

 [meppel.nl](https://www.meppel.nl)





Ruimtelijke onderbouwing
Steenwijkerstraatweg 81 Meppel

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Projectgebied	1
1.3 Huidig planologisch regime	1
1.4 Leeswijzer	2
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het projectgebied	4
2.1 Historie watertoren Meppel	4
2.2 Huidige situatie	5
Hoofdstuk 3 Gewenste situatie	7
Hoofdstuk 4 Beleid	9
4.1 Rijksbeleid	9
4.2 Provinciaal beleid	10
4.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 5 Planologische randvoorwaarden	15
5.1 Geluid	15
5.2 Bodemkwaliteit	16
5.3 Luchtkwaliteit	17
5.4 Externe veiligheid	17
5.5 Bedrijven en milieuzonering	18
5.6 Ecologie	19
5.7 Archeologie en Cultuurhistorie	20
5.8 Verkeer en parkeren	21
5.9 Water	22
5.10 Besluit milieu effectrapportage	23
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	26
6.1 Economische uitvoerbaarheid	26
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Hoofdstuk 1 Inleiding

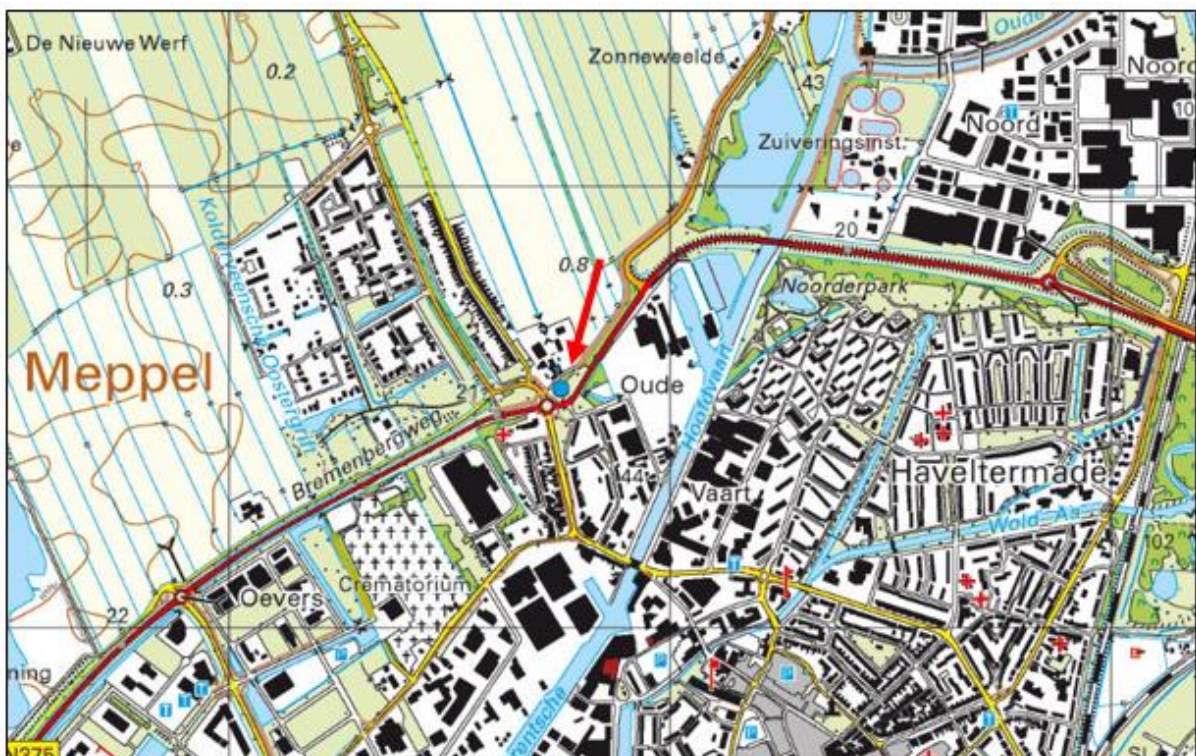
1.1 Aanleiding

Aanvrager is voornemens het perceel Steenwijkerstraatweg 81 te Meppel, met daarop de watertoren een nieuwe functie te geven. De watertoren zal worden opgeknapt en herontwikkeld. Ten noordoosten wordt een bedrijfswoning met omliggend woonerf gerealiseerd.

Er is reeds vooroverleg gevoerd met de gemeente Meppel. De raad heeft op 29 oktober 2020 de notitie 'Watertoren Meppel, Mogelijkheden en kansen voor de herontwikkeling, Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteit' vastgesteld. Verscheidene initiatiefnemers hebben een plan ingediend en het project in dezen is door de gemeente Meppel als best haalbaar beoordeeld waarop de planontwikkeling heeft aangevangen.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied ligt aan de rand van het centrum van Meppel. Het projectgebied heeft kadastraal adres Meppel sectie I nummers 651, 654 en 1135 en is plaatselijk bekend als Steenwijkerstraatweg 81 te Meppel. In afbeelding 1.1 is het projectgebied aangeduid met een rode pijl.



Afbeelding 1.1 Ligging van het projectgebied aangeduid met rode pijl.
Bron: Topotijdreis.nl

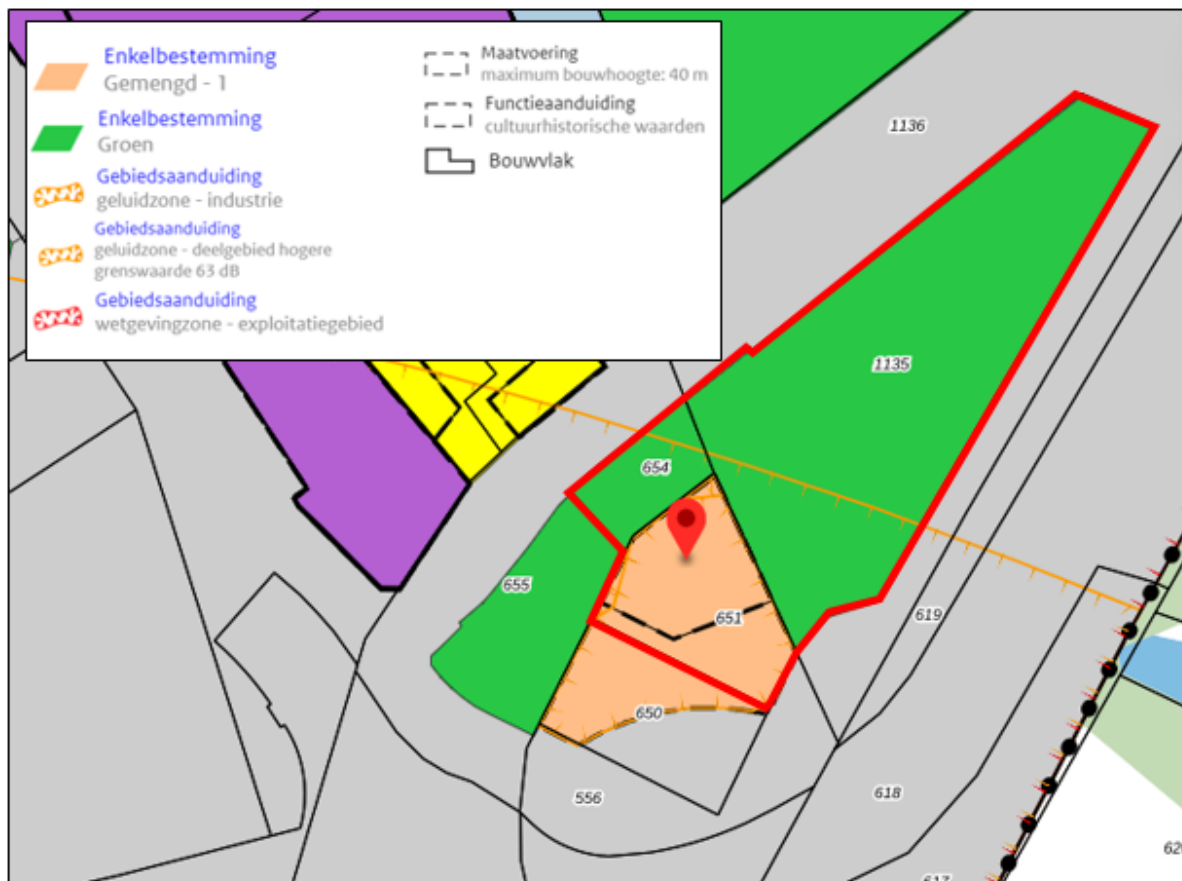
1.3 Huidig planologisch regime

De gronden van het projectgebied vallen binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Meppel-Nieuwveense Landen 2020' (vastgesteld 2020-12-17). In afbeelding 1.3 is een uitsnede van de bestemmingsplankaart gevoegd. Het projectgebied is daarop met een rode lijn aangegeven.

