

ETFAL-onderbouwing

Leonard Springerlaan 35
Meppel

COLOFON

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING (ETFAL)
BOPA LEONARD SPRINGERLAAN MEPEL

Opdrachtnemer	Bureau voor Planvorming & Advies BV Zwolle
Opgesteld door	T. Melenhorst
Datum	februari 2026



Inhoud

1. Aanleiding en doel	4
2. Beschrijving huidige situatie	5
2.1 Ligging en beschrijving plangebied.....	5
2.2 Geldende planologische situatie	6
2.3 Strijdigheid bestemmingsplan en procedure	9
3. Voorgenomen ontwikkeling.....	10
3.1 Algemeen.....	10
3.2 Planbeschrijving.....	10
3.2.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.....	10
3.2.2 Programma.....	12
3.2 Verschijningsvorm	13
3.2.1 Welstand	13
3.2.2 Vertaling naar het plan.....	14
3.3 Conclusie	16
4. Beleid en regelgeving.....	17
4.1 Rijksbeleid en Rijksregels	17
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	18
4.2 Provinciaal beleid	18
4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe.....	18
4.2.2 Omgevingsverordening Drenthe	19
4.3 Gemeentelijk beleid	21
4.3.1 Omgevingsvisie Meppel	21
4.3.2 Bouwstenennotitie wonen (2022).....	22
4.3.3 Stadsgezicht (hoogbouwvisie)	22
4.3.4 Regionale woondeal Zuidwest Drenthe	26
4.4 Conclusie	26
5. Fysieke leefomgeving.....	27
5.1 Beschermen van de gezondheid	27
5.2 Geluid door activiteiten.....	27
5.3 Kwaliteit van de buitenlucht	32
5.4 Geur	34
5.5 Trillingshinder	34



5.6 Bodemkwaliteit	35
5.7 Wegen, verkeer en parkeren.....	37
5.8 Omgevingsveiligheid	39
5.9 Natuur	41
5.10 Water en watersystemen.....	43
5.11 Bedrijven en milieuzonering.....	45
5.12 Archeologie en cultuurhistorie.....	46
5.12.1 Cultuurhistorie.....	47
5.12.2 Archeologie.....	48
5.13 M.e.r.-beoordeling	50
6. Uitvoerbaarheid	52
6.1 Economische Uitvoerbaarheid	52
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	52
7. Belangenafweging en conclusie.....	53
7.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	53
7.2 Conclusie	53
Bijlagen.....	54
Bijlage 1. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï.....	54
Bijlage 2. Trilling onderzoek	54
Bijlage 3. Bodemonderzoek.....	54
Bijlage 4. Overzicht parkeeroplossing	54
Bijlage 5. Onderzoek omgevingsveiligheid.....	54
Bijlage 6. Ecologische quickscan.....	54
Bijlage 7. Stikstofonderzoek	54
Bijlage 8. Digitale watertoets	54
Bijlage 8a. Uitgangspunten waterbelang	54
Bijlage 8b. Waterhuishoudkundig plan	54
Bijlage 9. Archeologisch bureauonderzoek	54
Bijlage 10. Overzicht participatiemomenten	54



1. Aanleiding en doel

Voorliggend plan heeft betrekking op het realiseren van een woongebouw met 17 appartementen aan de Leonard Springerlaan in Meppel (naast nummer 35). Aan de Leonard Springerlaan 35 in Meppel bevindt zich Woonzorgcentrum Uylenborgh. Dit woongebouw wordt voornamelijk bewoond door senioren die een appartement huren van Woonzorg Nederland en is zodoende ingericht om invulling te kunnen geven aan een woon(zorg)vraag. Het terrein rondom het woongebouw is gedeeltelijk in gebruik als parkeerterrein en rondom het plangebied is als onderdeel van het Wilhelminapark veel groen aanwezig. Het plan ligt voor om op een deel van dit terrein, ruimtelijk en functioneel aansluitend op het naastgelegen Woonzorgcentrum de Uylenborgh, een nieuw appartementengebouw te realiseren.

Het plan past niet binnen de regels van het omgevingsplan van de gemeente Meppel. De gemeente Meppel heeft in februari 2025 haar medewerking toegezegd aan het plan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan kan conform artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet een vergunning in de vorm van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden verleend om af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor dient op basis van artikel 8.0 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met een 'Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties' (ETFAL). In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt dit aangetoond.



2. Beschrijving huidige situatie

2.1 Ligging en beschrijving plangebied

Het plangebied bevindt zich naast Woonzorgcentrum de Uylenborgh aan de Leonard Springerlaan 35 in Meppel. Het plangebied wordt gezien als de entree naar de centrumschil vanaf het zuiden van Meppel, bij de oversteek van de Reest van de Reestlaan en de spoorverbinding Zwolle – Meppel. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Leonard Springerlaan en het spoor, aan de zuidzijde door een groenstrook en de Reest en aan de oostzijde door het Wilhelminapark. Het plangebied is goed bereikbaar vanaf de snelweg en ligt niet ver van het centrum. Op de volgende afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied, ter plaatse van de rode afbakening.



Ligging plangebied en functies in de omgeving.



Het nieuwe woongebouw wordt gerealiseerd op het terrein dat behoort bij woongebouw de Uylenborgh. Dit woon-zorgcomplex is in de jaren '80 van de vorige eeuw gebouwd op de plek van het voormalige Parkzwembad. Het grootste deel van de appartementen in het gebouw wordt bewoond door senioren die huren van Woonzorg Nederland.

Op de plek van het nieuwe gebouw bevinden zich parkeerplaatsen. Op de volgende afbeelding is de locatie van het nieuwe woongebouw weergegeven vanaf de Leonard Springerlaan. Het gaat om het gedeelte van het terrein dat links naast het bestaande gebouw ligt en wordt begrensd door openbaar groen en het Wilhelminapark.



Zicht op het plangebied vanaf de Leonard Springerlaan.

2.2 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt het omgevingsplan van de gemeente Meppel. Binnen dit omgevingsplan zijn de 12 gebiedsaanwijzingen en twee omgevingsnormen van toepassing. Op de kaart op de volgende pagina zijn ze weergegeven. Het gaat daarbij om de volgende gebiedsaanwijzingen.

Bebouwingscontour geur

De locatie 'bebouwingscontour geur' aangewezen als bebouwingscontour geur, zoals bedoeld in artikel 5.97 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De wijze hoe hier in voorliggend plan mee om wordt gegaan wordt in hoofdstuk vijf behandeld.

Bebouwingscontour houtkap

De locatie 'bebouwingscontour houtkap' is aangewezen als bebouwingscontour houtkap zoals bedoeld in artikel 5.165b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De wijze hoe hier in voorliggend plan mee om wordt gegaan wordt in hoofdstuk vijf behandeld.

Bebouwingscontour jacht

De locatie 'bebouwingscontour jacht' is aangewezen als bebouwingscontour jacht zoals bedoeld in artikel 5.165a van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit is niet relevant voor dit plan.

Binnenstad en Centrumschil

Ter plaatse van de locatie is dit omgevingsplan gericht op:



- a. het bestendigen van het ten tijde van het vaststellen van deze wijziging bestaande gebruik binnen het deelgebied 'Binnenstad-Centrumschil'
- b. actualisatie van de regels die voor dit deelgebied gelden op grond van het tijdelijke deel van dit omgevingsplan
- c. het volgens de vereisten van de Omgevingswet regelen van evenementen in het deelgebied 'Binnenstad-Centrumschil'
- d. het beschermen van het cultureel erfgoed in het met dit omgevingsplan aangewezen gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad-Centrumschil en beeldbepalende panden
- e. het waarborgen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving

Voorgaande betekent dat het tijdelijk deel van het omgevingsplan, bestemmingsplan Meppel – Centrumschil, voor dit plangebied van toepassing is. Binnen dit bestemmingsplan gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen: enkelbestemming Dienstverlening, dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de gebiedsaanduiding 'Waarde – Beschermd stadsgezicht'. Het plangebied kent geen bouwvlak.

Voor het wijzigen van gebruik waarbij sprake is van een toename van de parkeerbehoefte geldt op basis van artikel 6.13 van het omgevingsplan de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Of hiervan sprake is wordt in hoofdstuk 5 van deze onderbouwing beoordeeld aan de hand van de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel.

In hoofdstuk wordt nader ingegaan op de wijze waarop voorliggend plan aansluiting vindt bij de kwaliteiten van de fysieke leefomgeving, specifiek de ligging in een beschermd stadsgezicht.

Bodemfunctieklasser wonen

De locatie 'bodemfunctieklasser wonen' is aangewezen als gebied met bodemfunctieklasser wonen zoals bedoeld in artikel 5.89p van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Explosieaandachtsgebied

De locatie 'explosieaandachtsgebied' is in het omgevingsplan van de gemeente Meppel opgenomen, om de gebruiker er op attent te maken dat hier een explosieaandachtsgebied zoals bedoeld in artikel 5.12, lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt. De precieze ligging van dit explosieaandachtsgebied kan worden geraadpleegd via het Register Externe Veiligheidsrisico's. De wijze hoe hier in voorliggend plan mee om wordt gegaan wordt in hoofdstuk vijf behandeld.

Explosievoorschriftengebied

De locatie 'explosievoorschriftengebied' is aangewezen als een explosievoorschriftengebied zoals bedoeld in artikel 5.14, lid 2 onder b van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De wijze hoe hier in voorliggend plan mee om wordt gegaan wordt in hoofdstuk vijf behandeld.

Geluidsaandachtsgebied gemeentewegen

De locatie 'geluidsaandachtsgebied gemeentewegen' is in het omgevingsplan van de gemeente Meppel opgenomen, om de gebruiker er op attent te maken dat hier een aandachtsgebied zoals onder meer bedoeld in artikel 5.78r en artikel 5.78s van het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt. De wijze hoe hier in voorliggend plan mee om wordt gegaan wordt in hoofdstuk vijf behandeld.



Geluidsaandachtsgebied rijkswegen

De locatie 'geluidsaandachtsgebied rijkswegen' is in het omgevingsplan van de gemeente Meppel opgenomen, om de gebruiker er op attent te maken dat hier een aandachtsgebied zoals onder meer bedoeld in artikel 5.78r en artikel 5.78s van het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt. De wijze hoe hier in voorliggend plan mee om wordt gegaan wordt in hoofdstuk vijf behandeld.

Geluidsaandachtsgebied spoor

De locatie 'geluidsaandachtsgebied spoor' is in het omgevingsplan van de gemeente Meppel opgenomen, om de gebruiker er op attent te maken dat hier een aandachtsgebied zoals onder meer bedoeld in artikel 5.78r en artikel 5.78s van het Besluit kwaliteit leefomgeving ligt. De wijze hoe hier in voorliggend plan mee om wordt gegaan wordt in hoofdstuk vijf behandeld.

Rijks beschermd stadsgezicht

De locatie 'rijksbeschermd stadsgezicht' is aangewezen als Rijksbeschermd stadsgezicht Meppel Zuid. De regels van dit omgevingsplan zijn gesteld met het oog op het beschermen van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn gebouwen. De wijze hoe hier in voorliggend plan mee om wordt gegaan wordt in hoofdstuk vijf behandeld.

Te verwachten archeologische monumenten

In deze gebiedsaanduiding zijn regels gesteld ter bescherming van eventuele archeologische waarde. Dit moet in samenhang worden gezien met de ter plaatse van het plangebied aanwezige omgevingsnormen: 'maximum diepte archeologie: 0,3 meter' en 'maximum oppervlakte archeologie: 1.000 vierkante meter'. De wijze hoe hier in voorliggend plan mee om wordt gegaan wordt in hoofdstuk vijf behandeld.



Uitsnede omgevingsplan Meppel met daarbinnen globaal weergegeven het plangebied.

2.3 Strijdigheid bestemmingsplan en procedure

Het plan voorziet in het realiseren van een woongebouw met 17 appartementen. Op basis van het geldende omgevingsplan is het bouwen van appartementengebouw niet mogelijk. Om het plan mogelijk te maken moet worden afgeweken van het omgevingsplan. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan kan conform artikel 5.1 lid 1 onder a van de Omgevingswet een vergunning in de vorm van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden verleend om af te wijken van het omgevingsplan. Hiervoor dient op basis van artikel 8.0 lid 2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) te worden aangetoond dat de BOPA in overeenstemming is met een 'Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties' (ETFAL). In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt dit aangetoond.



3. Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Algemeen

Zoals eerder aangegeven maakt het plangebied onderdeel uit van het perceel waar zich Woonzorgcentrum Uylenborgh bevindt. De aanwezige woningen worden bewoond door senioren en zijn ingericht om invulling te kunnen geven aan een (toekomstige) zorgvraag. Voorliggend plan voorziet in de uitbreiding van de bestaande woonbebouwing op het perceel door een woongebouw te realiseren. In dit hoofdstuk wordt het plan nader toegelicht.

3.2 Planbeschrijving

3.2.1 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

Het plangebied ligt binnen het Rijksbeschermd stadsgezicht Meppel Zuid, primair vanwege de ligging ten opzichte van het Wilhelminapark. Van oorsprong maakte het plangebied, inclusief het naastgelegen woongebouw aan de Leonard Springerlaan 35, onderdeel uit van het Wilhelminapark. De planlocatie is een van de weinige aantasting/transformaties die het park heeft ondergaan. Tot 1975 was er een zwembad op de locatie van het complex aanwezig. Woonlocatie de Uylenborgh is in de kenmerkende jaren '80 stijl gebouwd. Voor de bouw van dit complex en de omgrenzende gronden (waaronder het plangebied) heeft het groen in deze hoek van het park moeten wijken, al staat het gebied nog wel fysiek in verbinding met het park middels een wandelpad.

