



Bestemmingsplan Meppel – Com. De Vos
van Steenwijklaan 10
(vastgesteld)





Bestemmingsplan Meppel – Com. De Vos van Steenwijklaan 10

NL.IMRO.0119VosvanSteenwijk-BPC1

September 2023

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en ligging plangebied.....	4
1.2 Geldend bestemmingsplan.....	5
1.3 Juridische vorm.....	6
1.4 Leeswijzer	6
2. Huidige situatie.....	7
2.1 Historie	7
2.2 Huidige situatie en ruimtelijk-functionele structuur.....	7
3. Planbeschrijving.....	10
3.1 Programma.....	10
3.2 Stedenbouwkundige inpassing en verschijningsvorm	10
4. Beleidskader	15
4.1 Algemeen.....	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Novi.....	15
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro).....	16
4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	16
4.2.4 Conclusie	19
4.3 Provinciaal beleid	19
4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe.....	19
4.3.2 Omgevingsverordening Drenthe	20
4.3.3 Conclusie	21
4.4 Gemeentelijk beleid	22
4.4.1 Structuurvisie 2030 'Duurzaam verbinden'	22
4.4.2 Woonvisie 2016 -2020.....	23
4.4.3 Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling.....	23
4.4.4 Duurzaam Energieplan	25
4.4.5 Gemeentelijke Verkeers- en vervoersplan.....	25
4.4.6 Beleidsplan Parkeren.....	25
4.4.7 Watertakenplan Fluvius	26
4.4.8 Beleidsvisie externe veiligheid (2014)	26
4.4.9 Welstand	27

4.5 Conclusie	28
5. Planologische randvoorwaarden.....	29
5.1 Algemeen.....	29
5.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	29
5.2.1 Archeologie.....	29
5.2.2 Monumentenzorg.....	30
5.3 Flora en fauna.....	30
5.4 Bodem	32
5.5 Geluid	33
5.6 Water.....	36
5.7 Bedrijven en milieuzonering.....	37
5.8 Externe veiligheid	39
5.9 Luchtkwaliteit	40
5.10 Verkeer en parkeren.....	41
5.11 Trilling.....	44
5.12 Bezonning.....	44
5.13 Mer-beoordeling	45
5.12 Conclusie	46
6. Juridische aspecten	47
6.1 Algemeen.....	47
6.1.1 Wat is een bestemmingsplan	47
6.1.2 Over bestemmen, dubbel bestemmen en aanduiden	47
6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels.....	47
6.2 Dit bestemmingsplan	48
6.3 Regels	49
6.4 Verbeelding	50
7. Uitvoerbaarheid	51
7.1 Algemeen.....	51
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
7.2.1 Voorontwerpbestemmingsplan	51
7.2.2 Ontwerpbestemmingsplan.....	51
7.2.3 Vastgesteld bestemmingsplan	52
7.3 Economische uitvoerbaarheid.....	52
8. Procedure	53

8.1 Vooroverleg en inspraak	53
8.2 Zienswijzen	53
Bijlagen	54
Bijlage 1. Ecologische quickscan.....	54
Bijlage 1a. Aanvullend onderzoek vleermuizen	55
Bijlage 2. AERIUS – berekening	56
Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek.....	57
Bijlage 4. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer.....	58
Bijlage 4a. Onderzoek geluidwering gevels.....	59
Bijlage 4b. Ontwerpbesluit Hogere grenswaarde	60
Bijlage 5. Digitale watertoets	61
Bijlage 6. Onderzoek externe veiligheid.....	62
Bijlage 7. Parkeerdrukmeting	63
Bijlage 8. Trillingsonderzoek.....	64
Bijlage 9a. Bezonningsstudie	65
Bijlage 9b. Bezonningsstudie vergelijk	66
Bijlage 10. Nota van inspraak en overleg.....	67
Bijlage 11. Reactienota.....	68

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de ontwikkeling van het perceel aan de Commissaris de Vos van Steenwijklaan 10 en het aangrenzende perceel. Ter plaatse bevindt zich op het voor maatschappelijke doeleinden bestemde perceel een (kantoor)gebouw. Het naastgelegen perceel kent een woonbestemming en is onbebouwd.

Het gebouw werd oorspronkelijk gebruikt voor maatschappelijke doeleinden. Lange tijd was de woningcorporatie hier gevestigd, daarna een gezondheidscentrum. Het pand staat ten gevolge van gewijzigde marktomstandigheden inmiddels al geruime tijd leeg. Er blijkt geen behoefte aan de kantoorruimte. Leegstand doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit van de locatie en de omgeving. Daarom wordt gezocht naar een passende nieuwe invulling van de locatie. Een invulling die enerzijds bijdraagt aan het opwaarderen van de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied en anderzijds bijdraagt aan een behoefte. Deze invulling is gevonden in de transformatie van het plangebied van een maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming. Het naastgelegen onbebouwde perceel waar een woonbestemming op rust wordt betrokken bij het plan.

Het voorziene plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan 'Meppel, Centruschil' (2013) Om het plan mogelijk te maken dient het bestemmingsplan herzien te worden. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Ligging plangebied. Bron Google Maps.

Het plangebied ligt tussen de Commissaris de Vos van Steenwijklaan en het spoor. Rondom het plangebied bevinden zich overwegend woningen.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het bestemmingsplan 'Meppel, Centruschil' (2013) en 'Meppel – Paraplubestemmingsplan Parkeren (2018)'. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van bestemmingsplan 'Meppel, Centruschil' (2013).



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan. Bron: ruimtelijkeplannen.nl.

Binnen het bestemmingsplan gelden voor het onbebouwd perceel de bestemmingen 'wonen' en 'tuin'. Op basis van deze bestemmingen kunnen binnen het bouwvlak twee woningen worden gebouwd. Het initiatief voorziet in de bouw van deze twee woningen. De voorziene bouw- en goothoogten wijken af van de regels van de geldende woonbestemming. Op dit onderdeel wordt afgeweken van het bestemmingsplan.

Op het perceel waar de bestaande bebouwing staat rust een maatschappelijke bestemming. Binnen deze bestemming zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De voorziene appartementen zijn strijdig met deze bestemming. Op dit punt dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan. Daarnaast is bebouwing slechts toegestaan binnen het bouwvlak. In voorliggend plan wordt bebouwing voorzien buiten het huidige bouwvlak. Ook hier dient afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

De parkeeropgave voor het plan dient afgestemd te zijn op het Paraplubestemmingsplan Parkeren. Hier wordt in hoofdstuk drie nader op ingegaan.

1.3 Juridische vorm

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en onderliggende toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

In de toelichting wordt op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, maar moet wel in combinatie worden gezien met de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het gemeentelijke Handboek Bestemmingsplannen is leidend voor de systematiek van dit bestemmingsplan. Dit handboek geeft aanwijzingen voor de systematiek van het juridisch bindende deel van dit bestemmingsplan; de ruimtelijke verbeelding en de planregels. Een geringe aanpassing daarvan is mogelijk, wanneer hiervoor een gegronde reden is.

Daarnaast voldoet het bestemmingsplan aan de wettelijke vereisten zoals die gesteld zijn in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waar onder meer de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) onder valt. Dit bestemmingsplan is volgens versie 2012 opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied en het voorziene plan gegeven. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. Relevant beleid wordt in hoofdstuk 5 beschreven. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. De juridische aspecten van het bestemmingsplan worden in hoofdstuk 6 beschreven. In hoofdstuk 7 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

2. Huidige situatie

2.1 Historie

Het plangebied ligt aan de Commissaris de Vos van Steenwijklaan 10, ten noorden van het centrum van Meppel. De Commissaris de Vos van Steenwijklaan is een pre-stedelijke uitvalsweg van de Middeleeuwse nederzetting Meppel. Deze oude weg is sterk vormend geweest voor de ontwikkeling van Meppel en maakt(e) samen met andere straten onderdeel uit van de centrale ontsluitingsstructuren van de buurten die eromheen zijn ontwikkeld.

Het overgrote deel van de bebouwing dateert uit de periode 1910 – 1945. De bebouwing binnen het plangebied dateert van begin jaren '90. Lange tijd was de woningcorporatie hier gevestigd, daarna een gezondheidscentrum. Het pand staat ten gevolge van gewijzigde marktomstandigheden inmiddels al geruime tijd leeg.

2.2 Huidige situatie en ruimtelijk-functionele structuur

Het plangebied bevindt zich bijna op de kop van de Commissaris de Vos van Steenwijklaan. Voorheen was hier een clustering van maatschappelijke en dienstverlenende bedrijven in combinatie met woningen aanwezig. Met het transformeren van de Kazerne naar woningen is het zwaartepunt op de woonfunctie komen te liggen. Voorliggend plan draagt hier verder aan bij.

De Commissaris de Vos van Steenwijklaan wordt aan de westzijde (tegenover het plangebied) gekenmerkt door seriematige vooroorlogse bebouwing bestaande uit tweede lagen met een langskap. De woningen hebben een kleine voortuin. Aan de zijde van het plangebied is sprake van afwisselende bebouwing met verschillende kapvormen. Deze woningen hebben een nog kleinere voortuin. Aan weerszijden van de weg bevindt zich een stoep. Aan de westzijde van de straat is sprake van langsparkeren en een (hier en daar onderbroken) bomenrij. Op de volgende afbeelding is het profiel van de Commissaris de Vos van Steenwijklaan ter hoogte van het plangebied weergegeven.



Profiel Commissaris de Vos van Steenwijklaan ter hoogte van het plangebied.

Het plangebied bestaat uit twee percelen: een braakliggend perceel en een perceel met de maatschappelijke bestemming waar zich een gebouw met daar achter parkeerplaatsen bevinden. Op de volgende afbeelding is het bestaande gebouw weergegeven.



Bestaande bebouwing ter plaatse van het plangebied.

Niet alleen achter het gebouw maar ook voor het gebouw bevinden zich enkele parkeerplaatsen. er is sprake van een versteende situatie. Naast het kantoorgebouw bevindt zich de Kazerne, een tot wonen getransformeerd gebouw. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



De Kazerne, het woongebouw aan de Commissaris de Vos van Steenwijklaan 6.

Het onbebouwd perceel naast het gebouw is verhard. Op de volgende afbeeldingen is een impressie van de huidige situatie weergegeven, waarop ook zichtbaar is dat het perceel grenst aan een bestaande woning.



Het braakliggende perceel met op de achtergrond het bestaande kantoorgebouw.

3. Planbeschrijving

3.1 Programma

Het plan voorziet in het realiseren van twee woningen op het onbebouwde perceel, de transformatie van het bestaande gebouw naar 30 vrije sector huurappartementen en het realiseren van zes grondgebonden woningen op een deel van het bestaande parkeerterrein. Het programma geeft invulling aan de woonbehoefte in Meppel waar sprake is van een gedifferentieerde vraag waar het voorziene programma in kan voorzien. Op het omliggende terrein is ruimte voor parkeren en groen.

De appartementen hebben een oppervlakte die varieert tussen de 50 m² en 95 m². De rijwoningen hebben een oppervlakte van ongeveer 80 m² en de tweekappers hebben een oppervlakte van ruim 140 m². In dit hoofdstuk wordt het plan nader toegelicht. Daarbij wordt gebruik gemaakt van impressies. Aan deze impressies kunnen geen rechten worden ontleend.

3.2 Stedenbouwkundige inpassing en verschijningsvorm

Op de volgende afbeelding is de stedenbouwkundige opzet van het plan weergegeven. Hieruit blijkt dat het plangebied bestaat uit drie woningtypologieën die gezamenlijk één plan vormen rondom een binnenterrein. Voor ieder woningtype is een eigen ruimtelijke en programmatische afweging gemaakt waarbij rekening is gehouden met omgevingsfactoren. Hierdoor bestaat het plan uit een gevarieerd woningbouwprogramma dat geschikt is voor diverse doelgroepen.



Concept stedenbouwkundige opzet plangebied.

Op de volgende afbeelding is een vogelvluchtimpresie van de invulling van het plangebied weergegeven.



