



Bestemmingsplan Meppel – Werkhorst 30
(ontwerp)





Bestemmingsplan Meppel – Werkhorst 30

Ontwerp
NL.IMRO.0119.Werkhorst30-BPA1

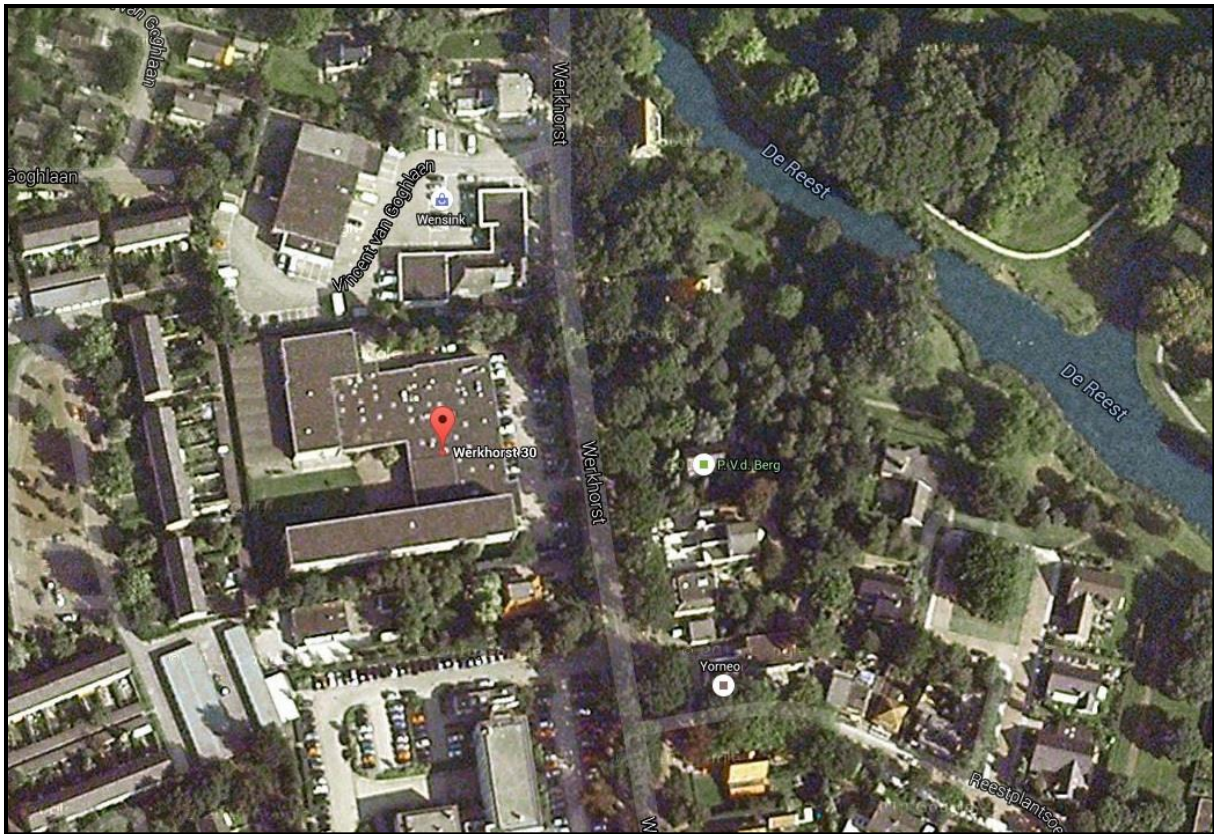
Mei 2017

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Locatie	7
1.3 Geldende bestemmingsplan	8
1.4 De bij het plan behorende stukken	9
1.5 Juridische vorm	9
1.6 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied	11
2.1 Het plangebied	11
2.2 Stedenbouwkundig plan	12
2.3 Architectuur en kleur- en materiaalgebruik	14
2.4 Openbare ruimte en erfafscheiding	14
2.5 Parkeren	15
Hoofdstuk 3 Beleidskader	17
3.1 Rijksbeleid	17
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.4 Waterbeleid	26
Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarde	29
4.1 Bodem	29
4.2 Geluid	29
4.3 Verkeer en parkeren	31
4.4 Bedrijven en milieuzonering	31
4.5 Leidingen en straalpaden	32
4.6 Archeologie en cultuurhistorie	32
4.7 Waterhuishouding	34
4.8 Ecologie	35
4.9 Luchtkwaliteit	37
4.10 Externe veiligheid	38
4.11 Laagvliegroute	39
4.12 Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving	39
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	41
5.1 Algemeen	41
5.2 Dit bestemmingsplan	42
5.3 Regels	43
5.4 Verbeelding	45
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid	47
6.1 Economische uitvoerbaarheid	47
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47
Hoofdstuk 7 Procedure	49
7.1 Vooroverleg en inspraak	49
7.2 Zienswijzen	49
Bijlagen toelichting	51
Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan	53
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	55
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai	57
Bijlage 4 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer	59

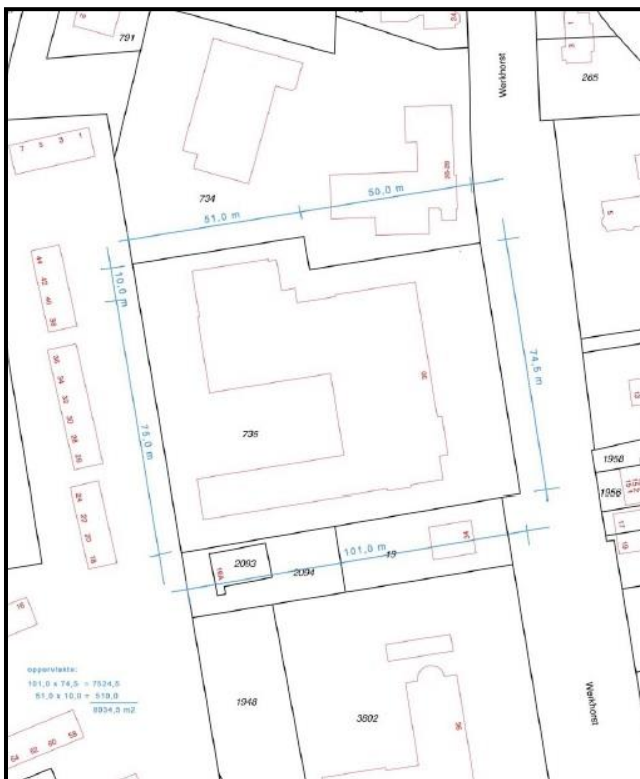
Bijlage 5	Archeologisch onderzoek	61
Bijlage 6	Watertoets	63
Bijlage 7	Samenvatting watertoets	65
Bijlage 8	Natuurtoets	67
Bijlage 9	Aerius berekening	69
Bijlage 10	Reactie Provincie Drenthe	71
Bijlage 11	Reactie Waterschap	73
Bijlage 12	Reactie Brandweer Drenthe	75
Bijlage 13	Reactienota inspraak en overleg	77
	Regels	79
	Hoofdstuk 1 Inleidende regels	81
Artikel 1	Begrippen	81
Artikel 2	Wijze van meten	85
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	87
Artikel 3	Groen	87
Artikel 4	Tuin	89
Artikel 5	Verkeer Verblijfsgebied	91
Artikel 6	Wonen	93
Artikel 7	Waarde - Archeologie 2	97
Artikel 8	Waarde - Archeologie 3	99
	Hoofdstuk 3 Algemene regels	101
Artikel 9	Anti-dubbeltelbepaling	101
Artikel 10	Algemene bouwregels	103
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	105
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	107
Artikel 13	Algemene wijzigingsregels	109
Artikel 14	Overige regels	111
	Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	113
Artikel 15	Overgangsrecht	113
Artikel 16	Slotregel	115
	Bijlagen Regels	117
Bijlage 1	Staat van Bedrijfsactiviteiten	119
	Verbeelding	121

Toelichting



Luchtfoto (bron google earth)

Kadastrale gegevens



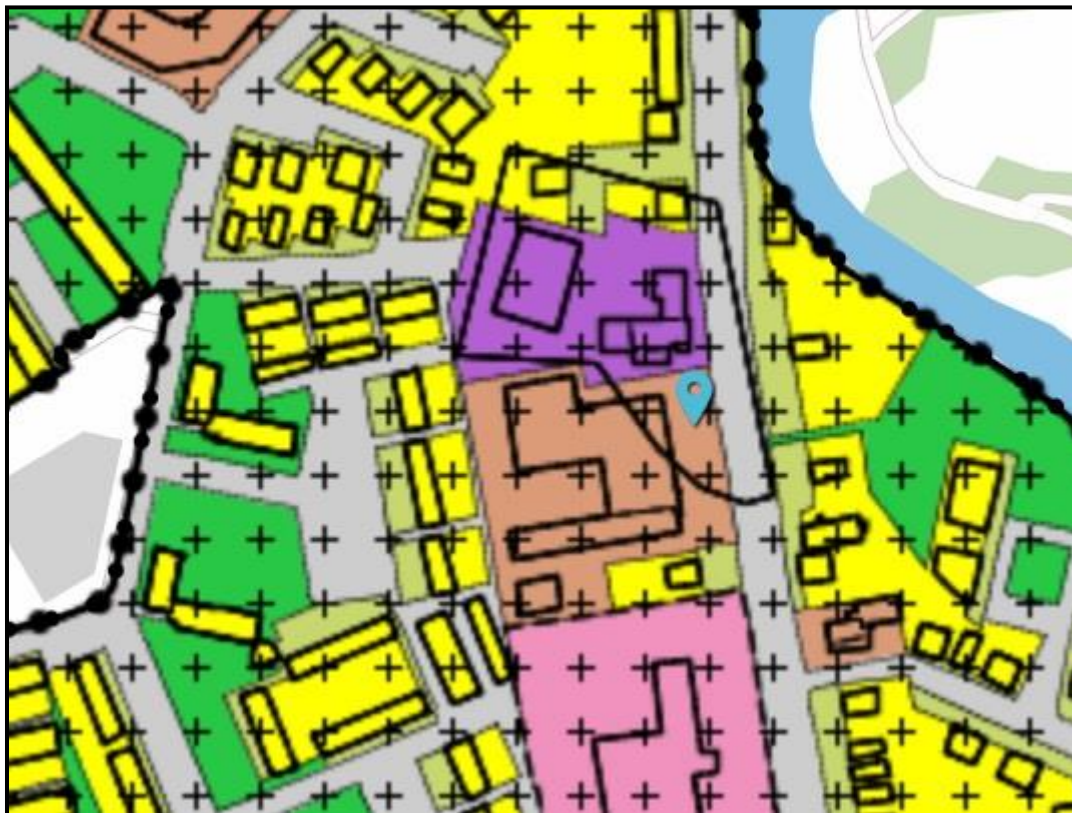
Kadastrale gemeente : Meppel

Sectie : H

Perceelnummer : 735

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is 'Meppel - Zuid', dat is vastgesteld op 24 januari 2013.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

In het plangebied is sprake van de bestemming: 'maatschappelijk' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie - 2' en 'Waarde - Archeologie 3'. Om de woningbouw mogelijk te maken wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Meppel - Werkhorst 30" bestaat uit de volgende stukken:

- de verbeelding (tek.nr.:NL.IMRO.0119.Werkhorst30-BPB1 en een renvooi);
- regels (en bijbehorende bijlage).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten.

1.5 Juridische vorm

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

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

1.6 Leeswijzer

Deze toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk is in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en toekomstige situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 is het beleidskader geschetst op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 gaat in op de planologische- en milieutechnische aspecten die betrekking hebben op dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de planologisch juridische opzet van het plan behandeld. De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan komen aan bod in hoofdstuk 6 en tot slot in hoofdstuk 7 de procedure.

