Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25

Inhoudsopgave

Toelichting **3**

Hoofdstuk1 Inleiding **4**
1.1 Aanleiding 4
1.2 Plangebied 4
1.3 Vigerend bestemmingsplan en strijdigheid 5
1.4 Juridische vorm 5
1.5 Leeswijzer 5

Hoofdstuk2 Huidige situatie **6**
2.1 (Cultuur)historie van het plangebied 6
2.2 Huidige situatie 6

Hoofdstuk3 Planbeschrijving **9**
3.1 Stedenbouwkundige visie Schiphorsterweg 25 13

Hoofdstuk4 Beleid **15**
4.1 Rijksbeleid 15
4.2 Provinciaal beleid 15
4.3 Gemeentelijk beleid 17

Hoofdstuk5 Planologische randvoorwaarden **20**
5.1 Bedrijven- en milieuzoneringen 20
5.2 Geluid 20
5.3 Bodem 21
5.4 Water 23
5.5 Ecologie 24
5.6 Archeologie 27
5.7 Cultuurhistorie 28
5.8 Externe veiligheid 28
5.9 Luchtkwaliteit 28
5.10 Besluit Milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) 29

Hoofdstuk6 Juridische toelichting en regels **31**
6.1 Algemeen 31
6.2 Planregels 31

Hoofdstuk7 Uitvoerbaarheid **33**
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33
7.2 Economische uitvoerbaarheid 33

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van Schiphorsterweg 25 is voornemens om op deze locatie een landhuis met daarin 8 luxe wooneenheden te realiseren. Het te realiseren landhuis is kleinschalig, bedoeld voor een specifieke doelgroep, voornamelijk kapitaalkrachtige 'empty-nesters' die bewust kiezen voor de uitzonderlijke kwaliteiten die hier straks geboden kunnen worden. Dit perceel kent de bestemming 'Horeca'. Het realiseren van het landhuis met 8 wooneenheden is strijdig met de geldende horecabestemming.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Meppel. Circa 300 meter ten oosten van de bestaande bebouwing aan de Schiphorsterweg 25 ligt een paardenhouderij. Circa 300 meter ten westen van de bestaande bebouwing ligt chateauhotel en -restaurant De Havixhorst. De A28 ligt circa 1 km ten noorden van de huidige bebouwing. Ten zuiden van het plangebied stroomt op ongeveer 550 meter afstand het riviertje De Reest.

figuur 1.1 ligging plangebied (bron luchtfoto pdok.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan en strijdigheid

Het plangebied ligt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied’. Dit bestemmingsplan is op 3 september 2009 vastgesteld. Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan de bestemmingen ‘Horeca’, ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’ en ‘Natuur’. Tevens gelden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en ‘Waterstaat – Waterhuishoudkundige en of Waterstaatskundige functie’ en de gebiedsaanduiding ‘geluidzone – industrie’.

De dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterhuishoudkundige en of Waterstaatskundige functie' is gebaseerd op verouderd provinciaal beleid. Op de kaart “Legger oppervlakte wateren WDODelta (2021)” is dit ook niet meer opgenomen. In het voorliggende bestemmingsplan wordt deze dubbelbestemming dan ook niet meer opgenomen.

1.4 Juridische vorm

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en onderliggende toelichting. Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. In de toelichting wordt op basis van ruimtelijke, stedenbouwkundige, beleidsmatige en milieukundige overwegingen onderbouwd en aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, maar moet wel in combinatie worden gezien met de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

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

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

1.5 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit 6 hoofdstukken. Na een inleidend hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie met betrekking tot de ruimtelijke- en functionele structuur van het plangebied beschreven. Er wordt allereerst aandacht besteed aan de historie en de waarden van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de gebiedsontwikkeling nader beschreven en wordt ingegaan op de verkeersontsluitingen en het parkeren als gevolg van deze gebiedsontwikkeling. In hoofdstuk 4 is beschreven hoe het beleid ten aanzien van de verschillende functies en ruimtelijke aspecten is en hoe dit in de regels is verwerkt. Alleen het beleid wat van toepassing is op het voorliggende initiatief wordt in dit hoofdstuk benoemd. Specifiek beleid (Rijk, provincie, regio en gemeente) voor omgevingsaspecten zoals archeologie, cultuurhistorie en natuur wordt in hoofdstuk 5 (planologische randvoorwaarden) besproken. In hoofdstuk 6 worden de toelichting en de regels juridisch toegelicht. Ten slotte wordt in hoofdstuk 7 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit plan beschreven.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 (Cultuur)historie van het plangebied

De Schiphorsterweg ligt in het Reestdal. Dit dal is een overblijfsel van de nog niet ingedamde Overijsselse Vecht, ingeklemd tussen het Drents Plateau en de stuwwallen uit de oertijd in Overijssel. Al in de vroege Middeleeuwen vestigden de allereerste Nederlandse boeren zich als pioniers aan de rand van de Reest, op hoge plaatsen of 'horsten'. Het zuiden van Drenthe en het noorden van Overijssel was destijds vooral één groot, zompig en onbegaanbaar moeras waarin men moeilijk kon komen en waar men mede daardoor amper kon wonen.

