door de gemeente Meppel is een (concept)handboek opgesteld. Dit handboek vormt de basis voor de inhoudelijke opzet van de regels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan.

Hiernaast geldt als belangrijk uitgangspunt bij de inhoudelijke opzet van dit bestemmingsplan, dat het zoveel mogelijk probeert de bestaande situatie vast te leggen. Nieuwe ontwikkelingen worden, op enkele gebieden waar een wijzigingsbevoegdheid van toepassing is, niet toegestaan.

Wel biedt onderhavig bestemmingsplan voor de bestaande woningen in het plangebied voldoende flexibiliteit. De bebouwingsmogelijkheden voor woningen (voor uitbreidingen, bouw van bijgebouwen, etc.) zijn binnen het gehele plangebied over het algemeen ruimer dan de vigerende juridisch-planologische regelingen.

Regels

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

- Bestemmingsomschrijving: In dit onderdeel worden de toegestane doeleinden en het toegestane gebruik omschreven.
- Bouwregels: Hierin worden de regels voor wat betreft het bouwen uitgewerkt.
- Nadere eisen: In deze bepaling is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen inzake de plaats en afmeting van gebouwen, bijvoorbeeld in het kader van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze bepaling maakt het mogelijk voor het gemeentebestuur om waar nodig sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling.
- Afwijking bouwregels: In dit onderdeel kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, waarmee ruimere bouwmogelijkheden kunnen worden gegeven.
- Specifieke gebruiksregels: In dit onderdeel worden enkele specifieke ongewenste gebruiksmogelijkheden uitgesloten, zoals zelfstandige bewoning van bijgebouwen, stortplaatsen en detailhandel.

- Afwijking van de gebruiksregels: In dit onderdeel zijn mogelijkheden voor het bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld voor het toestaan van aan huis gebonden bedrijven.
- Wijzigingsbevoegdheid: In dit onderdeel kunnen mogelijkheden op worden genomen voor het wijzigen van de bestemming. In dit bestemmingsplan is voor een aantal specifieke locaties een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden: Dit onderdeel (de voormalige aanlegvergunning) is alleen van toepassing voor de dubbelbestemmingen voor de hoogspanningsleiding en archeologie.

Verbeelding

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

- De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W- wonen) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008.
- De schaal van de kaarten is 1: 1000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).
- In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast.

5.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de volgende specifieke bestemmingen:

Enkelbestemmingen	
Artikel 3	Agrarisch
Artikel 4	Bedrijf
Artikel 5	Gemengd
Artikel 6	Groen
Artikel 7	Maatschappelijk
Artikel 8	Recreatie
Artikel 9	Tuin
Artikel 10	Verkeer
Artikel 11	Verkeer - Verblijfsgebied
Artikel 12	Water
Artikel 13	Wonen
Dubbelbestemmingen	
Artikel 14	Leiding - Hoogspanningsverbinding
Artikel 15	Waarde – archeologie 1
Artikel 16	Waarde – archeologie 2

Tabel 3: Bestemmingen in bestemmingsplan Oosterboer

Hierna gaan we specifiek op deze bestemmingen in.

Agrarisch (artikel 3)

Deze bestemming betreft enkele nog open weidegronden die binnen de woonwijk zijn gelegen, meestal in aansluiting op de maneges. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn algemeen bestemd voor cultuurgronden en extensieve dagrecreatie, alsmede groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, straten en paden en nutsvoorzieningen.

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen mogen 1 m hoog zijn. Andere bouwwerken mogen 2 m hoog zijn.

Bedrijf (artikel 4)

Binnen het plangebied bevinden zich enkele bedrijven, die zijn opgenomen binnen deze bestemming. Het betreft enkele gevallen over het plangebied verspreide nutsvoorzieningen, die specifiek zijn aangeduid binnen de bestemming. De overige twee percelen betreffen een gemeenteopslag ('wijkpost') en een handelsbedrijf. Ook deze bedrijven zijn specifiek aangeduid op de verbeelding.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming ter hoogte van de genoemde gemeenteopslag te wijzigen in 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen aangezien verwacht wordt dat deze functie binnen de termijn van het bestemmingsplan (10 jaar) zal worden verplaatst.

Gemengd (artikel 5)

Deze bestemming is gelegd op het wijkwinkelcentrum van de Oosterboer. Binnen deze bestemming zijn verschillende gemengde functies mogelijk, namelijk detailhandel, dienstverlening en horecavoorzieningen (in categorie 1) en is ook uitwisseling tussen deze functies mogelijk.

Hieraan ondergeschikt zijn parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, straten en paden en nutsvoorzieningen, met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen.

Groen (artikel 6)

De bestemming 'Groen' is gelegd op de belangrijkste groenvoorzieningen binnen de wijk. Alle hoofdgroenstructuren vallen binnen deze bestemming. In die gevallen waarin het structuurgroen als de belangrijkste functie wordt beschouwd, zijn ook (fiets-)paden binnen deze bestemming gelegd.

Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, parken en plantsoenen toegestaan. Ook is de functie bedoeld voor parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, straten en paden alsmede nutsvoorzieningen;

Maatschappelijk (artikel 7)

Dit is één van de belangrijkste bestemmingen binnen het bestemmingsplan, waarbinnen tal van maatschappelijke voorzieningen mogelijk zijn. In het algemeen geldt dat de verschillende maatschappelijke functies in principe zonder belemmering uitwisselbaar zijn. De volgende maatschappelijke doeleinden zijn overal toegestaan: educatieve en informatieve voorzieningen (zoals scholen en buurthuizen), levensbeschouwelijke voorzieningen, medische en sociaal-medische voorzieningen (zoals tandarts, fysiotherapie, huisarts), zorg- en welzijnsvoorzieningen en kinderopvang.