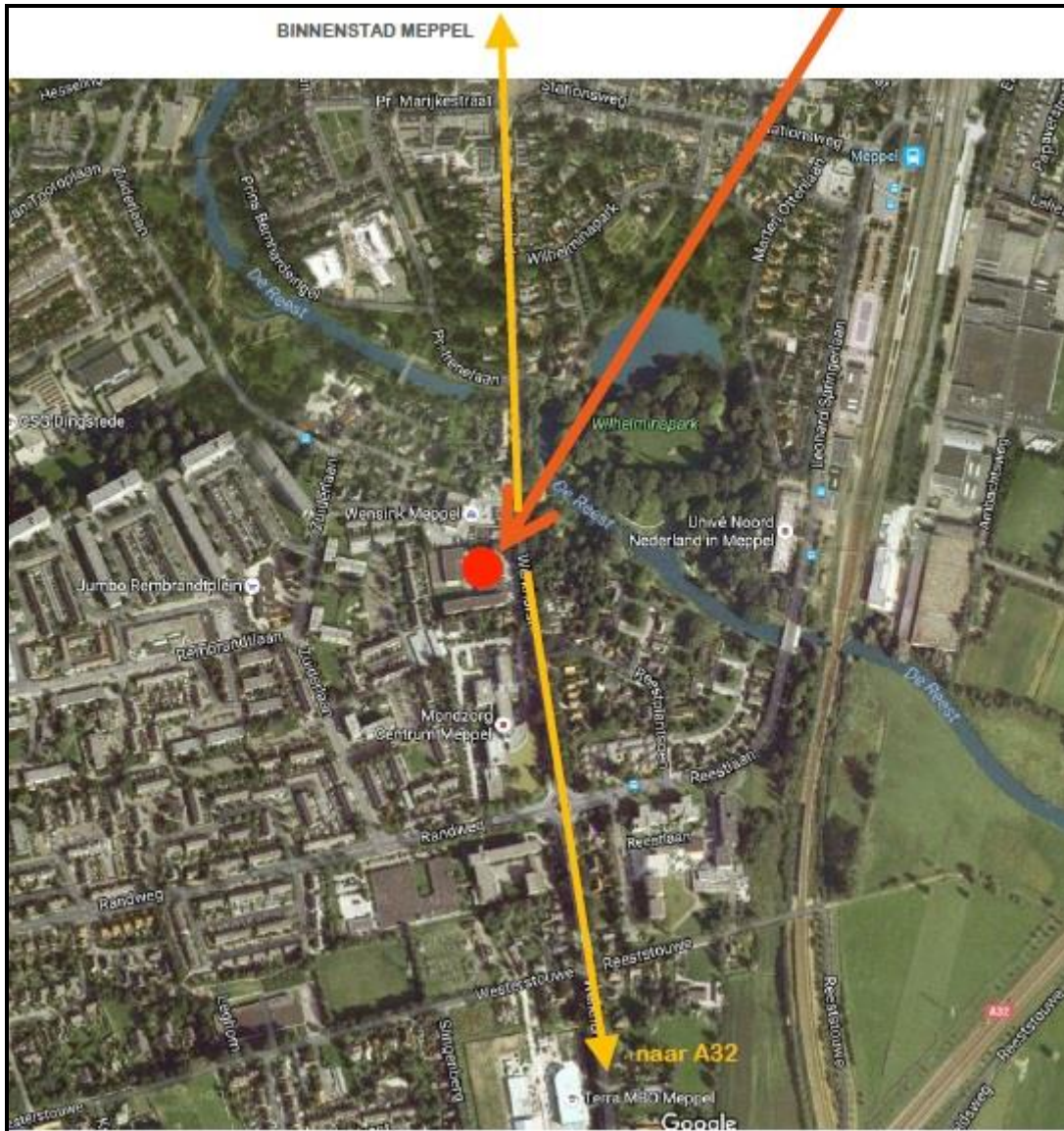
Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

2.1 Het plangebied

Het plangebied ligt in de zone langs de Werkhorst met overwegend grootschalige gebouwen (maatschappelijk en onderwijs). De zone wordt begrensd door de waterloop van de Reest in het noorden en de Randweg-Reestlaan in het zuiden. De oostzijde van de Werkhorst kenmerkt zich vooral door het bebouwingsbeeld van karakteristieke vrijstaande woningen met diepe tuinen.



Omgevingskaart



Luchtfoto (bron google earth)

2.2 Stedenbouwkundig plan

Wijbenga Architecten heeft in opdracht van Junco BV. en in nauwe samenwerking met de gemeente Meppel een stedenbouwkundig plan opgesteld voor de realisatie van 21 woningen (4 vrijstaande, 10 twee-onder-een-kap en 7 rijwoningen) op de voormalige locatie van het Drenthe College aan de Werkhorst te Meppel.

Voor de nieuwbouw van dit plan is qua typologie aangesloten bij de Werkhorst. Aan de Werkhorstzijde van het plan is gekozen voor een grote korrelmaat van vrijstaande woningen met brede kavels en ruime voortuinen van minimaal 6 meter diepte. Elke woning heeft zijn eigen uitstraling.

De woningen in het binnengebied bestaan uit twee-onder-een-kap woningen, afgesloten met een strook rijwoningen in aansluiting op de bebouwing langs de Jan Sluytersstraat.

Het achterpad vanuit de wijk Koedijklanden wordt doorgetrokken zodat er een informele langzaam verkeersroute ontstaat, die de locatie verankerd naar de omliggende stedenbouwkundige context.

Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen aan de Werkhorst en het achterliggende terrein worden twee nieuwe inritten vanaf de Werkhorst naar de locatie toegevoegd, waarvan één inrit bedoeld is voor de ontsluiting van het plangebied en de andere inrit voor de ontsluiting van twee kavels.



Structuurschets van de locatie

2.3 Architectuur en kleur- en materiaalgebruik

2.3.1 Architectuur

De architectuur van de woningen is een duidelijke verwijzing naar de woningbouw van de jaren dertig van de vorige eeuw. Dit komt tot uiting aspecten als sprekende kapvorm, steile dakhelling, dakoverstekken en een markante detaillering van beeldbepalende elementen.

2.3.2 Kleur- en materiaalgebruik

In kleur en materiaal gebruik wordt aansluiting gezocht bij het overall beeld van de woningen langs de Werkhorst. Hier is sprake van veelal een rood of roodbruine steen met wisselend een rode of zwarte keramische pan als dakbedekking. Kleur-, materiaalgebruik en detaillering zijn duidelijk anno 2016.

Zie voor nadere informatie bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan.

2.4 Openbare ruimte en erfafscheiding

Naast aandacht voor de bebouwing is ook de inrichting van de woonomgeving van belang voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Deze inrichting kan de identiteit van de twee woonsferen versterken en ondersteunen. De items die hierbij een rol spelen zijn de erfafscheiding, de beplanting van de hof, de bestrating en inrichtingselementen zoals straatverlichting en straatmeubilair. Te zijner tijd zal een gedetailleerd inrichtingsplan voor de openbare ruimte opgesteld worden.



2.5 Parkeren

Parkeernormen geven het benodigde aantal parkeerplaatsen (bij een functie) aan. Gemeenten kunnen parkeernormen zelf vaststellen. Er bestaat geen landelijk voorgeschreven normering voor aantallen parkeerplaatsen. Wel bestaan er door het Kenniscentrum voor Verkeer, Vervoer en Infrastructuur (CROW) opgestelde richtlijnen voor het toepassen van parkeernormen. Deze richtlijnen zijn in de vorm van kencijfers opgenomen in de CROW publicatie 182.

In januari 2013 is de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel vastgesteld.

De gemeente heeft hierin drie deelgebieden weergegeven, te weten: centrum, centrumschil en overige bebouwing. Voor het plangebied gelden de normen voor het deelgebied 'Overige bebouwing'. Per deelgebied geldt een normering, zoals op navolgende afbeelding te zien is.

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

In het plangebied worden 4 dure, 10 middeldure en 7 goedkope woningen gerealiseerd.

Type woning	Aantal	norm	benodigd
Duur	4	2,0	8,0
Middelduur	10	1,8	18,0
Goedkoop	7	1,6	11,2
		TOTAAL	37,2

Aantal parkeerplaatsen aanwezig binnen het plangebied.

13 garages met lange oprit (1,3)	16,9
1 enkele garage	0,4
21 parkeerplaatsen in het openbare gebied	21
TOTAAL	37,3

Hieruit blijkt dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en dat wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 **Beleidskader**

Dit hoofdstuk beschrijft het van belang zijnde rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Daarbij worden, waar nodig uitgangspunten voor dit bestemmingsplan geformuleerd.

3.1 **Rijksbeleid**

3.1.1 **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. Om de bestuurlijke drukte te beperken brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij burgers en bedrijven, laat het meer over aan gemeenten en provincies en komen de burgers en bedrijven centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Deze 13 nationale belangen zijn:

- Rijkswaardewegen
- Mainportontwikkeling Rotterdam
- Kustfundament
- Grote rivieren
- Waddenzee en waddengebied
- Defensie
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen
- Elektriciteitsvoorziening
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde

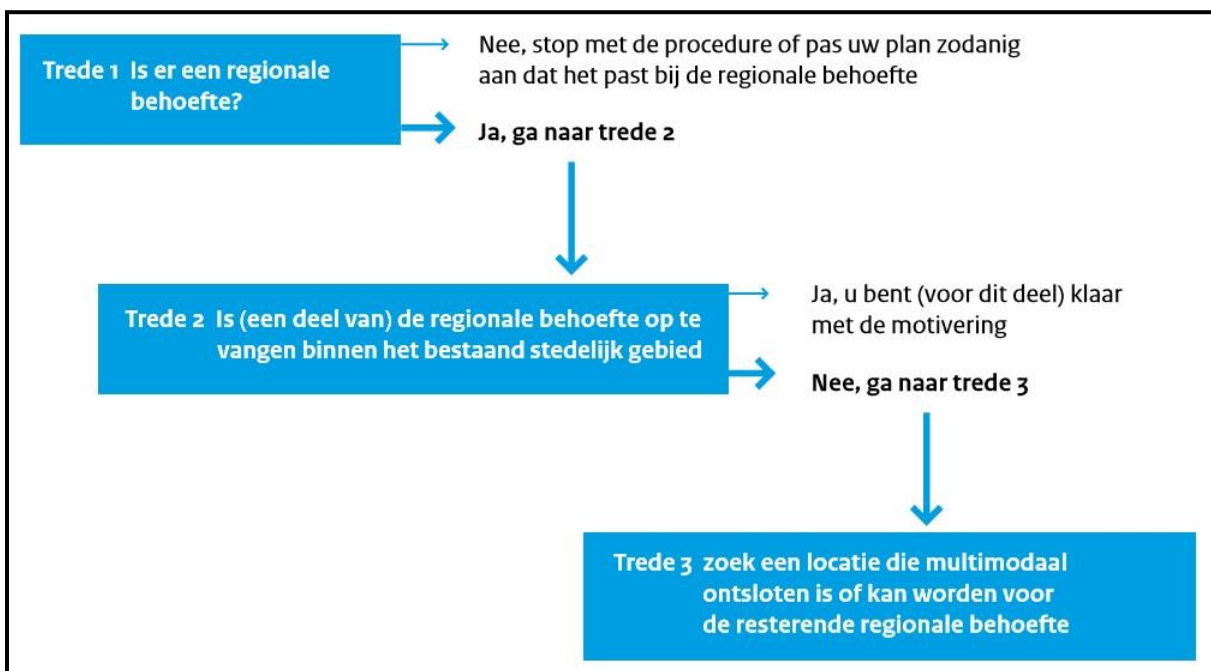
De visie is via regels verankerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Deze geeft voor het plangebied geen direct bindende regels.

3.1.2 **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de SVIR uit van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking gevolgd is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6. lid 2 Bro). Deze ladder bestaat uit de volgende drie treden:

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.



Schema ladder voor duurzame verstedelijking

Trede 1

Uit de woonvisie 2016-2020 van de gemeente Meppel blijkt dat voor de gemeente Meppel de volgende jaarlijkse woningbehoefte op korte en lange termijn bestaat:

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

Dit betekent voor de periode 2015 tot en met 2019 een netto bouwvolume van maximaal 190 woningen per jaar en voor de periode 2020-2025 van maximaal 150 woningen per jaar. Omdat het hierbij gaat om de netto woningbehoefte komt daar het aantal te slopen woningen bij. Het gaat daarbij in deze periode totaal om 67 gesloopte en te slopen woningen (te weten 47 appartementen in de Van Ostadeflat en 20 woningen in Nijeveen).

Trede 2

De woningen worden gerealiseerd op de voormalige locatie van het Drents College, er is dus sprake van herstructurering.

Trede 3

Aangezien plan voldoet aan trede 2 is trede 3 niet meer aan de orde.

Conclusie:

De voorgenomen ontwikkeling van de woningen voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciale beleid schept in veel gevallen een beleidskader, dat door de gemeenten verder uitgewerkt wordt. Daarnaast blijft algemeen provinciaal beleid een toetsingskader, in dit geval de Omgevingsvisie Drenthe 2014 en de Provinciale omgevingsverordening.

3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2014

Provinciale Staten van Drenthe hebben op 2 juni 2010 de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. De Omgevingsvisie is hét strategisch kader voor de ruimtelijk - economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020. De provincie heeft inmiddels op 2 juli 2014 ingestemd met de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2014. Inhoudelijk voorziet de Actualisatie in een beperkte inhoudelijke bijstelling van de teksten en kaarten. Een belangrijke verandering is dat de bedrijvigheid beter in de visie verwerkt is.