In het omgevingsplan is de beschermde status van het gebied opgenomen. De regels van het omgevingsplan zijn gesteld met het oog op het beschermen van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn gebouwen. Deze waarden komen voor het Wilhelminapark onder meer tot uitdrukking in:

1. een centrale vijver met in noordelijke richting een centrale en symmetrische as, waaromheen een padenstructuur in gebogen vormen;
2. de Parklaan vormt (in het verlengde van de noord-zuidas) het verbindende element tussen het park en de Stationsweg;
3. de wegenstructuur rond het park heeft een kenmerkende profielindeling met een smalle rijbaan en groene bermen zonder trottoir, die de zichtrelatie tussen park en bebouwing ondersteunt.

Uitgangspunt van het plan is dat deze waarden niet worden aangetast maar waar mogelijk worden versterkt. Gezien de situering van het gebouw ten zuiden van het park en niet binnen de invloedssfeer van de vijver, de Parklaan en de wegenstructuur rond het park, doet het plan geen afbreuk aan de kwaliteiten van het Wilhelminapark. Ten behoeve van het plan worden geen boemen gekapt die onderdeel uitmaken van de groenstructuur van het park.

Desondanks zijn ter plaatse van het plangebied de stedenbouwkundige en landschappelijke waarden van zowel de Reest als het achterliggende Wilhelminapark van invloed op de ontwikkeling van het plangebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van een stedenbouwkundige structuur en moet zich als zodanig voegen in de kwaliteiten van het gebied, die vooral tot uiting komen in de waardevolle groenstructuur die zich bevindt tussen het plangebied en het park en het plangebied en de Reest. Het bestaande complex is met veel bomen omgeven, waarvan het merendeel in het park, buiten het plangebied staat. Binnen het plangebied is in de bestaande situatie sprake van

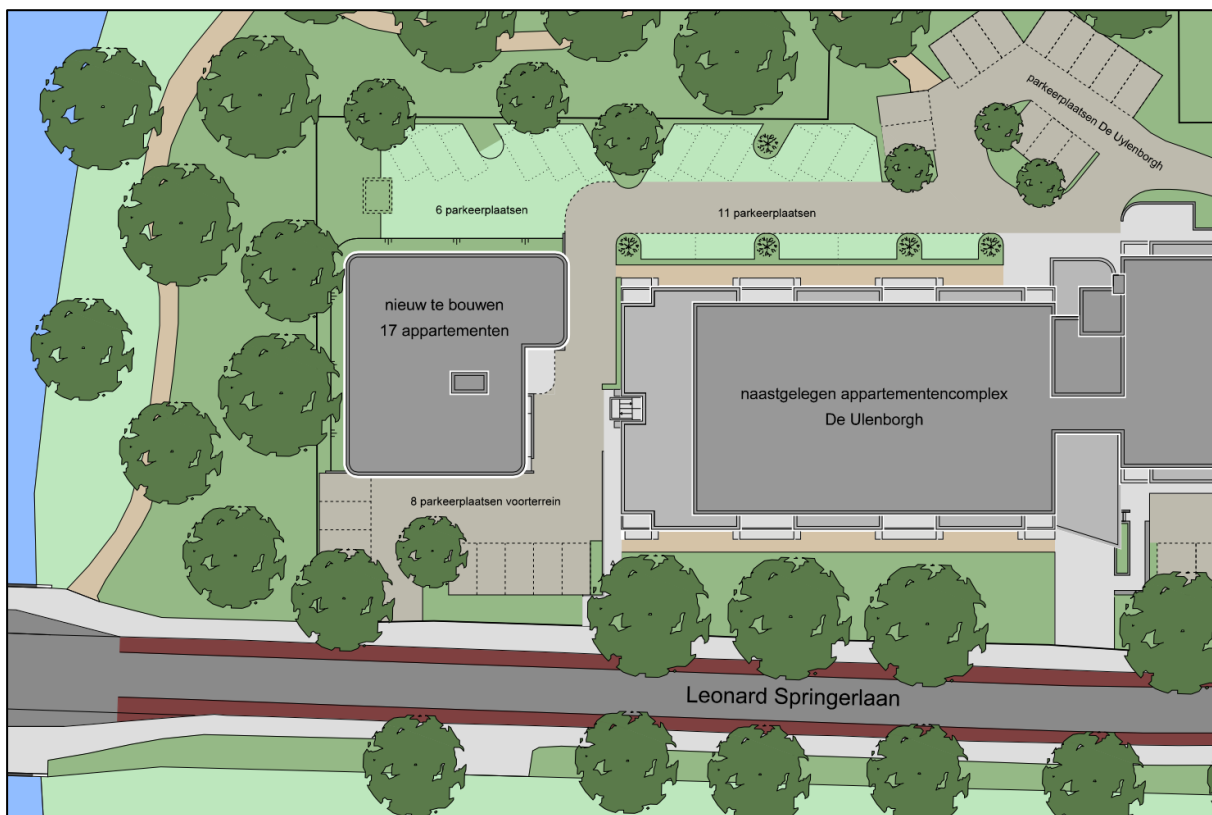


parkeerplaatsen en (laag) groen. Ook bestaat er aan de noordzijde van het woongebied een fysieke verbinding met het park. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Bestaande situatie ter plaatse van het voorziene gebouw.

Op de volgende afbeelding is de nieuwe inrichting van het plangebied weergegeven.



Nieuwe situatie.



Uitgangspunt van het plan is het behoud van de waardevolle groenstructuur en een ruimtelijke en functionele relatie met de omgeving. Het plan mag de waardevolle groenstructuur niet aantasten en moet bouwkundig aansluiten op het naastgelegen woongebouw, het Wilhelminapark en de Reest. In de kader van voorliggend plan is daarom zowel op perceelsniveau als in een grotere context inzichtelijk gemaakt wat het effect van het bouwplan op de bestaande waarden is. Hieruit blijkt dat het verharde oppervlakte in de nieuwe situatie nagenoeg gelijk blijft aan de groenstructuur binnen het plangebied. Dat komt met name doordat de footprint van het nieuwe gebouw nagenoeg gelijk is aan het huidige oppervlak aan verharding.

Daarnaast is de omvang van het plangebied afgestemd op de groenstructuur en het naastgelegen gebouw. Het gebouw wordt 3 meter uit de erfgrans gebouwd en is niet hoger dan 20 meter. Dat sluit aan op de naastgelegen bebouwing en de gemeentelijke hoogbouwvisie (zie hoofdstuk 4, gemeentelijk beleid). Verder is de afstand van het nieuwe gebouw passend ten opzichte van de bestaande bebouwing. De ruimte tussen de gebouwen geeft lucht en ruimte voor verkeersbewegingen over het terrein naar de achtergelegen parkeerplaatsen.

Er is bewust voor gekozen om de bestaande groenstructuur te respecteren. Het appartementengebouw is buiten de kroon van de aanwezige bomen gepositioneerd. Dit zorgt voor behoud van de bestaande bomen, die een afscherming vormen voor het gebouw richting de Reest en daarnaast voor ruimte om te parkeren. De rooilijn van het gebouw is verder van de weg gepositioneerd dan het bestaande gebouw. Dat zorgt er voor dat er geen massieve bebouwingswand ontstaat langs de Leonard Springerlaan en dat het groene karakter van de locatie behouden blijft. Tevens biedt het 'terugzetten' van het gebouw ruimte voor het behoud van de aanwezige parkeerplaatsen en het benutten van de bestaande inrit.

Het plangebied is gelegen tegenover het stationsgebied waar in de toekomst naar verwachting nog diverse ontwikkelingen gaan plaatsvinden met een wat meer stedelijk karakter. Het beoogde gebouw doet hier geen afbreuk aan.

3.2.2 Programma

Het appartementengebouw bevindt zich naast Woonzorgcentrum Uylenborgh. In dit gebouw bevinden zich onder andere 66 zorggeschikte woningen die (voornamelijk aan senioren) worden verhuurd door Woonzorg Nederland. Het doel van voorliggend plan is om in aansluiting op deze doelgroep, ook in het nieuwe appartementengebouw woningen te realiseren die geschikt zijn voor ouderenhuisvesting en waar zorg voor verleend kan worden. De gemeente Meppel heeft deze wens uitgesproken. Om die reden is gesproken met Woonzorg Nederland met als doel om de woningen daar onder te brengen. Dat is niet gelukt. Om toch invulling te kunnen geven aan de opgave om zorggeschikte woningen te kunnen realiseren, worden de nieuwe appartementen gerealiseerd op basis van het programma van eisen van Woonzorg Nederland. Hierdoor zijn de appartementen zorggeschikt en toegankelijk voor een brede doelgroep. De appartementen worden niet verhuurd maar verkocht.

Het plan voorziet in het realiseren van 17 appartementen, verdeeld over 6 bouwlagen. Op de begane grond worden twee appartementen en een gemeenschappelijke ontvangstruimte gerealiseerd, op de verdiepingen drie appartementen per verdieping. De appartementen hebben een oppervlakte van 75 m² en van 90 m². In de kelder van het gebouw worden 17 bergingen gerealiseerd waar bewoners onder andere fietsen kunnen stallen.



3.2 Verschijningsvorm

3.2.1 Welstand

Op basis van de gemeentelijke welstandsnota ligt het plangebied binnen Gebied 2: Beschermd gebied. Daarnaast ligt het plan in het deelgebied 'nieuwe invulling'. Op de volgende afbeeldingen is dat weergegeven.



Op basis van de ligging binnen gebied 2: beschermd gebied, ligt het plan binnen de invloedssfeer van het Wilhelminapark.

Het Wilhelminapark bestaat uit een groene aanleg omgeven door vrijstaande villa's, behalve in het zuiden, waar het park grenst aan het riviertje de Reest. Het park wordt door een niervormige vijver in een noordelijk en een zuidelijk deel verdeeld. De compositie van het park is bepaald door een stijlcombinatie van formele ('barokke') geometrische thema's met een romantische, landschappelijke parkaanleg. Het noordelijk deel van het park kent een formelere opzet. De rondgaande slingerende waterpartij is een thema uit de landschapsstijl, net als de toegepaste vijver, die op deze centrale plek zowel het middel- als het hoogtepunt vormt van de parkaanleg.

Het parkdeel tussen de vijver en de Reest vormt samen met het parkdeel tussen de oostelijke waterloop en de gebouwen langs de Leonard Springerlaan, het landschappelijke deel van het park, met bochtige waterpartijen, onregelmatig geplaatste bomen, slingerende paden, subtiele hoogteverschillen, onverwachte zichtassen en verrassende ruimtewerkingen. Dit deel van het park is tevens voorzien van een aantal romantische elementen, zoals het hertenkamp dat hier sinds 1922 aanwezig is en een theekoepel, die in 1955 in het park is geplaatst. Deze koepel stond oorspronkelijk aan de overkant van de Reest, nabij de Werkhorstbrug, maar moest verwijderd worden tijdens de aanpassing van de loop van het riviertje. Destijds is de koepel gekocht door leden van de Meppeler natuurbeschermingswacht. Het koepeltje is nu een Rijksmonument. De gebouwen rond het park bestaan uit vrijstaande villa's en twee-onder-een-kap woningen, die op regelmatige afstand van elkaar en van de weg zijn geordend. Samen met de gebouwen aan de achterzijde, de Stationsweg, het Zuideinde en de Leonard Springerlaan, vormen de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen geordende, half transparante bouwblokken op rianten kavels, die op de maat van de huizen zijn



toegesneden. Alle kavels rond het park zijn dieper dan breed en hebben een vergelijkbaar oppervlak. De ontsluiting van de individuele kavels vindt direct plaats vanaf de straat via een voortuin.

Binnen het beschermde gebied zijn verschillende deelgebieden gewaardeerd. Het plangebied valt binnen deelgebied 2, 'Nieuwe invullingen'. Nieuwe invullingen wijken af in situering, hoofdvorm, architectuur, materiaal en detail van de overheersende traditionele architectuur. Veelal een zakelijke, moderne architectuur en hedendaags materiaalgebruik.

De algemene ambitie is het behouden en versterken van bijzondere stedenbouwkundige structuur en diversiteit aan hoogwaardige architectuur in dit gebied, door zeer zorgvuldig inpassen van nieuwbouw en verscherpte aandacht voor uit- en verbouw door middel van toegevoegde elementen.

3.2.2 Vertaling naar het plan

Het plangebied valt onder paragraaf 4.2 Waarderingsgebied 2: Beschermd stadsgezicht, specifiek beschreven onder 'nieuwe invullingen' (pagina 64 van de welstandsnota). Het gebouw zoals nu ontworpen voldoet aan de hoofdlijnen in structuur, massa architectuur en materiaal uit deze welstandsnota. Het gebouw is afwijkend van de overheersende traditionele architectuur en kenmerkt zich met hedendaagse vormgeving en materiaalgebruik. De locatie waarvoor ambitieniveau 'bijzonder' geldt heeft als ambitie onder andere behoud van groen, alzijdige oriëntatie en een hiërarchische gevelopbouw. Deze kenmerken komen terug in het ontwerp.

Beleidscriteria welke in het ontwerp helder naar voren komen zijn onder anderen de heldere plint met moderne 'kroonlijst' en het natuurlijke kleur- en materiaalgebruik sluit goed aan bij het aangrenzende Wilhelminapark.

Het ontwerp is meerdere keren besproken met de Welstands- en Monumentencommissie van de Gemeente Meppel. Hun adviezen en opmerkingen zijn voor zover mogelijk verwerkt in het bouwplan. Met welstand is afgesproken dat het woongebouw niet bouwkundig aan het bestaande woongebouw (de Uilenborg) wordt gekoppeld om te voorkomen dat een te massale bebouwing ontstaat die afbreuk doet aan het groene karakter van het plangebied en haar omgeving. In het laatste Welstandsadvies van 3 april 2025 is de waardering uitgesproken voor het ontwerp en enkele aandachtspunten meegegeven om op detailniveau nog verbeteringen te realiseren.

In het huidige ontwerp zijn deze adviezen van 3 april 2025 aangepast en verwerkt. Deze aanpassingen zijn als volgt.