Hiernaast is ervoor gekozen een aantal voorzieningen die binnen de bestemming 'Maatschappelijk' vallen specifiek aan te duiden. Het betreft de volgende functies:

- Het Hippisch Centrum Meppel (HCM) in het noordoosten van het plangebied is specifiek aangeduid (‘manege’). In de begripsomschrijving is omschreven wat onder de functie wordt verstaan;
- Bestaande zorgwoningen of zorgcomplexen binnen het gebied zijn eveneens specifiek aangeduid (‘zorgwoning’). Dit is gedaan aangezien niet binnen de gehele maatschappelijke bestemming zonder meer een woonfunctie toegelaten wordt;
- De voormalige Rabobank (De Kampen 2/2a) heeft een maatschappelijke bestemming gekregen aangezien dit pand grotendeels in gebruik is als kinderdagopvang. Een deel van het pand is echter nog in gebruik als kantoor. Om dit op deze locatie toe te staan is hier een nadere aanduiding geplaatst (‘kantoor’). Kantoren zijn hier mogelijk tot een maximum van 1.300 m²;
- Het Erf betreft een bijzondere maatschappelijke ‘bovenwijkse’ functie die een specifieke aanduiding verdient als wooncentrum (‘specifieke vorm van maatschappelijk-1’);
- De dierenartspraktijk is ten slotte eveneens nader aangeduid aangezien deze niet algemeen binnen de maatschappelijke bestemming wenselijk is. Hier geldt de aanduiding ‘specifieke vorm van maatschappelijk-2’.

Op enkele plaatsen is binnen de maatschappelijke bestemming een bedrijfswoning aanwezig. Deze zijn specifiek aangeduid.

Recreatie

De voor ‘Recreatie’ aangewezen gronden specifiek ter plaatse van de aanduiding ‘manege’ bestemd voor recreatieve activiteiten in de vorm van een manege en een hondenschool. Een bedrijfswoning is verder eveneens alleen mogelijk ter plaatse waar deze is aangeduid. Verder zijn de voor ‘Recreatie’ aangewezen gronden bestemd voor ondergeschikte horeca, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, straten en paden, nutsvoorzieningen.

Wat betreft de specifieke aanduiding kan worden gesteld dat de bestemming hierbij op maat gemaakt is op basis van de bestaande situatie, waarbij alleen een manege en een hondenschool toegelaten zijn. Bij deze manege zijn tevens horecavoorzieningen als ondergeschikte functie ten behoeve van de bestemming toegestaan.

Tuin (artikel 9)

De bestemming ‘Tuin’ hangt in hoge mate samen met de bestemming ‘Wonen’. Hierbinnen zijn de voortuinen en in enkele gevallen de zijtuinen van de woningen opgenomen, die niet mogen worden bebouwd. Zijkanten van woonpercelen zijn in die gevallen in de tuinbestemming gelegd als ze grenzen aan openbaar gebied, te weten de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’, ‘Groen’ of ‘Water’.

In de regeling is opgenomen dat, onder bepaalde voorwaarden, binnen de bestemming wel bebouwing in de vorm van erkers en ingangpartijen toegestaan zijn. Ook zijn binnen de specifieke aanduiding ‘bijgebouwen’ aanbouwen tot maximaal 6 m hoog toegestaan. Het betreft bestaande situaties, waarbij voor de woningen bijgebouwen gerealiseerd zijn. Ten slotte zijn binnen de bestemming andere bouwwerken toegestaan.

In de geldende bestemmingsplannen is sprake van een soms zeer afwijkende regeling, waarbij de achterpercelen van woningen binnen de tuinbestemming zijn gelegd en de voortuinen niet. In onderhavig bestemmingsplan is gekozen hiervan (op enkele

specifieke uitzonderingen na) af te wijken. Ten eerste aangezien momenteel in veel gevallen in de achtertuinen reeds bijgebouwen gerealiseerd zijn en ten tweede omdat het in het kader van rechtsgelijkheid zeer wenselijk is dat binnen de gehele woonwijk dezelfde bestemmingsplansystematiek geldt. Alleen in die gevallen waarin het bestemmen van de voortuin van een woning als 'Tuin' geen recht doet aan de bestaande situatie, is ervoor gekozen hier de bestemming 'Wonen' toe te passen. Dit is wenselijk, aangezien anders de bestaande situatie binnen het overgangsrecht zou vallen.

Verkeer (artikel 10)

Binnen deze bestemming zijn de belangrijkste entrees van de wijk opgenomen (de Brandemaat, de Oosterbroekenweg en een deel van de Oosterboerweg), die met name een verkeersfunctie heeft en geen verblijfsfunctie. De doeleindenomschrijving is in vergelijking tot 'Verkeer-verblijfsgebied' beperkter.

Verkeer - Verblijfsgebied (artikel 11)

Deze bestemming is gelegen op een groot deel van het openbare gebied in de woonwijk. Hier staat de verblijfsfunctie centraal. De gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor (woon)straten en pleinen, parkeervoorzieningen en fiets- en voetpaden met daaraan ondergeschikt groenvoorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen, speelvoorzieningen, water, nutsvoorzieningen, erven en terreinen, kunstwerken en terrassen en andere bouwwerken. Ook zijn binnen de bestemming incidentele evenementen toegestaan. Groenvoorzieningen voor zover deze niet tot de hoofdgroenstructuur behoren, zijn in hoofdzaak binnen deze bestemming opgenomen.

Water (artikel 12)

Deze bestemming is specifiek gelegd op de belangrijkste waterlopen en oppervlaktewateren binnen de wijk. Deze zijn met name gesitueerd in het ringpark en langs de belangrijkste groenstructuren en belangrijkste woonstraten. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen, met de daarbij behorende groenvoorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen en andere bouwwerken, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

Wonen (artikel 13)

Dit is de belangrijkste bestemming binnen dit bestemmingsplan, waarbinnen alle bestaande woningen zijn gelegen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, alsmede aan huis verbonden beroepen (tot maximaal 30% van het vloeroppervlak). Het maximaal aantal wooneenheden per bouwvlak is aangeduid op de verbeelding. Daar waar geen aanduiding aanwezig is, bedraagt het maximale aantal wooneenheden 1.

Hieraan ondergeschikt zijn groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, straten en paden, nutsvoorzieningen en water toegestaan met de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen en andere bouwwerken.

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

Wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogtes van de woningen is ervoor gekozen in hoofdzaak te komen tot een samenhangende regeling voor woonbuurten, en zo weinig mogelijk verschil in bouwmogelijkheden tussen aangrenzende woningen. Ook is er een regeling opgenomen inzake de toegestane dakhelling.