Het doel van de omgevingsvisie is het koesteren van kwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij die kwaliteiten. Het is een streven naar ruimtelijke kwaliteit door nieuwe ontwikkelingen en behoud van bestaande kwaliteiten.

Het hele plangebied ligt binnen het stedelijk gebied van Meppel. Op de visiekaart zijn de ambities van de provincie voor Meppel opgenomen. Meppel maakt deel uit van de "stedelijke netwerken". De stedelijke centra maken Drenthe voor haar inwoners en voor bezoekers extra aantrekkelijk. De provincie streeft naar steden met een onderscheidende identiteit, gebaseerd op historische kenmerken of gebiedskenmerken. Dat geldt ook voor ontwikkelingen die bijdragen aan het bruisende karakter van de steden. De ontwikkelingen moeten passen bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is.

De kernkwaliteiten zijn verder inhoudelijk uitgewerkt in de visie, waarbij per kernkwaliteit algemeen en specifiek beleid is opgenomen. Voor het plangebied zijn de volgende kernkwaliteiten van toepassing:

- 'landschap'; wegdorpen van de laagveenontginningen

Het beleid richt zich op het behoud en de versterking van het open karakter en de smalle verkavelingsstructuur.

- 'aardkundige waarden'; generiek beschermingsniveau: respecteren

Het beleid richt zich hierbij op het bewaren van de lokale aardkundige kenmerken voor de toekomst. De gemeente bekijkt per plangebied of er sprake is van kenmerkende waarden en beschermen deze waar nodig via het bestemmingsplan.

- 'archeologie'; generiek:

Het beleid schrijft voor dat alle behoudenswaardige vindplaatsen die op de Archeologische Monumentenkaart van Drenthe (AMK) en nieuw ontdekte (behoudenswaardige) vindplaatsen niet ongezien verdwijnen. Bij nieuwe ontwikkelingen is onderzoek naar waarden vaak nodig. Eventueel moet het bestemmingsplan een beschermende regeling bieden.

- 'cultuurhistorie'; respecteren.

Het beleidsuitgangspunt respecteren geldt voor de hele cultuurhistorische hoofdstructuur. Bij ontwikkelingen wordt ingezet op het waarborgen van de cultuurhistorische samenhang voor de toekomst.

Met de genoemde beleidsuitgangspunten is in dit bestemmingsplan waar nodig en mogelijk rekening gehouden.

3.2.2 Provinciale omgevingsverordening

In de Provinciale omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe de Omgevingsvisie (deels) door naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsvisie als structuurvisie bindt alleen de provincie zelf.

Binnen de verordening komt aan gemeenten een belangrijke rol toe. Inhoudelijke bepalingen zijn veelal als verantwoordingsplicht ingericht en niet normstellend. Aan gemeenten komt ruimte toe om inhoudelijk - tot op zekere hoogte - een eigen invulling te geven, mits deugdelijk onderbouwd.

Er is hier sprake van een inbreidingslocatie en het plan voldoet daarmee aan het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het gemeentelijk beleid dat voor de ontwikkeling in het plangebied van belang is. Daarbij gaat het onder meer om algemeen beleid, bijvoorbeeld de Structuurvisie 2030 en het Woonbeleid gemeente Meppel.

3.3.1 Structuurvisie 2030

De op 7 november 2013 vastgesteld Structuurvisie 2030 is een lange termijnplan (tot 2030) dat aangeeft welke ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkelingen de komende jaren gewenst zijn. Meppel werkt de komende jaren aan duurzame verbindingen. Verbindingen in de brede regio, verbindingen met omliggende gemeenten en verbindingen met de eigen inwoners. Meppel wil de leefbaarheid in de wijken blijven garanderen door bereikbare zorg en voorzieningen in de wijken goed te organiseren.

De locatie van het Drenthe College wordt in de Structuurvisie specifiek benoemd. Het Drenthe College verhuist in de nabije toekomst naar het Onderwijspark Ezinge. De locatie kan ook in de toekomst prima worden aangewend voor de onderwijsfunctie maar leent zich ook goed voor andere sociaal-maatschappelijke functies. Bij herstructurering wordt vooral gedacht aan sociaal-maatschappelijke functies en wonen en een versterking van het groen. Met het opstellen van het stedenbouwkundig plan is zowel langs De Werkhorst als in het binnengebied rekening gehouden met deze uitgangspunten.

Om de regionale taakstelling voor woningbouw te kunnen realiseren, heeft Meppel behoefte aan woningbouwlocaties. De nieuwbouw van de woningen op de voormalige Drenthe College sluit aan bij de Structuurvisie.

3.3.2 Woonvisie 2016 - 2020

In maart 2016 is de Woonvisie 2016 - 2020 opgesteld. Eén van de belangrijkste doelen, zoals ook in het college- en uitvoeringsprogramma is aangegeven, is het bieden van passende huisvesting. De ambitie van de gemeente Meppel om te groeien is ingegeven om de krachtige stad verder voort te zetten. Daarbij past het bieden van ruimte voor nieuwe initiatieven. De woonvisie-nieuwe-stijl is niet meer een vaststaand programma voor de toekomst, maar vooral een flexibel kader, waarin een ontwikkelingsrichting wordt geschetst.

Naast aandacht voor passende huisvesting ziet de gemeente ook een rol in het bewaken van het overzicht over de verschillende ontwikkelingen. Stedelijke ontwikkeling houdt in dat wij de verscheidenheid en de kwaliteit van wijken bewaken. Wijken moeten niet een te eenzijdig karakter krijgen. Een gezonde mix van woningen houdt wijken levendig.

De bevolkingsprognose 2015 van de provincie Drenthe is het uitgangspunt voor de bepaling van de woningbehoefte. De provincie Drenthe heeft in 2015 een nieuwe provinciale bevolkingsprognose uitgebracht. De gemeenten in de woonregio Zuidwest Drenthe hebben aan adviesbureau Companen gevraagd om een gedegen analyse uit te voeren van de prognoses en om met een realistische woningbouwraming voor de vier gemeenten in Zuidwest Drenthe te komen. De resultaten van het onderzoek van Companen zijn vastgelegd in het rapport "Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe d.d. 23 januari 2016". Deze verkenning is regionaal afgestemd en vormt de basis voor het aantal te bouwen woningen door de gemeente Meppel in de komende jaren.

Uitgaande van deze uitgangspunten komen we voor de gemeente Meppel tot de volgende jaarlijkse woningbehoefte op korte en lange termijn (tussen haakjes, bandbreedte bij neutraliseren onverklaarbare verschillen).

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

Dit betekent voor de periode 2015 tot en met 2019 een netto bouwvolume van maximaal 190 woningen per jaar en voor de periode 2020-2025 van maximaal 150 woningen per jaar. Omdat het hierbij gaat om de netto woningbehoefte komt daar het aantal te slopen woningen bij. Het gaat daarbij in deze periode totaal om 67 gesloopte en te slopen woningen (te weten 47 appartementen in de Van Ostadeflat en 20 woningen in Nijeveen).

De gemeente Meppel heeft daarbij de ambitie dat 30 tot 50 procent van het totale woningbouw programma bestaat uit sociale woningbouw.

In de bestaande stad spelen afstemmingsvraagstukken. Een goed voorbeeld daarvan zijn de (mogelijke) woningbouwontwikkelingen in een relatief klein gebied in de omgeving van de Werkhorst, waaronder de locatie van het Drenthe College aan de Werkhorst. Bij deze locatie mikt de gemeente vooral op het hogere segment. De gemeente zal daarbij vooral sturen op kwaliteit: past een ontwikkeling in de omgeving, sluit het aan op bestaande bebouwing, verkeerskundige aspecten (ontsluiting), is er sprake van niches in de markt (onderscheidende woningsegmenten), etc.

Het woningbouwprogramma van het plan bestaat uit een gezonde mix van zowel goedkope, middeldure en dure woningen die passen bij de kwaliteiten van de omgeving (vrijstaande woningen langs de Werkhorst, kwalitatief hoogwaardige 2/1-kappers in het middengebied en rijtjeswoningen grenzend aan Koedijkslanden).

3.3.3 Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe

In het kader van de regionale afstemming is met de buurgemeenten De Wolden, Westerveld en Meppel overleg gevoerd over het woningbouwprogramma. De uitkomst van de afstemming heeft geresulteerd in een regionale woonvisie. Een dergelijke afstemming heeft, in het kader van dit bestemmingsplan, nog niet plaatsgevonden. Het voorontwerp bestemmingsplan 'Meppel – Werkhorst 30' zal binnenkort behandeld worden in het regionale overleg. Uit de nadere afstemming moet blijken of voorliggende woningbouwontwikkeling past in de regionale aantallen en het kwalitatieve programma tot 2020.

De regionale afstemming is in oktober 2012 in de Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe door het college van de gemeente Meppel en de andere betrokken gemeenten vastgesteld. Gelet op de aanwezige harde plancapaciteit in Zuidwest Drenthe, moet blijken of de woningbouwuitbreiding van 21 woningen voor de Werkhorst 30 daaraan kan worden toegevoegd. Het mogelijk te maken aantal woningen moet niet tot verdringing of ongewenste concurrentie leiden.

3.3.4 Bed & Breakfast

De beleidsnotitie Bed & Breakfast (B&B) in 29 juli 2015 vastgesteld. De reden om hiervoor regels op te stellen is het feit dat in vigerende bestemmingsplannen hierover niets is geregeld. Het beleid is opgesteld om voorwaarden op te stellen voor het starten van een Bed & Breakfast. B&B activiteiten moeten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie en plaatsvinden in het hoofdgebouw met eventuele aan- en/of uitbouwen. Vrijstaande bijgebouwen mogen enkel worden gebruikt voor B&B, wanneer deze in het bestemmingsplan voor bewoning bestemd zijn. 30% van het bruto-vloeroppervlak van de woning mag worden gebruikt als B&B, met een maximum van 50m². Het maximum aantal personen dat tegelijk van de B&B gebruik mag maken is zes. Een B&B mag niet functioneren als een zelfstandige wooneenheid en mag geen aparte kookgelegenheid bevatten. Wanneer meerdere kamers worden gebruikt, moeten deze voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit voor logiesgebouwen. De initiatiefnemer moet de hoofdbewoner van de woning zijn. Onverlichte reclame-uitingen, ten dienste van de B&B zijn toegestaan, mits niet groter dan 0,5 m², waarbij de langste zijde korter dan 1 meter moet zijn. Enkel wanneer aan deze randvoorwaarden wordt voldaan, is het exploiteren van een B&B mogelijk. Een B&B in afwijking van deze randvoorwaarden kan alleen worden gerealiseerd met vrijstelling van het bestemmingsplan.

In vijf bestemmingsplannen zijn B&B niet mogelijk aangezien daarin is geregeld dat gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid binnen de woonbestemming specifiek is verboden. In deze gevallen is een B&B niet bij recht mogelijk. Een B&B is dan alleen mogelijk middels vrijstelling. Navolgende afbeelding geeft dit weer.

3.3.5 Zo doen we groen

3.3.4 Zo doen we groen

De kadernotitie Zo doen we Groen! geeft de richting aan voor groen, natuur, landschap en water binnen de gemeente Meppel. De Kadernotitie heeft een scope van 2015 tot 2030. Dit biedt houvast voor de inrichting en het beheer van de groene openbare ruimte. Ook geeft de nota aan hoe de gemeente wil omgaan met de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor biodiversiteit en het landschap.

Voor groen met grote algemene waarde stelt de gemeente kaders en voeren zij de regie. In stedelijk gebied is dit de Groene hoofdstructuur, bestaande uit de parken en groenblauwe structuur. Voor groen met buurtbelang zijn er algemene doelen en is ruimte voor eigen inzet van bewoners (de Groene nevenstructuur).

Voor de locatie geldt het thema: Groen in woon- en werkgebieden. Het streven hiervoor is dat het groen in de wijk aansluit op de volgende stijlkenmerken:

- Mozaïek van naar binnen gericht groen, geen structuren.
- Groen op buurtniveau, verschilt per buurt, hofjes, woonstraatgroen.
- Centrale groene strook, eigen structuur.
- Bomen in korte structuren en als confetti.
- Bomenrijen langs hoofdwegen en historische wegen.
- Voorkant bodembedekkers, achterkant heesters, gazons, cultureel sortiment.

Met bovenstaande stijlkenmerken wordt bij de nadere uitwerking rekening gehouden.