- Op advies van de Welstandscommissie is de hoek met entreehal transparanter gemaakt, hiermee zijn zowel visueel aan de buitenzijde als functioneel aan de binnenzijde de beide entrees meer met elkaar verbonden. De heldere entree aan de straatzijde met de eerder gewenste symmetrie is met name voor ter plaatse onbekenden. De zijentree aan het trappenhuis is door de aanpassingen geaccentueerd en zal (nog) meer door bewoners en vaste bezoekers gebruikt worden. Beide toegangen zijn door de transparante wacht- en ontmoetingsruimte gekoppeld.
- Ook het advies om naar de horizontale gevelopeningen en onderverdeling van de kozijnen te kijken is ter harte genomen en onderzocht. Onze conclusie hierin is dat we de voorkeur geven aan het huidige plan en geen noemenswaardige wijzigingen doorvoeren.



- In de uitwerking tot bouwaanvraag is binnen de detaillering een vervolgstap gemaakt wat betreft de materialisering van de diverse beeldbepalende elementen.
- Tijdens de laatste beoordeling was er een te groot verschil tussen de 3d visualisaties en de monsters van de gevelstenen die werden voorgelegd. De getoonde monsters van de gevelstenen sluiten goed aan bij de wensen van de welstandscommissie, de 3d visualisaties zijn aangepast tot meer eenduidigheid, een donkerdere steen en zachte kleuren die goed aansluiten bij de natuurlijke omgeving. Te zijner tijd zullen er nog definitieve monsters van de gevelstenen worden voorgelegd aan de welstandscommissie ter goedkeuring.
- In de nog uit te werken details van de balustrades blijft het idee behouden om groenvoorzieningen te integreren in het ontwerp van de balkonhekken om verrommeling tegen te gaan.
- Wat betreft de inrichting van het terrein rondom het gebouw (zowel qua groen als bestrating) is er inmiddels overleg gevoerd met de huidige bewoners van de bestaande gebouwen op het terrein. In gezamenlijk overleg zal het omliggende terrein verder vormgegeven worden waarbij de door de gemeente goedgekeurde opzet (mede omtrent groen-parkeren) als leidraad dient en materiaalgebruik aan de hand van monsters verder ingevuld zal gaan worden. In de vervolggesprekken met de bewoners over de exacte invulling en uitwerking van het omliggende terrein wordt de gemeente betrokken. De bestaande overgang naar en verbinding met het park zal in de huidige opzet behouden blijven.

Op de volgende afbeeldingen zijn enkele impressies van het gebouw weergegeven. Aan de impressies kunnen geen rechten worden ontleend.



Zicht op het nieuwe gebouw vanaf de Leonard Springerlaan.



Zicht op het gebouw vanuit zuidelijke richting.

3.3 Conclusie

In dit hoofdstuk is een toelichting gegeven op het plan voor het realiseren van een woongebouw met 17 appartementen. De functionele inpassing sluit aan bij het naastgelegen woongebouw. Bij de ruimtelijke inpassing is rekening gehouden met de bestaande waardevolle groenstructuur. Dit alles maakt dat ruimtelijk en functioneel sprake is van een passend bouwplan. In navolgend hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevant beleid.



4. Beleid en regelgeving

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Gezien de aard en omvang van het plan is sprake van een beperkte beleidsmatige toets.

4.1 Rijksbeleid en Rijksregels

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn als:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

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:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
2. duurzaam economisch groeipotentieel
3. sterke en gezonde steden en regio's
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. 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 onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

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 (tijdelijke) woningen voor een specifieke doelgroep. Het plan draagt zodoende bij aan een behoefte en aan het functioneel gebruik van bestaand vastgoed, zonder dat derden hier hinder van ondervinden.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Bkl schrijft voor dat de Ladder wordt toegepast bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaven, een woningbouwlocatie, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Artikel 5.129g legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. De Afdeling geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen.

Alvorens de twee treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het project te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Dit hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Volgens de handreiking 'Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu' wordt een initiatief gericht op de realisatie van meer dan 11 woningen aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Vertaling naar het plan

Voorliggend plan voorziet in het realiseren van 17 appartementen. Er is vanwege de omvang van het plan sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Deze ontwikkeling vloeit voort uit een behoefte.

In december 2022 heeft de gemeente Meppel de woondeal gesloten. In de woondeal is afgesproken dat de gemeente streeft naar streven naar het bereiken van goed en betaalbaar wonen in Drenthe voor iedereen. Voor Meppel geldt dat er naar gestreefd wordt om tot 2030 ruim 2.000 woningen te realiseren. Voorliggend plan draagt hier aan bij.

Conclusie

Het plan is in lijn met de Novi.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

De Omgevingsvisie Drenthe is het strategische kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe tot 2030, en legt de ambities, rollen en verantwoordelijkheden van de provincie vast. De visie beschrijft de huidige kwaliteit van de leefomgeving en schetst de hoofdlijnen voor toekomstige ontwikkelingen, met een focus op onder andere natuur, wonen en infrastructuur.



Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van deze kernkwaliteiten. In de omgevingsvisie is voor alle kernkwaliteiten een uitwerking naar meer concrete indicatoren gemaakt, te weten:

1. landschap;
2. natuur;
3. cultuurhistorie;
4. archeologie;
5. aardkundige erfgoed;
6. archeologie;
7. rust.

De provinciale belangen uit de visie zijn in de Omgevingsverordening vertaald in bindende regels die bij ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in acht dienen te worden gehouden.

4.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

De Omgevingsverordening van Drenthe bevat regels voor de fysieke leefomgeving en is de juridische uitwerking van de beleidsdoelen uit de Omgevingsvisie. Het gaat over diverse onderwerpen zoals ruimtelijke ontwikkeling, duurzame energie, bodemsanering, grondwaterbescherming en verkeer en vervoer. De verordening regelt ook specifieke gebieden en activiteiten, zoals de kernkwaliteiten van het landschap en de archeologie, en de voorwaarden voor agrarische bedrijven en woningbouw.

Ter plaatse van het plangebied zijn gebiedsaanwijzingen en locaties aangewezen die van belang zijn voor de uitwerking van het plan. Hieronder zijn ze weergegeven.

Gebiedsaanwijzingen

Binnen het plangebied geldend de gebiedsaanwijzingen 'Bestaand stedelijk gebied' en 'Waarde - Archeologie 3'.

Op basis van de gebiedsaanwijzing 'Bestaand stedelijk gebied' geldt artikel 3.16 Woningbouw. Daarin wordt bepaald dat een omgevingsplan dat in landelijk gebied aansluitend op stedelijk gebied voorziet in nieuwe woningbouw, de behoefte aan toont op basis van de gemeentelijke woonvisie. In voorliggend geval is geen sprake van woningbouw in landelijk gebied en hoeft de behoefte niet aangetoond te worden.

Ter plaatse van de gebiedsaanwijzing 'Waarde – Archeologie 3' geldt op basis van artikel 3.3 de kernkwaliteit 'archeologie'. Op basis van artikel 3.3 lid 2 geldt het volgende. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op de Kernkwaliteit Archeologie:

- a. houdt rekening met de aanwezige archeologische waarden en verwachtingen;
- b. bevat de resultaten van het conform de normen van de Kwaliteits Norm Nederlandse Archeologie (KNA) verrichte onderzoek, alsmede de afstemming die hierover heeft plaatsgevonden met de provincie, en;
- c. stelt regels en voorschriften ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden en verwachtingen.

In afwijking van het bepaalde in lid 2, sub b, van dit artikel kan archeologisch onderzoek achterwege blijven voor zover een omgevingsplan betrekking heeft op 'Waarde – archeologie', voor zover dit plan



tevens betrekking heeft op een voordenzone, en niet voorziet in grondroerende werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 500 m² en een diepte van meer dan 10 cm.

Voorliggend plan voorziet in werkzaamheden van minder dan 500 m². Op basis van het archeologisch beleid van de provincie hoeft geen archeologisch onderzoek plaats te vinden. Desondanks heeft wel archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden, zie paragraaf 5.12.2 van deze onderbouwing.

Locaties

Ter plaatse van het plangebied zijn de volgende in de omgevingsverordening opgenomen 'locaties' van belang voor de ontwikkeling.

Harde grens stad en land

Op basis van artikel 3.1 geldt ter plaatse van het plangebied de kernkwaliteiten 'Harde grens stad en land' en 'Wegpanorama'. De kernkwaliteit 'harde grens stad en land' verwijst naar het beleidsdoel om een duidelijke, fysieke scheiding te handhaven tussen het bebouwde stedelijke gebied en het omliggende landelijke/natuurlijke buitengebied, vaak om de karakteristieke kwaliteit van het platteland te beschermen, verdichting in steden te stimuleren en een natuurlijke overgang te bevorderen, zoals een rivier of groenstrook. Het creëert een logische, vaak groene of waterrijke, overgangszone, in plaats van een rommelige overlap. Stimuleert de stad om binnen haar grenzen te groeien (verticale ontwikkeling) en minder ruimte in beslag te nemen.

Ter plaatse van het plangebied wordt de grens gevormd door de Reest met bijbehorende groenstrook en het bebouwde stedelijk gebied van Meppel. Het realiseren van het appartementengebouw draagt bij aan de duidelijke overgang doordat de groenstrook behouden blijft en een stedelijke functie in de vorm van een appartementengebouw wordt toegevoegd. De stad groeit hierdoor binnen haar grenzen.

De kernkwaliteit 'Wegpanorama' moet ervoor zorgen dat Drenthe vanuit rijks- en provinciale wegen goed beleefbaar blijft. De ligging van het plangebied is dermate ver weg gelegen uit het hart van de rijksweg (A28), dat het geen belemmering geeft op het wegpanorama.

Daarnaast kent de locatie op basis van artikel 3.2 de kernkwaliteit cultuurhistorie, 'Meppel en het laagveen rondom'. Een omgevingsplan dat betrekking heeft op een locatie gelegen in 'Meppel en het laagveen rondom' betreft de aanwezige kwaliteiten bij de toedeling van functies en activiteiten aan locaties, en bevat een beschrijving van de voorkomende kernkwaliteiten en de wijze waarop met de bescherming van de kernkwaliteiten is omgegaan.

De kernkwaliteiten van Meppel en het omliggende laagveen zijn de unieke overgang van hoog naar laag, resulterend in diverse landschappen zoals het esgehuchtenlandschap (Broekhuizen, Schiphorst) en de laagveengebieden (Nijeveen, Kolderveen) met hun kraggen, trilveen, en rijke water- en vogelleven. Dit wordt aangevuld met de stedelijke kwaliteit van een levendige stad met grachten en een toeristische aantrekkingskracht, gecombineerd met de ambitie van een duurzame, natuurinclusieve en fossielvrije toekomst, waarbij de unieke Drentse natuur en cultuur behouden blijven.

De planlocatie valt binnen de begrenzing van het Wilhelminapark. De waarden van het park moeten behouden blijven. Het park is een zeer bijzonder park/woonensemble (parkbuurt) uit de groeiperiode



van Meppel (1850-1940). Het geheel is zo goed als volledig uitgevoerd zoals de ontwerper (Leonard Springer, landelijk zeer bekende tuinarchitect) voor ogen had, en is tot op heden zeer gaaf gebleven. In de jaren '50 is de aangrenzende Reest deels verlegd, wat uitbreidingsruimte voor het park opleverde. Gerenommeerd Drentse landschapsarchitect Hollema heeft de nieuwverworven ruimte geheel afgestemd op de originele plannen van Springer. De planlocatie is een van de weinige aantasting/transformaties die het park heeft ondergaan. Tot 1975 was er een zwembad op de locatie van het complex. Het bestaande gebouw De Uilenborgh is in de kenmerkende jaren '80 stijl gebouwd. Voor de bouw van dit complex heeft het groen in deze hoek van het park moeten wijken. De structuur van het gebouw, de schaal en afmeting, de typologie en de architectuur sluiten geen van alle aan op de karakteristieken van het Wilhelminapark.

Het nieuwe gebouw doet dat wel. Het is wat betreft hoogte, massaliteit en positionering passend ten opzichte van het park. Het gebouw staat vrij van de bestaande bebouwing en gaat op in het groen zonder dat het ten koste gaat van het groen. De kwaliteiten van het aangrenzende park worden niet aangetast maar benut door de verbinding tussen het park en het woongebouw aan de noordzijde van het plangebied te behouden.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Meppel

De Omgevingsvisie Meppel beschrijft de koers van de gemeente voor de fysieke leefomgeving tot 2040 en focust op vier ambities: duurzaamheid, een schone en gezonde leefomgeving, een levendige en leefbare stad/dorpen en kwalitatief en inclusief groeien. De visie is gericht op het bereiken van een duurzame, klimaatbestendige en waterrobuuste gemeente door middel van een combinatie van 'transformatie' (bestaande gebouwen en functies een nieuwe waarde geven) en 'ontwikkeling' (nieuwe structuren en functies toevoegen).

Woningbouw is een belangrijk onderwerp in de Omgevingsvisie. De Meppeler bevolking groeit tot 2035 met 6%. Dit is de hoogste groei van Drenthe. De bevolking groeit niet alleen, ze verandert ook van samenstelling. Het aandeel ouderen stijgt explosief. In 2060 is 11% van de bevolking 65 of ouder (nu: 5%). Dit leidt tot een grotere vraag naar zorg en meer behoefte aan zorgpersoneel. De beroepsbevolking wordt juist steeds kleiner. Er worden minder kinderen geboren. Dit noemen we 'ontgroening'. Behoud van de Meppeler beroepsbevolking is van belang om de gemeente vitaal te houden.

Tegelijk blijft het aantal mensen per huishouden afnemen. Dat noemen we gezinsverduunning. Dit doet de vraag naar woonruimte stijgen. Er is een dringende behoefte aan een divers en uitgebreid woningaanbod. Dit betekent dat Meppel haar verantwoordelijkheid moet nemen om het woningaanbod groter en meer divers te maken, ondanks de uitdagingen zoals hoge bouwkosten, dure grond, stijgende hypotheekrente, langdurige procedures en een tekort aan vakmensen in de bouw.