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn alle bouwwijzen toegestaan (vrijstaand, twee aaneen, geschakeld). Alleen de bestaande appartementen (gestapelde woningen) zijn specifiek aangeduid middels een aanduiding 'gestapeld'.

Hiernaast bevindt zich binnen het plangebied één woonwagenterrein. Hierop is een specifieke aanduiding 'woonwagenstandplaats' gelegd, waaraan een specifieke regeling is verbonden. Het aantal woonwagens is gemaximaliseerd tot 5. Op het terrein is eveneens een wijzigingsbevoegdheid gelegd die het mogelijk maakt hier de aanduiding te verwijderen en hier reguliere woningen te ontwikkelen.

In de regels zijn diverse andere flexibiliteitsbepalingen opgenomen onder meer voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf.

Ten slotte is er nog één wijzigingsbevoegdheid opgenomen van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' ten behoeve van de eventuele realisatie van zorgwoningen. Het betreft de locatie Kralooweg 1. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen omdat deze locatie, waarop nu een vervallen boerderij is gelegen, nog één van de laatste locaties in de wijk Oosterboer is die de komende jaren voor een ontwikkeling in aanmerking zal komen. Om deze herontwikkeling voldoende ruimte te geven en gelet op de ligging nabij de locatie van Van Boeijen (Het Erf), is ervoor gekozen een wijzigingsbevoegdheid van "Wonen" naar "Maatschappelijk" op het perceel te leggen en het gebied voor bijgebouwen enigszins te vergroten. Hiermee wordt de mogelijkheid open gehouden om op deze locatie, aansluitend aan 'Het Erf' maatschappelijke functies in de vorm van bijvoorbeeld zorgwoningen te realiseren. Om hier een ontwikkeling te realiseren zal eerst een separate procedure gevolgd moeten worden in de vorm van een wijzigingsplan, waarbij voldaan moet worden aan de wijzigingsregels zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Leiding - Hoogspanningsverbinding (artikel 14)

Deze (dubbel)bestemming is specifiek opgenomen ter bescherming van de hoogspanningsleiding aan de westelijke zijde van het plangebied. In hoofdzaak is de regeling uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

Waarde – Archeologie 1 en 2 (artikel 15 en 16)

De archeologische waarden worden door middel van het aangegeven te beschermen gebieden op de kaart, gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen (voorheen een aanlegvergunningstelsel genoemd), alsmede een afwijkingsprocedure middels een omgevingsvergunning voor bouwen.

Alleen de gronden met hoge en middelhoge archeologische waarde zijn aangeduid, namelijk als respectievelijk 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2'. Voor het bouwen danwel het verrichten van werkzaamheden op deze gronden, is in bepaalde gevallen een afwijking of omgevingsvergunning vereist. Deze kunnen pas worden verleend indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het bouwen danwel het verrichten van werkzaamheden geen aantasting met zich mee brengt van de archeologische waarden van de gronden.

5.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in het bestemmingsplan worden hier verder niet toegelicht. Wel is het zinvol nog nader in te gaan op de algemene aanduidingsregeling die is opgenomen voor de geluidszone van het spoor. Deze is opgenomen om te regelen dat binnen de geluidszone van het spoor geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen worden mogelijk gemaakt.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor zover er in het plan via wijzigingsbevoegdheden ontwikkelingen als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro mogelijk zijn gemaakt, beperken deze zich tot particuliere initiatieven. Voor deze ontwikkelingen behoeven door de gemeente geen kosten te worden gemaakt: de ontsluiting van de nieuwe woningen kan direct op de bestaande infrastructuur plaatsvinden: bovengronds (wegen) en ondergronds (riolering en leidingen). Deze kosten voor de aansluitingen zijn kosten voor de initiatiefnemer. Een exploitatieplan behoeft derhalve niet als randvoorwaarde bij de wijzigingsbevoegdheden opgenomen te worden.

Het voorliggende bestemmingsplan betreft verder een bestaand bebouwd gebied en heeft een conserverend karakter. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan is derhalve geen exploitatieplan benodigd.

6.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid

De gemeenteraad dient inzake het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan te overwegen of het bestemmingsplan en de planologisch-juridische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, maatschappelijk uitvoerbaar is. Bij deze afweging zullen in ieder geval de inspraakreacties en zienswijzen een rol spelen.

7 Procedure

7.1 Vooroverleg en inspraak

7.1.1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan “Meppel - Oosterboer” is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro voorgelegd aan diverse instanties. Er zijn 8 vooroverlegreacties binnengekomen.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan “Meppel - Oosterboer” in het kader van de inspraakprocedure ter inzage gelegen van 10 juni tot 21 juli 2010. Binnen de inspraaktermijn is één inspraakreactie ingediend.

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen reacties en zijn ze voorzien van een gemeentelijke reactie.

7.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan “Meppel - Oosterboer” is in het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro voorgelegd aan diverse instanties. Van de 15 overlegpartners hebben er 8 gereageerd.

1	VROM Inspectie Noord	Reactie ontvangen
2	Provincie Drenthe	Reactie ontvangen
3	Ministerie van Defensie Directie Noord - Oost Nederland	Geen reactie ontvangen
4	Waterschap Reest & Wieden	Reactie ontvangen
5	Brandweer zuidwest Drenthe	Geen reactie ontvangen
6	Hulpverleningsdienst Drenthe	Reactie ontvangen
7	KPN UTN Leidingbeheer	Reactie ontvangen
8	Enexis BV	Geen reactie ontvangen
9	NV Rendo	Reactie ontvangen
10	Archeologische vereniging Meppel	Geen reactie ontvangen
11	Milieufederatie Drenthe	Geen reactie ontvangen
12	Stichting Drents Plateau	Geen reactie ontvangen
13	Kamer van Koophandel Meppel	Geen reactie ontvangen
14	ProRail	Reactie ontvangen
15	Stichting VAC-Wonen Meppel	Reactie ontvangen

Verzendlijst overlegpartners

1. VROM-Inspectie

VROM-inspectie, per email, 12 juli 2010 (Registratienummer 2010-10406)

Inhoud reactie:

Het bestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de “Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid”.