Landschap en cultuurhistorie

Het Reestdal en omgeving is alom erkend als een bijzonder gaaf deel van het esgehuchten- of hoevenlandschap op de grens van Drenthe en Overijssel. Het kleinschalige gebied langs de Reest wordt gekenmerkt door een aantal kleine nederzettingen (gehuchten), ontstaan op de flanken van het beekdal. Op zandruggen en koppen liggen hier de boerderijen bij kleine (eenmans)essen. Op een aantal plaatsen gaat het beekdal via hei en bos over in het veld. Vooral het westelijk deel van het gebied heeft door de aanwezige havezaten en voorname boerderijen met de daarbij behorende bossen en lanen een uitstraling van allure.

De vele kamers, gevormd door de ruim aanwezige groenelementen zoals houtsingels, houtwallen, meidoornhagen en loofhoutbossen, geven het landschap een kleinschalig karakter. De steilranden langs de essen zijn goed zichtbaar door het hoogteverschil en/of beplanting. Verspreide bebouwingsvormen met van oorsprong diverse functies onderstrepen de kleinschaligheid. Door de landgoederen heeft de omgeving een statige uitstraling.

Natuur

Het Reestdal is aangewezen als NNN-gebied. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een landelijk netwerk van natuur- en agrarische gebieden met een speciale natuurkwaliteit. Het netwerk bestaat zowel uit afzonderlijke natuurgebieden als uit verbindingszones die deze natuurgebieden met elkaar verbinden.

Archeologie en waterhuishouding

Het gehele plangebied is archeologisch waardevol. Een deel van het plangebied ligt tevens in een waterhuishoudkundig gebied.

2.2 Huidige situatie

Op het Schiphorsterweg 25 staat een vervallen boerderij. Achter de boerderij staat een eveneens vervallen schuur. Deze schuur is in de jaren 80 gebouwd en heeft daardoor geen cultuurhistorische waarde. Rondom de bebouwing is oppervlakteverharding aanwezig (mestplaatsen, sleufsilo's, etc.).

Het perceel waarop deze boerderij staat heeft een horecabestemming. Toegestaan is het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, maar ook logies. In het huidige bestemmingsplan is een bebouwingsoppervlakte van 470 m2 toegestaan. De goothoogte mag niet meer dan 4,5 meter bedragen. De bouwhoogte mag volgens het huidige bestemmingsplan niet hoger dan 12 meter zijn. Ten slotte mag de dakhelling niet minder dan 20° en niet meer dan 70° zijn.

Figuur 2.1 Luchtfoto bestaande situatie (bron pdok.nl)

Figuur 2.2 zijaanzicht westzijde boerderij

Figuur 2.3 zijaanzicht oostzijde boerderij

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

Algemeen

Dit plan betreft een woonvorm van het soort dat in feite in de gehele regio uiterst zeldzaam is of mogelijk zelfs ontbreekt. Kleinschalig, bedoeld voor een specifieke doelgroep, voornamelijk kapitaalkrachtige 'empty-nesters' die bewust kiezen voor de uitzonderlijke kwaliteiten die hier straks geboden kunnen worden. Dankzij de combinatie van deze specifieke locatie en de invulling van het plan zelf.

Voor een doelgroep die op basis van gedeelde overtuigingen en principes een waardevol landgoed willen bewonen en deels ook beheren, met respect voor erfgoed en groene landelijke omgeving.

De toekomstige bewoners kunnen genieten van alle lusten die een dergelijk landgoed biedt, waar persoonlijke belangstelling en onderlinge sociaal-culturele betrokkenheid wordt gestimuleerd en gewaardeerd. Bovendien is er doelbewust gedacht aan de mogelijkheid om het bewonen en beheren van het landgoed extra aantrekkelijk en verantwoord te maken. Namelijk door de mogelijkheid te bieden om de lasten en plichten van het bewonen en beheren van zo een landgoed af te kunnen stemmen op de persoonlijke wensen en mogelijkheden, waardoor het wooncomfort wordt verhoogd, en de levensloopbestendigheid van deze woonvorm wordt vergroot.