Vogelvlucht perspectief invulling plangebied. Bron: Tim Versteegh. Architect.

Tweekapper

De tweekapper op het huidige braak liggende perceel wordt in dezelfde rooilijn gebouwd als de naastgelegen woning. De woningen hebben een kleine voortuin en een kleine achtertuin. Hiermee wordt aansluiting gevonden met de welstandscriteria die gelden. De woningen zijn geschikt voor gezinnen. Op de volgende afbeelding is een impressie van de tweekappers weergegeven. De woningen bestaan uit twee bouwlagen met een dwarskap. De architectuur bestaat uit strakke vormen.



Impressie van de tweekapper. Bron: Tim Versteegh. Architect.

Appartementengebouw

Het appartementengebouw wordt voor een belangrijk deel binnen de contour van de bestaande bebouwing gerealiseerd. Hierdoor blijft het gebouw verder van de weg staan dan de aangrenzende bebouwing en wordt een deel van de appartementen in de lengterichting van het perceel gerealiseerd.



Impressie voorzijde appartementengebouw. Bron: Tim Versteegh. Architect.

Het gebouw kent verschillende bouwhoogten. Aan de voorzijde bestaat het gebouw deels uit drie en deels uit twee bouwlagen, waarbij de derde bouwlaag gedeeltelijk is teruggelegd. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid buitenruimten te creëren, met als gevolg dat het gebouw niet alleen transformeert wat betreft functie naar een woongebouw, maar ook wat betreft verschijningsvorm.

Aan de achterzijde van het gebouw, ter plaatse van het binnenterrein, is een deel van het gebouw tweelaags. De appartementen op de begane grond beschikken over een tuin. Op de volgende afbeelding is een impressie van deze zijde van het gebouw weergegeven.



Zicht op de appartementen vanaf het binnenterrein. Bron: Tim Versteegh. Architect.

De appartementen hebben een wisselend oppervlakte, waardoor ze geschikt zijn voor één- en tweepersoons huishoudens en ouderen.

Grondgebonden woningen

Achter de tweekappers wordt aan de achterzijde van het perceel een zestal grondgebonden woningen gerealiseerd. De woningen hebben een bescheiden omvang en bestaan uit één laag met een kap. Iedere woning beschikt over een stadstuin aan de achterzijde. De voorzijde van de woningen zijn naar het gemeenschappelijke binnenterrein gericht. De grondgebonden woningen zijn geschikt voor tweepersoons huishoudens en kleine gezinnen en ouderen.

Op de volgende afbeelding is een impressie van de grondgebonden woningen weergegeven.



Impressie grondgebonden woning. Bron: Tim Versteegh. Architect.

Buitenruimte

In de bestaande situatie is vrijwel het gehele terrein rondom het bestaande gebouw, inclusief de voorzijde, verhard ten behoeve van de oorspronkelijke parkeeropgave. In de nieuwe situatie wordt een deel van het bestaande parkeerterrein benut voor woningen, een deel voor (fiets)parkeren en een deel voor groen. Over de exacte parkeeropgave meer in hoofdstuk 5.

Bij de inrichting van het binnenterrein is gezocht naar een goede balans tussen groen en verharding. Enerzijds om de parkeeropgave goed op te kunnen lossen, maar anderzijds ook om te zorgen voor een prettig woon- en leefklimaat en de mogelijkheid om een deel van het hemelwater op eigen terrein te

laten infiltreren. Groen is daarom een belangrijk element in het plan. Een groene woonomgeving levert een positieve bijdrage aan het woon- en leefklimaat.

Aan de voorzijde van het gebouw blijven net zoals dat nu het geval is, enkele parkeerplaatsen aanwezig, maar wordt in tegenstelling tot de huidige versteende situatie groen toegevoegd. Datzelfde geldt voor de invulling van het gemeenschappelijke binnenterrein. Hier worden plantvakken gerealiseerd, bomen geplant en gebruik gemaakt van half-verharding. Deze maatregelen zorgen voor het tegengaan van hittestress en leveren tevens op beperkte schaal een bijdrage aan de biodiversiteit. De exacte invulling van het binnenterrein is nog niet bekend. Hierover vindt afstemming plaats tussen ontwikkelaar en gemeente.



Zicht op het binnenterrein, waar het groen een belangrijke rol gaat vervullen. Bron: Tim Versteegh. Architect.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Novi

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Zwolle is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. Meppel maakt hier onderdeel van uit. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Relatie met initiatief

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI. Het plan draagt bij aan het toevoegen van woningen en bouwt daarmee voort op de verstedelijkingsdeal.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor het Barro niet van toepassing is.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van de Raad van State van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Stedelijke ontwikkeling

Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderliggend bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de realisatie van 38 wooneenheden, waardoor sprake is een woningbouwlocatie die is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing.

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt.

Behoeftte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied

Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Kwantitatieve behoefte

In de gemeentelijke Woonvisie zijn de woningbehoefte en de huisvestingsvraag vastgesteld. Blijkens een verkenning van de nieuwe provinciale bevolkingsprognose 2015 voor Zuidwest Drenthe door Companen d.d. 23 januari 2016, waarop de Woonvisie grotendeels is gebaseerd, heeft Meppel de afgelopen 35 jaar over het algemeen een heel grillig vestigingsprofiel. Er zitten duidelijke piekmomenten in de geschiedenis met een sterk vestigingssaldo en diepe dalen. Wel heeft Meppel over het algemeen altijd een positief migratiesaldo gekend. Gezien de grilligheid van het vestigingsgedrag is in Meppel minder sprake van een duidelijke trendbreuk. Hierdoor is de langetermijntrend het meest sprekend. Wanneer deze lijnen worden doorgetrokken, kon voor Meppel tussen 2015 en 2020 een jaarlijks binnenlands migratiesaldo van +125 (mogelijk met pieken tot +200) worden verwacht. En over de langere periode tot 2040 een positief saldo van + 90.

Op basis van de prognoses van de provincie is de huishoudensgroei in Meppel, ten opzichte van de andere gemeenten in Zuidwest Drenthe, relatief groot. Dit komt doordat de gezinsverdunding in een verschillend tempo gaat. Meppel kent doorgaans kleinere huishoudens en meer alleenstaanden (in alle leeftijdsklassen), samenhangend met de meer stedelijke leefstijl in deze gemeente.

Deze trends betekenen dat er in Meppel behoefte zal blijven aan woningen. Op basis van de prognoses is in de Woonvisie een raming gemaakt van de woningbehoefteontwikkeling.

		gerealiseerd 2005-2009	gerealiseerd 2010-2014	2015-2019	2020-2024
Meppel	Huishoudens trendmatig	+210	+65	+190 (+135)	+140 (+125)
	Compensatie migratiesaldo = 0			-40	-30
	Huisvesting statushouders			Bij continuering instroom 2016 +40	

Woningbehoefte Meppel. Bron: Woonvisie Meppel.

Op basis van voorgaande blijkt dat de woningvraag onverminderd toeneemt. Onderliggend plan geeft invulling aan deze vraag.

Kwalitatieve woningbehoefte

Aansluiten bij de markt én bewerkstelligen dat gemeentelijke ambities gerealiseerd worden, vraagt om een evenwichtige aanpak waarin flexibiliteit en sturingsprincipes hand in hand gaan. Met een flexibel woningbouwprogramma met bandbreedten voorkomt de gemeente Meppel dat alleen wordt gebouwd voor de vraag van het moment en bevordert zij een duurzame toekomstbestendige woningbouw. Daarom hanteert de gemeente Meppel richtinggevende bandbreedtes als middel om bij te sturen. In onderstaande tabel is hier invulling aan gegeven.

Kwalitatief woningbouwprogramma in bandbreedten	min. %	max. %
Eigendom		
Huur	25	50
Koop	50	75
Vorm		
Grondgebonden	60	80
Appartement	20	40
Koopprijs		
starters: minder dan € 170.000	5	10
betaalbaar: € 170.000 - € 200.000	15	20
middelduur: € 200.000 - € 320.000	15	30
duur: € 320.000- € 450.000	5	20
zeer duur: meer dan € 450.000	0	5
Huurprijs		
betaalbaar: minder dan € 618	20	30
middelduur: € 618 - € 710	5	10
duur: meer dan € 710	0	5
bijzonder, zorgwoningen		
zorgwoningen, minimaal 130 op stedelijk niveau		
(C)Particulier Opdrachtgeverschap	20	40
Levensloopbestendig	40	60

Kwalitatief woningbouwprogramma in bandbreedte. Bron: Woonvisie Meppel.

4.2.4 Conclusie

Voorliggend plan geeft invulling aan een aanhoudende vraag naar woningen voor diverse doelgroepen waaronder het middensegment in Meppel. Met voorliggend plan wordt hier invulling aan gegeven. Gezien het voorgaande wordt geconcludeerd dat dit plan voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe

Voor de provincie geldt de Omgevingsvisie Drenthe 2018, welke voor het laatst in 2022 is geactualiseerd. Hierin zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2030.

De provinciale missie is geformuleerd als 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

De provincie heeft diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die volgens de provincie het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau.

In de Omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners zijn de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. Naast de kernkwaliteiten is nog een aantal relevante doelstellingen benoemd.

Zorgvuldig ruimtegebruik

In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang. Een inbreidingslocatie als aan de Commissaris de Vos van Steenwijklaan is zodoende in lijn met de provinciale ambities.

Wonen

De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of

woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus.

4.3.2 Omgevingsverordening Drenthe

De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsverordening is op 3 oktober 2018 vastgesteld en daarna diverse keren gewijzigd.

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt gezet hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie. Verder maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten significant aantasten. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het 'combinatiemodel'. Het doel daarvan is om functies, kwaliteiten en strategische opgaven met elkaar te combineren. In het combinatiemodel is er sprake van een gelaagde aanpak. De basis wordt gevormd door de kernkwaliteiten. Daarop liggen de robuuste systemen, waarin de strategische opgaven voor 2030 landen. De combinatie van opgaven en robuuste systemen binnen de context van de Drentse identiteit geeft invulling aan de visie van een bruisend Drenthe.

Verder dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. In paragraaf 3.2.3 is reeds onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Kernkwaliteiten

Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten Aardkundige waarde (generieke bescherming), Cultuurhistorie (cultuurhistorische hoofdstructuur) en Landschap (wegdorpenlandschap van de laanveenontginning) van toepassing.

Archeologie

Op grond van de kernkwaliteit 'archeologie' behoort het plangebied tot het beschermingsniveau 1, generiek. Het beschermingsniveau Generiek richt zich op het algemene uitgangspunt dat alle behoudenswaardig archeologische vindplaatsen (waarden) die op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van Drenthe staan en de nieuw ontdekte behoudenswaardig vindplaatsen niet ongezien kunnen verdwijnen. In voorliggend geval is geen sprake van bekende archeologische monumenten die op de AMK staan.

Aardkundige waarden

Op grond van de kernkwaliteit 'Aardkundige waarden' geldt voor het plangebied een generiek beschermingsniveau. Voor deze categorie heeft de provincie Drenthe de ambitie om de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst te bewaren. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen.

Op basis van de archeologische waardenkaart (zie hoofdstuk 5) blijkt dat er geen sprake is van archeologische verwachtingen ter plaatse van het plangebied en dat daarom bodemkundige ingrepen ten behoeve van dit plan niet leiden tot een aantasting van de kernkwaliteit.

Cultuurhistorie

Op grond van de kernkwaliteit Cultuurhistorie behoort het plangebied tot de cultuurhistorische hoofdstructuur. De cultuurhistorische hoofdstructuur verbindt alle elementen, structuren en gebieden die in hun onderlinge samenhang van provinciaal belang worden geacht en is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Daarbinnen behoort het plangebied tot het deelgebied 'De Reest en Meppel'. Bepalend voor de hoofdstructuur van dit gebied is de waaier van waterlopen waartussen de randveenontginningen liggen met hun bebouwingslinten. Waar de waterlopen samenkomen heeft Meppel zich vanaf de middeleeuwen ontwikkeld als handelsstad en doorvoerhaven. De sturing is verschillend voor elk van deze onderdelen.