Beoordeling:

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De reactie vormt geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

2. Provincie Drenthe

Provincie Drenthe, Postbus 122, 9400 AC Assen, 10 juni 2010, kenmerk 23/RO/201007352 (Registratienummer 2010-8392)

Inhoud reactie:

Op basis van de provinciale notitie "Invoering nieuwe Wet ruimtelijke ordening" (vergadering PS 25 juni 2008, Statenstuk 2008-331) is gebleken dat er geen provinciaal belang in het geding is. Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag de gemeente ervan uitgaan dat gedeputeerde staten geen reden zal zien om vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure. Hiermee is voor wat betreft de provinciale diensten, voldaan aan het vooroverleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Beoordeling:

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De reactie vormt geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

4. Waterschap Reest en Wieden

Waterschap Reest en Wieden, Postbus 120, 7940 AC Meppel, 9 juni 2010, kenmerk WS/WBA/CAV/MvV/1178 bms (Registratienummer 2010-8248)

Inhoud reactie:

Gesteld wordt dat het voorontwerpbestemmingsplan een conserverend plan betreft. Voor dit plan is de normale procedure volgens de notitie "Reest en Wieden Watertoets" doorlopen. Het waterschap heeft in een watertoetsdocument (d.d. 23 oktober 2009) de uitgangspunten op inrichtingsniveau verwoord. De uitgangspunten hebben betrekking op een beschrijving van de huidige waterhuishouding, het opnemen van de waterlopen op de planverbeelding en het opnemen van een opmerking bij een wijzigingsbevoegdheid.

Het waterschap Reest en Wieden komt tot het volgende advies: De procedure in het kader van de watertoets is gevoerd conform de Handreiking Watertoetsproces III. Het waterschap Reest en Wieden geeft een positief wateradvies.

Beoordeling:

Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet in hoofdlijnen aan de uitgangspunten van het Waterschap. Als aanvulling zal bij de wijzigingsbevoegdheden in het ontwerpbestemmingsplan een bepaling worden opgenomen met betrekking tot de waterhuishouding. Voor het overige wordt de reactie ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Naar aanleiding van deze reactie zijn de wijzigingsbevoegdheden in het ontwerpbestemmingsplan aangevuld.

6. Hulpverleningsdienst Drenthe

Hulpverleningsdienst Drenthe, Postbus 402, 9400 AK Assen, 1 juli 2010 (Registratienummer 2010-9531)

Inhoud reactie:

Gesteld wordt dat het plangebied gedeeltelijk binnen de 200 meter zone van de spoorlijn Meppel - Groningen en gedeeltelijk binnen de 200 meter zone van de A32 is gelegen. Bij ruimtelijke plannen is een verantwoording van het groepsrisico benodigd. Echter, door het conserverend karakter van het bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen niet mogelijk gemaakt. De eventueel aanwezige risico's van de transportassen aan de noord- en westzijde van het plangebied veranderen niet. Het is aanmerkelijk dat het groepsrisico niet of nauwelijks toeneemt. Daarom kan op grond van artikel 7 lid 2 van het (concept) Besluit transportroutes externe veiligheid worden afgezien van een verantwoording van het groepsrisico. Om die reden brengt Hulpverleningsdienst Drenthe geen nader advies uit inzake de bestrijdbaarheid van incidenten of het verbeteren van de zelfredzaamheid van in het plangebied aanwezige personen.

Beoordeling:

De verantwoording inzake externe veiligheid in de toelichting van het bestemmingsplan is, in samenhang met de opmerking van ProRail, aangevuld met bovenstaande.

Conclusie:

De reactie vormt aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

7. KPN B.V.

KPN B.V., Postbus 10013, 8000 GA Zwolle, 8-6-2010, kenmerk T3-074561 \ BU-0033646 (Registratienummer 2010-8248)

Inhoud reactie:

Er is behoefte aan om de nadere uitwerking van het plan met de gemeente bespreken. Hierbij kan het volgende aan de orde komen:

1. Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
2. het handhaven van de bestaande tracés;
3. het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
4. het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten van KPN.

Beoordeling:

Onderhavig bestemmingsplan betreft een beheergericht bestemmingsplan waarin in principe geen ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt en waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het mogelijk schaden van de belangen van KPN, bijvoorbeeld door het verstoren van kabels en leidingen, is hierdoor uitgesloten.

Genoemde onderwerpen zijn niet ruimtelijk relevant voor het bestemmingsplan. Bij eventuele ingrepen in de openbare ruimte zal KPN op een vroegtijdig stadium in het traject betrokken worden.

Conclusie:

De reactie vormt geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

9. NV Rendo

NV Rendo, Postbus 18, 7940 AA Meppel, 17 juni 2010, kenmerk BB/SK/VN/10-1443 (Registratienummer 2010-8743)

Inhoud reactie:

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Beoordeling:

De reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

De reactie vormt geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.

14. ProRail

ProRail, per email, 21 juli 2010 (Registratienummer 2010-10404)

Inhoud reactie:

In de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan staat op bladzijde 27 en 28 een kleine onjuistheid bij het aspect externe veiligheid vermeld. Wat betreft externe veiligheid wordt gesteld dat het plangebied op ruime afstand is gelegen van transportroutes van gevaarlijke stoffen. Dit is echter onjuist, het plangebied is gelegen aan de spoorlijn Zwolle - Groningen, waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Aangezien het onderhavige plan een conserverend karakter heeft, wordt niet verwacht dat het groepsrisico nadelig wordt beïnvloed. Er wordt echter wel verzocht de betreffende tekst in de toelichting aan te passen.

Beoordeling:

De verantwoording inzake externe veiligheid in de toelichting van het bestemmingsplan is aangepast, in samenhang met de opmerkingen van de Hulpverleningsdienst Drenthe.

Conclusie:

De reactie geeft aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

15. Stichting VAC Wonen Meppel

Inhoud reactie:

1. De wens wordt uitgesproken dat de ontsluiting van de wijk wordt verbeterd door heropening van de Bouwkamp.
2. Gezien de parkeerproblematiek bij het winkelcentrum Oosterboer wordt voorgesteld de markt te verplaatsen naar de zuidzijde van het winkelcentrum Oosterboer.