Om dat in de praktijk te bewerkstelligen is er een specifieke vorm van beheer ingericht, die juist hier goed tot zijn recht komt, dankzij de verbondenheid met De Havixhorst, de initiatiefnemer van het eerste uur van dit project. Die niet alleen alle gewenste service kan bieden, van restauratieve diensten en beveiliging tot huishoudelijke diensten, maar ook participeert in het beheer en de biologische tuinderij voor bewoners en gasten van De Havixhorst.

Doelgroep

De primaire doelgroep bestaat uit empty-nesters. Vijftig-plussers waarvan de kinderen het ouderlijk huis inmiddels hebben verlaten, op zoek naar een woonvorm die beter aansluit bij de nieuwe levensfase, met behoud of zelfs verbetering van het wooncomfort in alle opzichten. Het zijn zelfstandig wonende ouderen die bewust kiezen voor een levensloopbestendige woning, om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Deze doelgroep heeft een aantal woonwensen: een goed bereikbare woning in het hogere marktsegment, centraal gelegen. Niet al te ver van de voorzieningen in de stad, in een authentieke, landelijke omgeving vol allure. Bij voorkeur in een landgoedsfeer, met een parkachtige omgeving, waarvoor desgewenst geen eigen inspanning vereist is.

Voor een dergelijke, zeldzame woonomgeving heeft deze doelgroep veel over. Is zich echter ook bewust van de persoonlijke mogelijkheden/beperkingen en wensen. Met het oog op levensloopbestendigheid: deze doelgroep is gebaat bij een (blijvende!) balans tussen persoonlijk wooncomfort en de gevraagde belasting, bijvoorbeeld in de sfeer van woning- of tuinonderhoud. Dat betekent: als er een moment komt dat een bewoner geen bijdrage meer wil of kan leveren, moet er geen enkele verplichting bestaan. De bewoner moet dan kunnen stoppen met die activiteiten.

Juist om die reden bewoont en beheert men het landgoed gezamenlijk, op meerdere relevante vlakken in samenwerking met De Havixhorst, en kan men als bewoner gebruik maken van hoogwaardige service, van restauratieve diensten en beveiliging tot huishoudelijke diensten als schoonmaak en klein onderhoud in eigen woning. Voor het dagelijkse toezicht, beheer en onderhoud zal een beheerder worden aangesteld. Onderlinge betrokkenheid is voor deze doelgroep dus van groot belang. Om die saamhorigheid te bevorderen, worden er gezamenlijke ruimtes gerealiseerd.

Wat nog veel meer zal bijdragen aan de onderlinge betrokkenheid is het gezamenlijk op basis van gedeelde normen en waarden bewonen, beheren en ontwikkelen van het landgoed. Deze doelgroep hecht er grote waarde aan om op basis van persoonlijke overtuigingen een positieve, duurzame bijdrage te leveren aan natuur, landschap en buurtschap.

Landhuis

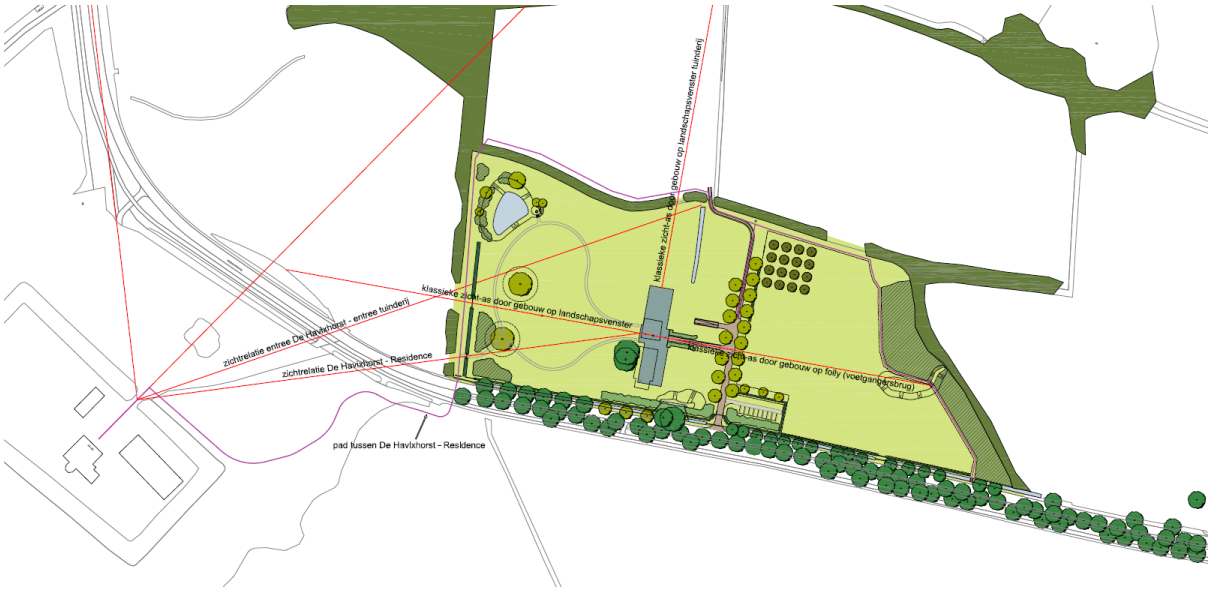
Volledig afgestemd op de genoemde doelgroep zal in de landelijke omgeving van het Reestdal, tegen De