De gemeente zet in op groei en versnelling in de woningbouw. Zo wordt de woningnood verminderd en kunnen nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd aan de gemeente. De gemeente heeft de ambitie om 1500 extra woningen te bouwen om te groeien naar 42.500 inwoners. Een belangrijk deel daarvan is bedoeld voor kleine huishoudens.



De gemeente kiest in de omgevingsvisie voor inbreiding en verdichting van bestaande woongebieden. Dat betekent ook dat er hogere gebouwen bijkomen. De gemeente zoekt naar een juiste balans tussen laagbouw en hoogbouw met respect voor de bestaande omgeving.

Vertaling naar het plan

Het plangebied ligt op basis van de omgevingsvisie in het Centrumgebied. Het centrumgebied is het gebied rond de oude binnenstad van Meppel. Hier wordt gewoond, maar zijn ook allerlei voorzieningen en andere functies aanwezig. Een aantal herontwikkelingen heeft de afgelopen jaren een impuls gegeven aan het wonen en de ruimtelijke kwaliteit in het centrumgebied. Voorliggend plan voorziet hier in de vorm van inbreiding ook in.

Concreet draagt het plan bij aan het realiseren van woningen die geschikt zijn voor ouderen. Die vraag is groot. De appartementen die met dit bouwplan mogelijk worden gemaakt, worden gerealiseerd op basis van het programma van eisen van Woonzorg Nederland. Dat betekent dat de woningen zorggeschikt en levensloopbestendig zijn. Hiermee wordt kwalitatief en kwantitatief invulling gegeven aan de woningbouwopgave in Meppel.

Conclusie

Het plan voor de bouw van 17 appartementen past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

4.3.2 Bouwstenennotitie wonen (2022)

De bouwstenennotitie gaat uit van inbreiding voor uitbreiding. Woningbouwplannen worden zoveel mogelijk binnen bestaand verstedelijkt gebied gerealiseerd. Binnen de bouwstenennotitie wordt aandacht besteed aan geschikte woningen voor ouderen. Het doel is om voldoende betaalbare woningen voor ouderen te realiseren. Dat betekent sturen op voldoende passende en toekomstbestendige woningen voor ouderen. Naast reguliere woningen die aantrekkelijk zijn voor ouderen, zijn geclusterde woonvormen en nieuwe woonzorgvormen nodig waar zorg en ondersteuning kan worden opgeschaald als de kwetsbaarheid toeneemt.

4.3.3 Stadsgezicht (hoogbouwvisie)

Op 3 juni 2004 heeft de gemeenteraad van Meppel het rapport 'Stadsgezicht Meppel' vastgesteld. De rapportage maakt onderdeel uit van een tweedelige verslaglegging van de verkenning Stadsgezicht Meppel. Deze verkenning heeft als doel de ontwikkelingsruimte voor hoogbouw in de stad te onderzoeken en vast te leggen. Het rapport bestaat uit twee delen:

1. H oog Nederland - Hoogstaand Meppel is analytisch.

Het moet de ogen openen en de horizon verbreden voor iedereen die zijn blik richt op het stadsgezicht van Meppel. Een bondige inventarisatie geeft een overzicht van de betekenis van hoogbouw in de Nederlandse stad. Vervolgens wordt aan de hand van een historische analyse de ontwikkeling van het stadsgezicht van Meppel beschreven en de huidige verschijningsvorm verklaard.

2. Visie - Voorwaarden is richtinggevend.

Het legt, op basis van een stedenbouwkundige analyse, de ontwikkelingsruimte voor hoogbouw in Meppel vast. Gedragen door de analyse worden de belangrijkste kenmerken van Meppeler hoogbouw



nader geformuleerd en vertaald naar een visie. Een aanvullende checklist met toetsingscriteria stelt de randvoorwaarden voor toekomstige hoogbouwprojecten.

De geschiedenis is in de loop der tijd over de stad heen geschoven en heeft zijn sporen in de vorm van hoogbouw achtergelaten. Het is dus goed voorstelbaar dat ook toekomstige ontwikkelingen sporen zullen achterlaten in Meppel. Nieuwe hoogbouw hoort bij de ontwikkeling die de stad doormaakt, het is een uitdrukking van een nieuwe tijd. Het past bij de dynamiek van de stad, een stad die respect heeft voor zijn verleden maar ook open staat voor toekomstige ontwikkeling.

Het is echter wel van belang te definiëren op welke plekken en in welke mate deze nieuwe tijd een plek kan krijgen, uitgaande van de kwaliteiten en gebreken van het huidige Meppel. Hoogbouw heeft specifieke ruimtelijke en functionele consequenties voor de stad. Maar ook voor de inpassing van hoogbouw in de directe omgeving is het noodzakelijk een beleid te formuleren dat specifieke randvoorwaarden stelt voor toekomstige hoogbouwprojecten.

Visie

Hoewel over het algemeen gesteld kan worden dat hoogbouw en Meppel prima samengaan is er één gebied dat bijzonder waardevol en kwetsbaar is voor grootschalige ingrepen. Dit gebied moet gevrijwaard blijven van hoogbouw. Het gaat daarbij om de historische binnenstad met de Meppelertoren als middelpunt en daarop aansluitend het gebied rondom het Wilhelminapark inclusief de parkzones langs de Reest. Bebouwing mag niet boven de 20 meter uitkomen. Dit gebied is op de volgende kaart aangewezen als vrijwaringzone. Het plangebied ligt binnen deze zone. Om die reden wordt het gebouw niet hoger dan de toegestane 20 meter.



De kleinschaligheid van de historische binnenstad verdraagt geen grootschalige hoge gebouwen. In feite is het absorberend vermogen van dit deel van de stad verdwenen door de bouw van de Meppelertoren. Nieuwe bebouwing moet in de binnenstad vooral gericht zijn op het versterken van de ruimtelijke structuur op straatniveau en het respecteren van de kleinschalige atmosfeer langs de grachten. Ook het gebied rondom het Wilhelminapark, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is een unieke wijk. Het park, het water en de vrijstaande woningen in een ontspannen configuratie. De kwaliteiten van dit gebied zijn zo specifiek en uniek voor Meppel dat deze gekoesterd moeten worden.



Hoge bebouwing zou de kwetsbare balans tussen de verschillende componenten van deze wijk verstoren.

Voorwaarden

De visie bepaalt de ruimte voor hoogbouw in Meppel. Afhankelijk van het gebied is hoogbouw met een maximale hoogte van 30 meter of hoogbouw met een minimale hoogte van 30 meter toegestaan.

Voor het plan geldt dat het bouwwerk het probleem van gebrek aan ontwikkelingsruimte in de stad oplost. Het intensificeert het ruimtegebruik. Door het stapelen van functies kan op een beperkt grondvlak veel vloeroppervlak gerealiseerd worden. Dat geldt in voorliggend geval door de woonfunctie te stapelen. Tegelijkertijd kan hoogbouw het draagvlak voor voorzieningen en openbaar vervoer vergroten en is het een sterke stimulans voor nieuwe ontwikkelingen. Bovendien wordt door intensivering het buitengebied ontlast van een verstedelijkingsdruk. Meppel is een stad die nog steeds een duidelijk compact karakter heeft en dat ook wil behouden.

Het intensiveren van ruimte levert het meeste resultaat op nabij de binnenstad. Het plangebied ligt nabij de binnenstad en dus voldoet het plan aan de voorwaarde.

Voor woongebouwen gelden de volgende locatievoorwaarden:

- De locatie moet met de auto, fiets en/of openbaar vervoer goed bereikbaar zijn;

Gezien de ligging aan de Leonard Springerlaan, in de nabijheid van het station, kan worden geconcludeerd dat sprake is van een goede bereikbaarheid.

- Het woongebouw moet op loopafstand en/of fietsafstand van de binnenstad staan

Het gebouw staat in de nabijheid van de binnenstad.

- Er moet voldoende afstand worden gehouden van industriegebieden

Het plangebied bevindt zich op ruime afstand van industriegebieden.

- De locatie moet voldoende ruimte en mogelijkheden bieden voor het aanleggen van openbare ruimte en verkeersontsluiting

Binnen het plangebied is voldoende openbare ruimte waar geparkeerd kan worden en de ontsluiting op de Leonard Springerlaan is goed.

Voor woongebouwen gelden de volgende inpassingsvoorwaarden:

- Het gebouw moet het vermogen hebben om de aantrekkelijkheid van de directe omgeving te verhogen. Het mag niet op een eiland liggen maar moet onderdeel uitmaken van het bestaande of te realiseren stedelijke weefsel. Het gebouw moet een helend vermogen hebben binnen de stedelijke structuur;

Het woongebouw is passend bij het naastgelegen woongebouw. Er is in overleg met welstand bewust voor gekozen het gebouw solitair te positioneren en niet aan het bestaande woongebouw te 'plakken'. Hierdoor ontstaat een natuurlijke balans tussen de twee gebouwen.

- De onderste bouwlagen dienen een goede relatie te hebben met de openbare ruimte;



De entree van het gebouw is richting de weg en de parkeerplaatsen op het terrein gesitueerd. Hierdoor is het gebouw zowel ruimtelijk als functioneel toegankelijk bij de entree.

- De parkeervoorzieningen voor bewoners moeten op eigen terrein opgelost worden in een gebouwde parkeervoorziening, bij voorkeur ondergronds. Parkeerproblemen mogen niet afgewenteld worden op de omgeving of de kwaliteit van de omliggende openbare ruimte.

Er wordt geen gebouwde parkeervoorziening gemaakt omdat zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande parkeerplaatsen. Daarnaast zijn gebouwde parkeervoorzieningen erg duur en doen ze veelal afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe parkeerplaatsen worden achter de bebouwing gesitueerd waardoor sprake is van zo min mogelijk zicht op auto's vanaf de openbare ruimte. Alle parkeerplaatsen bevinden zich op eigen terrein.

Voor woongebouwen gelden de volgende bouwkundige/architectonische voorwaarden:

- Het woongebouw mag een sprekend uiterlijk hebben met behoud van het sobere en stoere karakter dat zo kenmerkend is voor hoogbouw in Meppel. De architectuur van het gebouw dient een bijdrage te leveren aan het beeld van de stad.

Het pand heeft een sober en stoer karakter en waardeert de locatie op aan deze entree van de stad.

- De woningen moeten goed georiënteerd zijn op de zon en het uitzicht

Het appartementengebouw is alzijdig ontworpen. De aanwezige groenstructuur van het Wilhelminapark wordt behouden, waardoor een deel van het gebouw minder zonlicht ontvangt. Ten behoeve van het tegengaan van hittestress is dat gunstig.

- Ten behoeve van de leefbaarheid moeten er in ieder geval op de begane grond collectieve en publieke functies opgenomen worden;

Het gebouw heeft een centrale entree en een gemeenschappelijke ruimte op de begane grond.

Algemene criteria

Naast de functie specifieke eisen geldt verder nog een aantal algemene toetsingscriteria voor hoogbouw:

Kwaliteit: Bij alle te realiserende hoogbouwprojecten moet aandacht worden besteed aan de gebruikswaarde en toekomstwaarde van het bouwwerk. Er moet worden gestreefd naar flexibiliteit, functiemenging en duurzaamheid. Dit geldt zowel voor het gebouw als voor de constructie.

Er is sprake van een duurzaam woongebouw. Het gebouw is geschikt voor meerdere doelgroepen.

Microklimaat: Een goed microklimaat is een bijzonder aandachtspunt voor hoogbouw. Factoren zoals windhinder, geluidhinder, reflectie en schaduwwerking moeten altijd in het ontwerpproces meegenomen worden. Het leefklimaat op de begane grond en de directe omgeving mag niet nadelig beïnvloed worden door hoogbouw.



Het plan ondervindt gezien de ligging in de luwte van het groen niet voor windhinder of schaduwwerking. Het gebouw staat op ruime afstand van het naastgelegen gebouw en hindert dit gebouw ruimtelijke en functioneel niet.

Architectuur: De architectuur van hoogbouw in Meppel is opvallend stevig en eenvoudig. Dit geeft de stad het stoere karakter. Toekomstige hoogbouw moet aansluiten bij deze traditie. Dat betekent dat massa, schaal, detaillering en kleur een duidelijk en grootschalig karakter moeten hebben, passend bij het formaat van het bouwwerk. Deze voorwaarde sluit overigens niet uit dat er een goede aansluiting met de omgeving en het maaiveld gerealiseerd dient te worden.

Het gebouw is in maat en uitvoering passend voor Meppel. Het gebouw is eenvoudig ontworpen maar heeft een robuuste uitstraling door de strakke detaillering.

Conclusie

Op basis van voorgaande wordt geconstateerd dat het nieuwe appartementengebouw past binnen de hoogbouwvisie van de gemeente Meppel.

4.3.4 Regionale woondeal Zuidwest Drenthe

In december 2022 heeft de gemeente Meppel de woondeal gesloten. In de woondeal is afgesproken dat de gemeente streeft naar streven naar het bereiken van goed en betaalbaar wonen in Drenthe voor iedereen. Voor Meppel geldt dat er naar gestreefd wordt om tot 2030 ruim 2.000 woningen te realiseren. Voorliggend plan draagt hier aan bij.

4.4 Conclusie

Voorliggend plan, dat voorziet in het realiseren van een appartementengebouw met 17 appartementen, sluit aan op rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.



5. Fysieke leefomgeving

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl (zie ook 'beleidskader Rijk en provincie', hoofdstuk 4). De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief - de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Daarom wordt het project in dit hoofdstuk getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten.