3. Het parkeren van halende en brengende ouders met de auto zorgt voor problemen ter hoogte van de bocht in de Oosterboerweg, de Brandemaat en de zijstraat naar de Oosterboerschool. Voorgesteld wordt dat de gemeente plannen maakt om deze gevaarlijke situatie te beëindigen.
4. De opmerking wordt gemaakt dat diverse voetgangersoversteekplaatsen beter kunnen worden beveiligd.

Beoordeling:

Alhoewel de gemeente de gemaakte opmerkingen serieus neemt, dient te worden gesteld dat het onderhavige consoliderende bestemmingsplan niet het geschikte instrument is om hier iets aan te doen. Overigens wordt opgemerkt dat de halverharde 'kiss-en-ride' strook aan de Oosterboerweg is aangelegd in overleg met de scholen en de aanwonenden om de verkeersoverlast aan de Engelgaarde te verminderen.

Ten aanzien van de Brandemaat wordt opgemerkt dat de aansluiting met de Brandemaat een aantal jaren geleden is gerealiseerd en is de Brandemaat daar gereconstrueerd door het aanbrengen van een fiets- en voetgangersoversteekplaats.

Tevens is aan de Brandemaat een kiss-en-ridestrook aangelegd ten noorden van de Oosterboerschool en de Anne Frankschool. De maatregelen hebben ertoe geleid dat het (auto)verkeer naar de scholen geen gebruik hoeft te maken van de wegen in het aangrenzende woongebied. De verkeersveiligheid is hierdoor aanzienlijk verbeterd.

Dit bestemmingsplan staat verkeerstechnische aanpassingen niet in de weg. Wel zullen de opmerkingen worden meegenomen in het wijkgerichte beleid voor de Oosterboer.

Conclusie:

De reactie leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

7.1.3 Inspraak

Gelijktijdig met het vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraakprocedure voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is 1 inspraakreactie ontvangen. Daarnaast is op 23 juni 2010 een inloopavond voor belangstellenden georganiseerd. In de onderstaande tekst wordt deze reactie besproken.

1. De heer C. Piso

De heer C. Piso, adres niet opgenomen, 23 juni 2010 (registratienummer 2010-8837).

Inhoud reactie:

De heer Piso verzoekt de kavels met de perceelsnummers 3070 en 3074, die door hem in gebruik zijn als tuin, ook als zodanig te bestemmen.

Beoordeling:

Aangezien het huidige gebruik van de gronden inderdaad tuin is en de betreffende percelen zijn eigendom zijn, wordt het gerechtvaardigd geacht op de percelen de bestemming 'Tuin' te leggen.

Conclusie:

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2 Zienswijzen

7.2.1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Oosterboer' heeft in het kader van de Uniforme openbare voorbereidingsprocedure zoals genoemd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging is gepubliceerd in het gemeentelijk elektronisch publicatieblad en de Staatscourant van 10 november 2010. Met ingang van 11 november tot en met 22 december 2010 heeft het plan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen ingediend worden bij de gemeenteraad. Van deze mogelijkheid is door drie belanghebbenden gebruik gemaakt.

In navolgende paragraaf zijn de ingekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie. De zienswijzen zijn als bijlage 5 bij het bestemmingsplan opgenomen.

7.2.2 Samenvatting zienswijzen

1. De heer M. A. Roomer en de heer en mevrouw Weener

De heer M. A. Roomer, adres niet opgenomen en de heer en mevrouw Weener, adres niet opgenomen, 22 december 2010, kenmerk: 2010-17914

Inleiding

Deze zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijze heeft betrekking op het perceel Kralooweg 1 te Meppel. Door de omvang van de zienswijze wordt deze per opmerking behandeld.

Deze zienswijze is mede ingediend door de heer en mevrouw Weener. Aangezien de zienswijze niet door de heer en mevrouw Weener ondertekend was, is door ons verzocht om dit alsnog te doen als de zienswijze ook daadwerkelijk door hen gedeeld werd. Op 6 januari 2010 is, na telefonisch overleg, alsnog een handtekening gezet door mevrouw Weener.

Gelet op onderstaande opmerkingen wordt door de heer Roomer en de familie Weener verzocht het bestemmingsplan niet vast te stellen zoals dat in ontwerp ter inzage heeft gelegen en niet in te stemmen met de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid.

Opmerking 1. Verdubbeling bestemming Woondoeleinden:

Inhoud zienswijze

In de stukken behorende bij het bestemmingsplan is geen passage opgenomen met betrekking tot de vervallen boerderij op het perceel Kralooweg 1. Wel blijkt uit de bij de stukken gevoegde tekeningen dat het gedeelte dat bestemd is voor woondoeleinden in het nieuwe bestemmingsplan bijna verdubbeld wordt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Op 20 december 2010 is in een telefonisch overleg met de heer Smit van de gemeente geen nadere motivering gegeven ten aanzien van de voorgenomen vergroting van de bestemming woondoeleinden. Dit in combinatie met het niet

ter inzage leggen van de betreffende stukken maakt het lastig om daarop te reageren. Dit vergroot de transparantie van de gemeente niet.

Reactie

In het bestemmingsplan Oosterboer 1996 waren voor een aantal locaties nog ontwikkelingsmogelijkheden opgenomen. Aangezien de wijk inmiddels in ruimtelijk opzicht is afgerond, is in voorliggend bestemmingsplan een overwegend consoliderende regeling opgenomen met betrekking tot de gehele wijk Oosterboer. Zo ook voor het perceel Kralooweg 1.