Binnen de hoofdstructuur valt het plangebied in de categorie 'respecteren'. Deze categorie is vooral van toepassing in gebieden waar de ontwikkelingen meer kleinschalig zijn (zoals in voorliggend geval) en zich in een laag tempo voltrekken. Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.

De ambitie voor Meppel is het herkenbaar houden van de historische kern van Meppel als markt- en handelsstad, zowel bovengronds als ondergronds, met alle elementen die daaraan refereren, zoals bebouwingsstructuren, waterlopen, pleinen en parken. In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen meer aanwezig. De kernkwaliteit wordt niet aangetast. Wel ligt het plangebied in de nabijheid van de binnenstad en langs doorgaande routes voor verkeer over weg en rail. De voorziene bebouwing begeleidt deze oorspronkelijke structuren. Daarnaast wordt in de architectuur van de gebouwen rekening gehouden met de structuur van de Commissaris de Vos van Steenwijklaan. Op deze wijze wordt rekening gehouden met het cultuurhistorische karakter van de locatie.

Landschap

Ten aanzien van de kernkwaliteit Landschap ligt het plangebied in het wegdorpenlandschap van de laagveenontginningen. De randveen ontginningen vormen binnen Drenthe een bijzonder landschapstype. De randveenontginningen liggen langs de randen van de Veenkoloniën en zijn ontstaan door ontginning van de randen van het toenmalige immense hoogveenpakket. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype wordt bepaald door de dorpen, langgerekte bebouwingslinten met daar dwars op een smalle onregelmatig opstreckende verkaveling.

Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied en tast geen essen of beekdalen aan. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.

4.3.3 Conclusie

Het plan houdt rekening met de voor de locatie relevante kernkwaliteiten. Aan de combinatie van opgaven en robuuste systemen wordt op passende wijze invulling gegeven. Het plan is dan ook in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

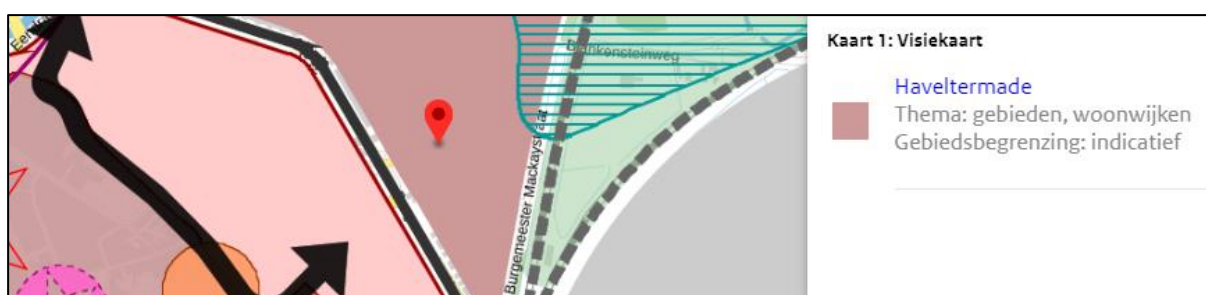
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie 2030 'Duurzaam verbinden'

De Structuurvisie Meppel 2030 'Duurzaam verbinden' geeft een kader voor de sociaalmaatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende twintig jaar in Meppel. Het is een langetermijnvisie waarvan de planhorizon ligt op 2030.

De Structuurvisie geeft een inspirerend kader voor passende en gewenste activiteiten en investeringen. De visie gaat uit van verregaande samenwerking met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en regiopartners. De ambitie voor de komende jaren is verder ontwikkelen naar een leefbare, groene, duurzame woon- en werkstad, kleinschalig en met stadse allure.

Het plangebied valt binnen het gebied dat is aangemerkt als 'Haveltermade', zie onderstaande kaart.



Uitsnede Visiekaart, Structuurvisie 2030.

De naoorlogse wijk Haveltermade ligt dicht tegen het centrum aan en bestaat uit een westelijke en oostelijke helft, gescheiden door de voormalige Oude Vaart. In deze stedelijke, middelgrote wijk wonen ongeveer 4000 mensen. Het is een starterswijk, met veel (jong)volwassenen. Een vijfde van de bevolking heeft een allochtone achtergrond. Het percentage (sociale) huurwoningen is er met 70% zeer hoog. Net als in het centrum van Meppel bestaat de helft van de huurwoningen uit eenpersoonshuishoudens. Hoewel de helft van de mensen al meer dan 15 jaar in Haveltermade woont, is de doorstroom in de wijk redelijk groot. Daardoor voelen inwoners zich gemiddeld wat minder verbonden met hun buurt. Deze wijk heeft het laagste gemiddelde inkomen, maar dat is te verwachten met het hoge percentage sociale huurwoningen en de grote groep starters in de wijk. Het percentage inwoners met een betaalde baan is 43%. Wat door de inwoners zeer gewaardeerd wordt, zijn de voorzieningen. Het winkel- en horeca aanbod is er veel hoger dan in andere wijken. Het wijkcentrum vervult blijvend een ontmoetingsfunctie voor de wijk.

De ruimtelijke herstructurering van de wijk Haveltermade is afgerond. De focus moet van de fysieke omgeving nu naar de sociale samenhang in de wijk. De opbouw en de samenstelling van de wijk maakt de wijk vatbaar voor sociaal-maatschappelijke problematiek. Om het sociale kapitaal in de wijk zo goed mogelijk in te zetten, wordt blijvend geïnvesteerd in netwerken. Door woningen toe te voegen in de wijk die met name geschikt zijn voor het middensegment, wordt een bijdrage geleverd aan het herstel van de onevenwichtige sociaal-maatschappelijke verhoudingen.

4.4.2 Woonvisie 2016 -2020

De gemeente Meppel streeft in haar woonbeleid naar vitale wijken en passende huisvesting. De rode draad in de Woonvisie 2016-2020 is dat daarbij wordt ingespeeld op een veranderende woningmarkt. De Woonvisie is niet meer een vaststaand programma voor de toekomst, maar vooral een flexibel kader, waarin een ontwikkelingsrichting wordt geschetst. Want een kader is nog wel nodig. Ten eerste om gefundeerd prestatieafspraken met corporaties te kunnen maken en een richtinggevend woningbouwprogramma te kunnen opstellen. En ten tweede als beeld voor aangrenzende beleidsterreinen, zoals de wijkontwikkeling en het grond- en vastgoedbeleid.

In de Woonvisie is aangegeven dat de rol van de gemeente verandert naar een meer stimulerende en faciliterende en minder regisserende rol.

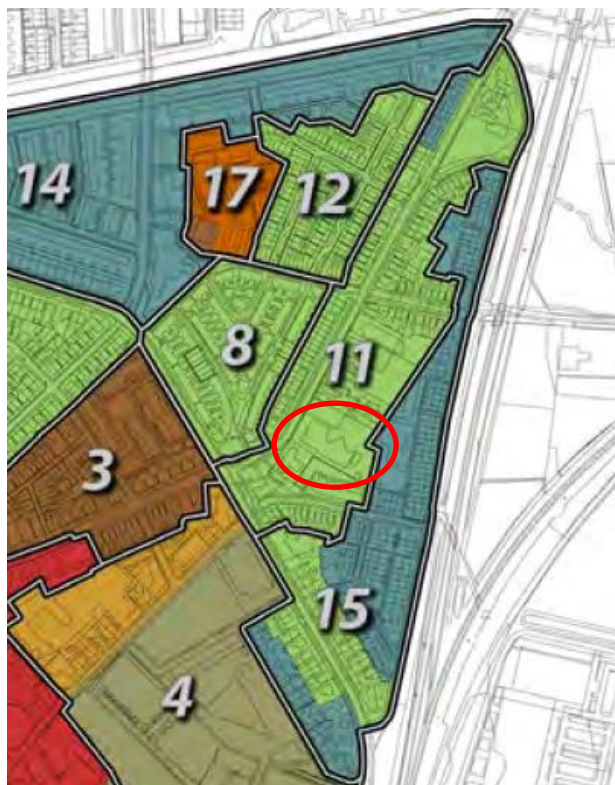
In paragraaf 4.2.3 zijn de voor dit bestemmingsplan relevante onderdelen van de Woonvisie al behandeld. Daar is ook onderbouwd dat het bestemmingsplan in de vorm van 38 woningen in overeenstemming is met de Woonvisie.

4.4.3 Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling

In 2014 is de Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Binnenstad en Centrumschil Meppel vastgesteld. Hierin is de aanzet gegeven om de cultuurhistorische waarden van het centrum en de centrumgebieden in beeld te brengen. De gebiedsbeschrijving van de Binnenstad en Centrumschil van Meppel is verdeeld over zeventien gebieden. De begrenzing van de historische binnenstad is gerelateerd aan de bebouwingsgrenzen van Meppel rond 1850. De overige zestien gebieden vormen de zogenaamde Centrumschil.

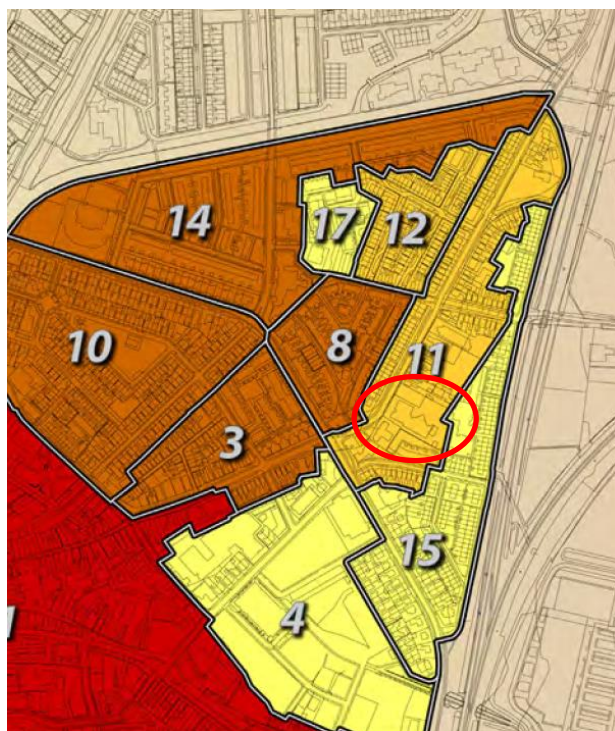
Het plangebied ligt in deelgebied 11 (Commissaris de Vos van Steenwijklaan). Het betreft bebouwing uit de periode 1911 – 1945 en wordt gewaardeerd als ‘middenkwaliteit’. In deze categorie is een aantal gebieden opgenomen waar de dichtheid aan cultuurhistorisch waardevolle elementen over het algemeen minder hoog en de waarde ervan minder groot zijn, omdat de kwaliteiten van het stedenbouwkundig ontwerp, de inrichting van de openbare ruimte en de uitwerking van de architectuur eerder een gemiddelde representeren, dan dat zij als bijzondere representanten van de ontstaansperiode kunnen worden gezien. In deze categorie vallen ook buurten waar de historisch-ruimtelijke kwaliteiten in meer of mindere mate door afwijkende of gebiedsvreemde ingrepen zijn aangetast. Deze buurten hebben daarentegen toch weer niet zó weinig historisch-ruimtelijke kwaliteiten, noch zijn de waarden dusdanig aangetast dat deze geen aanknopingspunten meer bieden voor behoud en herstel, dat de buurt een basisniveau zou moeten hebben.

Op de volgende afbeeldingen is dit weergegeven.



Legenda

-  Cultuurhistorische gebiedsindeling
- Periodisering**
-  Tot 1850
-  1850-1911
-  1911-1945
-  1945-1970
-  1970-1990
-  1990-2011
-  Bebouwing uit verschillende perioden
-  Gebied in ontwikkeling (Het Vledder)



Legenda

-  Cultuurhistorische gebiedsindeling
- Waardering**
-  Topkwaliteit
-  Hoge kwaliteit
-  Middenkwaliteit
-  Basiskwaliteit

Afbeeldingen uit de cultuurhistorische inventarisatie en waardenstalling.