Hierin heeft het projectgebied ter hoogte van de watertoren de enkelbestemming 'gemengd' met een bouwvlak, functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' en maatvoering 'maximum bouwhoogte: 40m'. Ter hoogte van de enkelbestemming 'gemengd' geldt ook gebiedsaanduiding 'geluidzone – deelgebied hogere grenswaarde 63 dB'.

Het overige deel van het projectgebied heeft enkelbestemming 'Groen'.

Voor het gehele projectgebied gelden de gebiedsaanduidingen 'wetgevingszone – exploitatiegebied' en ten zuiden van de oranje lijn die door het projectgebied loopt (zie afbeelding 1.3) geldt gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie'.



Afbeelding 1.3 Uitsnede bestemmingsplankaart. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

De voorgenomen ontwikkeling is strijdig met het bestemmingsplan met betrekking tot het volgende:

- De nieuwe functie van de watertoren en het omliggend erf voldoen niet aan de bestemmingsomschrijving voor 'Gemengd - 1' en 'Groen';
- De voorgenomen woning en omliggend woonerf voldoen niet aan de bestemmingsomschrijving voor 'Groen'. Daarmee is de bouw van de bedrijfswoning (hoofdgebouw met aanbouw) niet bij recht is toegestaan.
- Het te bouwen (groene) geluidsscherm ten behoeve van het woonperceel is niet bij recht toegestaan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie in het projectgebied beschreven. De gewenste situatie in het projectgebied wordt in hoofdstuk 3 beschreven. Vervolgens komt in hoofdstuk 4 het provinciale en gemeentelijk beleid aan de orde. In hoofdstuk 5 worden de omgevingsaspecten beschreven. In hoofdstuk 6 is de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aangegeven.

Hoofdstuk 2 Beschrijving van het projectgebied

2.1 Historie watertoren Meppel

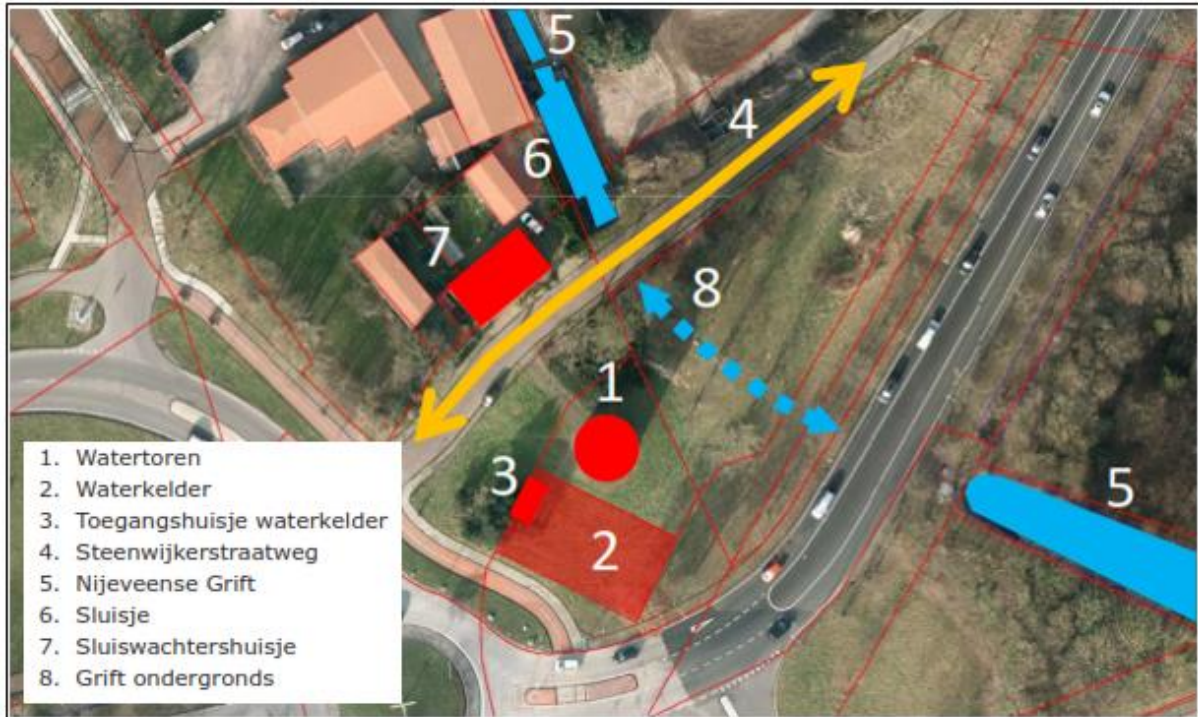
In 1893 was Meppel een van de eerste van de vier Drentse steden die ertoe overging een centrale drinkwatervoorziening aan te leggen. Het is de oudste watertoren van Drenthe en is ontworpen door architect H.P.N. Halbertsma. De ronde toren heeft een in Neoclassicistische trant opgebouwde geleding. Op het oorspronkelijke gedeelte is in 1955 een nieuw reservoir geplaatst. De volledige historie van de watertoren is beschreven in de door aanvrager opgestelde planbeschrijving behorende bij het schetsplan.



Afb. 2.1 Watertoren links voor de verbouwing, rechts na verbouwing
Bron: notitie Watertoren Meppel, gemeente Meppel

De watertoren maakt onderdeel uit van een cultuurhistorisch ensemble samen met de bijbehorende waterkelder, het toegangshuisje tot de waterkelder, de Nijeveense Grift, het sluisje, het sluiswachtershuisje en de grift ondergronds, zie afbeelding 2.2. Dit project heeft enkel betrekking op de watertoren en het perceel waar de ondergrondse grift onderdoor loopt. In paragraaf 5.7 (Archeologie en Cultuurhistorie) wordt dit nader behandeld.

Van gemeentewege is het voornemen om de Nijeveense grift in ere te herstellen. Die ontwikkeling maakt geen deel uit van dit project, maar heeft de planvorming wel mede bepaald.