3.3.6 Beeldkwaliteitsplan

Om de ambities ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van de locatie de Werkhorst te realiseren is in september 2016 door Mariska van der Ziel het Beeldkwaliteitsplan Werkhorst Meppel opgesteld.

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld als inspiratie en geeft - waar noodzakelijk - minimale beeldkwaliteitseisen. Het beeldkwaliteitsplan gaat verder dan het stedenbouwkundig plan en legt in randvoorwaarden het architectonisch beeld van de woningbouw en de relatie van de woningen met de openbare ruimte vast en geeft een impressie van de openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan definieert ook het architectonisch beeld en de randvoorwaarden voor de kavels in het plangebied.

Voor de nieuwbouw van dit plan wordt qua typologie aangesloten bij de Werkhorst. Aan de Werkhorstzijde van het plan is gekozen voor een grote korrelmaat van vrijstaande woningen met brede kavels en ruime voortuinen van minimaal 6 meter diepte. Elke woning heeft zijn eigen uitstraling.

De woningen in het binnengebied bestaan uit twee-onder-een- kap woningen, afgesloten met een strook rijwoningen in aansluiting op de bebouwing langs de Jan Sluytersstraat.

Het achterpad vanuit de wijk Koedijkslanden wordt doorgetrokken zodat er een informele langzaamverkeersroute ontstaat, die de locatie verankerd naar de omliggende stedenbouwkundige context.

Ten behoeve van de ontsluiting van de woningen aan de Werkhorst en het achterliggende terrein worden twee nieuwe inritten vanaf de Werkhorst naar de locatie toegevoegd, waarvan één inrit bedoeld is voor de ontsluiting van het plangebied en de andere inrit voor de ontsluiting van twee kavels, Het parkeren wordt op geheel in het plangebied opgelost.

Het beeldkwaliteitsplan is op 21 december 2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

3.3.7 Nota parkeerbeleid Meppel

In deze nota wordt het parkeerbeleid van de gemeente Meppel beschreven ten aanzien van het parkeren in Meppel in het algemeen en als beleidsinstrumentarium. De gemeente Meppel wil de kwaliteit van de binnenstad vergroten en de bereikbaarheid voor auto, fiets en openbaar vervoer te garanderen of verder te verbeteren. Onderdeel hiervan is het creëren van een prettige parkeersituatie.

De nota richt zich vooral op het parkeren in de binnenstad en een zone daar direct om heen. Daarnaast geeft het beleid ook aanwijzingen voor het parkeren buiten dat gebied. Het is in alle gevallen van belang bij een nieuwe ontwikkeling voldoende parkeergelegenheid te realiseren. Daarbij moet aan de normen van de parkeernota worden voldaan.

Voor de realisatie van de woningen worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd (zie paragraaf 2.2).

3.3.8 Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan

Op 22 april 2010 heeft de gemeenteraad van Meppel het Gemeentelijk Verkeer- en Vervoersplan 2010 (GVVP) vastgesteld. Het doel van het GVVP is het vastleggen van de beleidsuitgangspunten voor het verkeer en vervoer in de gemeente Meppel voor de periode tot 2015. Daarbij wordt een doorkijk gegeven naar een langere periode, wat aansluit bij de (ruimtelijke) ambities die de gemeente Meppel heeft.

De gemeente Meppel is momenteel voor alle modaliteiten goed bereikbaar vanuit de omgeving. Deze goede bereikbaarheid blijft minimaal behouden.

De bereikbaarheid binnen Meppel, vooral die van bestemmingen in de historische binnenstad is niet optimaal. Dit geldt voor het gemotoriseerde en het langzaam verkeer. De bereikbaarheid van het plangebied daarentegen is goed en wijzigt na de realisatie van de ontwikkeling in het plangebied niet. Het behoud van de goede bereikbaarheid is belangrijk. Daarnaast zet de gemeente in op de verdere verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en de verkeersveiligheidssituatie.

3.3.9 Archeologie

De gemeente Meppel heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart beschikbaar. Daarmee heeft de gemeente Meppel een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. Het beleid geeft een indicatie van de trefkans voor archeologische waarden. Op hoofdlijnen worden drie verwachtingszones onderscheiden: lage verwachting, middelhoge verwachting en hoge verwachting. In onderstaande afbeelding staat een fragment van de archeologische beleidskaart met daarop de verwachtingszones. Met zwart is plangebied globaal aangegeven.



Uitsnede archeologische kaart

In het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 en 3. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek verplicht is bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en 1.000 m².

3.3.10 Cultuurhistorie

De Werkhorst heeft vanuit historisch-maatschappelijk perspectief een hoge waarde voor de stad Meppel als vroeg 19de- eeuwse straatweg richting Zwolle. Het vormde tot aan de aanleg van de A28 de belangrijke verbindingsweg tussen Zwolle, Meppel, Assen en Groningen. De historische karakteristiek van een straatwegprofiel, met aan twee zijden van het wegdek lange bomenrijen en doorzichten naar terugliggende lintbebouwing met ruime groene voorgebieden, is hier op gedeelten van de weg nog aanwezig. Mede door deze statige laanstructuur zijn het Zuideinde en de Werkhorst nog steeds herkenbaar als toegangsweg naar het centrum van Meppel. De huidige ontsluiting van de stad vanuit het zuiden verloopt nog grotendeels overeenkomstig de historische ontsluitingsstructuur van de Zwolseweg (nu de rechte lijn Werkhorst Zuideinde Hoofdstraat tot in historische binnenstad). In ruimtelijk beeld is daarin ook nog herkenbaar een stapsgewijze verdichting van 'open landschap' naar 'open lintbebouwing' en via 'herenhuizen met tuin' naar de stedelijkheid van de historische binnenstad.

Grote bouwblokken (waaronder enkele schoolcomplexen) bevinden zich hoofdzakelijk aan de westzijde van de Werkhorst en worden afgewisseld met woningbouw. De rechterzijde van de Werkhorst kenmerkt zich in beeld door lintbebouwing. De woningen langs de Werkhorst hebben overwegend sprekende kapvormen met nokrichting haaks op de weg.

In de 'Cultuurhistorische inventarisatie & waardenstelling', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2016, wordt de locatie van het voormalig Drents College gewaardeerd met een middenkwaliteit. De Werkhorst als ontsluitingsweg heeft een hoge waarde. De historische karakteristiek met een straatwegprofiel, met aan twee zijden van het wegdek lange bomenrijen en doorzichten naar terugliggende bebouwing met ruime groene voorgebieden is hier op gedeelten van de weg nog aanwezig.

Als waardevolle aspecten worden aangemerkt:'

- De afleesbaarheid van de Werkhorst als historische straatweg alsmede de hoge ruimtelijke coherentie en kwaliteit (breed doorsnedeprofiel, lange bomenrijen, diepe voortuinen c.q. voorgebieden, bij de historische individuele bebouwing met kap).

- De coherente historische bebouwing van individuele woonhuizen met kap aan de oostzijde van de Werkhorst.

Bij toekomstige ontwikkelingen moet verder worden ingezet op:

behoud van de cultuurhistorische waarden van de openbare ruimte en de erfafscheidingen / overgangsgebieden evenwaardig aan nieuwe oplossingen die het cultuurhistorisch karakter van de wijk of buurt handhaven.

3.3.11 Duurzaamheid

De gemeente heeft de ambitie uitgesproken om CO₂ neutraal te worden in 2040. Door in de toekomst geen gebruik meer te gaan maken van eindige fossiele brandstoffen wordt bijgedragen aan het minimaliseren van onze klimaatverandering door het broeikaseffect. De gemeente draagt graag bij aan ondersteuning van initiatieven die door de samenleving en bedrijvensectoren worden ontplooid en die leiden tot de gewenste energiebesparing en duurzame energieopwekking.

Te denken valt hierbij aan:

- ondersteunen met communicatie van activiteiten zoals de jaarlijkse bouw- en bespaarweken;
- adviseren over energiebesparing binnen de bestaande woningbouw, nieuwbouw en bedrijvensector;
- meewerken waar mogelijk aan uitbreiding van duurzame energieopwekking;
- het minimaliseren van het gemeentelijk energiegebruik.

Deze activiteiten zullen leiden tot 20 % energiebesparing in 2020, wat overeenkomt met de landelijke doelstelling. Gedurende de periode 2020 – 2040 zal implementatie van grootschalige duurzame energieopwekking plaatsvinden. Denk hierbij aan biomassavergisting, verbranding, windenergie en zonne-energie voor het opwekken van klimaatneutrale warmte, elektriciteit en gas. Hierbij zal gebruik worden gemaakt van natuurlijke bronnen: biomassa uit de omgeving, zonne-energie en afvalstromen. Door de opwekking van deze duurzame energie zal de resterende 80% van de energie worden opgewekt.

3.3.12 Beleidsvisie externe veiligheid

Op 15 januari 2009 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Meppel vastgesteld. Dit beleid is in 2014 geactualiseerd. Het doel van de beleidsvisie is om een duidelijk kader te geven voor het omgaan met risico's en externe veiligheid. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. De visie behandelt externe veiligheid rond inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. In 4.10 wordt meer concreet ingegaan op het aspect externe veiligheid in het plangebied.

Woonwijken

De visie richt zich op verschillende gebiedstypes. Het plangebied valt onder gebiedstype Woonwijken. Het beleid is gericht op het bieden van een zo veilig mogelijke woonomgeving. Dit betekent dat in woonwijken geen bedrijven toegelaten worden die een extern veiligheidsrisico veroorzaken. Daarmee wordt in dit bestemmingsplan rekening gehouden.

Transportzones spoor, weg en water

Over Meppeler grondgebied worden gevaarlijke stoffen vervoerd per schip, per spoor en over de weg. De volgende transportroutes hebben een directe doorwerking op het plangebied, namelijk:

- transport over de N375 (de Bremerbergweg);
- transport over de A32.

Voor de A32 worden met het Besluit externe veiligheid transportroutes naast de al vastgelegde veiligheidszones ook het plasbrandaandachtsgebied (PAG) vastgelegd. Dit is een zone van 30 meter aan weerszijden van de weg. Deze loopt niet over het plangebied heen en heeft hierop geen invloed. Nieuwe transportroutes voor gevaarlijke stoffen mogen niet mogelijk worden gemaakt. Hieraan is in het plangebied geen behoefte, dit is daarom ook niet van toepassing.

In het huidige beleid van de gemeente zijn geen specifieke routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door en langs de gemeente Meppel aangegeven. Het uitgangspunt is de bestaande situatie. Zoals aangegeven is het vervoer van gevaarlijke stoffen over de snelweg A32 en de provinciale weg N375 van belang voor het plangebied. Rond deze routes is sprake van risicocontouren, waarover meer is opgenomen in paragraaf 4.7. Het transport van gevaarlijke stoffen over de genoemde wegen wordt niet expliciet in dit bestemmingsplan geregeld. De wet- en regelgeving regelt hiervoor voldoende.

3.4 Waterbeleid

Op verschillende niveaus worden beleidsuitspraken gedaan over het aspect water. Dit gebeurt op Europees, rijks, en regionaal niveau. Het beleid van de hogere overheidsinstantie werkt door in dat van de lagere overheidsinstantie. De lagere overheidsinstantie heeft vaak een meer gedetailleerd beleid dat direct doorwerkt in een plan. Deze paragraaf geeft een overzicht van het waterbeleid van de verschillende overheidsinstanties.

3.4.1 Europees beleid

De Kaderrichtlijn water (KRW) is een Europese richtlijn gericht op de verbetering van de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. De KRW is sinds december 2000 Europees van kracht en maakt het mogelijk om waterverontreiniging van oppervlaktewater en grondwater internationaal aan te pakken. De kaderrichtlijn is geen vrijblijvende richtlijn, ze vormt een Europese verplichting, waar de waterbeheerder (Rijk, waterschappen, provincies en gemeenten) niet omheen kan. De belangrijkste doelstellingen van de KRW zijn:

- van water afhankelijke ecosystemen in stand te houden en te verbeteren;
- de beschikbaarheid van water veilig te stellen en het duurzaam gebruik te bevorderen;
- het aquatisch milieu in stand te houden en te verbeteren door het voorkomen van verontreiniging;
- de gevolgen van overstroming en droogte te beperken.

De KRW is vertaald in de Nederlandse wetgeving via de Waterwet (2009). In de Europese Kaderrichtlijn Water is de Europese Unie opgedeeld naar de stroomgebieden van de grote rivieren. Eén daarvan is de Rijn. De EU heeft het lange traject van Rijn naar Noordzeedelta onderverdeeld in vier stroomgebiedsdistricten. Die zijn weer gesplitst in deelstroomgebieden, waarvan Rijn Oost er één is.