Ten aanzien van de Commissaris de Vos van Steenwijklaan is aangegeven dat bij nieuwbouw ter plaatse van naoorlogse verstoorde rooilijnen (oostzijde) herstel van de historische rooilijnen nagestreefd wordt en niet moet worden voortgebouwd op verstoringen. Daar wordt in voorliggend plan rekening mee gehouden.

4.4.4 Duurzaam Energieplan

De gemeente Meppel heeft op 12 oktober 2011 het Duurzaam Energie Plan 'Van klimaatgevoelig naar klimaatrobuust' vastgesteld. De gemeente Meppel heeft de ambitie om op enig moment CO₂-neutraal te zijn. Het Duurzaam Energie Plan beschrijft hoe de gemeente dit wil gaan realiseren, beginnend met de periode 2011-2020.

Klimaatbeleid vanuit de gemeente met betrekking tot nieuwbouw moet een regisserende functie inhouden. Dit geldt ook bij energiebesparingsbeleid voor bedrijven en bestaande bouw. De gemeente staat dicht bij marktpartijen en kan daardoor innoverende projecten stimuleren met behulp van andere partijen. Deze projecten geven een stimulans aan de markt en maken de weg vrij voor andere innoverende en duurzame projecten binnen de gemeente.

Dit betekent dat de gemeente als initiator aan tafel gaat zitten bij nieuwbouwplannen. De gemeente stimuleert hierbij energiebesparing en duurzame energievoorziening, waarbij duurzaamheid in de brede zin ook aan bod kan komen. De gemeente is stimulator en intermediair; veelal is energie en duurzaamheid bij nieuwbouw een achtergebleven onderwerp omdat er al veel andere onderwerpen op de agenda staan. Door deze onderwerpen vanaf het begin erbij te betrekken, worden ze een logisch en integraal onderwerp bij de bouw.

De ambitie voor voorliggend plan is om de nieuwe woningen zo energiezuinig mogelijk te ontwikkelen, binnen wettelijke en financiële kaders.

4.4.5 Gemeentelijke Verkeers- en vervoersplan

Het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer is beschreven in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)' uit 2017. De hoofdlijnen voor het beleid bestaan uit het verbeteren van de interne en externe bereikbaarheid, het verbeteren van de leefbaarheid en verkeersveiligheid, een goed fietsnetwerk en voldoende fietsparkeervoorzieningen, het faciliteren van goederenvervoer over weg en water en tenslotte een goede kwaliteit van openbaar vervoer.

In paragraaf 2.2 is aangegeven op welke wijze wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur rondom het plangebied. hiermee is voldoende geborgd dat sprake is van een goede ontsluiting van het plangebied.

4.4.6 Beleidsplan Parkeren

In 2017 heeft de gemeente Meppel het parkeerbeleidsplan herijkt. In het beleid is de nieuwe visie op het parkeren in Meppel uiteengezet. De nota richt zich met name op het parkeren in het centrum en de schil. Daarnaast is een van de speerpunten het verminderen van parkeeroverlast in woongebieden. Naast het beleidsplan parkeren heeft de gemeente Meppel in 2018 het parapluplan Parkeren vastgesteld. Hierin is vastgelegd op welke wijze een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoen aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

In hoofdstuk 5 wordt de parkeeropgave ten gevolge van voorliggend plan nader onderbouwd op basis van de geldende regeling. Daarbij wordt aangetoond dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

4.4.7 Watertakenplan Fluvius

Zes gemeenten (De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Steenwijkerland en Westerveld) in het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta hebben samen met het waterschap het Watertakenplan opgesteld.

Het watertakenplan kent een hoofdrapport en specificaties per gemeente. In het hoofdrapport is een visie beschreven op de samenwerking binnen Fluvius en hoe deze kan bijdragen aan een betaalbare, duurzame en toekomstbestendige afvalwaterketen. Het hoofdrapport is een gezamenlijk document, dat de zes gemeenten en het waterschap verbindt.

In de specificatie worden de gemeentelijke watertaken van Meppel verder uitgewerkt. Het is tevens de invulling van de wettelijke zorgplicht en voldoet daarmee aan de eisen die aan een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) worden gesteld. In de gemeentelijke specificatie wordt op de volgende doelen gestuurd: bescherm volksgezondheid, beperk wateroverlast en hinder, spaar het milieu en tenslotte een zorgvuldige dienstverlening.

4.4.8 Beleidsvisie externe veiligheid (2014)

Op 15 januari 2009 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Meppel' vastgesteld. Dit beleid is in 2014 geactualiseerd. Het doel van de beleidsvisie is om een duidelijk kader te geven voor het omgaan met risico's en externe veiligheid. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. De visie behandelt externe veiligheid rond inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. In hoofdstuk 5 wordt meer concreet ingegaan op het aspect externe veiligheid in het plangebied.

De visie richt zich op verschillende gebiedstypes. Het plangebied valt onder de gebiedstypen 'Woonwijken' en 'Transportzones spoor, weg en water'.

Woonwijken

Woonwijken zijn die gebieden in de gemeente waar een groot aantal mensen op een beperkt oppervlak verblijven. De gemeente Meppel wil haar burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en in woonwijken worden daarom geen bedrijven toegelaten die een extern veiligheidsrisico veroorzaken. In de woonwijken zijn dergelijke bedrijven ook nu niet aanwezig. Daarmee wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

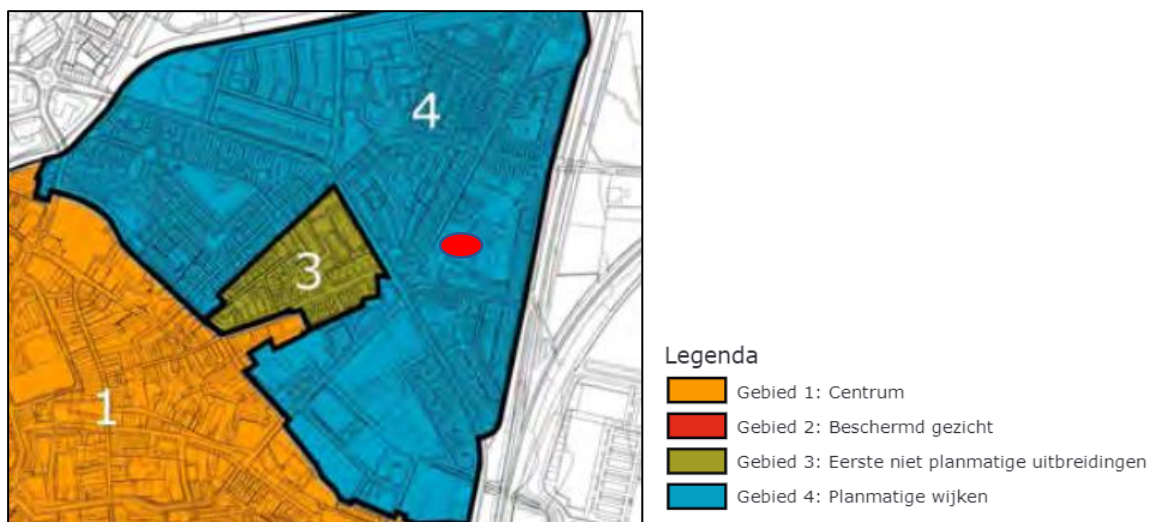
Transportzones spoor, weg en water

Over Meppeler grondgebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd per schip, per spoor en over de weg. Het spoortracé Herfte aansl. - Meppel (basisnetroute 40) ligt in het invloedgebied van voorliggend plan. Hierover meer in hoofdstuk 5.

Voor het spoor gaat met het Besluit externe veiligheid transportroutes worden naast de al vastgelegde veiligheidszones ook het plasbrandaandachtsgebied (PAG) vastgelegd. Het plasbrandaandachtsgebied (PAG) is het gebied tot 30 m van het spoor waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. De 30 m voor het PAG wordt gemeten vanaf de buitenste spoorstaaf van het buitenste doorgaande spoor. Volgens de regeling Basisnet geldt voor de spoorlijn Herfte aansl. - Meppel een PAG. Het plangebied ligt meer dan 140 m van de spoorlijn af. Het PAG vormt hierdoor geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.4.9 Welstand

Het plangebied valt binnen de welstandsnota binnen de planmatige wijken, zie de volgende afbeelding.



Het welstandsniveau ter plaatse van het plangebied is hoog. Dat betekent dat wordt gevraagd om een zorgvuldige beoordeling. Het accent ligt op het handhaven en respecteren van of reageren op kenmerkende karakteristieken en gebiedskwaliteiten.

De cultuurhistorische waarde van de Commissaris de Vos van Steenwijklaan (een historisch bebouwinglint) is gemiddeld. Een voor de oorlog verstedelijkte uitvalsweg als deze is op zich niet zeer zeldzaam, maar representeert in Meppel een zekere waarde. De eenzijdige beplanting van de straat doet afbreuk aan het profiel. De architectuur is niet zeldzaam.

Bij de planuitwerking dienen ten aanzien van structuur, massa, architectuur en materiaal de volgende uitgangspunten gehanteerd te worden.

Structuur

- vrijstaande volumes met doorzichten, aritmische geplaatst;
- enkele losse afwijkende gebouwen uit de rooilijn geplaatst

Massa

- enkelvoudige volumes met kap van één of twee lagen
- kappen haaks op en evenwijdig aan de straat;
- zadel-, mansarde-, schildkap of plat dak.

Architectuur

- traditionele architectuurstijlen van 1900 tot heden met dominantie van de jaren '90;
- architectuur per type herkenbaar.

Materiaal

- overwegend traditioneel;
- rood of gele baksteen;
- wit stucwerk;

- orangerode/zwarte dakpannen;
- houten kozijnen (wit)
- details passend bij de architectuur.

Openbare ruimte:

- kleine voortuinen, soms met lage muurtjes of hagen;
- eenzijdige bomenlaan.

Vertaling in het plan

De hiervoor benoemde welstandscriteria zijn grotendeels vertaald in het plan en besproken met de gemeentelijk stedenbouwkundige. De tweekapper aan de voorzijde is uitgevoerd in twee bouwlagen met kap en staat dwars op de weg met een langskap. De rijwoningen in het tweede bebouwingslint staan dwars op de weg, maar doordat sprake is van bebouwing in de tweede bouwlint doet dit geen afbreuk aan de structuur van de Commissaris de Vos van Steenwijklaan. Daarbij speelt dat het volume van deze bebouwing beperkt is.

Het appartementengebouw is te typeren als een afwijkend gebouw, maar is wel onder traditionele architectuur ontworpen. Het materiaalgebruik is eveneens overwegend traditioneel.

De voorzijde van het plangebied wordt gedeeltelijk gevormd door privé tuinen van de tweekapper en gedeeltelijk door de gemeenschappelijke buitenruimte van het appartementengebouw. De tuinen zijn overeenkomstig de welstandscriteria beperkt van omvang. Dat geldt eveneens voor het groen aan de voorzijde van het appartementengebouw. Mogelijk wordt bij de uitwerking gebruik gemaakt van hagen of muurtjes.

Voor impressies van het voorziene bouwplan wordt verwezen naar hoofdstuk 3.

4.5 Conclusie

Onderliggend initiatief is in lijn met relevant ruimtelijk beleid. Met de realisatie van 38 woningen wordt op een duurzame wijze invulling gegeven aan een kwalitatieve en kwantitatieve (woning)behoefte. Daarbij sluit het plan aan op het gemeentelijk woonbeleid dat als doel heeft om te komen tot een passend woningaanbod voor eenieder, waarbij het huursegment als aandachtgroep is aangeduid. In het volgende hoofdstuk wordt het plan getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.