Afb. 2.2 Cultuurhistorisch ensemble Bron: notitie watertoren Meppel, gemeente Meppel

2.2 Huidige situatie

Het projectgebied bestaat uit de gronden met daarop de watertoren en het ten noordoosten daarvan gelegen groen. Afbeelding 2.3 toont een luchtfoto en afbeelding 2.4 toont het aanzicht vanaf de N375. Er is een duidelijk hoogteverschil op het perceel zichtbaar in afbeelding 2.4, de watertoren is namelijk gelegen op een terp.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto huidige situatie plangebied Bron: Topotijdreis.nl



Afbeelding 2.4 Aangezicht projectgebied vanaf N375 Bron: googlemaps.nl

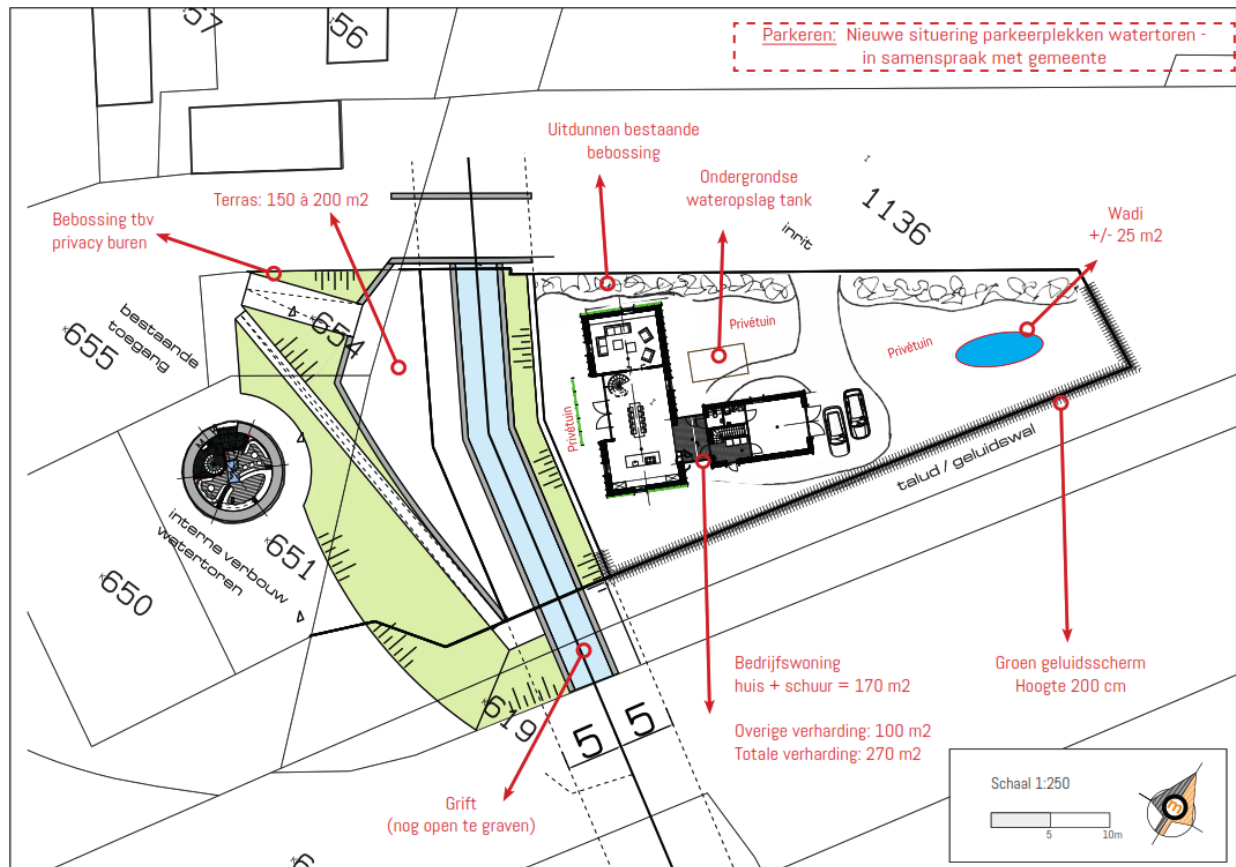
Zoals aangegeven maakt het projectgebied onderdeel uit van een cultuurhistorisch ensemble (zie afbeelding 2.2). Daarnaast is de watertoren een provinciaal monument waarbij vanuit stedenbouwkundig oogpunt de waarden betrekking hebben op het silhouet van de toren, de groene inbedding en de zichtlijnen uit de diverse richtingen.

Het perceel wordt ontsloten aan de noordzijde via de oorspronkelijke Steenwijkerstraatweg. De watertoren is toegankelijk via een looppad. De noordoostelijk gelegen groenstrook is ingericht met bosschage en gras. Dit perceel is bereikbaar via een onverharde uitweg. Over dit perceel loopt een zakelijk recht strook ten behoeve van het waterschap, daar waar de Grift ondergronds gaat is een bebouwingsvrije zone.

Hoofdstuk 3 Gewenste situatie

De wens is het projectgebied te herontwikkelen waarbij de watertoren een nieuwe functie krijgt, er een bedrijfswoning met bijbehorend bouwwerk wordt gebouwd en het perceel heringericht wordt met onder andere een terras, woonerf en een geluidsscherm. Afbeelding 3.1 toont een schets van de gewenste situatie m.b.t. de herontwikkeling van het projectgebied.

Voor deze herontwikkeling heeft aanvrager een planbeschrijving voor het schetsplan opgesteld. Deze is als bijlage bij de aanvraag gevoegd.



Afbeelding 3.1 schets gewenste perceelsinrichting
Bron: eigen materiaal initiatiefnemers terreintekening d.d. 11 september 2023

In deze situatie wordt ervan uitgegaan dat de grift van gemeentewege wordt geopend. Dit zorgt voor een natuurlijke opdeling van functies (werken en wonen) binnen het projectgebied. De westzijde met daarop de toren zal worden benut ten behoeve van horeca en bedrijvigheid met een terras aan het water en de oostzijde zal worden benut door initiatiefnemers om te wonen.

Voor de beoogde realisatie van de grift wordt van gemeentewege een afzonderlijk procedure doorlopen en dit is dan ook geen onderdeel van dit project.

Herontwikkeling watertoren

Aanvrager is voornemens de watertoren te restaureren alsmede om te bouwen tot horecagelegenheid met multifunctionele ruimte. Hiertoe worden drie verdiepingen en twee vides geplaatst in de toren. In de tank wordt 1 vide gerealiseerd. De huidige trap zal worden verwijderd en wordt vervangen door een spiltrap. Aan de binnenzijde wordt een geheel vrijstaande constructie met stalen kolommen geplaatst. De verdiepingsvloeren worden in hout uitgevoerd. Voor de bouwkundige uitwerking zie de bij de aanvraag gevoegde tekeningen.

De begane grond beslaat 28m² met twee gedeeltelijke bouwlagen (vides) van ieder 14m², dit wordt benut ten behoeve van een lunchroom/proeflokaal. Door de twee bouwlagen met een vide uit te voeren blijft de hoogte van de toren zichtbaar. De eerste verdieping beslaat 22m² en zal worden ingericht als flexibele vergaderruimte. De tweede en derde verdieping beslaan elk 20m² en worden ingericht als vaste kantoorruimte. De vierde verdieping beslaat 14m² en wordt benut als pantry, maar is geen verblijfsruimte. Tenslotte beslaat de tank 43m² met daarin een bouwlaag van 27m² met vide. Deze ruimte zal worden benut als presentatie/workshop/vergaderruimte.

Aan de oostzijde van de toren wordt een terras ingericht. Het bestaande looppad naar de watertoren blijft intact. Het groen rond de watertoren blijft laag om de zichtbaarheid van dit karakteristieke pand te behouden.

Het parkeren wordt buiten het projectgebied opgelost in overleg met de gemeente. Ten noorden van het projectgebied aan de overzijde van de Steenwijkerstraatweg heeft de gemeente plannen om nieuwe parkeergelegenheid te creëren. Tot dit gerealiseerd is kan er tijdelijk geparkeerd worden langs de Steenwijkerstraatweg, zie afbeelding 3.1.

Herontwikkeling woonerf

Op het oostelijk deel van het projectgebied wordt een woonerf gerealiseerd. Deze bedrijfswoning is onlosmakelijk verbonden met de watertoren. Het woonerf wordt ontsloten op de oorspronkelijke Steenwijkerstraatweg. Een bestaande inrit wordt aangepast ten behoeve van dit woonerf. Het bestaande groen langs de Steenwijkerstraatweg blijft intact om de privacy van het woonerf te beschermen en het groene aanzicht te behouden.