3.4.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in het nationaal waterplan (2009). Het Nationaal Waterplan (NWP) is het rijksplan voor het waterbeleid voor de periode 2009-2015. Het NWP beschrijft de maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. Het NWP bouwt voort op de nota Waterbeheer 21e eeuw. Hierin wordt gesteld dat aan het watersysteem meer aandacht moet worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden – bergen – afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de "haarvaten" van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontoereikend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

3.4.3 Regionaal beleid

In het waterbeheer zijn drie grote beleidsthema's ten aanzien van oppervlaktewater waar het waterschap zich mee bezighoudt, vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021:

1. Voor het dagelijkse waterbeheer is dat het Gewenste Grond- en Oppervlaktewater Regime (GGOR). Doel daarvan is gedurende een heel groot deel van het jaar die wateromstandigheden te realiseren die het beste passen bij de functie zoals de provincies die hebben vastgesteld;
2. Om in extreem natte en extreem droge omstandigheden de schade als gevolg van wateroverlast of watertekort te beperken, kennen we de nota Waterbeheer in de 21e eeuw (WB21). Hierin zit de trits vasthouden-bergen-afvoeren als voorkeursvolgorde en afwegingskader en het principe van niet afwentelen. Doel is het watersysteem zo in te richten dat het in extreme omstandigheden en in de toekomst goed functioneert. Het plangebied ligt niet in een beekdal of in de lagere delen van het beheergebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta. Wateroverlast en schade zijn dan ook niet aannemelijk;
3. Voor het bereiken van de goede ecologische toestand van het water zijn er de Europese richtlijnen voor ecologie en waterkwaliteit. Dit thema bestaat uit de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) en de Vogel- en Habitatrichtlijnen (vertaald in Flora en Faunawet en Natuurbeschermingswet). Doel daarvan is dat alle Europese wateren, zowel oppervlaktewater als grondwater, zich in 2015 in een goede ecologische en goede chemische toestand bevinden. Met goede argumenten is uitstel mogelijk tot uiterlijk 2027. In of in de nabijheid van het plangebied is geen enkel waterlichaam aanwezig waarop de doelen direct van toepassing zijn.

3.4.4 Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt nieuwe bebouwde en verharde gronden mogelijk, ten opzichte van de voorheen geldende regeling. Het plan houdt rekening met het waterbeleid en heeft geen gevolgen voor de juridische regeling van dit bestemmingsplan en in 4.7 wordt nader in gegaan op de waterhuishouding.

Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarde

4.1 Bodem

4.1.1 Beleid en normstelling

Op grond van het Bro moet in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen moet worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig moet worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen moeten bij voorkeur worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

4.1.2 Onderzoek en conclusie

Door Tauw is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vast te stellen.

In de grond(meng)monsters zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan enkele metalen en PAK gemeten (overschrijding achtergrondwaarden).

In het grondwater is ter plaatse van peilbuis 2 een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond (overschrijding streefwaarde). De overige geanalyseerde parameters zijn net als alle onderzochte parameters in het grondwater van peilbuis 1, niet verhoogd aangetoond ten opzichte van de betreffende streefwaarden en/of rapportagegrenzen.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de gemeten waarden geen risico's voor de volksgezondheid en / of het milieu vormen. Op basis hiervan zijn er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de realisatie van het woongebied.

Indien bij eventuele graafwerkzaamheden ter plaatse van de bouwlocatie afwijkingen worden geconstateerd of het vermoeden van een bodemverontreiniging bestaat, dient contact te worden opgenomen met de gemeente Meppel. Indien sprake is vrijkomende grond van de bouwlocatie en deze kan niet op de eigen locatie worden verwerkt kan mogelijk gebruik worden gemaakt van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Meppel. Indien dit niet mogelijk is dan dient in dat geval de hergebruiksmogelijkheid, ten behoeve van toepassing elders, vastgesteld te worden.

Vanaf 1 juli 2008 is het Besluit bodemkwaliteit van kracht waarbij alle toepassingen van grond en baggerspecie voorafgaand aan de toepassing moeten worden gemeld (hierop zijn enkele uitzonderingen) via het landelijk meldpunt.

Melden

Alle toepassingen van grond en baggerspecie (dus ook schone) dienen gemeld te worden, met uitzondering van:

- schone grond < 50 m³;
- particulieren (werk zonder aannemer);
- landbouwbedrijf, mits binnen bij bedrijf behorende perceel en vergelijkbaar gewas;
- verspreiden van baggerspecie op aangrenzend perceel.

Deze dienen minimaal 5 werkdagen voor toepassing gemeld te worden bij het landelijke meldpunt: www.meldpuntbodemkwaliteit.nl.

Het verkennend bodemonderzoek is als Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.2 Geluid

4.2.1 Industrielawaai

4.2.1.1 Algemeen

Bij de aanpassing van een bestemmingsplan dienen de milieuhygiënische randvoorwaarden, voortkomend uit de vergunde rechten van bestaande inrichtingen, gerespecteerd te worden. Hiertoe dient onderzocht te worden of het plan "met het oog op bestaande geluidrechten" van inrichtingen in haar omgeving kan worden ingepast.

4.2.1.2 Onderzoek en conclusie

Binnen het plan worden nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd. In mei 2017 is door Windmill enerzijds onderzocht of omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun bestaande milieurechten door de realisatie van het plan en anderzijds of ter plaatse van het plan een aanvaardbaar (akoestisch) leefklimaat wordt gegarandeerd.

Het onderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de regels uit de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai uit 1999. De beoordeling van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden conform het gestelde in het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Het berekende langtijdgemiddeld beoordelingsniveau (L_{Ar},L_T) ten gevolge van de milieurechten bedraagt ter plaatse van het plangebied ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde. De normstelling uit het Activiteitenbesluit milieubeheer wordt hiermee gerespecteerd.

Het berekende maximaal geluidniveau (L_{Amax}) ten gevolge van de milieurechten (milieucategorie) bedraagt ter plaatse van het plangebied ten hoogste 70 dB(A) etmaalwaarde. Hiermee wordt de norm van 70 dB(A) etmaalwaarde uit het Activiteitenbesluit milieubeheer gerespecteerd.

Door de realisatie van woningbouw binnen het plangebied aan de Werkhorst 30 te Meppel worden de bestaande bedrijven in de directe omgeving niet belemmerd in hun activiteiten en bestaande geluidrechten en wordt anderzijds ter plaatse van het plangebied een voldoende akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 3 Akoestisch onderzoek Industrielawaai toegevoegd bij dit plan.

4.2.2 Weg- en railverkeer

Toetsingskader

Wegverkeer

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Railverkeer

Voor de realisatie van geluidgevoelige objecten langs spoorwegen is in veel gevallen een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde worden principemaatregelen geformuleerd en wordt eveneens de minimaal benodigde geluidwering van de gevel aangegeven.

Onderzoek en conclusie

Door Windmill is in april 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar weg- en railverkeer.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van het doorgaande spoor. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plangebied cumulatief meegenomen.

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van het doorgaande spoor. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plangebied cumulatief meegenomen.

De berekende geluidbelasting vanwege het railverkeer bedraagt ten hoogste 51 dB de voorkeurswaarde van 55 dB wordt gerespecteerd.

Er is geen sprake van cumulatie in de zin van de Wet geluidhinder gezien het feit dat de voorkeursgrenswaarde van de onderscheidende bronnen wordt gerespecteerd.

Gezien het feit dat wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde is het niet noodzakelijk om maatregelen te onderzoeken teneinde de geluidbelasting ter plaatse van het bouwplan te reduceren.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de gecumuleerde geluidbelasting (exclusief de aftrek overeenkomstig artikel 110g van de Wet geluidhinder) vanwege alle relevante omliggende (spoor)wegen (zoneplichtig en niet-zoneplichtig) berekend. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt ten hoogste 58 dB. Overeenkomstig "methode Miedema" is dit de classificeren als 'matig'.

De Werkhorst is onlangs heringericht, hierbij ter hoogte van het plangebied de snelheid verlaagd van 50 km/uur naar 30 km/uur en is het wegdektype aangepast naar klinkerverharding. Mogelijke maatregelen ten behoeve van het reduceren van de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied zijn navolgend inzichtelijk gemaakt. De maximale rijnsnelheid bedraagt reeds 30 km/uur het verder verlagen van de maximale rijnsnelheid is geen optie. Het toepassen van een geluidreducerend wegdek is eveneens niet realistisch gezien het feit dat deze recent is aangelegd met klinkerverharding.

De gemeente heeft daarom bepaald dat aan de binnenwaarde van 33 dB voldaan moet worden. Dit moet geborgd zijn in de regels van dit bestemmingsplan.

Het onderzoek is als Bijlage 4 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer toegevoegd bij dit plan.

4.3 Verkeer en parkeren

De locatie wordt ontsloten op De Werkhorst. De woningen zullen voor een lichte toename van het aantal verkeersbewegingen zorgen. Bij een gemiddelde van 7 vervoersbewegingen per woning per etmaal, worden er slechts 147 bewegingen per dag gegenereerd. Bij een spitsuur-gemiddelde van 10%, leidt dit tot een extra verkeersbeweging van 1 auto per 5 minuten.

Voor het aantal benodigde parkeerplaatsen is uitgegaan van de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel (zie 2.5 Parkeren). Het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost en zorgt niet voor overlast in de directe omgeving.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Voor een goede ruimtelijke ordening moet aandacht worden besteed aan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Om dit te voorkomen moet tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige bestemmingen (zoals woningen) voldoende afstand in acht genomen worden. Voor het bepalen van deze afstanden wordt getoetst conform:

- VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009).
- Wet milieubeheer.

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt als uitgangspunt dat toekomstige woningen geen

onevenredige milieuhinder (geur, geluid etc.) mogen ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid. In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, editie 2009, wordt in verband met de aanwezigheid van milieubelastende functies indicatieve afstandsnormen voorgeschreven tot milieugevoelige functies, vooral wonen.

De publicatie "Bedrijven en milieuzonering" van de VNG is gebruikt bij de zonering rond bedrijven. De publicatie deelt bedrijven onder in categorieën op basis van de ingeschatte milieubelasting. Per milieucategorie gelden richtafstanden tot de woonwijken.

Milieucategorie	Aan te houden afstand tot woonwijken (zone)
1	0 tot 10 meter
2	30 meter
3.1	50 meter
3.2	100 meter
4.1	200 meter
4.2	300 meter
5.1	500 meter
5.2	700 meter
5.3	1.000 meter
6	1.500 meter

Bovenstaande tabel geeft de afstanden weer als sprake is van een rustige woonwijk. De Werkhorst is echter een gemengd gebied waarbij de afstanden 1 stap terug kunnen.

Alleen het naastgelegen bedrijf van Wensink is een relevante inrichting in de omgeving van de Werkhorst 30. een garage valt onder de SBI code 451. Hiervoor gelden standaard afstanden voor geluid, geur etc.. Voor het aspect geluid zie 4.2.

Voor geur en gevaar geldt een afstand van 10 meter, indien sprake is van een rustige woonwijk. Voor De Werkhorst mogen we 1 stap terug gaan, waardoor voldaan wordt aan de voorschriften uit het Activiteitenbesluit en de PGS 15. Hierdoor zijn deze aspecten ondergeschikt.

4.5 Leidingen en straalpaden

Binnen het plangebied bevinden zich geen leidingen en/of straalpaden die een belemmering vormen voor de realisatie van de woningen.

4.6 Archeologie en cultuurhistorie

Bij het bestemmingsplan is het van belang om bestaande archeologische en cultuurhistorische waarden in beeld te brengen. Het bestemmingsplan moet hiervoor waar nodig een bescherming bieden. Archeologie en cultuurhistorie zijn onder meer wettelijk verankerd in de Monumentenwet 1988.

4.6.1 Archeologie

Beleid en normstelling

De gemeente Meppel heeft een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart beschikbaar. Daarmee heeft de gemeente Meppel een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. Het beleid geeft een indicatie van de trefkans voor archeologische waarden. Op hoofdlijnen worden drie verwachtingszones onderscheiden: lage verwachting, middelhoge verwachting en hoge verwachting. In onderstaande afbeelding staat een fragment van de archeologische beleidskaart met daarop de verwachtingszones. Met zwart is plangebied globaal aangegeven.



Uitsnede archeologische kaart

In het plangebied geldt de dubbelbestemming Waarde Archeologie 2 en 3. Dit houdt in dat archeologisch onderzoek verplicht is bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en 1.000 m².

Onderzoek en conclusie

In augustus 2016 is door Bureau voor Archeologie een bureauonderzoek uitgevoerd voor het plangebied.