5.1 Beschermen van de gezondheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?)
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

Wettelijk kader

Volgens artikel 1.3 sub a Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. De aspecten veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit hangen nauw met elkaar samen. Gelet op de centrale rol van het gezondheidsaspect binnen de Omgevingswet moet dit aspect breed worden gemotiveerd. Betrek bij de motivering de maatschappelijke doelen uit artikel 1.3 Omgevingswet en licht toe hoe dit aspect zich verhoudt tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten worden in de hiernavolgende paragrafen gemotiveerd.

5.2 Geluid door activiteiten

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid. Het betreft geluid door activiteiten (wegen, spoorwegen en industrieterreinen e.d.) en specifieke activiteiten.

Kader

Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen is regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij



het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Geluidproductieplafonds

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron. Daarnaast voorziet afdeling 3.5 Bkl in het wettelijk kader omtrent de beheersing van het geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen. In Bijlage XXII Bkl zijn activiteiten aangewezen die in aanzienlijke mate geluid kunnen veroorzaken.

Geluidsgevoelige gebouwen

De geluidsgevoelige gebouwen worden aangewezen in artikel 3.20 Bkl. Het gaat om gebouwen met een:

- woonfunctie;
- onderwijsfunctie;
- gezondheidszorgfunctie met een bedgebied of;
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Analyse

Het plan bevindt zich binnen de invloedssfeer van gemeentelijke wegen, rijkswegen en het spoor. Om die reden heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

Wegverkeerslawaaï

Omdat het pand binnen de invloedssfeer van wegen ligt, heeft akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï plaatsgevonden. De onderzoeksresultaten zijn als bijlage 1 van deze onderbouwing opgenomen en hieronder samengevat weergegeven.

Algemeen

Om de plannen te toetsen aan de omgevingswaarden en instructieregels van het Bkl, is inzicht nodig in de geluidbelasting door weg- en railverkeer vanuit de omgeving op het plangebied. Dit onderzoek is alleen nodig als geluidgevoelige bestemmingen (zoals woningen) worden gepland binnen het geluidaanachtsgebied van een bedrijf, weg, spoorweg of industrieterrein. In dit geval ligt het plangebied binnen het aandachtsgebied van meerdere wegen en spoorwegen. Daarom is een akoestisch onderzoek naar zowel weg- als railverkeerslawaaï uitgevoerd.



Resultaten

Afkomstig van de gemeentelijke wegen

Uit de resultaten blijkt dat de maximale geluidbelasting veroorzaakt door de gemeentelijke wegen 55 dB [Lden] bedraagt. Hieruit volgt de conclusie dat deze geluidbelasting de toelaatbare standaardwaarde van 53 dB [Lden], zoals gesteld voor wegverkeer in de directe omgeving van het plangebied, overschrijdt. Een gedetailleerd overzicht van de resultaten per meetpunt is te vinden in bijlage 05 van het onderzoek.

Afkomstig van de Rijkswegen

De maximale geluidbelasting afkomstig van de Rijkswegen is 54 dB [Lden]. Hieruit volgt de conclusie dat de toelaatbare standaardwaarde van 50 dB [Lden] voor wegverkeer in de directe omgeving van het plangebied met maximaal 4 dB wordt overschreden. Een gedetailleerd overzicht van de meetresultaten per meetpunt is te vinden in bijlage 05 van het onderzoek.

Afkomstig van railverkeer

Het maximale geluidniveau van het railverkeer op de geplande geluidgevoelige bebouwing bedraagt 69 dB [Lden]. Hieruit volgt dat de toelaatbare standaardwaarde van 55 dB [Lden] met maximaal 14 dB [Lden] wordt overschreden. Een volledig overzicht van de resultaten is te vinden in bijlage 08 van het onderzoek.

Mogelijk te treffen maatregelen

Primair moet de geluidbelasting van een weg of spoorweg op een geluidgevoelige bestemming voldoen aan de vastgestelde standaardwaarde. Als dit voor alle geluidbronnen het geval is, wordt aangenomen dat er een goed woon- en leefklimaat is met een minimaal risico op gezondheidsschade, en zijn aanvullende maatregelen niet nodig.

Aangezien in dit geval de standaardwaarden voor een of meerdere geluidbronnen worden overschreden, is nader onderzoek nodig om te bepalen of aanvullende voorzieningen kunnen zorgen dat alsnog aan de eisen wordt voldaan. Om diverse redenen zijn bron- of overdrachtsmaatregelen direct langs het spoor of de Rijksweg niet mogelijk om de geluidbelasting op de geplande geluidgevoelige bestemmingen tot de standaardwaarde te beperken.

Om te onderzoeken of aanvullende maatregelen bij de bron of in de overdracht nodig zijn vanwege de geluidbelasting van het wegverkeer op de Rijkswegen, is een financiële doelmatigheidstoets uitgevoerd. Deze toont aan dat dergelijke maatregelen financieel ondoelmatig zijn. Daarom kunnen de overschrijdingen alleen worden verminderd door geluidwerende voorzieningen aan de relevante geveldelen van de woningen. Omdat er ook een overschrijding is door railverkeer, is hiervoor dezelfde toets uitgevoerd. Deze laat zien dat de benodigde geluidschermen te lang en te hoog zouden moeten zijn, waardoor deze maatregelen eveneens ondoelmatig zijn. Door forse geluidwerende voorzieningen in de gevels van de geplande woningen aan te brengen, kan wel aan de binnenwaarden volgens de bouwwetgeving worden voldaan.

Vastlegging gezamenlijk geluid

Bij het toelaten van geluidgevoelige bestemmingen legt het bevoegd gezag, overeenkomstig het gestelde in artikel 5.78ad Bkl, de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan of in de omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit vast. In het bijgaande



onderzoek is het gezamenlijke geluid per geprojecteerde woonbestemming uitgewerkt. Deze is samengevat in de onderstaande tabel.

Naam	Omschrijving	Hoogte [m]	Wegverkeer L_{den}	Railverkeer L_{den}	Gezamenlijk [dB]
TP_001_B	App. C eerste verdieping	5,0	57,5	67,3	68
TP_001_C	App. C tweede verdieping	8,0	57,6	68,4	69
TP_001_D	App. C derde verdieping	11,0	57,5	68,7	69
TP_001_E	App. C vierde verdieping	14,0	57,4	68,7	69
TP_001_F	App. C vijfde verdieping	17,0	57,1	68,7	69
TP_003_A	App. A begane grond	2,0	56,7	65,4	66
TP_005_B	App. D eerste verdieping	5,0	53,5	62,0	63
TP_005_C	App. D tweede verdieping	8,0	53,7	62,9	63
TP_005_D	App. D derde verdieping	11,0	53,8	63,1	64
TP_005_E	App. D vierde verdieping	14,0	53,8	63,1	64
TP_005_F	App. D vijfde verdieping	17,0	53,8	63,1	64
TP_010_A	App. B Begane grond	2,0	48,7	60,3	61
TP_010_B	App. E eerste verdieping	5,0	49,9	61,5	62
TP_010_C	App. E tweede verdieping	8,0	50,2	62,7	63
TP_010_D	App. E derde verdieping	11,0	50,2	63,2	63
TP_010_E	App. E vierde verdieping	14,0	50,3	63,4	64
TP_010_F	App. E vijfde verdieping	17,0	49,9	63,2	63

De rood gemarkeerde waarden in de bovenstaande tabel geven de totale geluidbelasting weer die de gemeente moet registreren voor de betreffende woningen, veroorzaakt door alle geluidbronnen samen.

Ruimtelijke inpassing

Bij een overschrijding van de standaardwaarde voor een geluidbronsoort bij de aanpassing van een bestemmingsplan, moet, om de realisatie van het bouwplan mogelijk te maken, ook de ruimtelijke inpassing in de directe omgeving worden beoordeeld. Hierbij wordt nagegaan of er na realisatie van de bouwplannen nog een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' is.

Op basis van een geaccepteerde beoordelingsmethode is de totale akoestische omgeving gekwalificeerd. De gebruikte classificering is weergegeven in de bijgaande tabel.

gecumuleerde L_{DEN}	classificering milieukwaliteit
< 50	Goed
50 – 55	Redelijk
55 – 60	Matig
60 – 65	Tamelijk slecht
65 – 70	Slecht
> 70	Zeer slecht

De omgevingskwaliteit ter plaatse van de maatgevende gevels worden gebaseerd op de optredende gecumuleerde geluidbelastingen, getypeerd als 'Matig tot Tamelijk slecht'.

Geluidluwe gevel

Om een evenwichtige verdeling van functies te garanderen en problemen met geluidsoverlast te voorkomen, zijn er extra regels voor de bouw van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen



nabij wegen en spoorwegen. Wanneer het geluidniveau zich bevindt tussen de standaard en de grenswaarde, moet een gebouw een zogenaamde "geluidluwe zijde" hebben. Dit betekent dat aan één kant van het gebouw het geluid van alle geluidsbronnen niet boven de standaardwaarde uitkomt. Het is de bedoeling dat er aan deze zijde minstens één woon- of slaapkamer een raam of deur heeft die open kan zonder dat dit geluidshinder in die ruimte veroorzaakt.

Aan de eis van een geluidluwe zijde wordt voldaan als minimaal één geluidgevoelige ruimte een te openen element heeft waarbij het geluid op die gevel voldoet aan de gestelde norm, en dit raam is voorzien van spuiventilatie volgens de voorschriften van het Bbl.

Indien het geluid op de te openen delen hoger is dan de standaardwaarde, zijn aanpassingen aan of op de gevel noodzakelijk om alsnog een geluidluwe zijde te creëren. Deze maatregelen moeten de openende geveldelen voldoende beschermen, zodat het geluid van elke afzonderlijke bron ter plaatse niet de standaardwaarde overschrijdt.

Uitzondering

Indien het redelijkerwijs niet mogelijk is om het geluid voldoende te reduceren om aan de standaardwaarden te voldoen, is in de regel een geringe overschrijding tot maximaal 5 dB toegestaan. In dergelijke gevallen wordt aangenomen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dergelijke uitzonderingen vereisen altijd een degelijke motivering met een afweging van de betrokken belangen. Een geringe overschrijding is uitsluitend acceptabel indien er zwaarwegende bezwaren bestaan van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard.

Bij de belangenafweging kunnen aspecten zoals de aanwezigheid van een geluidluwe buitenruimte, een stil park, groen op loopafstand of andere kwaliteiten van de woning en de woonomgeving worden meegenomen.

Onderzoek 'Geluidwering gevels'

Alvorens de definitieve plannen voor de Omgevingsvergunning bij de gemeente Meppel kunnen worden ingediend, dient te worden vastgesteld welke akoestische voorzieningen (geluidwerende maatregelen) noodzakelijk zijn om een binnenniveau van 33 dB in de verblijfsruimten te garanderen.

Hiervoor is een akoestisch onderzoek 'Geluidwering gevels' nodig. Dit onderzoek dient door middel van berekeningen aan te tonen dat het vereiste binnenniveau per geluidgevoelige ruimte kan worden gerealiseerd door toepassing van aangepaste beglazing, geïsoleerde ventilatie (suskasten) of een mechanisch ventilatiesysteem. Het akoestisch onderzoek, inclusief de uitgewerkte akoestische voorzieningen die nodig zijn om een binnenniveau van 33 dB te waarborgen, dient als bijlage bij de aanvraag van de omgevingsvergunning te worden gevoegd. Dat gebeurt bij de vergunning voor het bouwtechnische deel.

De toe te passen akoestische voorzieningen voor de geluidgevoelige bebouwing dienen gebaseerd te zijn op de totale geluidbelasting van alle relevante geluidbronnen (wegen en spoorwegen, zonder weging) op de betreffende geluidgevoelige woningen.



Evenemententerrein

Het plangebied grenst aan het Wilhelminapark. Het Wilhelminapark kent op basis van het omgevingsplan de gebiedsaanduiding 'evenemententerrein'. Dat betekent dat er evenementen georganiseerd kunnen worden die een akoestisch effect op het woongebouw kunnen hebben.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'evenemententerrein' kunnen de gronden voor evenementen in de categorieën B en C als bedoeld in het gemeentelijke evenementenbeleid worden gebruikt, met dien verstande dat:

- a. per kalenderjaar maximaal 20 evenementen uit categorie B mogen worden gehouden;
- b. per kalenderjaar maximaal 10 evenementen uit categorie C mogen worden gehouden.

Voorgaande betekent dat er potentieel akoestisch effect op de nieuwe woningen kan ontstaan. Er is echter redelijkerwijs aan te nemen dat geen sprake is van een negatief effect op het woon- en leefklimaat van de nieuwe bewoners. Er is sprake van minder dan 1 evenement per week en dus is sprake van incidenteel effect.

Daarnaast grenst het evenemententerrein aan het plangebied, maar er is sprake van een fysieke scheiding in de vorm van een ruime groenstrook van circa 25 meter tussen het woongebouw en de locatie binnen het park waar daadwerkelijk evenementen gehouden kunnen worden. Hierdoor zal het geluid van incidentele evenementen niet leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat. Daarnaast wordt het gebouw voorzien van akoestische maatregelen ter plaatse van de ramen in het gebouw. Dit ten gevolge van het railverkeerslawaai. Redelijkerwijs kan worden aangenomen dat railverkeerslawaai een groter akoestisch effect heeft dan de evenementen en dat de bouwkundige maatregelen aan het gebouw ten behoeve van het railverkeerslawaai ook volstaan voor akoestische effecten van evenementen.

Conclusie

Vanuit het aspect 'Akoestiek' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie als met een onderzoek 'geluidwering gevels' wordt voldaan aan de wettelijke akoestische waarden.

5.3 Kwaliteit van de buitenlucht

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect luchtkwaliteit.

Kader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.



De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Veelal kan een kwalitatieve berekening met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier inzichtelijk maken of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer deze tool aangeeft dat er sprake is van een betekende mate, dan zijn aanvullende detailberekeningen nodig.