De bedrijfswoning heeft een moderne uitstraling met houten gevelbekleding en een houtskeletbouw. De woning is dusdanig ontworpen dat maximaal gebruik wordt gemaakt van warmtewinst. Door de afwijkende vorm en het materiaalgebruik vormt de woning geen concurrentie voor de watertoren. Het grote volume dat met de nokrichting haaks op de weg is gesitueerd wordt benut als bedrijfswoning, de aanbouw wordt benut ten behoeve van opslag. Er wordt een ondergronds regenwatersysteem aangelegd welke dient als regenwaterberging én benut wordt ten behoeve van de woning. Voor de bouwkundige uitwerking zie de bij de aanvraag gevoegde tekeningen.

De bestaande opgaande begroeiing in het midden van het perceel zal worden verwijderd teneinde een tuin aan te kunnen leggen rondom de bedrijfswoning en om de bedrijfswoning te kunnen bouwen.

Ter afscherming van het wegverkeerslawaai van de N375 wordt voorzien in een geluidsscherm. Er is gekozen voor een groen scherm welke is opgebouwd uit elementen begroeid met klimbeplanting. Voor de bouwkundige uitwerking zie tevens de bij de aanvraag gevoegde tekeningen.

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

NOVI

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan worden ingespeeld op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en
2. Zorgvuldig gebruik van de ruimte;
Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Overweging in relatie tot het projectgebied

Met dit project wordt bijgedragen aan een sterke en gezonde stad waarbij functies gecombineerd worden en waarmee zorgvuldig gebruik wordt gemaakt van de ruimte waarbij de kenmerken en identiteit van het gebied rond de watertoren centraal staan. Daarmee voldoet dit project aan de NOVI.

SVIR

Op 13 maart 2012 is de Rijkstructuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna SVIR) vastgesteld. Daarin is aangegeven dat het Rijk streeft naar 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'. Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk kiest daarbij voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Een aantal van deze nationale belangen worden juridisch geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd en vervolgens vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.

Ondanks het bestaan van deze definities is het niet altijd duidelijk of een bepaalde ontwikkeling onder het begrip 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' valt en of de Ladder dus van toepassing is. In de loop der jaren heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een behoorlijk aantal uitspraken gedaan over welke ontwikkelingen nu wel of niet onder dit begrip vallen.

Voorziet het plan voor kantoren in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Door de toevoeging van 'in beginsel' bij iedere ondergrens, lijkt de Afdeling duidelijk te willen maken dat geen sprake is van 'harde' ondergrenzen. In dit geval is er geen sprake van het toevoegen van een nieuw gebouw, maar het herbestemmen van een bestaand gebouw waarmee dit geen nieuwe stedelijke ontwikkeling is.

Voor wonen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 16-09-2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Het voorgenomen plan voldoet daarmee aan artikel 3.1.6 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening.

Conclusie

Voor dit plan zijn in de SVIR dan wel de Barro geen onderwerpen van nationaal belang opgenomen waarmee rekening dient te worden gehouden. Het plan past binnen de kaders van het Rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Drenthe

Op 28 september 2022 is de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 vastgesteld. De omgevingsvisie is het strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkelingen van Drenthe tot 2030, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein. In de visie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen te weten de provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening; het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer; het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving en het provinciaal verkeers- en vervoersplan op grond van de Plan verkeer en vervoer.

Ruimtelijke kwaliteit en Bruisend Drenthe

Ruimtelijke kwaliteit

In de omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het beoordelen van bestemmingsplannen. Kernkwaliteiten vormen de basis voor het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' en dit zijn kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Deze kernkwaliteiten zijn rust, ruimte, natuur en landschap; oorspronkelijkheid; noaberschap; kleinschaligheid; menselijke maat; en veiligheid.

Deze worden op de kernkwaliteitenkaart weergegeven door middel van een aantal indicatoren te weten landschap; cultuurhistorie; aardkundige waarden; archeologie; rust en natuur. Onder ruimtelijke kwaliteit valt ook zorgvuldig ruimtegebruik en milieu- en leefomgevingskwaliteit.

De verantwoordelijkheid voor de kernkwaliteiten binnen het bestaand stedelijk gebied waar het projectgebied onder valt, ligt bij de gemeente. Een uitzondering hierop wordt gemaakt voor archeologie en in specifieke gevallen voor cultuurhistorie.

Kernkwaliteit Archeologie

Het projectgebied is niet voorzien van een aanduiding m.b.t. archeologie.

Kernkwaliteit Cultuurhistorie

Het projectgebied is ter hoogte van de watertoren voorzien van de aanduiding 'provinciale monumenten'. Het overige deel van het projectgebied is niet voorzien van enige aanduiding. De watertoren heeft monumentnummer PM1-0171, bouwjaar 1893. De watertoren is van algemeen provinciaal belang op grond van een aantal criteria zoals cultuurhistorische waarde, de civieltechnische en architectuurhistorische waarde, de stedenbouwkundige/ensemblewaarde, de gaafheid/authenticiteit en de zeldzaamheid. De watertoren vertegenwoordigt een hoge cultuurhistorische waarde als representant van de ontwikkeling van de gemeentelijke drinkwatervoorzieningen. Het is een voorbeeld van een watertoren in Waterstaatsstijl met Neoclassicistische kenmerken. De watertoren bezit een redelijke mate van gaafheid en heeft een redelijke mate van zeldzaamheid.

Overweging in relatie tot het projectgebied

Dit project omvat het herontwikkelen van het perceel waarop de watertoren is gelegen waarbij de watertoren en omliggend terrein een nieuwe bedrijfsmatige functie krijgen en een woonerf voor de bedrijfswoning ontwikkeld wordt binnen bestaand stedelijk gebied.

De watertoren is een provinciaal monument. Het zal verbouwd worden met inachtneming van de monumentale waarden, deze zullen niet worden aangetast. Door de herontwikkeling krijgt de watertoren een nieuwe functie en zal hij behouden blijven. Dit project biedt ook de mogelijkheid om de Nijeveense grift te openen. Deze loopt nu ondergronds op het perceel. Hierdoor kan er waarde worden toegevoegd aan het bestaande cultuurhistorisch ensemble.

4.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Meppel 2030 'duurzaam verbinden'

Op 7 november 2013 heeft de gemeenteraad van Meppel de Structuurvisie Meppel 2030 'Duurzaam verbinden' vastgesteld. De structuurvisie geeft een kader voor de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingen in Meppel voor de komende twintig jaar. Het is een langetermijnvisie waarvan de planhorizon op 2030 ligt. De structuurvisie dient als kader voor het opstellen van bestemmingsplannen en geeft richting aan ontwikkelingen die nu nog niet in bestemmingsplannen zijn vastgelegd.

Op de visiekaart is het projectgebied aangeduid als 'Watertoren'. De watertoren is volgens de structuurvisie een beeldbepalend icoon aan de noordzijde van Meppel. Dit icoon moet worden behouden. Voor de watertoren en genoemde omgeving wordt een visie opgesteld die de ontwikkelpotentie in kaart brengt. Er zijn kansen voor particuliere initiatieven. Daarnaast geeft de structuurvisie aan dat een betere stadsentree nodig is ter hoogte van de rotonde waar de Steenwijkerstraatweg in uitmondt. Een kwalitatieve uitstraling is daarbij het uitgangspunt.

Wat betreft horeca, geeft de structuurvisie aan dat Meppel gebaat is bij een grotere diversiteit.

Watertoren Meppel – Mogelijkheden en kansen voor de herontwikkeling, Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteit

Op 29 oktober 2020 is door de gemeenteraad van Meppel deze notitie vastgesteld. De gemeente wenst een nieuwe toekomst voor dit monument dat toe is aan een duurzaam tweede leven.

De gemeente ziet kansen voor zakelijke dienstverlening zonder baliefunctie, maatschappelijke voorzieningen, met uitzondering van kinderopvang en bedrijven tot en met categorie 2.