Het plangebied ligt op de overgang tussen het beekdal van de Reest en een dekzandvlakte. Tussen het Laat Paleolithicum en het Neolithicum is het gebied bewoonbaar. In het Neolithicum ontstaat een veenmoeras en is het gebied minder aantrekkelijk voor permanente bewoning. In deze periode kan het gebied wel zijn gebruikt door rondzwerfende jager- verzamelaars. Daarnaast kan de Reest ook toen al aanwezig zijn geweest. Resten uit deze periode zijn gerelateerd aan infrastructuur, rituele deposities, jacht en visvangst. In de 12e en 13e eeuw wordt het veengebied ontgonnen. Het plangebied ligt ten westen van het buurtschap Werkhorst. Werkhorst staat afgebeeld op 17e eeuwse kaarten en heeft mogelijk een oudere oorsprong. Vanaf het midden van de 19e eeuw is in het plangebied bebouwing aanwezig.

Uit een vergelijking tussen historische en actuele hoogtegegevens wordt geconcludeerd dat in het plangebied een ophogingspakket aanwezig is. Mogelijk is hieronder de natuurlijke bodemopbouw verstoord. Indien de verstoring beperkt blijft tot het ophogingspakket of maximaal 1 m -mv komen de archeologische resten niet in het geding door de voorgenomen ingreep.

Geadviseerd wordt om de verstoring te beperken tot maximaal 1 m -mv. Indien dit niet mogelijk blijkt wordt geadviseerd in het plangebied een verkennend en karterend booronderzoek uit te voeren.

Aangezien de bodemverstoring minder dan 1 meter zal zijn, is een nader onderzoek niet noodzakelijk.

Ter bescherming van archeologische verwachting is in de regels een dubbelbestemming voor archeologie opgenomen.

Het archeologisch onderzoek is als Bijlage 5 Archeologisch onderzoek toegevoegd bij dit plan.

4.6.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en karakteristieke panden aanwezig.

In de 'Cultuurhistorische inventarisatie & waardenstelling', vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2016, wordt de locatie van het voormalig Drents College gewaardeerd met een middenkwaliteit. De Werkhorst als ontsluitingsweg heeft een hoge waarde. De historische karakteristiek met een straatwegprofiel, met aan twee zijden van het wegdek lange bomenrijen en doorzichten naar terugliggende bebouwing met ruime groene voorgebieden is hier op gedeelten van de weg nog aanwezig.

Als waardevolle aspecten worden aangemerkt:

- De afleesbaarheid van de Werkhorst als historische straatweg alsmede de hoge ruimtelijke coherentie en kwaliteit (breed doorsnedeprofiel, lange bomenrijen, diepe voortuinen c.q. voorgebieden, bij de historische individuele bebouwing met kap).
- De coherente historische bebouwing van individuele woonhuizen met kap aan de oostzijde van de Werkhorst.

Bij toekomstige ontwikkelingen moet verder worden ingezet op behoud van de cultuurhistorische waarden van de openbare ruimte en de erfafscheidingen / overgangsgebieden evenwaardig aan nieuwe oplossingen die het cultuurhistorisch karakter van de wijk of buurt handhaven.

In het beeldkwaliteitsplan is hier rekening mee gehouden (zie 3.3.6 Beeldkwaliteitsplan).

4.7 Waterhuishouding

Waterbeheer en watertoets

De initiatiefnemer moet in een vroeg stadium overleg voeren met de waterbeheerder over een ruimtelijke planvoornemen. Hiermee wordt voorkomen dat ruimtelijke ontwikkelingen in strijd zijn met duurzaam waterbeheer. Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap Drents Overijsselse Delta, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. Bij het tot stand komen van het bestemmingsplan wordt overleg gevoerd met de waterbeheerder over deze waterparagraaf. De opmerkingen van de waterbeheerder worden vervolgens verwerkt in deze waterparagraaf.

In oktober 2016 is een watertoets uitgevoerd op de website <http://www.dewatertoets.nl/>. Op basis van deze toets volgen wij de korte procedure. Dit houdt in dat er direct door gegaan kan worden met de planvorming onder de voorwaarde dat de standaard waterparagraaf wordt toegepast.

Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. De toename van het verharde oppervlak is minder dan 1500m².

Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

In het plan wordt gestreefd het voorkeursbeleid van het waterschap op te volgen. Als het hemelwater niet wordt aangekoppeld of wordt afgekoppeld van het bestaande rioolstelsel is oppervlakkige afvoer en infiltreren in de bodem uitgangspunt. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, is lozing op het oppervlaktewater via een bodempassage gewenst. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen.

Aanleghoogte van de bebouwing

Voor de aanleghoogte van de gebouwen (onderkant vloer begane grond) wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter ten opzichte van de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). Bij een afwijkende maatvoering is de kans op structurele grondwateroverlast groot. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een geringere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast en schade in woningen en bedrijven te voorkomen wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren. Ook voor lager, beneden het maaiveld, gelegen ruimtes (kelders, parkeergarages) moet aandacht worden besteed aan het voorkomen van wateroverlast.

Watertoetsproces

De initiatiefnemer heeft het Waterschap Drents Overijsselse Delta geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding.

"De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen conform de Handreiking Watertoets III. Waterschap Drents Overijsselse Delta geeft een positief wateradvies".

De watertoets en de samenvatting zijn respectievelijk als Bijlage 6 Watertoets en Bijlage 7 Samenvatting watertoets toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

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

In mei 2017 is door Ecogroen een natuurtoets uitgevoerd ten behoeve van de sloop en nieuwbouw op het terrein van Werkhorst 30 in Meppel.

Gebiedsbescherming

De plannen hebben naar verwachting geen schade aan Natura 2000- en NNN-gebieden tot gevolg. Ook worden geen bijzondere natuurwaarden buiten de NNN aangetast door de plannen. Aanbevolen wordt om schade door een mogelijke verhoging van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden uit te sluiten door het uitvoeren van een AERIUS berekening. Een vervolgotraject (buiten het uitvoeren van een AERIUS berekening) in het kader van de Natuurbeschermingswet en NNN-beleid is niet noodzakelijk. Dit onderzoek is in januari 2017 uitgevoerd.

De Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en beleid ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) verplichten vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten en habitats.

Aangezien per 1 januari 2017 de nieuwe Wet Natuurbescherming wordt ingevoerd en de werkzaamheden na de invoering worden uitgevoerd is bij de beoordeling een doorkijk gegeven naar de Wet natuurbescherming.

Beschermde soorten

- In het te slopen pand zijn twee paarverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis aangetroffen waarvan één ook wordt gebruikt als zomerverblijfplaats, één zomerverblijfplaats van Laatvlieger en één paarverblijfplaats van Ruige dwergvleermuis;
- In het plangebied is een verblijfplaats van Steenmarter aangetroffen. Vaste verblijfplaatsen van overige juridisch zwaarder beschermde grondgebonden zoogdieren worden niet verwacht. Wel zijn in het plan-gebied vaste verblijfplaatsen van diverse laag beschermde (Ff-wet tabel 1) grondgebonden zoogdier-soorten te verwachten;
- In het plangebied zijn geen broedvogels met jaarrond beschermde nesten aangetroffen of te verwachten. Wel zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van bebouwing, tuinen en groenstroken te verwachten;
- In het plangebied zijn algemene en laag beschermde amfibieën (Ff-wet tabel 1) zoals Kleine watersalamander, Gewone pad en Bruine kikker overwinterend te verwachten;
- In het plangebied zijn geen beschermde flora, reptielen, vissen, insecten of weekdieren aangetroffen of te verwachten.

Eindconclusies en aanbevelingen

- Door de beoogde werkzaamheden gaan in totaal vier verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. Voor het verwijderen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is het aanvragen van een ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk. Daarnaast dienen compenserende maatregelen te worden getroffen zoals het aanbrengen van tijdelijke en of permanente alternatieve verblijfplaatsen. Compenserende maatregelen moeten plaatsvinden in overleg met en onder begeleiding van een vleermuisdeskundige;
- Door de beoogde plannen gaat een verblijfplaats van Steenmarter verloren. Voor het verwijderen van verblijfplaatsen van Steenmarter is het niet noodzakelijk om ontheffing aan te vragen in het kader van de Flora- en faunawet. In deze situatie kan ook gewerkt worden met de Gedragscode Flora- en Fauna-wet gemeenten Dalfsen, Staphorst en Zwartewaterland (Tauw 2010) ;
- Bij de beoogde plannen verdwijnen mogelijk exemplaren en verblijfplaatsen van enkele algemene en laag beschermde kleine zoogdieren en amfibieën. Voor deze tabel 1□soorten geldt in geval van ruimtelijke ontwikkelingen automatisch vrijstelling van de ontheffingsplicht;
- Werkzaamheden die broedbiotopen van alle aanwezige vogels verstoren of beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Dit is voor de meeste soorten mogelijk door gefaseerd te werken en de uit-voering in elk geval op te starten in de periode voor half maart en na eind juli of het onderzoeksgebied te controleren op broedende vogels en nesten binnen de invloedssfeer van de plannen. Voor het broed-seizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd, maar is het van belang of een broedgeval wordt ver-stoord, ongeacht de datum.

Voor het verwijderen van de vaste verblijfplaatsen van vleermuizen is een ontheffing Flora- en faunawet aangevraagd. Voor dergelijke aanvragen wordt in de regel ontheffing verleend. Het gaat op deze locatie slechts om beperkte compenserende maatregelen, zoals onder andere de vleermuiskasten, welke reeds zijn opgehangen. Ontheffingsaanvraag is reeds enige tijd in behandeling en wordt binnenkort verwacht.

De natuurtoets is als Bijlage 8 Natuurtoets toegevoegd bij dit bestemmingsplan.

In januari 2017 is door Ecogroen een Aerius berekening uitgevoerd voor de realisatie van nieuwbouw aan Werkhorst in Meppel. Natuurwetgeving en –beleid verplichten vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten conflicteren met beschermde natuurwaarden. In de rapportage vindt, ten behoeve van de onderbouwing van ruimtelijke planvorming, toetsing plaats aan het beleid ten aanzien Wet natuurbescherming voor het onderdeel stikstof. Dit is getoetst middels een Aerius berekening.

Het toetsingskader van effecten van stikstofdepositie bestaat uit een vergelijking tussen de huidige feitelijke situatie ten opzichte van de toekomstige situatie. In de huidige situatie staat in het plangebied niet meer in gebruik zijnde schoolgebouw. Met de bestemmingsplanwijziging wordt woningbouw mogelijk gemaakt in het plangebied.

Uit het onderzoek blijkt dat de depositiewaarden lager zijn dan 0,05 mol/N/ha/jaar en er geen sprake is van een significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het nemen van vervolgstappen (verklaring van geen bedenking) is in deze situatie dan ook niet nodig.

Het onderzoek is als Bijlage 9 Aerius berekening toegevoegd aan dit plan.

4.9 Luchtkwaliteit

Algemeen

In het Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (=1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van circa 21 woningen. Dit aantal woningen valt ruim onder de drempelwaarde van 1.500 woningen die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden. De ontwikkeling draagt dan ook 'niet in betekenende mate' bij aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen. Er wordt dus voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving, en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie:

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor uitvoering van het plan. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.10 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicorelevante inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water.

Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden.

Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Buisleidingen

Per 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op advies van de minister wordt bij de toetsing van externe veiligheidsrisico's van buisleidingen al enkele jaren rekening gehouden met deze risicobenadering. Op grond van het Bevb dient zowel bij consoliderende bestemmingsplannen als bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het PR en de hoogte van het GR als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Op basis van de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen die invloed hebben op het plangebied of andersom. Verder is er geen sprake van vervoer van gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Door de realisatie van woningen in het plangebied wordt het GR niet verhoogd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het plan voldoet aan het beleid en de normstelling ten aanzien van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.11 Laagvliegroute

Boven Nederland zijn laagvliegroutes aangewezen ten behoeve van Defensie. Laagvliegroute 10a loopt van Drachten, via Meppel, naar Deventer. Deze route loopt over het plangebied. Het gebruik van de route is met ingang van oktober 2002 opgeschort. Na beoordeling van de evaluatie van het laagvliegen wordt de knoop definitief doorgehakt. De minimumvlieghoogte op de laagvliegroute voor jachtvliegtuigen en transportvliegtuigen bedraagt 75 meter.