5. Planologische randvoorwaarden

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante omgevingsaspecten beschreven.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

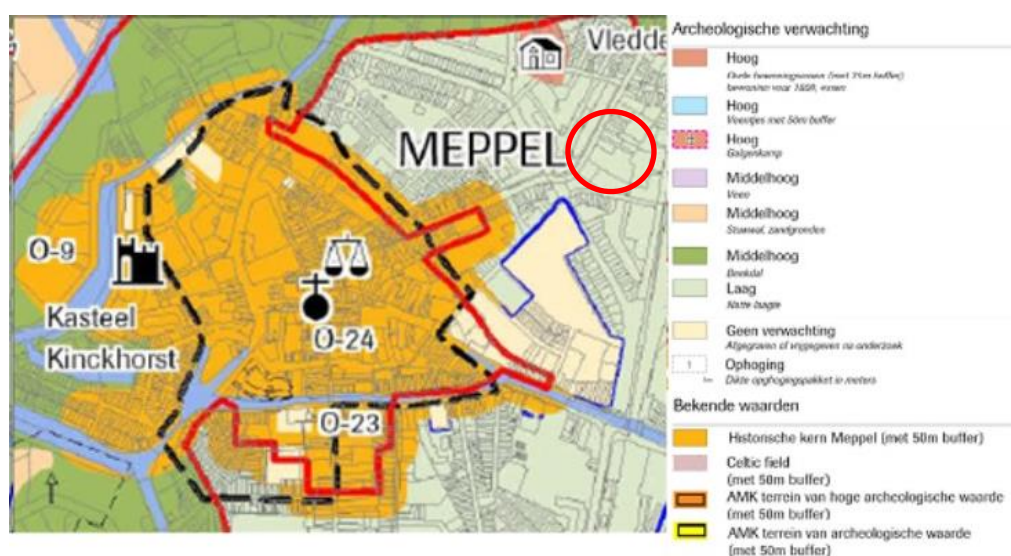
Kader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

De gemeente Meppel beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Daarmee heeft de gemeente Meppel een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. Het beleid geeft een indicatie van de trefkans voor archeologische waarden. Op hoofdlijnen worden drie verwachtingszones onderscheiden: lage verwachting, middelhoge verwachting en hoge verwachting. Deze verwachtingszones zijn in bestemmingsplannen doorvertaald naar archeologische dubbelbestemmingen. In onderliggend plangebied is geen archeologische dubbelbestemming opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Dit vloeit voort uit het feit dat voor de locatie geldt dat er geen archeologische verwachting is. Op de volgende afbeelding uit de archeologische beleids- en verwachtingenkaart is dat zichtbaar.



Archeologische beleids- en verwachtingenkaart.

5.2.2 Monumentenzorg

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. Op grond van de kernkwaliteit Cultuurhistorie uit de provinciale omgevingsverordening behoort het plangebied wel tot de cultuurhistorische hoofdstructuur. De cultuurhistorische hoofdstructuur verbindt alle elementen, structuren en gebieden die in hun onderlinge samenhang van provinciaal belang worden geacht en is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Daarbinnen behoort het plangebied tot het deelgebied 'De Reest en Meppel'. Bepalend voor de hoofdstructuur van dit gebied is de waaier van waterlopen waartussen de randveenontginningen liggen met hun bebouwingslinten. Waar de waterlopen samenkomen heeft Meppel zich vanaf de middeleeuwen ontwikkeld als handelsstad en doorvoerhaven. De sturing is verschillend voor elk van deze onderdelen.

Binnen de hoofdstructuur valt het plangebied in de categorie 'respecteren'. Deze categorie is vooral van toepassing in gebieden waar de ontwikkelingen meer kleinschalig zijn (zoals in voorliggend geval) en zich in een laag tempo voltrekken. Bij ontwikkelingen ligt de inzet bij het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst. Initiatiefnemers hebben de verantwoordelijkheid om de cultuurhistorische hoofdstructuur als inspiratiebron te benutten voor ontwikkelingen.

De ambitie voor Meppel is het herkenbaar houden van de historische kern van Meppel als markt- en handelsstad, zowel bovengronds als ondergronds, met alle elementen die daaraan refereren, zoals bebouwingsstructuren, waterlopen, pleinen en parken. In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen meer aanwezig. De kernkwaliteit wordt niet aangetast. Wel ligt het plangebied in de nabijheid van de binnenstad en langs doorgaande routes voor verkeer over weg en rail. De voorziene bebouwing begeleidt deze oorspronkelijke structuren. Daarnaast wordt in de architectuur van de gebouwen rekening gehouden met de structuur van de Commissaris de Vos van Steenwijklaan. Op deze wijze wordt rekening gehouden met het cultuurhistorische karakter van de locatie.

Conclusie

Op basis van de archeologische beleids- en verwachtingskaart is er geen verwachting dat in het plangebied archeologische waarden aanwezig zijn. In het plangebied zijn geen rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten aanwezig. Er is dan ook geen onderzoek noodzakelijk om eventuele archeologische waarden veilig te stellen of in beeld te brengen. Tevens wordt geen afbreuk gedaan aan cultuurhistorische waarden.

5.3 Flora en fauna

Kader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes

verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 1 opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan blijkt of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Soortenbescherming

Het onderzoeksgebied bevat voor vleermuizen toegankelijke bebouwing, waardoor aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen niet op voorhand kan worden uitgesloten. Aan de hand van aanvullend vleermuisonderzoek dient vastgesteld te worden of daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing aanwezig zijn. Dit onderzoek heeft plaatsgevonden en is als bijlage 1a van deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat in de te slopen bebouwing geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn en het onderzoeksgebied niet fungeert als essentieel foerageergebied of als essentiële vliegroute voor vleermuizen. Van een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van vleermuizen is geen sprake. De voorgenomen herontwikkeling kan plaatsvinden zonder ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming.

Verder bevat het onderzoeksgebied geen groeiplaatsen, verblijfplaatsen, jaarrond beschermde vogelnesten, essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes van niet-vrijgestelde beschermde soorten flora en fauna. Nader veldonderzoek of het aanvragen van een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming is wat dat betreft niet aan de orde.

Gebiedsbescherming

De voorgenomen herontwikkeling leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming ten aanzien van Natura 2000. Nadere toetsing in de vorm van een passende beoordeling of het aanvragen van een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde. Een mogelijke uitzondering daarop is stikstofgevoeligheid. Om dat te bepalen is aan de hand van de AERIUS-calculator berekend of het plan een toename van stikstofdepositie op Nature 2000-gebieden tot gevolg heeft. De berekeningen zijn als bijlage 2 van het bestemmingsplan opgenomen. Hieruit blijkt dat van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden geen sprake is.

De voorgenomen ingreep leidt niet tot een overtreding van de verbodsbepalingen uit de vigerende Omgevingsverordening van de provincie Drenthe ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland. Verdere toetsing in de vorm van een 'Nee, tenzij-toets is niet aan de orde.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar.

5.4 Bodem

Kader

Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse

In het kader van voorliggend bestemmingsplan heeft gezien de milieugevoelige functie bodemonderzoek plaatsgevonden. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem met betrekking tot de eventuele aanwezigheid van bodemverontreiniging in de grond en het freatisch grondwater. De resultaten zijn als bijlage 3 opgenomen.

Historisch onderzoek

Door de opdrachtgever/contactpersoon is geen informatie verstrekt waaruit blijkt dat de bodem op enigerlei wijze is verontreinigd.

Uit diverse bodemonderzoeken in de omgeving blijkt dat een ernstige bodemverontreiniging met PAK en zware metalen is gesaneerd in 2005/2006 achter de percelen Com. De Vos van Steenwijklaan 16, 20 en 28. Dit is ten noorden van de onderzoekslocatie. Hierbij is wel een restverontreiniging achtergebleven onder een schone leeflaag. Tevens is bekend geworden dat in 1988 een bodemsanering van matig met lood verontreinigde grond heeft plaatsgevonden op de onderzoekslocatie. De verontreiniging zou volledig zijn gesaneerd. De locatie van de sanering is niet bekend geworden.

Er zijn geen gegevens bekend geworden over verontreinigende bedrijfsactiviteiten. Ten noorden van de onderzoekslocatie was sprake van een ophooglaag, waarin de ernstige bodemverontreinigingen zijn aangetoond en inmiddels zijn gesaneerd.

Er zijn geen relevante gegevens met betrekking tot olietanks bekend geworden. Volgens de bodemkwaliteitskaart valt de locatie in zone Wonen. Er is geen informatie over asbestverdachte materialen of puinverhardingen op of in de bodem bekend geworden.

Tijdens de terreininspectie zijn geen gegevens bekend geworden waaruit een bodembelasting op de onderzoekslocatie is af te leiden.

Bodemonderzoek

De resultaten van het verrichte verkennend onderzoek kunnen als volgt worden samengevat:

Overschrijdingstabel grond

Analyse-monster	Traject (m -mv)	> AW (+index)	> I (+index)
MM01 BG	0,00 - 0,50	PAK 10 VROM (0,01)	-
MM02 BG	0,08 - 0,55	-	-
MM03 OG	0,50 - 2,00	-	-
MM04 OG	0,50 - 2,00	PAK 10 VROM (0,1)	-

> AW : > Achtergrondwaarde
 > I : > Interventiewaarde
 Index : $(\text{GSSD} - \text{AW}) / (\text{I} - \text{AW})$

Overschrijdingstabel grondwater

Watermonster	Filterdiepte (m -mv)	> S (+index)	> I (+index)
01-1-1	2,00 - 3,00	Koper (0,13) Zink (0,04) Barium (0,35)	-

> S : > Streefwaarde
 > I : > Interventiewaarde
 Index : $(\text{GSSD} - \text{S}) / (\text{I} - \text{S})$

Tijdens de terreininspectie en de monsternamen van de grond zijn geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen.

De onderzoekshypothese 'onverdacht' kan op grond van de analyseresultaten van de grondmonsters/grondwatermonsters/grond- en grondwatermonsters heel strikt genomen niet worden gehandhaafd. Formeel gesproken is de kwalificatie verdacht van toepassing. De aangetroffen concentraties zijn echter van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'bodem' uitvoerbaar.

5.5 Geluid

Kader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als

bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Analyse

Ten aanzien van het plangebied geldt dat er geen sprake is van invloed van industrie- of luchtvaartlawaai. Wel is er sprake van weg- en spoorweglawaai. In het kader van dit weg- en spoorweglawaai heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden. De rapportage is als bijlage 4 van deze toelichting opgenomen.

De invloed van het weg- en railverkeerslawaai op de in de directe omgeving hiervan gelegen plangebied, is in het akoestische onderzoek nader onderzocht. De berekeningen van de geluidsbelasting afkomstig van zowel het wegverkeer als het railverkeer zijn verricht met een door DGMR ontwikkeld computerprogramma Geomilieu (V5.21). Deze is gebaseerd op het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012, standaardrekenmethode II.

Wegverkeer

Voor een goede ruimtelijke inpassing van het geprojecteerde bouwplan zijn ook de in de directe nabijheid hiervan gelegen niet-zoneplichtige wegen met een 30 km/uur regime, in het akoestisch onderzoek betrokken.

De te verwachten geluidsbelastingen [L_{den}] vanwege het wegverkeer op de gevels van de binnen het plangebied geprojecteerde wooneenheden bedraagt, na het aanbrengen van een 'Dove gevel' ter plaatse van de naar de Commissaris de Vos van Steenwijklaan 56 dB of minder. Hieruit blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van het wegverkeer op de nabijgelegen zoneplichtige wegen wordt overschreden. Deze wegen vormen volgens de Wet geluidhinder, zonder hiervoor voorzieningen te treffen, derhalve een belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Voor een goede ruimtelijke inpassing [beoordeling van een goed woon- en leefklimaat] van de geprojecteerde woningen in haar directe omgeving, zijn naast de zoneplichtige wegen ook de niet-zoneplichtige wegen [30 km/uur wegen] in het akoestisch onderzoek mee beschouwd. De optredende geluidsbelastingen als gevolg van deze secundaire wegen behoeven volgens de Wet geluidhinder niet te worden getoetst aan de gestelde grenswaarde, maar zouden wel kunnen leiden tot geluidoverlast. Dit geldt met name als gevolg van het verkeer over klinkerverharde wegen.