Om een nieuw gebruik mogelijk te maken kan het volgens de notitie nodig zijn dat wat nu op locatie kan verruimd wordt. Voor wat het gebruik betreft kan het dan bijvoorbeeld gaan om een bedrijfswoning ten dienste van de bestemming. Als er extra bebouwing nodig is om een nieuw gebruik te faciliteren kan er in totaal maximaal 1000m² bedrijfsvloeroppervlak worden toegevoegd op locatie, afhankelijk van de bebouwing en benodigde ondergeschikte functies.

De cultuurhistorische waarden van de watertoren moeten beschermd en in stand gehouden worden. De waarden met betrekking tot de stedenbouwkundige samenhang zijn het silhouet van de toren, de groene inbedding en de zichtlijnen uit de diverse richtingen.

De herontwikkeling van de locatie biedt de kans om de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur te versterken. Functies die in de notitie passend worden geacht zijn een bijzondere kantoorfunctie, lichte bedrijvigheid, horeca en recreatie. Bebouwing ten dienste van het nieuwe gebruik in de vorm van een bedrijfswoning is mogelijk.

Wat betreft de terreininrichting moet rekening worden gehouden met terpvormige maaiveld rondom de watertoren. Nieuwbouw op hetzelfde plateau is niet wenselijk. De volgens de parkeernota benodigde parkeerplaatsen dienen een plaats op het terrein te krijgen.

Visie op de fysieke leefomgeving Meppel

In deze visie gaat de gemeente Meppel in op haar toekomstvisie voor Meppel in relatie tot de fysieke leefomgeving.

Gemeente Meppel profileert zichzelf als een warm hart binnen de regio, voor zowel bewoners als toeristen. Onderscheidend daarin zijn de stedelijke voorzieningen: ziekenhuis, schouwburg, binnenstad (winkels, horeca, bioscoop), voortgezet onderwijs en bedrijvigheid. De combinatie van wonen, werken, vrijetijd en openbare ruimte wordt gewaardeerd. Het maakt de omgeving levendig. Bij ontwikkeling staat deze menging van functies voorop.

De gemeente ziet dat uitbreiding naast inbreiding ook nodig is om diverse woonmilieus te creëren en dat er ruimte ontstaat voor behoud en realisatie van de gewenste gemengde gebieden.

Gemeente Meppel wil grond effectief inzetten door functies met elkaar te combineren. Door traditionele functies zoals wonen en bedrijvigheid te combineren met recreatieve mogelijkheden of wateropvang. Dit creëert een nieuwe balans in een gebied.

Programma Meppel 2021-2023 Samenwerken aan duurzaamheid

Dit programma duurzaamheid richt zich op de ontwikkeling van een klimaatbestendig, CO₂ neutraal en circulair Meppel. Nieuwbouwprojecten spelen hierin een belangrijke rol. Nieuwbouw creëert een kans bij uitstek voor CO-neutraal bouwen en wonen. Er kan aandacht worden besteed aan de bouwfysische eisen en installatie eisen van nieuwbouw.

Kadernotitie – Zo doen we Groen!

Deze kadernotitie geeft de richting aan voor groen, natuur, landschap en water binnen de gemeente Meppel van 2015 tot 2030. De watertoren maakt deel uit van plannen voor een

parkzone in het kader van de Nieuwveense Landen. Het toekomstige park met landschappelijk karakter zal ruimte bieden aan hoogwaardige natuur, maar ook aan de combinatie van leisure en landschap.

Nota parkeernormen Gemeente Meppel

De uitgangspunten van deze nota zijn:

1. De parkeercapaciteit dient te voldoen aan de gestelde parkeernorm;
2. De parkeercapaciteit dient op eigen terrein te worden gerealiseerd om te voorkomen dat de parkeervraag wordt afgewenteld op de openbare ruimte.

Bij bouwplannen of bij de wijziging van de functie moet voldaan worden aan de eis parkeren op eigen terrein. Het college kan vrijstelling verlenen van de parkeernormen. Deze vrijstelling kan worden verleend indien de realisering van het initiatief meer gewicht heeft dan de nadelen van het afwentelen van de parkeerdruk op de omgeving.

Vervolgens geeft het 'Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meppel houdende regels omtrent Uitvoeringsregels parkeernormen' nadere regels over onder andere de grootte van de benodigde parkeerplaatsen.

Overweging in relatie tot het projectgebied

In de structuurvisie wordt de wens geuit de watertoren en omliggend gebied een ontwikkelkans te laten zijn voor particulieren. Daarnaast wordt ook aangegeven dat de stadsentree rond de Watertoren aantrekkelijker moet worden en dat Meppel gebaat is bij een grotere diversiteit in horeca.

Er is een specifieke notitie vastgesteld voor dit gebied met herontwikkeling mogelijkheden. Op basis van deze notitie hebben initiatiefnemers een plan voorgelegd aan de gemeente Meppel. Uit alle initiatieven die zijn ingediend door particulieren is dit plan gekozen door gemeente Meppel omdat het in basis voldoet aan de gestelde eisen uit deze notitie. Er wordt met dit initiatief een divers gebruik van de watertoren beoogd, van horeca-activiteiten tot kantoor activiteiten. Het toe te voegen volume bvo in de vorm van de bedrijfswoning zorgt voor het volledig kunnen benutten van de zakelijke capaciteiten van de watertoren.

De nieuw te bouwen woning wordt met speciale aandacht voor duurzaamheid vormgegeven. Er wordt gebouwd met houtskeletbouw. Het bouwen met hout zorgt voor opslag van CO₂ in de bedrijfswoning. Tevens worden de principes van passief bouwen gevolgd. De woning is dusdanig gesitueerd dat er aan de zuidzijde veel glasoppervlak is. Een begroeid overstek zorgt voor beschutting in de zomer en laat in de winter de zon het huis opwarmen. Warmteverliezen worden beperkt door een optimale isolatie, grote luchtdichtheid en warmteterugwinning via het ventilatiesysteem.

Ook de watertoren zal aanpassingen ondergaan waarbij in ieder geval de ramen voorzien worden van dubbelglas zonder de monumentale waarden aan te tasten.

De gemeente Meppel ziet graag functiemenging van wonen, werken, vrije tijd en openbare ruimte. De planontwikkeling voorziet in deze functiemenging door een combinatie, van horeca en bedrijvigheid in de Watertoren en wonen in de bijbehorende bedrijfswoning.

De bestaande bebossing aan de noordzijde van het voorzien woonerf zal worden opgeschoond. De bestaande bomen in het projectgebied blijven behouden en behoudens de woning en de oprit zal het woonerf worden ingericht als tuin. De zuid- en oostzijde van het voorziene woonerf wordt omsloten door een nog te plaatsen 'Greenwall' die zorg voor een groene uitstraling. Deze is bedoeld als geluidsscherm en fungeert ook als privacy gevend object. De westzijde van het woonerf wordt begrensd door de open te graven grift die nu nog onder het perceel doorloopt. Aan de overzijde van de grift is de watertoren gelegen. Aan de noordzijde van de toren wordt nieuwe bosschage aangeplant. Het terrein van de watertoren is openbaar toegankelijk en wordt weer beleefbaar gemaakt en past daarom ook in de leisure ambities voor de parkzone Nieuwveense Landen.

Er kan niet worden voldaan aan de parkeernorm op eigen terrein wat betreft de watertoren. Er is een afwijking nodig. De gemeente heeft toegezegd hieraan mee te willen werken en er wordt een separate overeenkomst gesloten om het parkeren te regelen.

Conclusie

Dit plan voldoet aan het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 5 Planologische randvoorwaarden

Dit hoofdstuk bevat een inventarisatie van de verschillende omgevingsaspecten. Daarbij komen onder andere de volgende aspecten aan de orde: geluid, archeologie en cultuurhistorie, ecologie, externe veiligheid, bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, water, milieuzonering bedrijfsactiviteiten en het Besluit Milieueffectrapportage. Dit hoofdstuk bevat een omschrijving van de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten hiervan.