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan (industrieterrein) "Oevers D" heeft het Ministerie van Defensie bij brief van 17 september 2009 aanwijzingen gegeven. Omdat een klein deel van het plangebied is gelegen binnen deze laagvliegroute, zijn deze aanwijzingen ook voor dit bestemmingsplan van belang. Het ministerie geeft aan dat de gemeente Meppel in het bestemmingsplan rekening moet houden met deze bestaande militaire laagvliegroute. Uit veiligheidsoogpunt acht Defensie de bouw van obstakels hoger dan 40 meter onder de laagvliegroute niet toelaatbaar.

In het plangebied is nergens een bouwhoogte toegestaan die hoger is dan 40 meter. De laagvliegzone ondervindt dus geen hinder van de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden in dit bestemmingsplan.

4.12 Onderzoeksplicht vanwege mer-wetgeving

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Onderzoek en conclusie

In het Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een

aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsploeroppervlakte van 200.000 m² of meer (Besluit milieueffectrapportage, Bijlage onderdeel D11.2). De drempelwaarden worden niet gehaald. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen mer-procedure of mer-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

In dit hoofdstuk staat een toelichting op de juridische regeling van dit bestemmingsplan. In paragraaf 5.1 staat een algemene toelichting op de betekenis en opbouw van het bestemmingsplan en de achtergronden daarvan. In paragraaf 5.2 wordt de bestemmingsregeling van dit bestemmingsplan toegelicht.

5.1 Algemeen

5.1.1 Wat is een bestemmingsplan

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

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

Een bestemmingsplan regelt daarom:

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

5.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

- Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een (enkel)bestemming. De gronden met een bepaalde bestemming zijn begrensd door het bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Aanvullend daarop kunnen de toegekende gebruiksmogelijkheden op twee manieren verder worden ingevuld:
- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en daarnaast soms een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- Via een aanduiding. Een aanduiding is een vlak of een teken op de ruimtelijke verbeelding van het plan. Bij het vlak kan het gaan om een functieaanduiding. Het teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden en/of beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing. De (on)mogelijkheden van aangeduide gebieden kunnen zijn geregeld in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels, maar ook in een eigen regel in de Algemene aanduidingsregels.
- Een toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen enkel- en dubbelbestemmingen en opgenomen aanduidingen staat in paragraaf 5.2.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is de manier waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in de SVBP2012.
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Hierbij is landelijk een hiërarchie afgesproken, waarbij eerst de enkelbestemmingen (alfabetisch) aan de orde komen en vervolgens de dubbelbestemmingen (ook alfabetisch). Per bestemming geven de bestemmingsomschrijving en de (specifieke) gebruiksregels aanwijzingen voor het gebruik. De bouwregels geven per bestemming aanwijzingen voor het bouwen van gebouwen, bijgebouwen, aan- en uitbouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Eventueel zijn hierbij flexibiliteitsbepalingen - mogelijkheden voor afwijken met een omgevingsvergunning en/of wijzigingsbevoegdheden - opgenomen. Daarnaast kan het voorkomen dat een bestemming voorzien is van een omgevingsvergunningstelsel. Dit bepaalt bijvoorbeeld welke werken en/of werkzaamheden alleen mogelijk zijn na verlening van een omgevingsvergunning. Vaak zijn de flexibiliteitsbepalingen en het omgevingsvergunningstelsel gekoppeld aan randvoorwaarden en/of eisen waaraan voldaan moet worden.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden in principe voor het hele plangebied. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn het overgangsrecht en de slotregel opgenomen. Hoewel het hier in feite algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening en de geldende SVBP.

5.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide plandelen worden in onderlinge samenhang gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

Inhoudelijke opzet

Door de gemeente Meppel is een handboek opgesteld. Dit handboek vormt de basis voor de inhoudelijke opzet van de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Dit komt de vergelijkbaarheid ten goede met de regelgeving in de omgeving van het voorliggende plangebied.

Regels

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

Bestemmingsomschrijving: In dit onderdeel worden de toegestane doeleinden en het toegestane gebruik omschreven.

Bouwregels: Hierin worden de regels voor wat betreft het bouwen uitgewerkt.

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

Verbeelding

De verbeelding is de digitale kaart behorende bij het bestemmingsplan.

5.3 Regels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de volgende bestemmingen:

5.3.1 Groen

Deze bestemming ligt op de gronden met een ruimtelijk van belang zijnde groenstructuur. Het gaat daarbij om de gebieden die voor de hoofdstructuur van de wijk van belang zijn. De gronden mogen binnen deze bestemming ook gebruikt worden voor onder andere water, speelvoorzieningen en wandelpaden. Bouwwerken ten behoeve van de bestemming zijn dan ook toegestaan.

5.3.2 Tuin

De voortuinen en naar de weg gekeerde tuinen bij de woningen vallen binnen deze bestemming. Hierbij zijn eisen gesteld aan de mogelijkheden en hoogtes van erf- en terreinafscheidingen. Wanneer sprake is van erkers voor de woningen dan zijn deze binnen deze bestemming mogelijk gemaakt. Deze erkers mogen buiten het bouwvlak gebouwd worden. Overige bebouwing in deze bestemming is kleinschalig en laag.

5.3.3 Verkeer - Verblijfsgebied

De wegen in het plangebied zijn allemaal woonstraten die naast de verkeersfunctie ook een nadrukkelijke verblijfsfunctie hebben. Deze wegen vallen daarom in deze bestemming. Onder anderen parkeerstroken, speelvoorzieningen, -groen- en waterstructuur liggen ook deels in deze bestemming. De bebouwing die daarbij hoort wordt mogelijk gemaakt.

5.3.4 Wonen

Verreweg het grootste gedeelte van het plangebied valt binnen deze bestemming. De bestemming ligt op de alle nieuw te realiseren woningen. Het gaat daarbij om grondgebonden woningen. Binnen deze bestemming zijn verschillende woningtypen mogelijk gemaakt. Aan huis verbonden beroepen en bedrijven zijn alleen onder voorwaarden mogelijk.

Standaarden voor de maatvoering van de verschillende woningtypen zijn opgenomen in de planregels. De bouwvlakken geven verder aanwijzingen over de locatie van de woningen. De begrenzing van de bouwvlakken is logisch en rechthoekig. Op het achtererf bij de woningen zijn bijgebouwen e.d. toegestaan (al dan niet vergunningsvrij).

5.3.5 Waarde - Archeologie 2 en 3

De archeologische waarden worden door middel van de aangegeven te beschermen gebieden op de verbeelding, gewaarborgd. Ter voorkoming van aantasting van waardevolle informatie in de bodem is een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden opgenomen (aanlegvergunningstelsel), evenals een afwijkingsprocedure middels een omgevingsvergunning voor bouwen. Alleen de gronden met hoge en middelhoge archeologische waarde zijn aangeduid, namelijk als 'Waarde - Archeologie 2' respectievelijk 'Waarde - Archeologie 3'.

Voor de gronden binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt, dat een afwijking bij een omgevingsvergunning alleen nodig is indien de te verrichten (bouw)werkzaamheden een oppervlak beslaan van meer dan 500 m² en dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld. Voor de gronden binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt, dat dit alleen nodig is indien de te verrichten (bouw)werkzaamheden een oppervlak beslaan van meer dan 1.000 m² en dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld (zie ook § 4.6). Deze afwijking bij een omgevingsvergunning kan pas worden verleend, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het bouwen dan wel het verrichten van werkzaamheden geen aantasting van de archeologische waarden van de gronden met zich mee brengt.

5.3.6 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld algemene afwijkingen en het overgangsrecht. Over het algemeen gaat het om min of meer standaardregels. Deze worden hier verder niet toegelicht. Enkele specifiek regels komen wel aan bod. De algemene regels gelden bovenop de regels van de onderliggende bestemmingen.

5.4 Verbeelding

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

De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. W- Wonen) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

De schaal van de kaarten is 1: 1.000.

Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, bebouwingspercentages).

In dit bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast. Daarbij worden het handboek en de SVBP2012 als basis voor de regeling aangehouden.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

6.1.1 Financiële haalbaarheid

In het plangebied worden de ontwikkelingen van de bebouwing gefinancierd door de initiatiefnemer van de betreffende gronden en gebouwen.

6.1.2 Grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening is de grondexploitatieprocedure opgenomen. Deze schrijft voor dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, voor het regelen van het (gemeentelijk) kostenverhaal, een exploitatieplan moet worden vastgesteld. Voorwaarde daarbij is dat het bestemmingsplan een 'bouwplan' (Besluit ruimtelijke ordening) mogelijk maakt.

In dit bestemmingsplan worden bouwplannen volgens het Bro mogelijk gemaakt. De vaststelling van een exploitatieplan is bij dit bestemmingsplan niet nodig, omdat het kostenverhaal is gedekt via een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

6.2.1 Voorontwerpbestemmingsplan

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

Het houden van inspraak is niet verplicht. De gemeente Meppel hecht er echter waarde aan en heeft in haar Inspraakverordening opgenomen dat een inspraakperiode van 6 weken in een bestemmingsplanprocedure wenselijk is.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft van 19 januari tot en met 1 maart 2017 op grond van de artikelen 2 en 4 van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende een periode van zes weken zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen. De publicatie ten behoeve van deze inspraakperiode vond plaats op 18 januari 2017 op internet. Ook is de publicatie geplaatst in De Nieuwe Meppeler van 17 januari 2017.

Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze in de vorm van een mondeling of schriftelijke inspraakreactie kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is door 1 persoon gebruik gemaakt. De inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Gelijktijdig met de inspraakprocedure is gestart met het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Een kennisgeving van de terinzagelegging is via elektronische weg gezonden aan 3 instanties, te weten; Provincie Drenthe, Waterschap Drents Overijsselse Delta en Brandweer Drenthe. Van alle 3 instanties is binnen de gestelde termijn een reactie ontvangen. Geen van de ingekomen reacties hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De reactie van de Provincie Drenthe, Waterschap Drents Overijsselse Delta en Brandweer Drenthe zijn respectievelijk als Bijlage 10, Bijlage 11 en als Bijlage 12 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

Naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraakprocedure is het ontwerp van het bestemmingsplan niet gewijzigd. Wel is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

De reactie nota is als Bijlage 13 Reactienota inspraak en overleg toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

6.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan is opgesteld, na de behandeling van het overleg en de inspraak. Nadat dit gepubliceerd is in de Staatscourant, op internet en andere geschikte manier, ligt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage. Een ieder is daarbij in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen. Eventueel ingediende zienswijzen worden door de gemeenteraad voorzien van een antwoord. De eventuele zienswijzen kunnen leiden tot wijzigingen in dit bestemmingsplan.

Deze procedure heet de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Deze is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

6.2.3 Vastgesteld bestemmingsplan

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet gewijzigd, vast. De publicatie van het vaststellingsbesluit vindt (over het algemeen) in de Staatscourant, op internet en andere geschikte manier plaats binnen twee weken na de vaststelling. Tijdens de daarop volgende inzagetermijn (6 weken) is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de eerste dag ná de dag waarop de beroepstermijn afloopt, tenzij er een voorlopige voorziening is aangevraagd.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Vooroverleg en inspraak

Eventueel ingediende vooroverleg- en inspraakreactie zijn in Bijlage 13 Reactienota inspraak en overleg verwerkt.

7.2 Zienswijzen

Te zijner tijd worden eventueel ingediende zienswijzen op grond van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht in deze paragraaf of in een aparte bijlage verwerkt.

Bijlagen toelichting

Bijlage 1 Beeldkwaliteitplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 4 Akoestisch onderzoek weg- en railverkeer

Bijlage 5 Archeologisch onderzoek

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Samenvatting watertoets

Bijlage 8 Natuurtoets

Bijlage 9 Aeries berekening

Bijlage 10 Reactie Provincie Drenthe

Bijlage 11 Reactie Waterschap

Bijlage 12 Reactie Brandweer Drenthe

Bijlage 13 Reactienota inspraak en overleg

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: "NL.IMRO.0119.Werkhorst30-BPB1", met de bijbehorende regels (en bijlagen).

1.2 plan

het bestemmingsplan 'Meppel - Werkhorst 30' van de gemeente Meppel.

1.3 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan-huis-verbonden bedrijf

het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie blijft behouden.

1.6 aan-huis-verbonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en waarbij de woonfunctie blijft behouden.

1.7 achtererfgebied

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.8 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis.

1.9 archeologisch waardevol gebied

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden.

1.10 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.11 bebouwingspercentage

een op de planverbeelding of in de planregels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen het bouwvlak, dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen.

1.12 bestaand

bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.

bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod.

1.13 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.14 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.15 bijbehorend bouwwerk

een op de grond staande uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of overkapping.

1.16 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats

1.17 bouwgrens

de grens van een bouwvlak die niet door bebouwing mag worden overschreden, met uitzondering van overschrijdingen die op grond van deze planregels zijn toegestaan.