Havixhorst, op een terrein van ca 8 ha, een landhuis worden gerealiseerd van een kwaliteitsniveau dat aansluit op De Havixhorst. Dit nieuwe landhuis is een als eenheid vormgegeven woongebouw, waarin acht zelfstandige wooneenheden worden ondergebracht, met daarnaast gedeelde faciliteiten en ruimten voor gemeenschappelijk gebruik.

Figuur 3.1 aanzicht landhuis vanaf de Schiphorsterweg

Landschappelijke inpassing

Het landschap, de historie, de unieke kernkwaliteiten van het gebied vormen de basis voor dit bouwplan en het omliggende terrein. De ambitie is dat het plan spoort met de ziel van het Reestdal. Alle te onderscheiden onderdelen zullen op een hoogwaardige wijze worden vormgegeven tot één harmonieus en inspirerend geheel. Van gebouwen en wintertuin tot hekwerken, van wandelpad tot oprit, van tuinen tot de bijzondere kunstwerken in die tuinen en in de wintertuin. Dat vraagt om de allerhoogste kwaliteit, die kan verrassen en inspireren, maar vooral ook om passende ingetogenheid. Om te waarborgen dat de erfinrichting ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd is voor dit plan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit inpassingsplan maakt deel uit van de juridisch bindende regels waardoor de erfinrichting verplicht gesteld is.



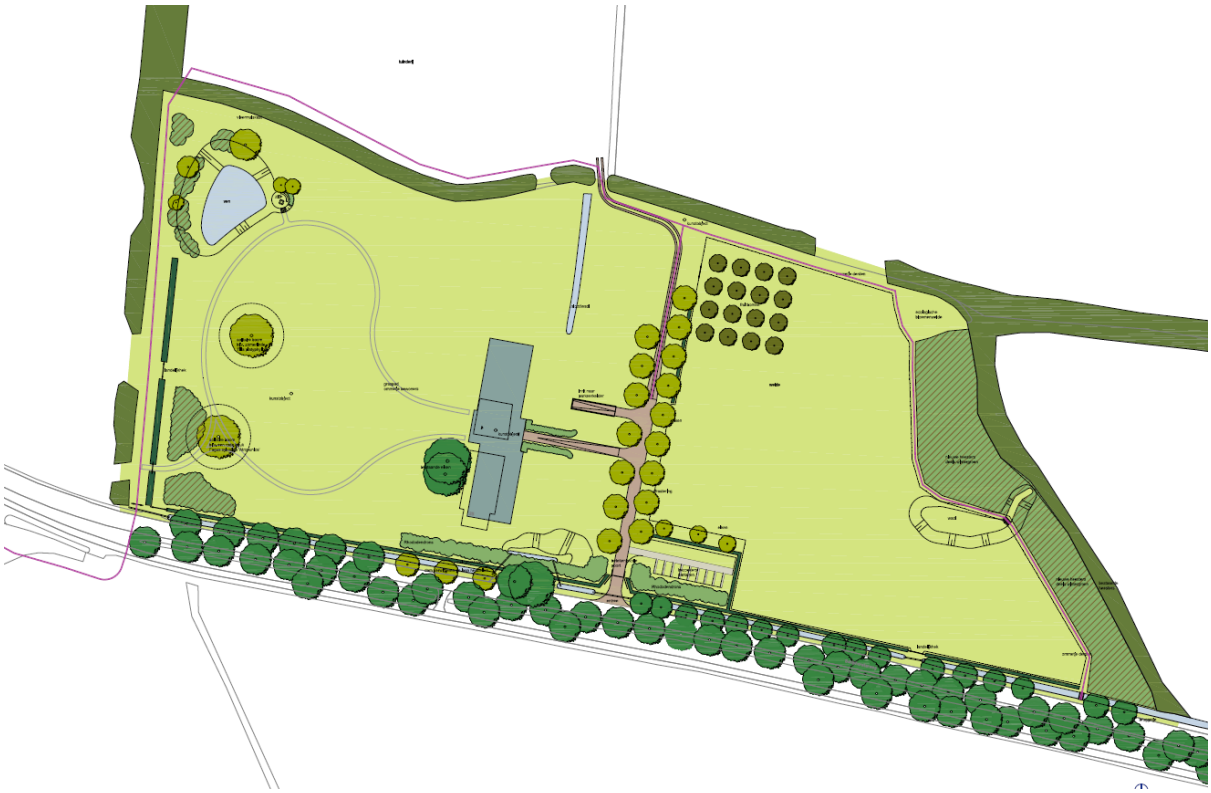
Figuur 3.2 relatie tussen de Havixhorst en Schiphorsterweg 25