Om na te kunnen gaan of er als gevolg van het wegverkeer over alle in de directe omgeving van het plangebied aanwezige wegen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn de optredende geluidbelastingen afkomstig van zowel de gezoneerde als van de niet-gezoneerde wegen in kaart gebracht. De gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van deze gezamenlijke zoneplichtige en niet-zoneplichtige wegen, met uitzondering ter plaatse van de als 'Dove gevels' aangemerkte gevels, bedraagt maximaal 62 dB. Hierbij kan nog worden opgemerkt dat hierbij de aftrek ex. Artikel 110-g van de Wet geluidhinder nog niet is meegerekend.

Railverkeer

De te verwachten geluidsbelastingen [L_{den}] vanwege het railverkeer op de gevels van de binnen het plangebied geprojecteerde woningen bedraagt 60 dB of minder. Hieruit blijkt dat de

voorkeursgrenswaarde van 55 dB wordt overschreden. Dit spoortraject vormt volgens de Wet geluidhinder daarom zonder dat hierbij maatregelen worden getroffen, een belemmering voor de realisatie van het geprojecteerde bouwplan.

Maatregelen

Bronmaatregelen

Allereerst dient bij het opnemen van voorzieningen ten behoeve van het wegverkeerslawaaï te worden gedacht aan bronmaatregelen (b.v. het verminderen van de verkeersintensiteit op de betreffende weg, het verlagen van de rijsnelheid, stiller wegdek, wijziging vormgeving). Naar verwachting zal ook het aantal treinbewegingen in de toekomst niet verminderen en ook zal het verlagen van de rijsnelheid ter plaatse geen reële optie zijn, zodat bronmaatregelen ook in het kader van het railverkeerslawaaï niet haalbaar worden geacht.

Op basis van het bovenstaande kan redelijkerwijs worden gesteld dat het aanbrengen van bronmaatregelen deels wel zullen leiden tot een verlaging van de optredende geluidbelastingen ter plaatse, maar dat deze niet afdoende zullen zijn en zullen stuiten op financiële bezwaren. Deze zullen namelijk tot gevolg hebben dat hierdoor de exploitatie van de voorgenomen plannen dermate onder druk zal komen te staan, dat zij de haalbaarheid van het project mogelijk in gevaar kunnen brengen.

Maatregelen in de overdracht

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het de vraag of een overdrachtsmaatregel in de vorm van geluidsschermen of -wallen, ter plaatse wenselijk wordt geacht. Gezien de beperkte omvang van de voorgenomen plannen en het aantal verdiepingen (grotere hoogte) waarvoor verlaging van de optredende geluidbelastingen noodzakelijk is, kunnen de financiële consequenties hiervan de haalbaarheid van het project mogelijk eveneens in gevaar brengen. Tevens zal dit stedenbouwkundig niet kunnen worden ingepast.

Voorzieningen bij de ontvanger

Voorgaand is reeds aangegeven dat ter plaatse van een aantal geluidsgevoelige bestemmingen de voorkeursgrenswaarde ten gevolge van het weg- en railverkeerslawaaï wordt overschreden. Omdat het slechts gaat over een relatief beperkt aantal geluidsgevoelige bestemmingen waar sprake is van een overschrijding, kunnen om financiële en stedenbouwkundige redenen geen bron- of overdrachtsmaatregelen worden getroffen. Om realisatie alsnog mogelijk te maken, dient er bij de gemeente Meppel zo mogelijk een hogere grenswaarden te worden aangevraagd.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het opstarten van een dergelijke procedure wordt aansluiting gezocht bij de landelijk hiervoor vastgestelde richtlijnen. Voor zover bekend heeft de gemeente Meppel geen gericht geluidbeleid vastgesteld voor het verlenen van ontheffing Hogere grenswaarde. Aansluitend op het landelijke beleid houdt dit in dat binnenstedelijk ontheffing mogelijk is tot maximaal 63 dB.

Deze kan alleen worden toegestaan als de gecumuleerde geluidsbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare geluidsbelasting. Van een onaanvaardbare geluidsbelasting is in ieder geval sprake als vanwege de gecumuleerde waarde niet wordt voldaan aan de eisen die het Bouwbesluit stelt aan de geluidbelasting binnen geluidgevoelige ruimten.

Omdat de maximaal verzochte geluidbelasting waarvoor ontheffing wordt aangevraagd niet hoger is gelegen dan maximaal 56 dB voor wegverkeerslawaai en 60 dB voor railverkeerslawaai, is een hogere waarde procedure opgestart.

Geluidwering gevels en hogere grenswaarde

Als de optredende geluidbelastingen op de gevels van de geprojecteerde woningen niet tot de voorkeurswaarde van 48 dB wegverkeerslawaai en 55 dB railverkeerslawaai kunnen worden verlaagd, zoals in het onderhavige geval, dan dient bij de aanvraag Omgevingsvergunning een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwerende kwaliteit van de gevels te worden toegevoegd. Tevens dient een besluit hogere grenswaarde genomen te worden. Hierbij dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies ter plaatse van geluidsgevoelige ruimten voldoet aan de hiervoor gestelde grenswaarden uit het Bouwbesluit.

In het kader van voorliggend plan heeft een akoestisch onderzoek geluidwering gevels plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage 4a opgenomen en heeft geleid tot een besluit hogere grenswaarde op basis van een ontwerpbesluit (zie bijlage 4b). In het rapport is aangegeven op welke wijze bouwkundige maatregelen genomen moeten worden om te kunnen voldoen aan het akoestisch niveau. Indien hier rekening mee wordt gehouden is het plan akoestisch uitvoerbaar.

5.6 Water

Relevant beleid

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden. U kunt de genoemde documenten raadplegen op onze site www.wdodelta.nl.

Analyse

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 5). Uit de watertoets kwam naar voren dat er een waterschapsbelang speelt op de locatie. Nadere afstemming met het waterschap leert dat vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap geen belangen spelen en de korte procedure doorlopen kan worden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast. Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseren wij om een drempelhoogte van 30 cm boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor

lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratierool (IT-riool) of infiltratiekratten een mogelijkheid. Als infiltratie niet mogelijk is dan kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. De afvoer van overtollig hemelwater uit het plangebied mag, ongeacht de toegepaste methode, niet tot wateroverlast leiden op aangrenzende percelen of het omliggende watersysteem. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Bij aanleg van bedrijventerreinen, wegen met een hoge verkeersbelasting, parkeerterreinen, marktpleinen, winkelstraten en tunnels dient de mogelijkheid voor lozing van hemelwater direct op open water met het waterschap te worden afgestemd.

Conclusie

In het kader van voorliggend plan is een digitale watertoets uitgevoerd en heeft het waterschap geadviseerd. Uit afstemming met het waterschap blijkt dat er geen sprake is van een waterschapsbelang.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van woningen. Om het plan mogelijk te maken wordt de bestemming van het plangebied grotendeels gewijzigd in 'wonen'. Dit is een bestemming die geen milieugevoelige activiteiten mogelijk maakt, maar wel gevoelig is voor omliggende gevoelige activiteiten en bestemmingen.

Rondom het plangebied bevinden zich diverse bestemmingen, zoals 'wonen', 'dienstverlening', 'bedrijf' en 'maatschappelijk'. Er is zodoende sprake van een gemengd gebied. Waar het om woonbestemmingen gaat bestaat er geen potentiële milieuhinder voor het voorziene plan. Waar het om de bestemmingen 'dienstverlening', 'maatschappelijk' en 'bedrijfsbestemming' gaat kan hier wel sprake van zijn. Daarom wordt het plan hieraan getoetst.

Maatschappelijk

Op circa 95 meter van het plangebied bevindt zich, aan de Commissaris de Vos van Steenwijklaan, een kerk. Op basis van de richtafstanden van de VNG dient de afstand tussen woningen en een kerk ten minste 30 meter te bedragen, in gemengd gebied 10 meter. Het plan voldoet hier aan.

Achter het plangebied bevindt zich, aan Allee 11, een maatschappelijke bestemming. Op basis van de bestemming kunnen zich hier 'maatschappelijke voorzieningen' vestigen. Voorheen was hier een school gevestigd, nu wordt er gewoond. Oorspronkelijk waren het twee woningen, waarvan één met ruimte voor bedrijf aan huis (reclamebureau). In september 2021 is vergunning verleend voor het realiseren van een derde appartement ten koste van de bedrijfsruimte. Maatschappelijke voorzieningen worden in de regels van het geldende bestemmingsplan gedefinieerd als: educatieve, informatieve, levensbeschouwelijke, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Al deze functies hebben een richtafstand van maximaal 10 meter, in gemengd gebied van nul meter. Het plan is op basis van deze naastgelegen functie uitvoerbaar.

Dienstverlening

Direct naast het plangebied bevindt zich een perceel met de bestemming 'dienstverlening'. De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlenende bedrijven of -instellingen. Op basis van de begrippen uit het bestemmingsplan wordt 'dienstverlening' als volgt gedefinieerd: het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden.

Op basis van deze definitie/bestemming kunnen zich bedrijven vestigen met een richtafstand van maximaal 10 meter. In gemengd gebied betekent dit dat een trede terug gedaan kan worden en dat de functie direct naast de woonfunctie kan plaatsvinden. Op basis van het bestemmingsplan is het plan ten opzichte van het naastgelegen perceel uitvoerbaar. Op het perceel rust echter een vergunning voor het gebruik van het bestaande gebouw ten behoeve van wonen. Ook deze functie verhoudt zich milieukundig tot voorliggend plan.

Opslag

Direct achter het plangebied bevindt zich een perceel met een bedrijfsbestemming achter Commissaris de Vos van Steenwijklaan 16. Ter plaatse zijn bedrijven tot categorie 2 toegestaan. Bedrijven in categorie 2 hebben in gemengd gebied een richtafstand van 10 meter ten opzichte van milieugevoelige functies (zoals wonen). Dit bedrijfspand heeft de functie opslag/distributie. Gezien het gebruik en de reeds bestaande afstand van de schuur die zich hier bevindt ten opzichte van voorziene woningen (7 meter vanaf de rand van de bestaande bebouwing tot de perceelsgrens en 12 meter van het bestaande gebouw tot de achterzijde van de woning), leidt dit naar verwachting niet tot een beperking van de

bedrijfsmogelijkheden van de locatie. Andersom geldt dat omwonenden niet in hun woongenot worden aangetast.

Omgevingsdienst

In het kader van voorliggend plan is advies ingewonnen bij de omgevingsdienst. Vanuit de omgevingsdienst is geoordeeld dat het plan geen nadelige milieukundige belemmeringen tot gevolg heeft.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

5.8 Externe veiligheid

Kader

Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico's voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: 'Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico's. De overheid garandeert een zogenaamd 'basisbeschermingsniveau' voor externe veiligheid.'

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid is reeds in paragraaf 4.4.8 aangehaald. Dit beleid is gebaseerd op het rijks- en provinciaal veiligheidsbeleid.

Analyse

In het kader van onderliggend ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. De locatie ligt binnen de invloedsgebieden van de spoorlijn Herfte aansl. - Meppel en de rijksweg A32 waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Om de effecten hiervan op het plan in beeld te brengen is onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek 'Externe veiligheid' is als bijlage 6 van deze toelichting opgenomen. de resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Spoorlijn

Het plasbrandaandachtsgebied vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Het plaatsgebonden risico vormt eveneens geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied. Het groepsrisico is in zowel de huidige als toekomstige kleiner dan de oriëntatiewaarde en neemt niet toe. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat een beperkte verantwoording van het groepsrisico afdoende is. Dit volgt uit artikel 7 van het Besluit externe veiligheid

Transportroutes waarin wordt aangegeven dat in de toelichting bij een bestemmingsplan in elk geval moet worden ingegaan op:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de spoorweg en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg, spoorweg of dat binnenwater een ramp voordoet.