1.18 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

1.19 bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.20 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel.

1.21 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.22 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.23 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw of overkapping.

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen (geen motorbrandstoffen zijnde) aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit

1.25 erf

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.

1.26 erf- en terreinafscheiding

een bouwwerk, dat geen gebouw is en dat dient als scheiding tussen 2 of meer erven of terreinen, zoals muren, schuttingen, hekwerken of bouwwerken van vergelijkbare aard en omvang.

1.27 erker

een kleine grondgebonden uitbouw van maximaal één bouwlaag aan een voor- of zijgevel van een hoofdgebouw die in overwegende mate (minimaal 70%) een transparante uitstraling heeft.

1.28 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.29 geluidsbelasting

de geluidbelasting vanwege het wegverkeer, een spoorweg, en/of een industrieterrein;

a. geluidbelasting vanwege het wegverkeer:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in Lden op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

b. geluidbelasting vanwege een spoorweg:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in Lden op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke spoorwegverkeer op een bepaald spoorweggedeelte of een combinatie van spoorweggedeelten, zoals bedoeld in het Besluit Geluidhinder Spoorwegen.

c. geluidbelasting vanwege een industrieterrein:

de etmaalwaarde van het equivalente geluidniveau in Lden op een bepaalde plaats, veroorzaakt door de gezamenlijke inrichtingen en toestellen, aanwezig op het industrieterrein, het geluid van niet tot de inrichtingen behorende motorvoertuigen op het terrein daaronder niet begrepen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.30 hoofdgebouw

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.31 nutsvoorzieningen

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten.

1.32 overkapping

een bijbehorend bouwwerk, geen gebouw zijnde, al dan niet aangebouwd aan een ander bouwwerk en bestaande uit een lichte constructie, die van boven geheel of gedeeltelijk is afgesloten c.q. afgedekt.

1.33 peil

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
- c. indien in, op, of over het water wordt gebouwd: het gemiddelde waterpeil;
- d. indien de onder a tot en met c genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen peil.

1.34 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding

1.35 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden

1.36 woonhuis

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.3 de inhoud van een bouwwerk

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.6 de lengte, breedte en diepte van een gebouw

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen,
- b. bermen en beplanting;
- c. parken en plantsoenen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voet- en fietspaden;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. tuinen;

met de daarbij behorende:

- j. bebouwing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Op of in de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen.

3.2.2 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden behorende hoofdgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. paden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. verhardingen;
- h. bebouwing.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Op de tot 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. erkers en ingangspartijen;
- b. luifels, balkons en galerijen ten dienste van de bestemming wonen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. erkers en ingangspartijen van aangrenzende bestemmingen mogen tot een breedte van ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van ten hoogste 1,5 meter en een bouwhoogte van ten hoogste 2,5 meter worden gebouwd;

4.2.3 Voor het bouwen van luifels, balkons en galerijen ten dienste van de bestemming wonen gelden de volgende bepalingen:

1. deze (van een woonhuis deeluitmakende) bebouwing mag de (verlengde) bouwgrenzen over ten hoogste de halve gevelbreedte met ten hoogste 1,5 meter overschrijden;
2. de afstand tussen de bebouwing en gronden met een bestemming verkeer, verkeer en verblijfsgebied of groen mag niet minder bedragen dan 3 meter.

4.2.4 Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 meter bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen;
- c. voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming wonen geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter mag overschrijden:

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
2. schotelantennes;
3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en gebouwen als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen.

Artikel 5 Verkeer Verblijfsgebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en pleinen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. fiets- en voetpaden;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. groenvoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. dagrecreatieve voorzieningen;
 - i. erven en terreinen;
 - j. kunstwerken;
 - k. terrassen;
 - l. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;

met de daarbij behorende:

- m. bebouwing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Op de tot 'Verkeer – Verblijfsgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming.

5.2.2 Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag ten hoogste 10 meter bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

b. aan huis verbonden beroepen, tot ten hoogste 30 % van het vloeroppervlak tot een maximum van 45 m²;

c. groenvoorzieningen;

d. parkeervoorzieningen;

e. speelvoorzieningen;

f. wegen en paden;

g. nutsvoorzieningen;

h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

i. tuinen en verhardingen;

j. bebouwing.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Op of in de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. woonhuizen;

b. bijbehorende bouwwerken;

c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

6.2.2 Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

b. een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd,

c. per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**';

d. ter plaatse van de aanduiding '**maximum goot- en bouwhoogte (m)**' mag de goot- en bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;

e. ter plaatse van de aanduiding '**gevellijn**' mag de goothoogte niet meer dan 4 meter bedragen;

f. ter plaatse van de aanduiding '**nokrichting**' moet de overwegende nokrichting van een gebouw haaks op de doorgaande weg te staan;

g. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 meter bedragen;

- h. de dakhelling van een hoofdgebouw mag ten hoogste 60° bedragen;
- i. de woning voldoet aan de binnenwaarde van 33 dB.

6.2.3 Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op het achtererfgebied worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de voorgevel minimaal 3 meter bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat overkappingen op het gehele achtererfgebied mogen worden gebouwd;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder bedragen dan 1 meter, tenzij op de perceelgrens wordt gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte mag ten hoogste 70 m² bedragen, met dien verstande dat op ten hoogste 50% van het achtererfgebied mag worden gebouwd;
- e. de goothoogte mag ten hoogste 3,3 meter bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de dakhelling mag ten hoogste 60° bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, met uitzondering van overkappingen, mag ten hoogste 5 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van een (aangebouwde) overkapping mag ten hoogste 3 meter bedragen.

6.2.4 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. indien zij vóór de voorgevel of voor een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte ten hoogste 1 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel of achter een naar de weg toe gekeerde zijgevel of het verlengde daarvan mag ten hoogste 2 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van een (vrijstaande) overkapping mag ten hoogste 3 meter bedragen;
- d. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;

d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 6.2.2 onder d en kan worden toegestaan dat de goothoogte wordt verhoogd met ten hoogste 2 meter;
- b. 6.2.2 onder f ten behoeve van een verhoging van de dakhelling;
- c. 6.2.3 onder a voor het verkleinen van de afstand van bijbehorende bouwwerken tot aan (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;

6.4.2 De in 6.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of het laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van bewoning;

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 6.1 voor het kunnen toestaan van een aan-huis-verbonden bedrijf, onder de voorwaarden dat:
 1. de bedrijfsmatige activiteit alleen door de bewoner wordt uitgevoerd;
 2. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m²;
 3. al het parkeren ten behoeve van het wonen in combinatie met de bedrijfsmatige activiteit op eigen terrein plaatsvindt;
 4. er geen detailhandel plaatsvindt uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf;
 5. de activiteit niet vergunningsplichtig is behoort tot categorie A/milieucategorie 1/ van de Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging;
 6. geen bedrijfsmatige opslag in de openlucht plaatsvindt.

6.6.2 De in artikel 6.6.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegepast, indien geen

onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

7.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft:

- a. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 500 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2, indien:

- a. door een daartoe bevoegde instantie, is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. uit het onderzoek genoemd in lid 7.3 sub a blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, maar er wordt voldaan aan nadere voorwaarden. Burgemeester en Wethouders bepalen welke van de onderstaande voorwaarden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in acht moet(en) worden genomen:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 2. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 3. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 4. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

7.4 Specifieke gebruiksregel

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Monumentenwet 1988.

7.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.5.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven en/of egaliseren van gronden met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van 0,3 meter;
- b. het mengen of diepploegen van gronden met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter;
- c. het graven of dempen van watergangen;

- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, dieper dan 0,3 meter;

7.5.2 Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. activiteiten die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. activiteiten die in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.
- c. activiteiten die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

7.5.3 De in lid 7.5.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door een daartoe bevoegde instantie, is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. uit het onderzoek genoemd in 7.5.3 sub a blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, maar er wordt voldaan aan nadere voorwaarden. Burgemeester en Wethouders bepalen welke van de onderstaande voorwaarden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in acht moet(en) worden genomen:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 - 2. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 3. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - 4. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 8 Waarde - Archeologie 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

8.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft:

- a. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2, indien:

- b. door een daartoe bevoegde instantie, is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- c. uit het onderzoek genoemd in lid 8.3 sub a blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, maar er wordt voldaan aan nadere voorwaarden. Burgemeester en Wethouders bepalen welke van de onderstaande voorwaarden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in acht moet(en) worden genomen:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 2. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 3. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 4. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

8.4 Specifieke gebruiksregel

Onder met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen, het handelen in strijd met de Monumentenwet 1988.

8.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven en/of egaliseren van gronden met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een diepte van 0,3 meter;
- b. het mengen of diepploegen van gronden met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,3 meter;

- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, dieper dan 0,3 meter;

8.5.2 Uitzonderingen op het verbod

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a. activiteiten die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b. activiteiten die in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.
- c. activiteiten die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

8.5.3 Procedure

De in 8.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door een daartoe bevoegde instantie, is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. uit het onderzoek genoemd in sub a blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, maar er wordt voldaan aan nadere voorwaarden. Burgemeester en Wethouders bepalen welke van de onderstaande voorwaarden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in acht moet(en) worden genomen:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 2. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 3. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 4. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige.

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels**Artikel 9 Anti-dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 Bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken:

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als toegestaan.

10.2 Bestaande afstanden:

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

10.3 Bestaand bebouwingspercentage:

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

10.4 Ondergronds bouwen:

- a. Op plaatsen waar hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn of gelijktijdig worden gebouwd, mag eveneens ondergronds worden gebouwd, met dien verstande dat direct aansluitend ook in- dan wel uitritten ten behoeve van de ondergrondse bouwwerken mogen worden gebouwd.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan het bouwen van ondergrondse bouwwerken worden toegestaan op andere locaties dan genoemd onder a, mits hierdoor de in het gebied aanwezige waarden niet onevenredig worden aangetast.

10.5 Bouwen buiten het bouwvlak:

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- b. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken, (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 meter worden overschreden;

mits de bedoelde overschrijdingen niet in de weg staan aan:

- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. een goede woonsituatie;
- e. het straat- en/of bebouwingsbeeld;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de milieusituatie;

h. de sociale veiligheid

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 In strijd met de bestemming

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en gebouwen als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
- b. het gebruik of het laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor het oprichten van een verkooppunt van motorbrandstoffen.
- c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

11.2 Parkeren

11.2.1 Algemeen

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning of een andere toestemming voor bouwen en/of gebruik moet ten behoeve van het parkeren en het stallen van auto's vaststaan dat in de juiste mate ruimte wordt gerealiseerd in, op of onder een gebouw dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort, met dien verstande dat:

- a. de juiste mate van ruimte wordt bepaald met behulp van de parkeernormen zoals die zijn opgenomen in de Beleidsregels parkeernormen Hilversum 2009 (aangepast aan 1e wijziging; ('Wabo-aanpassing' in 2010)) en indien deze beleidsregels worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
- b. de in sub a bedoelde ruimten voor het parkeren van auto's afmetingen hebben die moeten zijn afgestemd op gangbare personenauto's;
- c. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor laden en lossen van goederen, in deze behoefte in voldoende mate moet zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw hoort. .

11.2.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in 11.2.1 voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte wordt voorzien.

Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

12.1 Afwijkingsmogelijkheden:

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlakte- en inhoudsmaten, percentages en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,50 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van andere bouwwerken wordt vergroot tot maximaal 10,00 m.

12.2 Toepasbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
- c. dit niet in strijd is met de algemene aanduidingsregels van dit plan.

Artikel 13 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de dubbelbestemming voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting vervalt, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. de dubbelbestemming voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting wordt aangebracht, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn;

Artikel 14 Overige regels

14.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

- a. De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, met uitzondering van de voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:
- b. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige regels;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- d. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- f. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden, en
- g. de ruimte tussen bouwwerken.

14.2 Voldoende parkeergelegenheid

Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, kan niet worden gebouwd of gebruikt wanneer op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien en in stand wordt gehouden.

Bij een omgevingsvergunning wordt aan de hand van op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels met betrekking tot parkeren bepaald of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub a en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

14.3 Verwijzing naar wettelijke regelingen

De wettelijke regelen (en begrippen) waarnaar in deze regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht gebouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 15.1 **lid 1** voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1 **lid 1** met maximaal 10%.
3. Artikel 15.1 **lid 1** is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2 **lid 1** te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2 **lid 1**, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Artikel 15.2 **lid 1** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan met de plannaam "Meppel - Werkhorst 30" met het identificatienummer: "r_NL.IMRO.0119.Werkhorst30-BPB1".

Bijlagen Regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Verbeelding