Onder de standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit, worden volgens artikel 5.54 Bkl de volgende activiteiten bedoeld:

- Gebouwen met een woonfunctie en nevengebruik functies: ten hoogste 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg of ten hoogste 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.
- Gebouwen met een kantoorfunctie: ten hoogste 100.000 m² bruto-vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg, ten hoogste 200.000 m² bruto-vloeroppervlak bij twee ontsluitingswegen.
- Zowel gebouwen voor een kantoorfunctie als een woonfunctie:
 - één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 die samen opgeteld kleiner of gelijk zijn aan 1,2; of
 - twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties;
- Het telen van gewassen in open lucht en het behandelen van gewassen direct voor of na de teelt.
- Het telen van gewassen in niet-verwarmde kassen of verwarmde kassen niet groter dan 2ha..
- Het telen van gewassen in een gebouw, anders dan een kas, voor zover het gaat om witloftek of teelt van eetbare paddenstoelen.

Analyse

Het plan bestaat uit het realiseren van een appartementengebouw met 17 appartementen en bijbehorende algemene ruimten. Gelet op de aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de standaardgevallen NIBM (artikel 5.54 Bkl), kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.



Conclusie

Dit project blijft binnen de getalsmatige grenzen van de aangewezen categorieën in artikel 5.54 Bkl. Geconcludeerd kan worden dat door de ontwikkeling, die in deze BOPA mogelijk wordt gemaakt, de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Het plan voldoet daarmee aan de eisen die voor luchtkwaliteit gelden.

5.4 Geur

Kader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Deze instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties heeft de gemeente zelf de mate van geurbescherming bepaald in het omgevingsplan.

In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

Analyse

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van geur veroorzakende activiteiten. Ook de nieuwe activiteit (wonen) veroorzaakt geen geur voor omliggende functies.

Conclusie

Vanuit het aspect 'geur' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.5 Trillingshinder

Kader

Voor het aspect trillingen vallen alle activiteiten die trillingen veroorzaken onder de afdeling '2.3 Milieubelastende activiteiten bruidsschat omgevingsplan'. De uitzonderingen hierop staan in artikel 22.41 bruidsschat van de bruidsschat. De Omgevingswet beschermd trilling gevoelige gebouwen tegen trillingen van activiteiten. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan hiervoor instructieregels. Voor de activiteiten wonen, wegen, vaarwegen en spoorwegen zijn er geen instructieregels voor trillingen. De gemeente kan hier eigen regels voor opstellen.

Analyse

Het plan bevindt zich circa 65 m afstand van de spoorverbinding Meppel-Zwolle. Deze afstand ligt binnen het standaard aandachtsgebied van 100 meter waar conform de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen van het Ministerie van I & W van mei 2019 nader onderzoek naar trillinghinder wenselijk is. Het onderzoek is uitgevoerd en als bijlage 2 van deze onderbouwing opgenomen.

Het onderzoek geeft een eerste beoordeling van de verwachte trillingen in de woningen (vooronderzoek). Ten behoeve van het onderzoek zijn trillingmetingen ter plaatse uitgevoerd. Voor de



beoordeling van de in de woning te verwachten trillingen is, zoals gebruikelijk, uitgegaan van de streefwaarden voor de maximaal optredende trillingssnelheden zoals opgenomen in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006.

Op basis van de verrichte metingen kan worden geconcludeerd dat de in het kader van trillinghinder in woningen na te streven waarden zoals aangegeven in de Richtlijn deel B “Hinder voor personen in gebouwen door trillingen, Meet- en beoordelingsrichtlijn” van de Stichting Bouwresearch (SBR) van augustus 2006 zullen worden overschreden.

Op basis van ervaring dient de situatie beoordeeld te worden als technisch oplosbaar. De exacte maatregelen kunnen pas in een later stadium worden gedimensioneerd. Middels deze maatregelen kan een acceptabel woonklimaat worden gewaarborgd zodat qua trillingen geen belemmeringen bestaan om het omgevingsplan te wijzigen.

Conclusie

Vanuit het aspect ‘trilling’ is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Bij de technische bouwaanvraag moeten de effecten van trilling verder worden gedimensioneerd op basis van de constructieberekeningen.

5.6 Bodemkwaliteit

Kader

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 Bkl. Het aanvullingsbesluit bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding. Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem, door in onderlinge samenhang;

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

Analyse

Het plan voorziet in het realiseren van een milieugevoelige functie in de vorm van een appartementengebouw. Om die reden is onderzocht of de bodemkwaliteit geschikt is voor deze functie. Het milieukundig onderzoek bestaat uit diverse onderdelen. Tijdens het milieukundig bodemonderzoek zijn ter plaatse van het plangebied de volgende onderzoeken uitgevoerd:

- Verkennend bodemonderzoek NEN 5740;
- Asbest onderzoek NEN 5707;



- Nader bodemonderzoek NTA 5755.

Het onderzoek is als bijlage 3 van deze onderbouwing opgenomen. De resultaten zijn hierna weergegeven.

Conclusies onderzoek

De kwaliteit van de bodem ter plaatse van de Leonard Springerlaan te Meppel is met behulp van het uitgevoerde verkennend- en nader bodemonderzoek vastgesteld.

Verkennend onderzoek NEN 5740

Op basis van het verkennend bodemonderzoek blijkt dat boring 01 en D07 aanleiding geeft tot nader onderzoek. Voor de resultaten wordt verwezen naar paragraaf 4.2 van bijlage 3.

Verkennend onderzoek asbest (NEN 5707)

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen asbest verdachte materialen waargenomen groter dan 20 mm. In asbestmonsters AS01 en AS02 is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetoond.

Nader bodemonderzoek NTA 5755

De omvang van de met zware metalen verontreinigde bodem ter plaatse van boring 01/D07 is middels het nader onderzoek binnen de onderzoekslocatie beperkt in beeld gebracht.

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde nader onderzoek heeft de contour met verontreinigde bodem met zware metalen een oppervlakte van circa 290 m² met een laagdikte van ca. 2,5 meter (traject: 0,9 - 3,4 m -mv). De totale verontreiniging betreft hierdoor minimaal 725 m³ sterk verontreinigd.

Zorgplicht

Voor bodemverontreinigingen die zijn ontstaan na 1 januari 1987 geldt het zorgplichtartikel (Omgevingswet). Aangezien de verontreiniging vermoedelijk is ontstaan voor 1 januari 1987 (historisch gebruik), is hiermee is het zorgplichtbeginsel niet van toepassing.

Risico en spoedeisendheid

Op basis van het huidig/toekomstig gebruik 'ander groen, bebouwing, infrastructuur en industrie' blijkt dat er geen sprake is van humane- en ecologische risico's. Op basis van het milieukundig bodemonderzoek is de grondverontreiniging aan zware metalen binnen de onderzoekslocatie onvoldoende in kaart gebracht. Gezien de aard van de verontreiniging zware metalen in de grond (immobiel) kan worden uitgesloten dat sprake is van verspreidingsrisico's. Een uitdraai van het de Sanscrit beoordeling is opgenomen in bijlage 8 van bijlage 3.

Indicatieve toetsing Regeling bodemkwaliteit

Uit de indicatieve toetsing aan de Regeling bodemkwaliteit voldoet de bovengrond (tot 0,9 m -mv.) over het algemeen aan de bodemkwaliteitsklasse 'landbouw/natuur' & industrie'. De ondergrond (traject: 0,9 - 3,4 m -mv) voldoet over het algemeen aan de bodemkwaliteitsklasse 'Industrie, matig verontreinigd & sterk verontreinigd'.

Aanbevelingen

Op grond van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de onderzoekslocatie sprake is van een bodemverontreiniging van betekenis. De volledige omvang van



de verontreiniging met zware metalen is nog onbekend. Op verzoek van de opdrachtgever is horizontaal en verticaal niet verder afgeperkt. Eveneens is, op verzoek van de opdrachtgever, de kwaliteit van de volledig puingranulaathoudende lagen (boringen 201, 204, 205 en 206) en het grondwater (peilbuis 201) niet onderzocht.

Vanwege geplande graafwerkzaamheden in het kader van nieuwbouwplannen wordt geadviseerd de aanwezige verontreiniging met zware metalen te saneren. Aannemelijk wordt geacht dat de verontreiniging met zware metalen in de grond ter plaatse van de onderzoekslocatie is ontstaan voor 1 januari 1987.

Voor de bodemverontreiniging met zware metalen kunnen de sanerende maatregelen bestaan uit:

- (gedeeltelijke) ontgraving van de verontreiniging;
- isolatie van de verontreiniging door middel van een leeflaag of afdeklaag;
- een combinatie van de bovengenoemde werkwijzen.

In samenspraak tussen initiatiefnemer en het bevoegd gezag wordt een saneringsplan opgesteld. In dit saneringsplan wordt vastgelegd onder welke omstandigheden bodemingrepen plaats mogen vinden en op welke wijze eventuele sanering plaatsvindt. Niet eerder dan dat door het bevoegd gezag akkoord is gegeven op het saneringsplan mogen bodemkundige ingrepen plaatsvinden.

Conclusie

Vanuit het aspect 'bodem' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locaties mits het bevoegd gezag een saneringsplan heeft vastgesteld waaruit blijkt dat de werkzaamheden en het toekomstig gebruik zijn afgestemd op de daarvoor geldende wettelijke kaders.

5.7 Wegen, verkeer en parkeren

Kader

In het omgevingsplan is opgenomen dat voor het wijzigen van gebruik waarbij sprake is van een toename van de parkeerbehoefte de voorwaarde geldt dat op eigen terrein voldoende parkeer gelegenheid wordt gerealiseerd en in stand gehouden. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel.

Analyse

Auto's

Het plangebied maakt van oorsprong onderdeel uit van woongebouw de Uilenborgh. Het gebouw wordt gerealiseerd op een deel van de parkeerplaatsen van dit appartementengebouw. Om te kunnen voldoen aan de parkeeropgave moet worden aangetoond dat ten behoeve van het nieuwe bouwplan voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd en dat dit niet ten koste gaat van de parkeermogelijkheden van het naastgelegen woongebouw. Om die reden wordt in deze paragraaf de parkeeropgave van zowel het bestaande appartementengebouw als van het nieuwe appartementengebouw inzichtelijk gemaakt.

Bestaande appartementengebouw

In het bestaande appartementengebouw zijn op de begane grond 19 appartementen aanwezig. Het gaat om goedkope woningen. Op basis van de Nota Parkeernormen van de gemeente Meppel valt het



plangebied binnen het gebied 'Schil'. Ter plaatse van dit gebied geldt voor goedkope woningen een parkeernorm van 1,4 parkeerplaatsen per woning. Voor de begane grond geldt zodoende een parkeeropgave van 26,6 (27) parkeerplaatsen.

Op de verdiepingen van het gebouw bevinden zich in totaal 65 zorgappartementen van 60 m², waarvan 24 appartementen op de 1^e verdieping, 24 appartementen op 2^e verdieping en 17 appartementen op de 3^e verdieping. De parkeernorm voor zorgappartementen betreft 0,4, parkeerplaatsen per appartement. Dat betekent $65 \times 0,4 = 26$ parkeerplaatsen.

Het nieuwe gebouw bestaat uit 17 appartementen met een oppervlakte tussen de 75 m² en 95 m² en valt daarmee in de goedkope categorie. Op basis van de parkeernormennota moeten $17 \times 1,4 = 24$ (23,8) parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

In totaal moeten zodoende $26,6 + 26 + 23,8 = 77$ (76,4) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. als bijlage 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is een totaaloverzicht van de parkeeroplossing van de bestaande woningen inde Uilenborg en de nieuwe appartementen in het appartementengebouw opgenomen. Hieruit blijkt dat er 78 parkeerplaatsen op het terrein zijn, waarmee wordt voldaan aan de parkeeropgave. Op de volgende afbeelding is de parkeeroplossing voor onderliggend plan weergegeven.



Overzicht van de parkeerplaatsen ten behoeve van het plan.

Fietsparkeren

In de parkeernormennota van de gemeente Meppel wordt geen rekening gehouden met fietsparkeren. In voorliggend plan wordt dat desondanks wel gedaan. Het plan voorziet in het realiseren van bergingen. Ieder appartement beschikt op de begane grond over een berging waarin ten minste twee



fietsen kunnen worden gestald. Hiermee wordt voldaan aan de gangbare behoefte aan stallingsmogelijkheden voor fietsen.

Verkeer

Het plangebied wordt in de bestaande situatie ontsloten aan de Leonard Springerlaan. De Leonard Springerlaan is een wijkontsluitingsweg waarover een grote hoeveelheid verkeer rijdt. De 17 appartementen zorgen voor een toename van de verkeersgeneratie. De appartementen hebben een oppervlak tussen de 75 m² en 95 m². Appartementen die in de schil van het centrum liggen in matig stedelijk gebied (waar hier sprake van is) hebben een verkeersgeneratie van 5,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dat betekent voor dit plan een toename van $17 \times 5,4 = 92$ (91,8) motorvoertuigbewegingen per etmaal. De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande ontsluiting op de Leonard Springerlaan. Deze weg kan een toename van 92 motorvoertuigbewegingen goed verwerken.

Conclusie

Vanuit het aspect 'wegen, verkeer en parkeren' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.8 Omgevingsveiligheid

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit een veilige en gezonde fysieke leefomgeving gewaarborgd wordt. Het gaat daarbij om:

- de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en
- het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Kader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Er zijn diverse



maatregelen mogelijk. Een ervan is het aanwijzen van een voorschriftengebied bij zeer kwetsbare gebouwen. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl)

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).

Analyse

In het kader van voorliggend plan is beoordeeld of sprake is van risicobronnen in de omgeving die een effect op het plan kunnen hebben. Het gaat daarbij met name om risico's ten gevolge van de spoorlijn Herfte aansl. - Haren aansl. waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt (basisnetroute 40). Overige bronnen spelen geen rol binnen het plangebied.