In het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen is, in tegenstelling tot hetgeen bezwaarde stelt, de bestemming 'Wonen' ingeperkt. In het nieuwe bestemmingsplan is de aanduiding 'bijgebouwengebied' geheel komen te vervallen. Hiervoor in de plaats is naast de bestemming 'Wonen' de bestemming 'Tuin' geïntroduceerd. Van een vergroting van de bouwmogelijkheden van het hoofdgebouw is geen sprake. Hoofdgebouwen mogen immers conform het bepaalde in artikel 13.2.2 lid a alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is exact om het huidige hoofdgebouw gelegd, waardoor van uitbreidingsmogelijkheden geen sprake is. Daarnaast is er wel voor gekozen om de mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen, gelet op de omvang van het perceel, enigszins te vergroten. Dit neemt niet weg dat binnen de bestemming 'Wonen', vanaf een afstand van 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw, maximaal 70 m² aan bijgebouwen kan worden gerealiseerd (het geldende bestemmingsplan staat 60 m² toe). Op het perceel is momenteel circa 65 m² aan bijgebouwen (weliswaar in bijzonder slechte staat) aanwezig. Bijgebouwen moeten echter zowel qua bouwmassa en functie ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

De reden om de mogelijkheden voor het bouwen van bijgebouwen (waar eigenlijk sprake van is) op het perceel Kralooweg 1 enigszins te vergroten wordt gevormd door de aanzienlijke oppervlakte van de kavel in relatie tot vergelijkbare percelen aan de Oosterboerweg. Het afbreken van de reeds aanwezige bijgebouwen en het herbouwen van maximaal 70 m² aan bijgebouwen, bijvoorbeeld naast en/of achter het hoofdgebouw is daardoor vanuit ruimtelijk oogpunt niet onacceptabel. Door op de hoek Oosterboerweg/Citroenvlinder de bestemming 'Tuin' te hanteren (waarbinnen de bouw van gebouwen niet is toegestaan, tenzij aangegeven met de aanduiding 'bijgebouwen') wordt de verkeersveiligheid in voldoende mate gewaarborgd.

Tijdens het telefonisch overleg is dit ook richting bezwaarde aangegeven. Aangezien het bovenstaande past binnen de algemene bestemmingsregeling voor de wijk Oosterboer en geen nieuwe ontwikkeling rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt is het perceel Kralooweg 1 niet nader genoemd in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. De toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is naar aanleiding van deze opmerking aangevuld met een passage over de Kralooweg 1.

Opmerking 2. Opnemen van een wijzigingsbevoegdheid:

Inhoud zienswijze

Via het Loket Bouwen & Wonen heb ik vernomen dat in het ontwerpbestemmingsplan bovendien de bevoegdheid is opgenomen om de bestemming 'Woondoeleinden' te wijzigen in 'Maatschappelijke doeleinden'. De stukken daarover waren niet in te zien.

Reactie

De vervallen boerderij op het perceel Kralooweg 1 is nog een van de laatste locaties

in de wijk Oosterboer die de komende jaren voor een ontwikkeling in aanmerking zal komen. Om die voldoende ruimte te geven en gelet op de ligging nabij de locatie van Van Boeijen (Het Erf) hebben wij gemeend om hier een wijzigingsbevoegdheid van 'Wonen' naar 'Maatschappelijk' op te leggen.

Wanneer het college gebruik maakt van deze wijzigingsbevoegdheid zal hiervoor een separate procedure (conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening) doorlopen moeten worden, waarbij de bewoners door de aanvrager en de gemeente zullen worden betrokken bij de bouwplannen.

Er zijn, ten aanzien van deze wijzigingsbevoegdheid, behalve het gestelde in de plan-toelichting geen nadere stukken ter inzage gelegd. Wel is naar aanleiding van deze opmerking de toelichting van het bestemmingsplan aangevuld met de bovenstaande motivatie.

Opmerking 3. Visie op het terrein:

Inhoud zienswijze

De heer Roomer geeft aan dat er door de gemeente tot voor kort een geheel andere visie op het terrein is geweest en dat het gedeelte rondom de boerderij groen zou blijven. De voorzijde van het nieuwe gebouw zou naar de Oosterboerweg gericht moeten zijn en de ingang van het gebouw zou aan de Kralooweg moeten blijven. In een eerder stadium zijn plannen van Brands niet doorgegaan omdat deze ontwikkelaar de plannen niet had opgesteld in overeenstemming met het bestemmingsplan. Wat is de reden geweest om hier op dit moment vanaf te wijken?

Reactie

Op 2 november 2004 is door het college van burgemeester en wethouders de stedenbouwkundige beoordeling Kralooweg 1 vastgesteld. Hierin is bepaald dat, bij vervangende nieuwbouw, de voorzijde van de nieuwbouw gericht moet zijn op de Oosterboerweg. Daarnaast is het gelet op de verkeersintensiteiten van de Oosterboerweg niet wenselijk de toegang tot het perceel via de Oosterboerweg te maken, maar via de Kralooweg of de Citroenvlinder. De vervangende nieuwbouw zal geheel vrijstaand ontwikkeld moeten worden, met aan de zijde van de Citroenvlinder een open zijde. Vervolgens is door het college van burgemeester en wethouders op 5 februari 2008 ten aanzien van bouw mogelijkheden in de wijk Oosterboer besloten om geen nieuwe woningbouwontwikkelingen meer toe te staan (met uitzondering van de in het bestemmingsplan Oosterboer 1996 opgenomen ontwikkelingsruimte). Tegelijkertijd is besloten om wel de mogelijkheid open te houden voor het ontwikkelen van maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld een woonzorgcomplex).

Zowel het door Brands Bouwontwikkeling ingediende schetsplan alsmede de stedenbouwkundige beoordeling van 2004 is, gelet op het consoliderende karakter van voorliggend bestemmingsplan, niet meegenomen bij het opstellen van dit bestemmingsplan. Het schetsplan van Brands Bouwontwikkeling voor de bouw van 36 woon/zorgeenheden past derhalve niet binnen het voorliggende bestemmingsplan.

Opmerking 4. Inspraak:

Inhoud zienswijze

Gelet op de eerder door mij (en anderen) getoonde belangstelling voor de toekomstige bestemming van het perceel, had het wellicht op de weg van de gemeente gelegen om de omwonenden op een andere wijze dan een algemene inspraakronde over het

hele ontwerpbestemmingsplan, dat de gehele wijk Oosterboer beslaat, bij een en ander te betrekken. Door de, ongetwijfeld in overeenstemming met de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen procedure, gevolgde handelswijze wordt de indruk gewekt, dat de gemeente onder één hoedje speelt met Brands Bouwontwikkeling en de omwonenden bij een en ander niet optimaal betrokken worden. Ik verzoek de gemeenteraadsleden hierbij dan ook er voor te willen zorg dragen, dat de omwonenden beter bij de toekomst van dit perceel betrokken zullen worden.