Dit project omvat het herontwikkelen van het perceel waarop de watertoren is gelegen waarbij de watertoren en het omliggend terrein een nieuwe bedrijfsmatige functie krijgen en een woonerf ontwikkeld wordt met daarop een bedrijfswoning met aanbouw en een geluidsscherm.

5.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

In het voorliggende plan worden, vanuit planologisch oogpunt, nieuwe geluidgevoelige objecten toegevoegd. Dat wil zeggen een nieuwe woning. Betreffende het voorgenomen gebruik van de te verbouwen watertoren zijn initiatiefnemers er van uitgegaan dat deze op grond van de Wgh geen geluidgevoelige functie omvat.

Wegverkeerslawaai

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd door RHO adviseurs. In het rapport van d.d. 23 november 2022 met kenmerk 20220413PD wordt ervan uitgegaan dat de nieuw te bouwen woning een gevoelige functie is en dat deze is gelegen binnen de geluidzone van de Steenwijkerstraatweg.

In het rapport wordt het volgende geconcludeerd:

- *“de geluidbelastingen ten gevolge van de Steenwijkerstraatweg en de N371 voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB.*
- *ten gevolge van de N375 de voorkeursgrenswaarde van $L_{den} = 48$ dB wordt overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van $L_{den} = 63$ dB niet.*
- *de geluidbelasting vanwege de N375 $L_{den} = 60$ dB bedraagt.*
- *maatregelen om de geluidbelasting vanwege de N375 te reduceren om verkeerskundige, stedenbouwkundige en financiële redenen niet gewenst of niet mogelijk worden geacht.*
- *de voorgenomen plaatsing van een afschermende voorziening door de initiatiefnemer zelf effectief is voor de begane grondlaag.*
- *het laten vaststellen van een hogere waarde van 60 dB ten gevolge van de N375 noodzakelijk is.*

Als de karakteristieke geluidwering van de gevels voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit2012, zal een aanvaardbaar geluidniveau in de woning worden bereikt.”

Het volledige rapport is bijgevoegd bij de aanvraag.

Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai is in het voorliggende geval niet van toepassing aangezien spoorwegen zijn gelegen op grote afstand van het projectgebied.

Industrielawaai

Een deel van het projectgebied ter hoogte van de watertoren heeft de aanduiding 'geluidzone – industrie'. Ter plaatse van deze aanduiding zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige objecten als gevolg van industrielawaai en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

De beoogde woning is gelegen buiten de voornoemde aanduiding geluidzone. En zoals aangegeven is er in dezen vanuit gegaan dat met het beoogde gebruik van de verbouwde watertoren geen nieuw geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Daarmee heeft deze zonering geen effect op het project.

Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt op basis van voornoemde geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.2 Bodemkwaliteit

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing dient gemotiveerd te worden dat de functies die worden toegelaten, passend worden geacht in relatie tot de bodemkwaliteit.

De functie die de watertoren had als maatschappelijke functie en de lichte bedrijfsmatige functie die de toren nu krijgt wordt passend geacht binnen de bestaande bodemkwaliteit.

De te bouwen woning is een gevoelige functie en er is daarom verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Terra Bodemonderzoek B.V. ter hoogte van het voorgenomen woonerf. In een rapport van d.d. 31 oktober 2022 met kenmerk 22073 wordt het volgende geconcludeerd:

“Toetsing onderzoekshypothese

Bovengrond: De onderzoekshypothese onverdacht kan worden aanvaard. Alle onderzochte parameters voldoen aan de achtergrondwaarden of de detectiegrens.

Ondergrond: De onderzoekshypothese onverdacht kan worden aanvaard. Alle onderzochte parameters voldoen aan de achtergrondwaarden of de detectiegrens.

Grondwater: De onderzoekshypothese onverdacht kan worden aanvaard. Alle onderzochte parameters voldoen aan de streefwaarden.

Er wordt volledig voldaan aan de onderzoekshypothese. Ten opzichte van de bepalingsgrenzen zijn er wel licht verhoogde gehalten aan PFAS aangetroffen, waardoor een eventueel hergebruik onder restricties kan worden toegepast.

Uit milieu-hygiënisch oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouwplannen”

Het volledige rapport is bijgevoegd bij de aanvraag.

Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt op basis van voornoemde geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.3 Luchtkwaliteit

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer.

Luchtkwaliteitsnormen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- b. Een project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- c. Een project draagt slechts in 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.
- d. Een project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) of een regionaal programma van maatregelen.

Van een verslechtering van de luchtkwaliteit in betekenende mate als bedoeld onder c is sprake indien zich één van de volgende ontwikkelingen voordoet:

- woningbouw: minimaal 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitende weg of minimaal 3.000 woningen bij 2 ontsluitende wegen;
- infrastructuur: 3% concentratiebijdrage (verkeerseffecten gecorrigeerd voor minder congestie);
- kantoorlocaties: minimaal 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitende weg, minimaal 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitende wegen.

Met dit project wordt fors minder dan de voornoemde aantallen woningen toegevoegd. Ook is de voorgenomen functie van de watertoren ver beneden de grens van 100.000 m² vloeroppervlak. Daarmee is er sprake van een NIBM-plan.

Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt op basis van voornoemde geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op bedrijven, buisleidingen of transportroutes. Op deze categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing. Het huidige beleid voor inrichtingen (bedrijven) is afkomstig uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor buisleidingen geldt het Besluit buisleidingen externe veiligheid (Bevb). Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

In het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gelezen in samenhang met de regels omtrent externe veiligheid, moet worden onderzocht of er sprake is van aanwezigheid van risicobronnen in de nabijheid van de locatie waarop het Wro besluit betrekking heeft en dienen plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) en de eventuele toename hiervan, te worden bepaald.

De risicokaart Nederland is nagezien op de aanwezigheid van bronnen in de omgeving van het projectgebied.

Daarbij is de kaart nagezien op de aanwezigheid van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, transportroutes (basisnet) over weg, spoor of water- en buisleidingen. Binnen een straal van 500 meter vanaf het plangebied, zijn geen transportroutes over weg, spoor of water- en buisleidingen gelegen. Wel ligt binnen deze straal een LPG tankstation.

Echter ligt het projectgebied ruim buiten het brandaandachtsgebied en is een overweging voor groepsrisico niet nodig.

Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt op basis van voornoemde geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds.

De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De beoogde woonfunctie betreft geen milieubelastende functie. Het vormt dan ook geen belasting voor omliggende functies. Wel kan de woonfunctie een belemmering zijn voor omliggende bedrijven. Onder de interne werking is aangegeven dat het meest dichtbij gelegen bestemde bedrijf op voldoende afstand is gelegen.

De beoogde functie in de verbouwde watertoren is volgens de VNG-uitgave te scharen onder de hoofdfuncties restaurant en kantoor. De functie 'restaurant' (SBI 2008 561) verlangt een maximale richtafstand van 10 meter voor geur, geluid en gevaar. De functie 'kantoor' verlangt een maximale richtafstand van 10 meter voor geluid. De meest dichtbij gelegen woonbestemming liggen op meer dan 10 meter van de watertoren. Tevens zijn de beoogde terrassen op ten minste 10 meter van de meest dichtbij gelegen woonbestemming gelegen. Daarmee wordt voldaan aan deze richtafstanden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In dit geval is de woning een milieugevoelige functie. In de nabije omgeving van het projectgebied (straal 30 meter) is een bedrijfsbestemming gelegen met de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf'. Hier zijn bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan die worden vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten en ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', tevens een agrarisch loonbedrijf.

Deze valt onder SBI code 016 'Dienstverlening ten behoeve van de landbouw algemeen b.o. > 500m² waarbij de volgende hinderrichtafstanden gelden: Geur 30, Stof 10, Geluid 50, Gevaar 10.

De afstand van bestemmingsgrens tot projectgebied bedraagt in dit geval ca. 21 meter waarmee niet voldaan wordt aan de hinderrichtafstand voor de factoren geur en geluid.