In de rapportage, die als bijlage 5 van deze onderbouwing is opgenomen, is inzichtelijk gemaakt welke effecten een rol spelen. Op basis van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

Aandachtsgebieden

- Het plangebied ligt buiten het brandaandachtsgebied.
- Het plangebied ligt binnen het explosie- en toekomstige gifwolkaandachtsgebied.
- Het plangebied ligt binnen het explosievoorschriftengebied. Dit betekent dat de aanvullende bouweis (art. 4.96 Bbl) scherfwerend glas verplicht is.
- Binnen een gifwolkaandachtsgebied is het niet mogelijk een voorschriftengebied aan te wijzen.

Verantwoording groepsrisico

- In hoofdstuk 4 van het onderzoek is een aanzet gegeven voor de verantwoording van het groepsrisico middels invulling van artikel 5.15 van het Bkl. Maatregelen zijn aangedragen die kunnen bijdragen aan het beperken van het groepsrisico waaronder de mogelijkheden voor vluchten en schuilen en (aanvullende) risicocommunicatie.
- Het bevoegd gezag beslist op basis van haar beoordelingskader of de aanwezige personen voldoende beschermd zijn tegen de effecten van een calamiteit op het spoor. Hiervoor is in het Omgevingsplan het EVG aangewezen. Met deze aanvullende bouweis worden de aanwezigen aanvullend beschermd tegen de gevolgen van een mogelijke explosie op het spoor.
- Het bestuur van de veiligheidsregio kan advies geven over de invulling van artikel 5.2 van het Bkl.

Conclusie

Vanuit het aspect 'omgevingsveiligheid' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.



5.9 Natuur

Kader

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (NNN), regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, namelijk de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming

Bij het onderdeel 'gebiedsbescherming' wordt de aanwezigheid van beschermde natuurgebieden en een verkennende beoordeling van een mogelijk effect door de voorgenomen activiteiten op deze gebieden behandeld. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en provinciaal beschermde gebieden waaronder het Natuurnetwerk Nederland en weidevogelgebieden. Als er sprake is van een mogelijk negatief effect, dan zijn vervolgstappen zoals aanvullend onderzoek en mogelijk planaanpassing nodig.

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Gezien de formulering van de flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn.

Analyse

In het kader van voorliggend plan is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 6. In het onderzoek wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. De resultaten van het onderzoek zijn als volgt.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNN en andere provinciaal beschermde natuurgebieden. De minimale afstand tot dergelijke gebieden is ongeveer 80 meter. Toetsing aan externe werking is niet aan de orde in de provincie Drenthe. Er zijn derhalve geen vervolgacties nodig ten aanzien van provinciaal beschermde natuurgebieden. Bovendien ligt het plangebied gescheiden van dit NNN gebied door een straat, braakliggend terrein en een spoorlijn.

De kortste afstand tot Natura 2000-gebied 'De Wieden' ligt op ca. 2,6 kilometer ten westen van het plangebied. Andere Natura 2000-gebieden liggen op meer dan 6 kilometer. Gezien de voorgenomen activiteiten, toekomstige inrichting en de afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn directe negatieve effecten (geluid, licht, trillingen, etc.) op aangewezen soorten uitgesloten, met mogelijke uitzondering van stikstofdepositie.

Negatieve effecten door een toename van stikstofuitstoot tijdens de aanlegfase en toekomstige gebruiksfase zijn niet op voorhand uitgesloten. Om die reden is een aerius-berekening uitgevoerd



(bijlage 7). Uit de berekening blijkt dat het plan geen toename van stikstof heeft op natuurgebieden tijdens de aanleg- en gebruiksfase.

Toets houtopstanden

Het plangebied ligt binnen de bebouwingscontour houtkap. Er is derhalve geen sprake van onder de Omgevingswet beschermde houtopstanden. Wel kunnen gemeentelijke regels van toepassing zijn. Volgens de 'Groene kaart' van de gemeente Meppel staan er geen (toekomstige) monumentale bomen binnen het plangebied. Mogelijk is wel een gemeentelijke kapvergunning nodig.

Soortenbescherming

De resultaten van de ecologische quickscan ten aanzien van beschermde soorten zijn in de volgende tabel opgenomen.

Soortbescherming	Aanwezig	Effect	Overtreding OW	Nader onderzoek	Vervolgacties
<i>Vogels - jaarrond beschermde nesten</i>	<i>Ja</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Nee</i>	<i>10 nesten van roek aanwezig in bomen op de westgrens van het plangebied. Ook als de bomen behouden blijven is een negatief effect door verstoring werkzaamheden of toekomstig gebruik niet uitgesloten. Een aanvraag Omgevingsvergunning 'flora- en fauna-activiteit' bij de provincie Drenthe is noodzakelijk.</i>
<i>Vogels - categorie 5 en overige broedvogels</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Broedvogelcheck indien uitvoering tijdens broedseizoen</i>	<i>Werken buiten broedseizoen, broedvogelcheck of preventieve maatregelen indien uitvoering tijdens broedseizoen (globaal maart t/m augustus). Broedgevallen zijn altijd beschermd.</i>
<i>Vleermuizen - verblijfplaatsen</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen*</i>	<i>Nee*</i>	<i>Geen*</i>	<i>*= Houdt wel rekening met mogelijke aanwezigheid van vleermuisverblijfplaatsen in het naastgelegen pand. Voorkom lichtverstoring door uitstraling van kunstlicht richting gevels te voorkomen.</i>
<i>Vleermuizen - foerageergebied</i>	<i>Mogelijk*</i>	<i>Geen*</i>	<i>Nee*</i>	<i>Nee*</i>	<i>* = Voorkom lichtverstoring door uitstraling verlichting richting bomen te voorkomen</i>
<i>Vleermuizen - vlégroutes</i>	<i>Nee*</i>	<i>Geen*</i>	<i>Nee*</i>	<i>Nee*</i>	<i>* = Voorkom lichtverstoring door uitstraling verlichting richting bomen te voorkomen</i>
<i>Overige zoogdieren - beschermd</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>
<i>Overige beschermde soorten</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>
<i>Overige soorten - vrijgesteld of niet beschermd</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>	<i>Nee, wel zorgplicht</i>	<i>Nee</i>	<i>Zorgplicht</i>
<i>Flora - beschermd</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>



Gebiedsbescherming	Aanwezig	Effect	Vergunning nodig	Nader onderzoek	Vervolgacties
<i>NNN en andere provinciaal planologisch beschermde natuurgebieden</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>
<i>Natura 2000 m.u.v. stikstof</i>	<i>Op ruim 2,5 km</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Geen</i>
<i>Natura 2000 - stikstof</i>	<i>Op ruim 2,5 km</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Mogelijk</i>	<i>Ja</i>	<i>Een stikstofberekening (AERIUS) wordt uitgevoerd, geen onderdeel van voorliggend onderzoek.</i>

Houtopstanden	Aanwezig	Effect	Vergunning nodig	Meldingsplicht	Vergunning nodig?
<i>Beschermde houtopstand Ow</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee</i>	<i>Nee, niet vanuit Ow.</i>	<i>Nee, niet vanuit Ow.</i>	<i>Niet vanuit Omgevingswet. Mogelijk wel vanuit gemeentelijke regels, geen onderdeel van voorliggende toetsing.</i>

Op basis van het onderzoek naar 'soorten' zijn binnen het plangebied 10 nesten van roeken aangetroffen, waarvan is vastgesteld dat tenminste een deel ook daadwerkelijk bezet is. De geplande werkzaamheden leiden daarom tot overtreding van de omgevingswet ten aanzien van een vogelsoort met een jaarrond beschermd nest.

Bij kap van de bomen zullen de nesten verloren gaan, maar ook als de bomen behouden blijven is sprake van mogelijke verstoring van de nesten. Doordat de geplande nieuwbouw op relatief korte afstand van de nesten plaats zal vinden en bovendien relatief hoog is (6 bouwlagen), zullen verstorende (bouw)werkzaamheden, maar ook eventuele verstoring door toekomstig gebruik, zich op relatief korte afstand van de nesten bevinden. Voor een dergelijke verstoring en/of aantasting van jaarrond beschermde nesten moet een Omgevingsvergunning 'flora- en fauna-activiteit' worden aangevraagd bij de provincie Drenthe. Dat gebeurt in het voorjaar van 20226. Een onderdeel van een vergunningsaanvraag is een activiteitenplan waarin mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven om negatieve effecten zoveel mogelijk te voorkomen of te beperken.

Van aantasting van andere nesten, nestmogelijkheden of onderdelen van functioneel leefgebied van vogelsoorten van categorie 1 t/m 4 is geen sprake. De geplande werkzaamheden leiden daarom niet tot overtreding van de omgevingswet ten aanzien van andere soorten dan roek en aanvullend onderzoek naar vogelsoorten met een jaarrond beschermd nestplaats is niet nodig.

Conclusie

Vanuit het aspect 'natuur' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie, mits een Omgevingsvergunning 'flora- en fauna-activiteit' wordt aangevraagd bij en verleend door de provincie Drenthe.

5.10 Water en watersystemen

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect water en watersystemen.



Kader

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water (KRW), is een Europese richtlijn. Deze richtlijn is bedoeld om de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in Europa op goed niveau te houden en te krijgen. Het doel is om in 2015 een goede ecologische en chemische toestand voor alle oppervlaktewateren te hebben en een goede chemische en kwantitatieve toestand voor alle grondwateren. Voor grondwater betekent dit onder meer dat er geen directe lozingen mogen plaatsvinden en de toename van chemische verontreiniging moet worden voorkomen.

Nationaal Water Programma 2022 – 2027

Het Nationaal Waterplan (NWP) geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Nederland heeft te maken met grote wateropgaven die bovendien in de toekomst steeds groter en complexer worden. Dit komt door een aantal samenhangende uitdagingen: klimaatverandering, bodemdaling, milieuverontreiniging, biodiversiteitsverlies en ruimtedruk. In de uitvoering ligt bovendien een grote opgave om verouderde infrastructuur zoals bruggen en sluizen in stand te houden en waar nodig te vervangen of te renoveren. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Waterbeleid 21^e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt, wanneer nodig, het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden. Wanneer vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd.

Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoongehouden wordt. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk van elkaar gescheiden. Wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, wordt het verontreinigde water gezuiverd.



Analyse

In het kader van voorliggend plan is via de website www.hetwateradvies.nl een digitale watertoets ingevuld, zie bijlage 8. Hieruit komt naar voren dat het plan mogelijk effect heeft op waterhuishoudkundige aspecten binnen of in de omgeving van het plangebied, waardoor de normale procedure van toepassing is. Om die reden heeft het waterschap het plan beoordeeld en een uitgangspuntennotitie opgesteld waarin het waterbelang in relatie tot dit plan is beoordeeld. Op basis van dit uitgangspunten document wordt het wateraspect verder uitgewerkt in de onderbouwing van het initiatief. Die verdere uitwerking wordt in de vorm van een waterhuishoudkundig plan als bijlage 8b toegevoegd aan voorliggende onderbouwing. Bij het realiseren van het plan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit het waterhuishoudkundig plan. Deze verplichting wordt in de vergunning opgenomen.

Conclusie

Vanuit het aspect 'water' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie, mits wordt voldaan aan de uitgangspunten zoals die in het nog op te stellen waterhuishoudkundig plan worden opgenomen.

5.11 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties 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 van de VNG. 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 17 appartementen. Het betreft een milieugevoelige functie. Het plangebied wordt gekenmerkt door een verscheidenheid aan functies. Daarom is sprake van gemengd gebied.

Direct naast het plangebied bevindt zich een woongebouw binnen een maatschappelijke functie (voorheen bestemming). Deze woonfunctie heeft geen negatief effect op het nieuwe appartementengebouw.



Ten oosten van het plangebied bevindt zich, aan de overzijde van de Leonard Springerlaan, op ruim 30 meter een perceel met een kantoorfunctie. Ook deze kantoorfunctie heeft geen effect op het nieuwe appartementengebouw. Nog oostelijker, op 100 meter van het plangebied, bevindt zich een perceel met een bedrijfsmatige functie. Ter plaatse kunnen zich bedrijven vestigen met de categorie 2, 3.1 en 3.2. Bedrijven in categorie 3.2 hebben een richtafstand van 100 meter, maar in gemengd gebied van 50 meter. Gezien deze afstand is geen sprake van eventuele negatieve effecten van de bedrijfsbestemming op de nieuwe appartementen. Anderzijds wordt het bedrijf ook niet in haar functioneren beperkt.

Ten zuiden van het plangebied bevinden zich woningen. Ook woningen hebben geen negatief effect op het bouwplan.

Conclusie

Vanuit het aspect 'bedrijven en milieuzonering' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.12 Archeologie en cultuurhistorie

Kader

In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezig cultureel erfgoed. Wat onder cultureel erfgoed wordt verstaan is opgenomen in bijlage A (begrippen) van de Omgevingswet. Het gaat hierbij om monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland.

Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Voor de bescherming van het landschap geldt voor Nederland het Europees landschapsverdrag. Dit verdrag erkent dat landschappen een onderdeel zijn van de fysieke leefomgeving. In artikel 1.2 lid 1 sub g Omgevingswet worden 'landschappen' als onderdeel van de fysieke leefomgeving aangemerkt. Het landschapsbeleid kan door Rijk, provincie of gemeente in een omgevingsvisie zijn vastgelegd. Deels zijn landschapswaarden in instructieregels van het Bkl verankerd. Artikel 5.129 Bkl bevat bijvoorbeeld een instructieregel over het behoud van uitzicht op de vrije horizon van de zee. Een ander voorbeeld is de instructieregel over het cultureel erfgoed over onder andere bescherming van cultuurlandschappen.

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet de gemeente rekening houden met bepaalde uitgangspunten. In artikel 5.130 lid 2 Bkl staan de instructieregels gesteld door het Rijk. Deze gaan over:

1. ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
2. verplaatsing van beschermde monumenten;



3. gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
4. aantasting van de omgeving van een beschermend monument;
5. aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
6. conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

Hierna worden nader ingegaan op de aspecten archeologie en cultuurhistorie.