Deze aspecten maken onderdeel uit van een zogenaamde beperkte verantwoording. In voorliggend geval is sprake van woningen die allemaal een eigen ontsluiting (vluchtweg) hebben. Het plangebied wordt ontsloten via de Commissaris de Vos van Steenwijklaan. Via de bestaande wegenstructuur kunnen bewoners het plangebied snel een eenvoudig verlaten.

Rijksweg A32

Het plangebied ligt buiten de 200 m zone waarbinnen verantwoording afgelegd dient te worden over de invloed op het groepsrisico. Wel dient het bestuur van de veiligheidsregio in de gelegenheid te worden gesteld om advies uit te brengen over de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien een ramp zich voordoet.

Conclusie

Het bestemmingsplan is op basis van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader

Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse

Het plan betreft de ontwikkeling van 38 woningen. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor

gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Kader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer en parkeren. De gemeente Meppel heeft het parapluplan Parkeren vastgesteld waarin is bepaald hoe per functie de parkeeropgave moet worden ingevuld. In het gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan zijn zaken ten aanzien van bereikbaarheid vastgelegd.

Analyse

Ontsluiting

Het perceel ligt direct aan de Commissaris De Vos van Steenwijklaan, op korte afstand van de aansluiting op de Ceintuurbaan. Deze wegen zijn ingericht op het ontsluiten van (auto)verkeer en er is geen reden om te veronderstellen dat deze wegen deze relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen niet aan kunnen.

Parkeren

Voor het plangebied is het parapluplan Parkeren van toepassing. In dit plan wordt verwezen naar de gemeentelijke Nota Parkeernormen gemeente Meppel waarin de parkeernormen zijn vertaald. Uitgangspunt is dat de te realiseren parkeergelegenheid voldoende moet zijn voor het bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht. Bij het realiseren van voldoende parkeergelegenheid hoeven geen bestaande tekorten te worden opgelost.

Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw, verbouw of wijziging van bestemming de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Op deze manier blijft de parkeercapaciteit op straat gewaarborgd. In de praktijk kunnen zich situaties voordoen waarbij niet kan worden voldaan aan één of beide eisen. In dit soort gevallen bestaat de mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden af te wijken van deze eisen.

In de 'Nota parkeernormen Gemeente Meppel' zijn de parkeernormen onderverdeeld in functies en gebieden. Op basis van deze indeling ligt het plangebied binnen de 'Rest bebouwde kom'. De volgende parkeernormen voor de functie 'wonen' zijn van toepassing:

Parkeernormen woningen

functie [eenheid]	Norm			bezoekers aandeel
	centrum	schil	rest bebouwde kom	
woning duur [per woning]	1,6	1,7	2,0	0,3
woning midden [per woning]	1,4	1,6	1,8	0,3
woning goedkoop [per woning]	1,25	1,4	1,6	0,3
serviceflat/aanleunwoning [per woning]	0,5	0,5	0,5	0,3
kamerverhuur/eenpersoonswoning [per woning]	0,4	0,4	0,4	0,2

Vertaling naar het plan

Voorliggend plan voorziet in:

- de transformatie van de locatie van een bestaand pand met een maatschappelijke bestemming naar appartementen;
- het realiseren van zes grondgebonden woningen;
- de realisatie van 2 woningen (tweekapper) op het aangrenzende perceel.

Parkeeropgave op basis van het gemeentelijk beleid

In totaal bestaat het programma van het te transformeren gedeelte van het plangebied uit 8 grondgebonden woningen en 30 appartementen. Om de norm te bepalen, afgestemd op het gemeentelijk beleid, worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- een tweekapper valt in de categorie 'duur'
- appartementen van minder dan 65 m² vallen in de categorie 'goedkoop'
- appartementen van 65 m² tot 85 m² vallen in de categorie 'midden'
- appartementen van meer dan 80 m² vallen in de categorie 'duur'
- grondgebonden woningen van ca 80 m² vallen in de categorie 'midden'

Op basis hiervan geldt voor het voorziene programma de volgende parkeeropgave.

Aangrenzende kavel:

- 2 tweekappers, categorie 'duur', norm 2,0, opgave: $2 * 2 = 4$

Begane grond:

- 12 appartementen kleiner dan 65 m², categorie goedkoop, norm 1,6, opgave $12 * 1,6 = 19,2$
- 6 grondgebonden woningen van 80 m², categorie midden, norm 1,8, opgave $6 * 1,8 = 10,8$

Eerste verdieping

- 8 appartementen kleiner dan 65 m², categorie goedkoop, norm 1,6, opgave $8 * 1,6 = 12,8$
- 4 appartementen van ca. 75 m², categorie midden, norm 1,8, opgave $4 * 1,6 = 6,4$
- 2 appartementen van ca. 95 m², categorie duur, norm 2, opgave $2 * 2 = 4$

Tweede verdieping

- 4 appartementen kleiner dan 65 m², categorie goedkoop, norm 1,6, opgave $4 * 1,6 = 6,4$

De totale parkeeropgave komt hiermee op (64) 63,6 parkeerplaatsen. Het aandeel bezoekers is $38 * 0,3 = 12$ (11,4). Binnen het plangebied kunnen 65 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze zijn weergegeven in het stedenbouwkundig plan dat in hoofdstuk drie is opgenomen. Vanuit ruimtelijk, stedenbouwkundig en duurzaamheidsoogpunt is het niet wenselijk om het volledige terrein rondom de voorziene woningen te benutten voor parkeren. Dat betekent namelijk dat er geen of onvoldoende ruimte beschikbaar is voor groen. Dat is wel wenselijk, omdat groen bijdraagt aan een prettig woon- en leefklimaat, hittestress tegengaat en bijdraagt aan de biodiversiteit in de stad.

Tussen de gemeente en de initiatiefnemer is daarom overeengekomen om het aantal parkeerplaatsen terug te brengen door middel van de inzet van deelauto's. Op deze manier zijn minder parkeerplaatsen nodig en is sprake van minder verharding. Het voordeel van autodelen is dat bewoners wel gebruik kunnen maken van een auto, maar deze niet hoeven te bezitten. Verschillende onderzoeken zijn beschikbaar naar de effecten van autodelen op het autobezit. Uit deze onderzoeken blijkt dat de parkeerbehoefte van bewoners met 15% tot 30% gereduceerd kan worden ten gevolge van het stallen van deelauto's. Het principe van deelauto's wordt gestimuleerd door de kosten van de deelauto's onderdeel te maken van de servicekosten van de VVE. Ook als je geen gebruik maakt van een deelauto, betaal je wel mee. Dat stimuleert mensen om deel te nemen aan het concept en af te zien van een eigen auto.

Momenteel hanteren de aanbieders van deelauto's veelal het uitgangspunt dat elke deelauto 5 eigen auto's vervangt. Bij de ontwikkeling is ruimte voor 2 deelauto's, die gezamenlijk 10 (5 x 2) eigen auto's vervangen. Per saldo daalt, zonder toepassing van dubbelgebruik van de parkeerplaatsen, de parkeervraag met 8 (10 – 2) parkeerplaatsen. Per saldo komt is op basis van het voorziene programma bij het gebruik van twee deelauto's ruimte nodig voor $64 - 8 = 56$ parkeerplaatsen. Bij de uitwerking van het terreininrichtingsplan wordt rekening gehouden met dit aantal plaatsen. Tevens wordt als uitgangspunt gehanteerd dat als het gebruik van deelauto's niet werkt, een deel van het groen vervangen kan worden door parkeerplaatsen. Op basis van het inrichtingsplan dat in hoofdstuk drie is opgenomen, is aangetoond dat op die manier aan de eisen van het gemeentelijk parkeerbeleid kan worden voldaan.

Binnen het plan wordt rekening gehouden met het stallen van fietsen door de bouw van een voorziening waar 112 fietsen gerealiseerd kunnen worden.

Parkeerdrukmeting

Als alternatief voor het inzetten van deelauto's is een parkeerdrukmeting uitgevoerd om te onderzoeken of een deel van de parkeeropgave in openbaar gebied gerealiseerd kan worden. Uit de parkeerdrukmeting blijkt dat in openbaar gebied niet voldoende ruimte is om een deel van de opgave daar op te lossen. Vandaar dat een alternatief wordt ingezet. De parkeerdrukmeting is opgenomen als bijlage 7.

Conclusie

Het plan voorziet in een goede ontsluiting. Daarnaast is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein te realiseren, in eerste instantie met inzet van deelauto's. Het plan is zodoende op basis van de aspecten verkeer en parkeren uitvoerbaar.

5.11 Trilling

Kader

Voor trillinghinder als gevolg van railverkeer bestaan geen wettelijke normen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet hier wel aandacht aan worden besteed als er een trillingsbron aanwezig is.

Analyse

De bouwlocatie is gesitueerd op korte afstand van de splitsing van de spoorlijn Zwolle – Meppel - Hoogeveen. Op basis van ervaring bij vergelijkbare gebouwen langs het spoor zullen trillingen vanwege passerende treinen mogelijk voelbaar kunnen zijn in de toekomstige woningen.

Trillingen spelen daarmee mogelijk een relevante rol bij de planontwikkeling en kunnen tot nadere randvoorwaarden bij de verdere uitwerking van de bouwplannen leiden. Inzicht in de optredende trillingen als gevolg van de passerende treinen in de woongebouwen is derhalve wenselijk.

In het kader van het bestemmingsplan is door middel van een vooronderzoek (zie bijlage 8) een inschatting gemaakt in hoeverre mogelijk knelpunten optreden ten gevolge van trillingen. Een dergelijk vooronderzoek geschiedt op basis van de huidige inzichten. Het vooronderzoek biedt daarbij inzicht in de mogelijke risico's waarbij verder reeds vroegtijdig met bepaalde constructieve aspecten rekening kan worden gehouden.

Uit de resultaten van het onderzoek inzake hinder voor personen in gebouwen, kan worden geconcludeerd dat het de verwachting is dat in de toekomstige nieuwbouw geen trillingshinder zal optreden vanwege railverkeer.

Formeel zijn er – naar verwachting - geen extra maatregelen noodzakelijk om aan de trillingseisen te kunnen voldoen. Desalniettemin wordt geadviseerd rekening te houden met het volgende advies:

Voor onderwerpeijk bouwplan wordt geadviseerd om de funderingsbalk in te pakken in een dikke EPS verloren bekisting. Vloeren uit te voeren met voldoende stijfheid (bijvoorbeeld breedplaatvloer of kanaalplaatvloer 350 mm dikte) en een eigenfrequentie van minimaal 37 Hz.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'trilling' uitvoerbaar.

5.12 Bezonning

Achtergrond

Het plan voorziet in het realiseren van bebouwing binnen het plangebied op plaatsen waar nu geen bebouwing aanwezig is. Om aan te tonen dat de nieuwe bebouwing geen overlast veroorzaakt voor de omgeving, is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage 9a van deze toelichting opgenomen. Tevens is zijn de effecten van de geldende planologische mogelijkheden ten opzichte van de omgeving afgezet tegen de nieuwe situatie binnen het plangebied. Dat is gedaan in de studie die als bijlage 9b is opgenomen.

Er zijn in Nederland geen wettelijke eisen gesteld aan de hoeveelheid zon dat op of in een gebouw minimaal dient toe te treden. Voor woningen is door TNO een richtlijn opgesteld. Sommige gemeenten waaronder Den Haag hebben in aanvulling op deze TNO-richtlijn een eigen richtlijn opgesteld. De gemeente Meppel hanteert geen specifieke bezonningsnorm. De TNO-norm 'Licht' is in Nederland de meest gangbare bezonningsnorm. Op basis van deze norm is een bezonningsstudie uitgevoerd.

Resultaat onderzoek

In de zon- en schaduwberekening wordt rekening gehouden met de zomer- en wintertijden. De zomertijd gaat 2023 in op de nacht van zaterdag 25 maart en zondag 26 maart en eindigt in de nacht van zaterdag 28 oktober en zondag 29 oktober. Eveneens wordt rekening gehouden met het verschil tussen zonne- en klokkentijd. Vanuit een praktisch motief is gekozen om in de zon- en schaduwberekening te werken met de klokkentijd. Dit sluit het best aan bij de werkelijk beleving van tijd en bezonning.