Er kan onderbouwd worden afgeweken van deze afstanden.

Het gaat hier om een bedrijfsbestemming waarbij de functionele invulling van het gebied inhoudt dat aan de overzijde van de Steenwijkerstraatweg de bedrijfswoning met omliggend erf en tuin behorend bij het loonbedrijf is gesitueerd. De daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten die voor geur- en geluidsoverlast kunnen zorgen bevinden zich op ruim 70 meter van het projectgebied. Daarnaast gelden voor de bedrijfsbestemming bouwregels, waaronder een maximum bebouwingspercentage van 50%. Daarmee zijn er weinig uitbreidingsmogelijkheden voor het agrarisch loonbedrijf. De uitbreidingsruimte is ook gelegen richting het noorden, verder weg gelegen van het projectgebied. Het is niet aannemelijk dat eventuele uitbreidingsmogelijkheden in de tuin van de bedrijfswoning grenzend aan een woonerf zal worden gerealiseerd.

Daarbij zijn tussen de bedrijfsbestemming en de beoogde woning twee bestemde woonerven gelegen. Deze zijn voor de bedrijfsbestemming de meest belemmerende en daarmee maatgevende gevoelige functies.

Conclusie

Het aspect 'milieuzonering' vormt op basis van het voornoemde geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet Natuurbescherming beschermd. Het projectgebied ligt niet in een Natura 2000-gebied.

Om de effecten van de ontwikkeling ten aanzien van dit Natura 2000-gebied in beeld te brengen, is er een stikstofberekening met behulp van het programma Aerius uitgevoerd. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige berekening is bijgevoegd als bijlage bij de aanvraag.

Er is door MBH Consult B.V. een Aeriusberekening uitgevoerd. In een rapport van 13 april 2023 wordt geconcludeerd dat het projecteffect op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/jaar bedraagt. Er is daarbij vastgesteld dat er daarmee geen significant negatieve effecten op voor Natura2000 gebieden zullen optreden.

Het volledige rapport is bijgevoegd bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Soortbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet er worden bekeken of hier een vrijstelling voor geldt anders moet er een ontheffing worden gevraagd.

Door Natuurbank Overijssel is een verkennend natuurwaarden onderzoek uitgevoerd. De volgende activiteiten zijn getoetst:

- Herontwikkeling watertoren
- Rooien beplanting
- Bouwen woning
- Aanleggen erfverharding

In het rapport van 26 april 2022, met projectnummer 4289 versie 1.0 wordt het volgende geconcludeerd:

“Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten neemt de betekenis van het plangebied af als foerageergebied voor verschillende diersoorten. Dit leidt echter niet tot wettelijke consequenties”.

Er wordt geadviseerd om de te rooien beplanting buiten het broedseizoen te verwijderen. Mocht dit niet kunnen moet er eerst een broedvogelscan worden uitgevoerd. Aanvrager is zich hiervan bewust. Het volledige rapport is bijgevoegd als bijlage bij de aanvraag.

Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt op basis van het voornoemde geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.7 Archeologie en Cultuurhistorie

Archeologie

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek.

Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Meppel heeft de archeologische waarden verwerkt in het bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan heeft het projectgebied geen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Volgens de archeologische beleidskaart die de gemeente Meppel in haar bestemmingplannen hanteert geldt er voor het projectgebied een middelhoge verwachting wat betekent dat bij ingrepen groter dan 1000m² en dieper dan 30 cm archeologisch onderzoek verplicht is.

Met dit project zal geen ingreep groter dan 1000m² plaatsvinden, waarmee er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad van Meppel de ‘Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Meppel, Uitbreidingswijken en buitengebied Meppel’ (hierna CHIW) vastgesteld. Deze inventarisatie gaat in op de verbondenheid met het verleden en onderscheidend modernisme. Daarbij wil men cultuurhistorische dragers in de gemeente Meppel zichtbaar maken, waarderen en onderhouden.

De watertoren maakt onderdeel uit van de Watertorenbuurt (A1) in de CHIW.

De CHIW is verwerkt in het geldende bestemmingsplan. Daarmee is in het bestemmingsplan de watertoren en directe omgeving van een aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’ voorzien. De cultuurhistorische waarden van het gebied zijn hoog met als aantekening dat de Steenwijkerstraatweg hierin leidend is.

De watertoren is daarnaast aangewezen als een provinciaal monument zoals beschreven in paragraaf 4.2.

Met dit project wordt recht gedaan aan de cultuurhistorische waarden van het gebied. Het project biedt de mogelijkheid tot het openen van de grift, wat bij zal dragen aan het verhogen van de waarde van het totale cultuurhistorische ensemble. De watertoren zal inpandig worden verbouwd, maar aan de buitenzijde worden enkel aanpassingen gedaan die de monumentale waarde niet aantasten. De ramen worden aan de binnenzijde voorzien van dubbel glas met een opzetraam waarbij de originele kozijnen behouden blijven. Voor de functionaliteit en veiligheid wordt de draairichting van de deur gespiegeld, maar wederom blijft de deur behouden. De volledige historie van de watertoren en hoe daarmee rekening is gehouden met de beoogde verbouw, is beschreven in het door initiatiefnemers opgestelde planbeschrijving behorende bij het schetsplan.

Doordat het ontwerp van het naastgelegen woonerf in een geheel andere moderne stijl wordt vormgegeven vormt dit woonerf geen concurrentie voor de watertoren.

Conclusie

Het aspect ‘Archeologie en Cultuurhistorie’ vormt op basis van het voornoemde geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.8 Verkeer en parkeren

De gemeente Meppel beschikt over een eigen parkeernota: De nota Parkeernormen 2017. Ten aanzien van parkeren is deze nota als uitgangspunt gebruikt. Deze beleidsnotitie volgt de CROW parkeerkcijfers. Het projectgebied ligt in classificatie ‘rest bebouwde kom’.

Parkeren

Met dit project wordt de functie van de watertoren gewijzigd en wordt een bedrijfswoning toegevoegd. De indeling van de watertoren is uitgesplitst in ‘restaurant’ en ‘commerciële dienstverlening zonder baliefunctie’.

Functie	Aantal of bvo m ²	Rest bebouwde kom	Parkeer norm
Woning duur (per woning)	1	2	2
Totaal t.b.v. woonerf			2

Commerciële dienstverlening zonder baliefunctie per 100 m ² bvo	146 m ²	3.25	5
Restaurant per 100 m ² bvo	56 m ²	11	7
Totaal t.b.v. watertoren			12

Tabel 1: Berekening parkeernorm o.b.v. het gemeentelijk beleid opgemaakt door Omgevingsrecht Zuidema.

Overweging

De parkeerbehoefte van het woonerf wordt op eigen terrein opgelost. Er worden tenminste 2 parkeerplaatsen aangelegd.

Voor de watertoren is een afwijking van het paraplubestemmingsplan Parkeren (vastgesteld op 15 november 2018) nodig. Er zijn twaalf parkeerplaatsen nodig die niet op het terrein van de watertoren gerealiseerd kunnen worden. Van gemeentewege is aangegeven dat er openbare parkeermogelijkheid wordt gerealiseerd ten noorden van het projectgebied aan de overzijde van de Steenwijkerstraatweg. Totdat deze is gerealiseerd, kan de overzijde van de Steenwijkerstraatweg worden benut ten behoeve van tijdelijk parkeren, zie afbeelding 3.2. Dit wordt in een separate overeenkomst tussen de gemeente en de aanvrager vastgelegd.

Verkeer

De functieverandering van de watertoren zorgt voor een toename van de verkeersbewegingen. De huidige ontsluiting nabij de rotonde naar de N375 wordt voldoende geacht om deze toename op te vangen.

De ontsluiting van de watertoren zal in de komende jaren worden aangepast wanneer de plannen voor de woonwijk Nieuwveense Landen uitvoering krijgen. De rotonde bij de watertoren zal verplaatst en aangepast worden. Ook wordt er een fietstunnel vlakbij de watertoren aangelegd. Uiteindelijk zal de doorstroming rondom de watertoren aanzienlijk verbeteren en zal de toename van verkeersbewegingen opgevangen kunnen worden.

Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

5.9 Water

In dit bestemmingsplan worden nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Deze waterparagraaf is erop gericht om de actuele watersituatie en het actuele waterbeleid in beeld te brengen. Daarnaast is de waterparagraaf vooral bedoeld om een brug te slaan naar de procedures en toetsingsinstrumenten van de waterbeheerder.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht de Watertoets uit te voeren. De Watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Het Waterschap Drents Overijsselse Delta is op 16 mei 2023 geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Er is een uitgangspuntennotitie opgesteld door het Waterschap, deze is hieronder verwerkt.

Watersysteem

Het projectgebied omvat het perceel Steenwijkerstraatweg 81 m.u.v. de ondergrondse grift die door het waterschap ook wordt aangegeven als zijnde A-watergang. De grift valt niet binnen de scope van dit project, omdat de grift van gemeentewege zal worden uitgegraven met de van toepassing zijnde vergunningen.

Binnen de beschermingszone van de watergang zal een terras worden aangelegd. Wanneer in de beschermingszone van een oppervlaktewaterlichaam niet meer dan 500m² nieuwe verharding wordt aangelegd wordt vrijstelling verleend van het verbod in artikel 3.1, eerste lid, van de Keur voor het aanbrengen van verharding. Wel geldt er een meldingsplicht. Bij het aanleggen van het terras zal rekening worden gehouden met de voorschriften uit de Keur.

Waterveiligheid

Aan de zuidzijde van het projectgebied loopt de N375 die dient als 'overige kering'. Om de functionaliteit en stabiliteit van de waterkering te garanderen worden er eisen gesteld aan ontwikkelingen binnen de beschermingszone. Binnen de kering en de beschermingszones is het aanleggen van verharding vergunningplichtig. Indien er een vergunning is benodigd zal deze separaat worden aangevraagd.

Wateroverlast

Voor kleine plannen en uitbreidingslocaties geldt de regel dat voor het realiseren van verhard oppervlak een berging, ter compensatie voor de versnelde afvoer, van het afstromende hemelwater benodigd is. Vasthouden – bergen – afvoeren is de aangewezen volgorde. In de uitgangspuntennotitie wordt uitgegaan van een toename van 470m², wat leidt tot een benodigde waterberging van 37m³. Hierin wordt voorzien door ondergronds een regenwateropvangsysteem te plaatsen waarbij een deel van het regenwater ook weer benut wordt. De bergingscapaciteit van dit systeem wordt berekend op basis van de toename van verharding met een ruime marge zodat de wateropslag niet vol zal komen te staan. Daarnaast wordt er ook een wadi aangelegd met een waterbergende capaciteit van 25m³.

Waterkwaliteit

Schoon hemelwater mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater, voor overige afvoer en verwerking van hemelwater is het gewenst om dit via een bodempassage te lozen op het oppervlaktewater. In dit geval wordt het afstromende hemelwater van dakoppervlak en halfverharding rondom de te bouwen woning opgevangen in het regenwateropvangsysteem.

Riolering

Voor de lozing van afvalwater is het uitgangspunt dat het huishoudelijk afvalwater op een gemeentelijk rioolstelsel wordt geloosd. Zowel de watertoren als de woning zijn of zullen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Beheer en onderhoud

Wanneer de nu ondergrondse grift (duiker) wordt geopend gebeurt dit van gemeentewege en zullen eventuele daaruit volgende onderhoudsafspraken afgestemd worden met aanvrager. Daarbij zal de grift, met het huidige ontwerp, van beide kanten bereikbaar zijn voor onderhoud.

Conclusie

Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.10 Besluit milieu effectrapportage

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de m.e.r.) gewijzigd. De belangrijkste wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling gewijzigd zijn van absolute in indicatieve waarden. Dit blijkt uit het aangepaste artikel 2, lid 5, onder b van het Besluit. Onder dit artikelonderdeel vallen alle activiteiten die beneden de voor de m.e.r.-beoordeling gedefinieerde drempelwaarden vallen.

Dit betekent concreet dat het bevoegd gezag (in dit geval de gemeenteraad van gemeente de Wolden) zich er moet vergewissen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben, waarbij het in het bijzonder moet worden nagegaan of er sprake is van de omstandigheden zoals bedoeld in bijlage III van de Europese Richtlijn betreffende de milieueffect-beoordeling.

Beoordeeld moet dus worden of er voor het op een later te nemen besluit een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Deze toets, die een nieuw element is in de m.e.r.-beoordeling, vindt plaats volgens het nee, tenzij principe. Dit betekent dat er geen MER hoeft te worden opgesteld, tenzij bij het verlenen van de omgevingsvergunning in de toekomst de vraag aan

de orde is of er belangrijke, nadelige gevolgen voor het milieu op voorhand niet zijn uit te sluiten.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling bestaan geen vereisten voor de vorm, maar wel voor de inhoud. Met betrekking tot de inhoud moet aandacht besteed worden aan alle criteria die zijn opgenomen in Bijlage III bij de Europese richtlijn 'betreffende de milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'.

Naar aanleiding van het gestelde in de voorgaande paragraaf, moet er een toets worden uitgevoerd of er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Het uitgangspunt is dat het gaat om een bestaande kern, dat planologisch wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. De toets kan gebeuren aan de hand van die aspecten, die hiervoor al aan de orde zijn geweest voor zover ze van invloed zijn op het (natuurlijke) milieu.

Om te bepalen of er sprake is van een m.e.r.-(beoordeling)plichtig project, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst C of D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit project voorziet in een directe eindbestemming en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r.

Dit betekent dat dit project m.e.r.-(beoordeling)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r., er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-plicht.

Op basis van onderdeel D kan de in dit project besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject'. Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Met de ontwikkeling die dit project mogelijk maakt, worden de hiervoor genoemde drempelwaarden niet overschreden. Er is derhalve geen sprake van een directe m.e.r.-beoordelingsplicht.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied.

Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden.

Uit de voorgaande paragrafen van de toelichting is gebleken dat het projectgebied niet direct grenst aan een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Zoals verwoord in de paragraaf Ecologie van dit hoofdstuk is geen sprake van significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden en op het NNN. Van een externe werking van de ontwikkeling op deze gebieden is eveneens geen sprake.

Daarnaast behoort het projectgebied niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Eveneens is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied. Het projectgebied behoort niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt en het behoort niet tot het Bèlvéderegebied. In de paragraaf cultuurhistorie is verwoord hoe het project zich verhoudt tot de aanwezige cultuurhistorische waarden en is onderbouwd dat deze niet onevenredig worden aangetast.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid, bodem en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat dit projectplan geen belangrijke, nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

Conclusie

Het aspect 'milieueffectrapportage' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit project.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het gaat om een particulier initiatief waarbij de initiatiefnemers garant staan voor de economische uitvoerbaarheid van het project. Eventuele planschadekosten en aan dit project verwante kosten komen daarmee voor rekening van de initiatiefnemers. Ook de kosten die gepaard gaan met de uitvoering van deze afwijking zullen door de initiatiefnemers worden gedragen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Informereren omgeving

initiatiefnemers zullen een informatiebijeenkomst organiseren om omwonenden te informeren over de plannen. De twee directe burens zullen in een persoonlijk gesprek worden geïnformeerd. Initiatiefnemers voegen een verslag hiervan bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Procedure

De aanvraag omgevingsvergunning dient te worden voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure. Daarmee zal het ontwerpbesluit gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kan eenieder een zienswijze kenbaar maken.

Bij de definitieve besluitvorming zal het college de ingekomen zienswijzen in overweging nemen. Vervolgens zal het besluit op de aanvraag gedurende zes weken ter inzage liggen. Gedurende deze termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de rechtbank.