5.12.1 Cultuurhistorie

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

Het plangebied valt binnen de begrenzing van het Wilhelminapark en valt daarmee onder het rijksbeschermd stadsgezicht. In het omgevingsplan is de locatie ook als zodanig aangemerkt. De voor 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het behoud, herstel en de uitbouw van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn gebouwen, zoals deze onder meer tot uitdrukking komen in:

- a. voor het Stationsweg:
 1. lineair karakter;
 2. symmetrische profielindeling;
 3. voortuinen die de overgang vormen naar de openbare ruimte;
- b. voor het Zuideinde:
 1. lineair karakter;
 2. met uitzondering van het gedeelte ten noorden van de Weerdstraat, een overwegend a-symmetrische profielindeling, waarbij in zuidelijke richting de rooilijn onregelmatiger wordt;
 3. verdichting in de richting van de Binnenstad, door aaneengesloten bebouwing en smallere parcellering;
- c. voor het Wilhelminapark:
 1. een centrale vijver met in noordelijke richting een centrale en symmetrische as, waaromheen een padenstructuur in gebogen vormen;
 2. de Parklaan vormt (in het verlengde van de noord-zuidas) het verbindende element tussen het park en de Stationsweg;
 3. de wegenstructuur rond het park heeft een kenmerkende profielindeling met een smalle rijbaan en groene bermen zonder trottoir, die de zichtrelatie tussen park en bebouwing ondersteunt.

Voor het plangebied is alleen de relatie met het Wilhelminapark van belang. Formeel valt het plangebied binnen het Wilhelminapark, maar functioneel al een lange tijd niet meer. Het groen dat



zich rondom het perk bevindt heeft de aanduiding 'park', het plangebied niet. Dat het plangebied ruimtelijk en functioneel niet meer de aansluiting op het park heeft zoals dat vroeger het geval was, blijkt ook uit de cultuurhistorische inventarisatie die de gemeente Meppel heeft verricht. Daarin staat het volgende.

Het park is een zeer bijzonder park/woonensemble (parkbuurt) uit de groeiperiode van Meppel (1850-1940). Het geheel is zo goed als volledig uitgevoerd zoals de ontwerper (Leonard Springer, landelijk zeer bekende tuinarchitect) voor ogen had, en is tot op heden zeer gaaf gebleven. In de jaren '50 is de aangrenzende Reest deels verlegd, wat uitbreidingsruimte voor het park opleverde. Gerenommeerd Drentse landschapsarchitect Hollema heeft de nieuwverworven ruimte geheel afgestemd op de originele plannen van Springer. Het plangebied is een van de weinige aantasting/transformaties die het park heeft ondergaan. Tot 1975 was er een zwembad op de locatie van het bestaande wooncomplex de Uilenborgh. De Uilenborgh is in de kenmerkende jaren '80 stijl gebouwd. Voor de bouw van dit complex heeft het groen in deze hoek van het park moeten wijken. De structuur van het gebouw, de schaal en afmeting, de typologie en de architectuur van de Uilenborgh sluiten geen van alle aan op de karakteristieken van het Wilhelminapark (CH-inventarisatie en waardering gem. Meppel, p. 300-1).

De locatie waar het appartementengebouw wordt gerealiseerd maakt in de bestaande situatie onderdeel uit van het terrein van het hiervoor genoemde wooncomplex Uilenborgh en daarmee van het deel van het Wilhelminapark dat niet meer aansluit op de originele karakteristieken van het Wilhelminapark. Ruimtelijk en functioneel is het plangebied door de groene bosschages afgesloten van het park. Deze groene omzooming van het plangebied is echter wel een kwaliteit en blijft behouden. Daar doet het plan geen afbreuk aan. Ook blijft de bestaande aansluiting tussen het park en het plangebied in de vorm van de aanwezige wandelpaden behouden en wordt het gebied rondom het nieuwe gebouw met groen aangeplant. Hiermee blijft de bestaande karakteristiek behouden en waar mogelijk versterkt. Het appartementengebouw wordt conform de hoogbouwvisie van de gemeente Meppel niet hoger dan 20 meter waarmee geen afbreuk wordt gedaan aan het stedelijk beeld en de waarden van het park.

Conclusie

Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie door het behoud en de versterking van de groene kwaliteiten van het plangebied op basis van een goede stedenbouwkundige inpassing van het woongebouw die de kwaliteiten van het rijksbeschermd Wilhelminapark niet schaadt.

5.12.2 Archeologie

Op basis van de Erfgoedwet geldt een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. 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.



Analyse

Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van het omgevingsplan de gebiedsaanduiding 'te verwachten archeologische monument' en gelden de omgevingsnormen 'maximum diepte archeologie: 0,3 meter' en 'maximum oppervlakte archeologie: 1.000 meter'.

Op basis van de gebiedsaanduiding 'te verwachten archeologische monument' geldt dat bij een aanvraag om een omgevingsvergunning een rapport moet worden verstrekt waarin de archeologische waarde van de locatie naar het oordeel van het van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld, dat is gebaseerd op:

1. een bureauonderzoek
2. zo nodig een booronderzoek; en
3. zo nodig een proefsleuvenonderzoek of proefputtenonderzoek.

Op basis van de omgevingsnorm 'maximum diepte archeologie: 0,3 meter' geldt dat bij het uitvoeren van grondactiviteiten de grond niet dieper wordt geroerd dan de aangegeven waarde ter plaatse van de locatie (in dit geval 30 centimeter), zonder archeologisch onderzoek uit te voeren. Op basis van de omgevingsnorm 'maximum oppervlakte archeologie: 1.000 meter' geldt dat bij het uitvoeren van grondactiviteiten er geen grotere oppervlakte geroerd mag worden dan de aangegeven waarde ter plaatse van de locatie, in dit geval 1.000 m².

In voorliggend plan wordt dieper gegraven dan 0,3 meter, maar niet over een oppervlakte van 1.000 m². Omdat dieper wordt gegraven dan 0,3 meter is in het kader van dit plan in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn als bijlage 9 aan deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

Samenvatting en resultaten onderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat voor het aantreffen van archeologische resten in het plangebied een hoge verwachting geldt voor de periode Laat-Paleolithicum – Midden-Neolithicum, en een middelhoge verwachting voor de periode Laat-Neolithicum – Nieuwe Tijd. Hoewel er altijd een kans bestaat dat (sommige) relevante archeologische lagen (ten dele) niet meer aanwezig zijn, of (ten dele) niet worden bedreigd door toekomstige ontgravingen, is de bodemopbouw op basis van bureauonderzoek alleen niet vast te stellen. Hetzelfde geldt voor de aard en mate van eventuele bodemverstoringen. Op basis van dit bureauonderzoek wordt geadviseerd om de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek in het veld te toetsen, door de opbouw, aard en mate van intactheid van de bodem vast te stellen middels een verkennend booronderzoek.

Deze onderzoeksopgave wordt als voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan de vergunning. Er mag niet eerder worden gestart met de bouw dan dat het verkennend booronderzoek heeft plaatsgevonden. Deze verplichting moet in samenhang worden gezien met de verplichting voor het opstellen van een saneringsplan ten aanzien van bodemkundige ingrepen. Het booronderzoek vindt plaats in vervuilde grond (zie paragraaf 5.6). Om die reden moet een saneringsplan worden opgesteld waaruit blijkt op basis van welke omstandigheden bodemkundige ingrepen plaats kunnen vinden. Omdat het archeologische booronderzoek plaatsvindt in vervuilde grond, moet dit onderzoek onder vooraf vast te stellen condities plaatsvinden.



Conclusie

Afhankelijk van de uitkomsten van het archeologisch vervolgonderzoek wordt bepaald of op basis van het aspect 'archeologie' sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

5.13 M.e.r.-beoordeling

Kader

Onderdeel van de beoordeling of een aanvraag om een BOPA volledig is, is een toets aan de regels over een milieueffectrapportage. Dit gebeurt overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit.

Of een besluit over een project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden gezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Bijlage V heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van het project van de initiatiefnemer. In kolom 4 staan de besluiten genoemd waarvoor dan de mer-verplichtingen gelden. Het gaat dan om besluiten waarmee de toestemming voor het project wordt verleend. In dit geval is dat de omgevingsvergunning. Het betreft dan overigens altijd een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (of een ontgrondingenactiviteit, wateractiviteit e.d.).

Daarnaast kunnen de mer-verplichtingen nog gelden voor enkele bijzondere besluiten uit andere wetten, zoals de vergunning op basis van de Kernenergiewet. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom.

Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan. Er wordt onder de Omgevingswet geen onderscheid meer gemaakt tussen een formele en vormvrije m.e.r.-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is nog maar één mer-beoordelingsprocedure.

Analyse

Bij de mer-beoordeling zijn de volgende artikelen uit de Omgevingswet en het Omgevingsbesluit van belang:

- Artikel Omgevingswet: 16.43 en 16.88 (eerste lid, onder h).
- Artikel Omgevingsbesluit: 11.11. Nadere regels project--mer-beoordeling.

Het bevoegd gezag neemt het resultaat van de beoordeling of sprake is van aanzienlijke milieueffecten, bedoeld in artikel 16.43, tweede lid, van de wet, met de bijbehorende motivering op in het besluit en, voor zover hier sprake van is, in het ontwerp van het besluit (artikel 11.11, lid 2 Omgevingsbesluit). In de motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) wordt in ieder geval verwezen naar:

1. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
2. als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - a. 1°. de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - b. 2°. het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.



Kenmerken en maatregelen als bedoeld in artikel 11.10, lid 3 Ob.

Bij een mededeling als bedoeld in artikel 16.45, eerste lid, van de wet, verstrekt degene die voornemens is het project uit te voeren in ieder geval een beschrijving van:

1. het project, met in ieder geval een beschrijving van:
 - a. de fysieke kenmerken van het gehele project en, als dat van toepassing is, van
2. sloopactiviteiten;
 - a. de locatie van het project, met bijzondere aandacht voor de kwetsbaarheid van het milieu in
3. de gebieden waarop het project van invloed kan zijn;
2. de mogelijk aanzienlijke milieueffecten van het project; en
3. voor zover er informatie over deze effecten beschikbaar is: de mogelijk aanzienlijke milieueffecten
4. van het project ten gevolge van:
 - a. de verwachte residuen en emissies en de productie van afvalstoffen; en
 - b. het gebruik van natuurlijke bronnen, waaronder bodem, land, water en biodiversiteit.

Vertaling naar het plan

De in voorliggende ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een appartementengebouw met 17 appartementen. Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld onder J11 in Bijlage V bij het Ob. Om te beoordelen of aanzienlijke milieueffecten zijn te verwachten is voorliggende onderbouwing opgesteld. Hierin zijn de milieukundige effecten beoordeeld en daarom kan deze onderbouwing worden beschouwd als een m.e.r.-beoordeling. Hieruit komt naar voren dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden en het plan niet m.e.r.-plichtig is.



6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische Uitvoerbaarheid

Voorliggend plan wordt uitgevoerd op risico van een ontwikkelaar. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Ten behoeve van het voorziene plan is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten waarin het kostenverhaal is geborgd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van voorliggend plan heeft op diverse momenten afstemming plaatsgevonden met omwonenden. Het betreft omwonenden van het Reestplantsoen en bewoners van het wooncomplex de Uilenborgh. Als bijlage 10 is een geanonimiseerd overzicht van de participatiemomenten opgenomen. Omwonenden hebben zorg over de kwaliteiten van het Wilhelminapark en de gevolgen voor de privacy ten gevolge van de bouwhoogte het plan. In de planvorming is, in samenspraak met de gemeente en welstand, geconcludeerd dat het plan past binnen de invloedssfeer van het Wilhelminapark en de kwaliteiten niet aantast. Daarnaast is er geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy van omwonenden ten gevolge van de bouwhoogte en situering van het woongebouw. Om die reden is het volume niet aangepast. Wel is in overleg met welstand afgesproken dat het woongebouw niet bouwkundig aan het bestaande woongebouw (de Uilenborg) wordt gekoppeld om te voorkomen dat een te massale bebouwing ontstaat die afbreuk doet aan het groene karakter van het plangebied en haar omgeving.



7. Belangenafweging en conclusie

7.1 Is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op een buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt de omgevingsvergunning alleen verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (Etfal, artikel 8.0a, lid 2 Bkl).

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit – leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging – met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling? Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie met name hoofdstuk 5).

7.2 Conclusie

De in voorliggende ruimtelijke onderbouwing besloten ontwikkeling gaat uit van het realiseren van een appartementengebouw met 17 appartementen. Het plan is getoetst aan beleidsmatige uitgangspunten en aan aspecten van de fysieke leefomgeving. Hieruit blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de nieuwe functie aan de locatie, mits:

- een saneringsplan wordt opgesteld ten behoeve van werkzaamheden in de bodem;
- uit archeologisch vervolgonderzoek blijkt dat geen sprake is van de aantasting van archeologische waarden;
- uit het waterhuishoudkundig plan blijkt dat het plan op basis van het aspect ‘water’ uitvoerbaar is;
- de provincie een natuurvergunning afgeeft.



Bijlagen

Bijlage 1. Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï

Bijlage 2. Trilling onderzoek

Bijlage 3. Bodemonderzoek

Bijlage 4. Overzicht parkeeroplossing

Bijlage 5. Onderzoek omgevingsveiligheid

Bijlage 6. Ecologische quickscan

Bijlage 7. Stikstofonderzoek

Bijlage 8. Digitale watertoets

Bijlage 8a. Uitgangspunten waterbelang

Bijlage 8b. Waterhuishoudkundig plan

Bijlage 9. Archeologisch bureauonderzoek

Bijlage 10. Overzicht participatiemomenten