Reactie

Het klopt dat op 23 juni 2010 in wijkcentrum de Boerhoorn een inloopavond georganiseerd is. Belangstellenden konden van deze mogelijkheid gebruik maken om informatie in te winnen en vragen te stellen met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan Meppel – Oosterboer. Deze informatieavond is gepubliceerd in De Nieuwe Meppeler, Meppeler Courant, het gemeentelijk elektronisch publicatieblad, de gemeentelijke website en de Staatscourant.

Aangezien het nieuwe bestemmingsplan voor het perceel Kralooweg 1 geen groot-schalige ontwikkelingen (met uitzondering van enigszins meer ruimte om bijgebouwen te realiseren) mogelijk maakt, is ervoor gekozen om hier geen separate informatie-avond voor te beleggen.

Door het college van burgemeester en wethouders is op 7 december 2010 aangegeven dat de grondhouding ten aanzien van het schetsplan van Brands Bouwontwikkeling voor de realisatie van 34 woon/zorgeenheden op het perceel Kralooweg 1 positief is, mits het plan ontwikkeld wordt in afstemming met omwonenden en andere belanghebbenden. Verwezen wordt naar de beantwoording van opmerking 3.

Opmerking 5. Uitzicht, overlast en scheefgroei:

Inhoud zienswijze

De bezwaren tegen het plan van Brands Bouwontwikkeling betreffen het uitzicht, de vermoedelijke (geluidsoverlast), de scheefgroei van percelen die bestemd zijn voor maatschappelijke doeleinden.

Een uitbreiding van de bebouwing van het perceel in oostelijke richting zal het uitzicht vanuit mijn woning in noordoostelijke richting aanzienlijk beperken, ook als er slechts een bijgebouw wordt geplaatst van maximaal 70 vierkante meter bij het hoofdgebouw. Door deze toename aan bebouwingsmogelijkheden zal de bebouwing een veel groter aantal personen kunnen huisvesten dan in de huidige situatie. Dat neemt onvermijdelijk (geluids)overlast met zich mee. Als vervolgens gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zal de overlast nog verder kunnen toenemen. Het complex van 'Het Erf' legt al een onevenredig beslag op dit deel van de Oosterboer.

Reactie

De voorgevel van het pand op het perceel Kralooweg 1 ligt op een afstand van 46 meter vanaf de voorgevel van het pand Oosterboerweg 76. Concreet houdt dit in dat een bijgebouw op een afstand van minimaal 49 meter vanaf de voorgevel van de woning van de heer Roomer zal komen te staan. De afstand tot de woning van de familie Weener is nog vele malen groter. Gelet op de ligging in de woonwijk Oosterboer is dit zeker geen onacceptabele afstand en kan voor een stedelijke situatie als deze als ruim worden aangemerkt. Aanvullend wordt hierbij opgemerkt dat een bijgebouw een maximale goothoogte van 3,30 meter mag hebben met een maximale dakhelling van 60 graden en een bouwhoogte van 5 meter waardoor de massa en daarmee de uit-

straling op de omgeving beperkt blijft.

Indien het perceel wordt herontwikkeld binnen de kaders van voorliggend bestemmingsplan dan mag hier maximaal één woning worden gerealiseerd. In de begripsbepaling (artikel 1.83) van het bestemmingsplan is echter bepaald dat een woning uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, tenzij een ander aantal middels de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' op de planverbeelding staat weergegeven. Tevens wordt opgemerkt dat vrijstaande bijgebouwen, conform artikel 13.5 lid a van het bestemmingsplan, niet mogen worden gebruikt voor doeleinden van zelfstandige bewoning. Derhalve zal er geen sprake zijn van een ongewenste toename van het aantal gehuisveste personen op het perceel. Van een onevenredige toename van geluidsoverlast zal in dit geval geen sprake zijn.

Indien toepassing zal worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid zal uit een ruimtelijke onderbouwing moeten blijken dat de ontwikkeling onder andere vanuit akoestisch oogpunt acceptabel is. In het kader van dit bestemmingsplan is dit echter nog niet aan de orde. Daarnaast zijn in artikel 13.7.2 van het bestemmingsplan een aantal wijzigingscriteria opgenomen, waaraan voldaan moet worden voordat gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Opmerking 6. Waardevermindering:

Inhoud zienswijze

Door deze wijziging zal de waarde van de omliggende woningen verminderen. In verband daarmee zal de gemeente ingevolge het bepaalde in artikel 6.1 Wro weliswaar de daaruit volgende schade moeten vergoeden, maar op dit moment is vermindering van het woongenot door het verlies van het uitzicht en de genoemde overlast de eerste zorg.

Reactie

Ten aanzien van het aspect 'overlast' en 'verlies van uitzicht' wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 5 van deze zienswijze.

Indien er sprake is van waardevermindering van onroerende zaken door een planologische ingreep (bijvoorbeeld door het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan) kan bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek worden ingediend om tegemoetkoming in schade op grond van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening (voorheen planschade). Een dergelijk verzoek kan alleen worden ingediend als men eigenaar van het onroerende goed is en als de planologische maatregel onherroepelijk is.

Door een onafhankelijke beoordelingscommissie zal vervolgens een advies aan het college worden uitgebracht. Het college zal vervolgens een besluit moeten nemen over het verzoek.

Opmerking 7. Schetsplan

Inhoud zienswijze

Het college van B&W heeft volgens de besluitenlijst van de vergadering van 7 december 2010 besloten om de principebereidheid uit te spreken om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor de bouw van een locatie voor beschermd wonen op het perceel Kralooweg 1 te Meppel.

Door Brands Bouwontwikkeling zou namelijk een schetsplan ingediend zijn voor de bouw van 36 woonzorgenheden voor 36 plaatsen in één complex op dat perceel. Het

schetsplan zou niet passen binnen het geldende en het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan, aangezien van de wijzigingsbevoegdheid nog geen gebruik kan worden gemaakt. Dit schetsplan lag niet bij de ter inzage liggende stukken. Hierdoor is er geen duidelijk beeld bij de exacte bouwplannen, wel is aangegeven dat het plan van Brands Bouwontwikkeling een groter gebied beslaat dan thans in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De voorgevel zou namelijk 3 meter verder naar de Oosterboerweg toe komen. Door B&W is aangegeven dat dit acceptabel is, mits het plan is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing en uit een akoestisch onderzoek blijkt dat dit geen problemen oplevert.