Uit het 4-seizoenen zon- en schaduwonderzoek komt naar voren dat op 21 maart/21 september de woningen aan de Commissaris De Vos van Steenwijklaan 3 t/m 15 zeer beperkt enige schaduw in de voortuinen ervaren en dat voor nummer 14 in de namiddag schaduw er sprake is van een toename van schaduw.

Uit het onderzoek naar de TNO-norm 'licht' komt naar voren dat de woningen aan de Commissaris De Vos van Steenwijklaan 3 t/m 15 en de zijramen van de achterbouw van nummer 14 allen aan de minimale TNO-eis 'licht' van 120 minuten in de periode 19 februari-21 oktober voldoen. De woningen gelegen aan de Commissaris De Vos van Steenwijklaan 13 ondervindt op 19 februari een afname van 24,7%, de ramen op de achterbouw van nummer 14 ondervinden een afname van 18,8%. Voor een binnenstedelijke omgeving zoals hier in Meppel zijn dit aanvaardbare percentages.

Conclusie

De doorgevoerde onderzoeken, 4-seizoenen bezonning en TNO-norm 'licht' laten zien dat de voorgenomen nieuwbouw van woningen en appartementen op de locatie Commissaris De Vos van Steenwijklaan 10 zeer beperkte toename van schaduw hinder veroorzaakt voor de woningen gelegen aan de Commissaris De Vos van Steenwijklaan 3 t/m 15 en de achterbouw van nummer 14. Er is echter sprake van een aanvaardbare invloed en zodoende is het plan op basis van het aspect 'bezonning' uitvoerbaar.

5.13 Mer-beoordeling

Kader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste gevolgen voor het milieu in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat het plan vanuit milieukundig oogpunt uitvoerbaar is. Dit hoofdstuk in samenhang met de rest van de toelichting kan zodoende worden gezien als een vormvrije mer-beoordeling op basis waarvan het college kan besluiten geen mer-procedure te doorlopen.

5.12 Conclusie

Op basis van voorgaande is aangetoond dat het plan al uitvoerbaar is. Er dient nog nader ecologisch uitgevoerd te worden naar vleermuizen. Op basis van dit onderzoek wordt bepaald of ontheffing aangevraagd moet worden voor transformatie van het pand.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld voor het plan. In het kader van de omgevingsvergunning dient een bouw akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat het binnenniveau wordt gehaald.

Ten aanzien van het aspect water dient in overleg met het waterschap een verdere technische uitwerking plaats te vinden van de wijze waarop met extreme buien omgegaan wordt. Deze uitwerking volgt in het kader van de technische uitontwikkeling van het plan.

6. Juridische aspecten

6.1 Algemeen

6.1.1 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. De grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera) mag de functie uitoefenen die het bestemmingsplan toestaat.

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt daarom:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- het bebouwen van de gronden;
- het verrichten van werken (aanleggen).

6.1.2 Over bestemmen, dubbel bestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een (enkel)bestemming. De gronden met een bepaalde bestemming zijn begrensd door het bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Aanvullend daarop kunnen de toegekende gebruiksmogelijkheden op twee manieren verder worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die ook aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en daarnaast soms een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- Via een aanduiding. Een aanduiding is een vlak of een teken op de ruimtelijke verbeelding van het plan. Bij het vlak kan het gaan om een functieaanduiding. Het teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden en/of beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing. De (on)mogelijkheden van aangeduide gebieden kunnen zijn geregeld in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels, maar ook in een eigen regel in de Algemene aanduidingsregels.

Een toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen enkel- en dubbelbestemmingen en opgenomen aanduidingen staat in paragraaf 6.2.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te

waarborgen. Ook is de manier waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in de SVBP2012.

- Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Hierbij is een landelijk hiërarchie afgesproken, waarbij eerst de enkelbestemmingen (alfabetisch) aan de orde komen en vervolgens de dubbelbestemmingen (ook alfabetisch). Per bestemming geven de bestemmingsomschrijving en de (specifieke) gebruiksregels aanwijzingen voor het gebruik. De bouwregels geven per bestemming aanwijzingen voor het bouwen van gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Eventueel zijn hierbij flexibiliteitsbepalingen - mogelijkheden voor afwijken met een omgevingsvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden - opgenomen. Daarnaast kan het voorkomen dat een bestemming voorzien is van een omgevingsvergunningstelsel. Dit bepaalt bijvoorbeeld welke werken en/of werkzaamheden alleen mogelijk zijn na verlening van een omgevingsvergunning. Vaak zijn de flexibiliteitsbepalingen en het omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan randvoorwaarden en/of eisen waaraan voldaan moet worden.
- Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden in principe voor het hele plangebied. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Hoewel het hier in feite algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de geldende SVBP.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide plandelen worden in onderlinge samenhang 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 een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Inhoudelijke opzet

Door de gemeente Meppel is een handboek opgesteld. Dit handboek vormt de basis voor de inhoudelijke opzet van de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Dit met dien verstande dat de uitgangspunten van de (voorheen) geldende bestemmingsplannen zo veel mogelijk gehandhaafd zijn. Dit komt de vergelijkbaarheid ten goede met de regelgeving in de omgeving van het voorliggende plangebied.

Regels

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

- *Bestemmingsomschrijving*: In dit onderdeel worden de toegestane doeleinden en het toegestane gebruik omschreven.
- *Bouwregels*: Hierin worden de regels voor wat betreft het bouwen uitgewerkt.
- *Nadere eisen*: In deze bepaling is opgenomen dat Burgemeester en Wethouders nadere eisen kunnen stellen inzake de plaats en afmeting van gebouwen, bijvoorbeeld in het kader van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Deze bepaling maakt het mogelijk voor het gemeentebestuur om waar nodig sturing te geven aan de ruimtelijke ontwikkeling.
- *Afwijking bouwregels*: In dit onderdeel kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de bouwregels, waarmee ruimere bouw mogelijkheden kunnen worden gegeven.
- *Specifieke gebruiksregels*: In dit onderdeel kunnen enkele specifieke ongewenste gebruiksmogelijkheden uitgesloten, zoals zelfstandige bewoning van bijgebouwen en stortplaatsen.
- *Afwijking van de gebruiksregels*: In dit onderdeel zijn mogelijkheden voor het bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels opgenomen, bijvoorbeeld voor het toestaan van aan huis gebonden bedrijven.
- *Wijzigingsbevoegdheid*: In dit onderdeel kunnen mogelijkheden op worden genomen voor het wijzigen van de bestemming. In dit bestemmingsplan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden*: Dit onderdeel (de voormalige aanlegvergunning) is alleen van toepassing voor de dubbelbestemmingen voor archeologie.

Verbeelding

- Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten. Zo worden de kaarten in kleur opgezet, waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding. De kleuren en letters zijn afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De schaal van de analoge kaarten is 1:1.000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

6.3 Regels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Binnen het plangebied komen de volgende bestemmingen voor.

Wonen

De toekomstige woonpercelen zijn voorzien van een woonbestemming. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen is aangeduid hoeveel woningen mogen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van de bebouwing verschilt, evenals het aantal woningen, per bouwvlak. Aan huis verbonden beroepen zijn, onder voorwaarden, mogelijk.

Ter plaatse van bouwblok 1 is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is opgenomen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw aangetoond moet worden dat het plan akoestisch uitvoerbaar is. Deze voorwaardelijke verplichting vloeit voort uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek waaruit een hoge geluidbelasting op de gevel naar voren kwam ten gevolge van railverkeerslawaai.

Tuin

Aan de voorzijde van de tweekappers is, overeenkomstig de naastgelegen woning, een smalle strook als tuin bestemd.

Groen

Naast een woonbestemming kent de locatie aan de randen van het plangebied aan de zijde van het appartementengebouw, op de grens met openbaar gebied, een groenbestemming. Hier is sprake van gronden die niet expliciet aan bewoners zijn toegekend en zodoende anders in gebruik zijn dan de tuinen aan de voorzijde van de tweekappers.

6.4 Verbeelding

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

- De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijvoorbeeld B- bedrijventerrein) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de SVBP2012.
- De schaal van de kaarten is 1: 1.000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, bebouwingspercentages).

In dit bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast. Dit bestemmingsplan biedt een nieuwe regeling waarbij aangesloten wordt op bestaande regelingen voor omliggende gebieden. Daarbij worden het handboek en de SVBP2012 als basis voor de regeling aangehouden.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie­regeling van toepassing is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Om te achterhalen of dit bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is, wordt de bestemmingsplanprocedure doorlopen. Tijdens en voorafgaand aan deze procedure zijn verschillende momenten waarop burgers en instanties hebben gereageerd en kunnen reageren op het plan, namelijk; inspraak, overleg, zienswijzen en tot slot beroep. De uitkomsten hiervan kunnen ook nog nieuwe niet voorziene uitgangspunten voor het bestemmingsplan geven. De bestemmingsplanprocedure ziet er globaal als volgt uit:

7.2.1 Voorontwerpbestemmingsplan

In de bestemmingsplanprocedure wordt het verplicht overleg te voeren met verschillende van belang zijnde instanties. Dit is geregeld in artikel 3.1.1 van het Bro.

Het houden van inspraak is niet verplicht. De gemeente Meppel hecht er echter waarde aan en heeft in haar Inspraakverordening opgenomen dat een inspraakperiode van zes weken in een bestemmingsplanprocedure wenselijk is. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarom gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn diverse zienswijzen naar voren gebracht. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een reactienota. De reactienota is als bijlage 10 van dit bestemmingsplan opgenomen. Op basis van de zienswijzen zijn enkele wijzigingen doorgevoerd in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. De doorgevoerde wijzigingen zijn benoemd in de reactienota.

Daarnaast heeft in het kader van voorliggend plan afstemming plaatsgevonden met omwonenden van het plangebied. Ook is een projectwebsite opgesteld waarvan omwonenden middels een schrijven op de hoogte zijn gebracht. Via de website kan eenieder op de hoogte blijven van de plannen en contact opnemen met de initiatiefnemer van het plan. Op verschillende momenten in het proces worden informatieavonden gehouden.

7.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Eventueel ingediende zienswijzen worden door de gemeenteraad voorzien van een antwoord. De eventuele zienswijzen kunnen leiden tot wijzigingen in dit bestemmingsplan.

7.2.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Het bestemmingsplan wordt, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van een commerciële marktpartij. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. In het kader van onderliggend bestemmingsplan wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente.

8. Procedure

8.1 Vooroverleg en inspraak

Van 28 september tot en met 8 november 2022 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Com. De Vos van Steenwijklaan 10' op grond van de artikelen 2 en 4 van de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van zes weken zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen. Publicatie van de terinzagelegging van het voorontwerp heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en de Meppeler Courant. Gedurende deze periode had een ieder de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

De reacties zijn samengevat en beantwoord in een Nota van inspraak en overleg. Deze Nota is als bijlage 10 van deze toelichting opgenomen. De zienswijzen hebben tot enkele wijzigingen in het plan geleid. Deze zijn weergegeven in hoofdstuk 3 van de Nota van inspraak en overleg.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 22 maart 2023 voor de duur van zes weken voor eenieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien in de Nota van Zienswijzen (bijlage 11). De zienswijzen hebben geleid tot enkele beperkte wijzigingen in het plan, zoals in de Nota van Zienswijzen weergegeven.

Bijlagen

Bijlage 1. Ecologische quickscan

Bijlage 1a. Aanvullend onderzoek vlemuizen

Bijlage 2. AERIUS – berekening

Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer

Bijlage 4a. Onderzoek geluidwering gevels

Bijlage 4b. Ontwerpbesluit Hogere grenswaarde

Bijlage 5. Digitale watertoets

Bijlage 6. Onderzoek externe veiligheid

Bijlage 7. Parkeerdrukmeting

Bijlage 8. Trillingsonderzoek

Bijlage 9a. Bezonningsstudie

Bijlage 9b. Bezonningsstudie vergelijk

Bijlage 10. Nota van inspraak en overleg

Bijlage 11. Reactienota