Tot slot is in de besluitenlijst opgenomen dat de aanwezige bebouwing gesloopt zal worden en het college daarom positief staat tegenover dit schetsplan, zonder daarbij de omwonenden te raadplegen. Dit is een slecht argument voor een besluit om de principebereidheid uit te spreken om medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor dit bouwplan. Het heeft er veel van weg dat het college van B&W juist Brands bouwontwikkeling ter wille wil zijn.

Reactie

Er is bewust voor gekozen om in het kader van de (vanuit de Wet ruimtelijke ordening) verplichte actualisatieslag geen grootschalige ontwikkelingen mee te nemen in het bestemmingsplan Oosterboer. Er wordt ook verwezen naar de beantwoording bij opmerking 3 van deze zienswijze.

Aangezien de procedure voor het schetsplan van Brands geheel losstaat van het voorliggende bestemmingsplan lagen er op dit moment geen stukken ten aanzien van het schetsontwerp ter inzage.

Conclusie

De gemeenteraad wordt voorgesteld om, met inachtneming van de bovenstaande beantwoording, het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de toelichting in paragraaf 5.2.1 (subkop 'Wonen') wordt aangevuld met een beschrijving van de wijzigingsbevoegdheid die op het perceel Kralooweg 1 is gelegd.

2. Mevrouw Blom en de heer Botter

Mevrouw Blom en de heer Botter, adres niet opgenomen, 22 december 2010, kenmerk: 2010-17878.

Inleiding

Deze zienswijze is binnen de termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zienswijze heeft betrekking op het perceel Kralooweg 1 te Meppel. De zienswijze wordt per opmerking behandeld.

Opmerking 1. Woningbouw op perceel Kralooweg 1

Inhoud zienswijze

Bezwaarden zijn zeer onaangenaam verrast ten aanzien van de voorgenomen plannen met betrekking tot de kavel Kralooweg 1. Bezwaarden zijn sinds 7 september 2009 eigenaar van het perceel Kralooweg 3. Vanaf het moment dat wij met de verkopers in onderhandeling kwamen, hebben wij bij de gemeente Meppel geïnformeerd naar de status van het "bouwval" op Kralooweg 1. Ons is altijd voorgehouden, dat er particuliere woningbouw gerealiseerd zou worden, en dan waarschijnlijk in dezelfde vorm als op de Oosterboerweg. Dit vormde voor ons geen belemmering voor het slui-

ten van de koop.

Reactie

In het voorliggende bestemmingsplan is ten aanzien van de kavel Kralooweg 1 uitgegaan van de huidige planologische situatie. Hierdoor mag op het perceel maximaal één woning staan binnen het als zodanig op de planverbeelding aangegeven bouwvlak. Dit bouwvlak is, evenals in het geldende bestemmingsplan, om de contouren van het huidige hoofdgebouw gelegd. Wel voorziet het bestemmingsplan in een enigszins groter gebied voor het oprichten van bijgebouwen. Hiervoor wordt verwezen naar de beantwoording van opmerking 1 van zienswijze 1.

Van het ontwikkelen van particuliere woningbouw op deze locatie is geen sprake. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 februari 2008 besloten om geen nieuwe woningbouwmogelijkheden toe te staan binnen de wijk Oosterboer. Hierbij is echter wel de mogelijkheid open gehouden om binnen de wijk Oosterboer nieuwe bebouwing op te richten voor maatschappelijke voorzieningen.

Bij vervangende nieuwbouw op deze locatie zal, conform de stedenbouwkundige beoordeling Kralooweg 1, met de voorzijde gericht moeten zijn op de Oosterboerweg.

Opmerking 2. Plannen woonzorgcomplex.

Inhoud zienswijze

Thans bereikte ons het nieuws, dat er plannen zijn voor 36 woon/zorgeenheden in één complex. Wij vinden dit een zeer onevenredige maatschappelijke invulling van het gebied rondom onze kavel. Wij wonen in een twee-onder-een kapwoning, en worden aan de voorzijde begrensd door Het Erf, aan de achterzijde door een appartementencomplex en buiten de burens op nummer 5 is er geen verdere bewoning aan de Kralooweg. Onze hoop was er dan ook op gevestigd dat er een paar woningen op de kavel van Kralooweg 1 zouden worden gebouwd.

Reactie

Zoals reeds bij opmerking 1 is aangegeven is van een toename van het aantal woningen (zonder maatschappelijke functie) op het perceel Kralooweg 1 geen sprake. Het schetsplan voor de bouw van 36 woon/zorgeenheden dat door Brands in november 2010 is ingediend past niet binnen het geldende én het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor de wijk Oosterboer. Er is bewust voor gekozen om in het kader van de (vanuit de Wet ruimtelijke ordening) verplichte actualisatie geen grootschalige ontwikkelingen mee te nemen in het bestemmingsplan Oosterboer.

De procedure met betrekking tot het schetsplan van Brands staat dan ook geheel los van voorliggend bestemmingsplan. Van een onevenredige maatschappelijke invulling is ons inziens dan ook geen sprake.

Opmerking 3. Belemmering uitzicht en isolatie

Inhoud zienswijze

Nog afgezien van het feit dat een dusdanig wooncomplex ons uitzicht danig zal beïnvloeden, zal door deze (nogmaals) onevenredige invulling van de maatschappelijke functie van deze kavel, onze woning niet alleen op een planologisch, doch ook sociaal op een eiland terecht komen. Daarnaast wordt opgemerkt dat met betrekking tot het woongenot aanmerkelijk zou moeten worden ingeleverd. Door deze situatie zal onze woning in de toekomst veel moeilijker verkoopbaar blijken. Gelet op het bovenstaande

zijn bezwaarden het zeer oneens met de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan en wel in het bijzonder tegen het principebesluit van het college van burgemeester en wethouders om mee te werken aan de realisatie van 36 woonzorgeenheden.

Reactie

Voorliggend bestemmingsplan staat geheel los van het principeverzoek van Brands voor de bouw van 36 woon/zorgeenheden. Voor een nadere verduidelijking wordt ook verwezen naar ons antwoord op zienswijze 1 opmerking 6 en 7.

Conclusie

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en deze zienswijze niet te delen..