Het omliggende terrein van ruim 8 ha, lang in gebruik voor intensieve landbouw, zal volledig in oude, natuurlijke glorie worden hersteld. Dat wil zeggen: zo veel als mogelijk oude boswallen en houtsingels worden in ere hersteld, door ze te herstellen of opnieuw aan te leggen, in samenwerking met Landschapsbeheer Drenthe. De omgeving ziet er uiteindelijk grotendeels weer uit, zoals dat rond 1910 was; geen weidse akkers, maar het intieme coulisselandschap dat hier zo op zijn plaats is.

Een andere ingreep, aan de oostkant, om de privacy te borgen van de op ongeveer 300 meter afstand gelegen manege. De boswal aan die kant krijgt een breedte van gemiddeld zo'n 20 meter. Om het gewenste effect van beschutting en privacy al zo vroeg mogelijk te bereiken, zijn de bomen voor die boswal intussen al geplant.

Figuur 3.3 situatie 1910, 2022 en 2030

Daarnaast zal het noordelijke bosperceel worden vergroot. Nabij het woonhuis zullen, zoals gebruikelijk bij een landhuis, onder andere een fruitboomgaard, een eikengaard en een geriefbosje worden aangeplant. Aan de kant van de Schiphorsterweg wordt een meidoornhaag geplant. De voorheen voor onder andere bollenteelt gebruikte es zal zo ver als mogelijk in oude luister hersteld worden, ook om er een biologische tuinderij voor bewoners en Havixhorst mogelijk te maken. Het geheel zal met elkaar verbonden worden door een aantal onverharde wandelpaden, die aansluiten op De Havixhorst. Een deel van die paden is straks ook opengesteld voor gasten van De Havixhorst en voor het buurtschap De Schiphorst. Ook weer omwille van de privacy van de eerder genoemde manege komt er aan de uiterste oostkant geen wandelpad. Dat is in de plannen verplaatst naar de westkant van de daar aangeplante, brede houtwal.



Figuur 3.4 landschappelijk inpassingsplan

Kunst

In de wintertuin en in de tuinen zullen tenminste 3 kunstwerken van vooraanstaande beeldhouwers worden geplaatst.

Figuur 3.5 voorbeelden van type kunstwerken (bron kunstenaar Eddy Roos)

Uitbreiding en coöperatie De Havixhorst

De initiatiefnemer is in 1979 aangevangen met de restauratie en herbestemming van De Havixhorst tot een chateauhotel met kunstexpositiefasciliteiten. Vanaf 1982 is het geheel in goede samenwerking met Het Drentse Landschap verdergaand ontwikkeld. Al meer dan 40 jaren heeft De Havixhorst een sterke positie in het segment cultuur- en gastronomielandgoederen. Middels een propositie die is gebaseerd op de wezenlijke krachten van De Havixhorst en duurzame motieven van de afnemers: inspirerende originaliteit in gastvrijheid, gastronomie, natuur, erfgoed en cultuur.

Door de binnen de gracht gelegen tuinbouwfunctie, een grote kruidentuin en boomgaard, uit te breiden met een biologische tuinderij, waarvan de oogst gebruikt kan worden in oa de keuken van De Havixhorst, kan er nog beter tegemoet gekomen worden aan ontwikkelingen in deze binnen de doelgroep.

Daarnaast biedt de door De Havixhorst te verlenen service aan de bewoners, van restauratieve

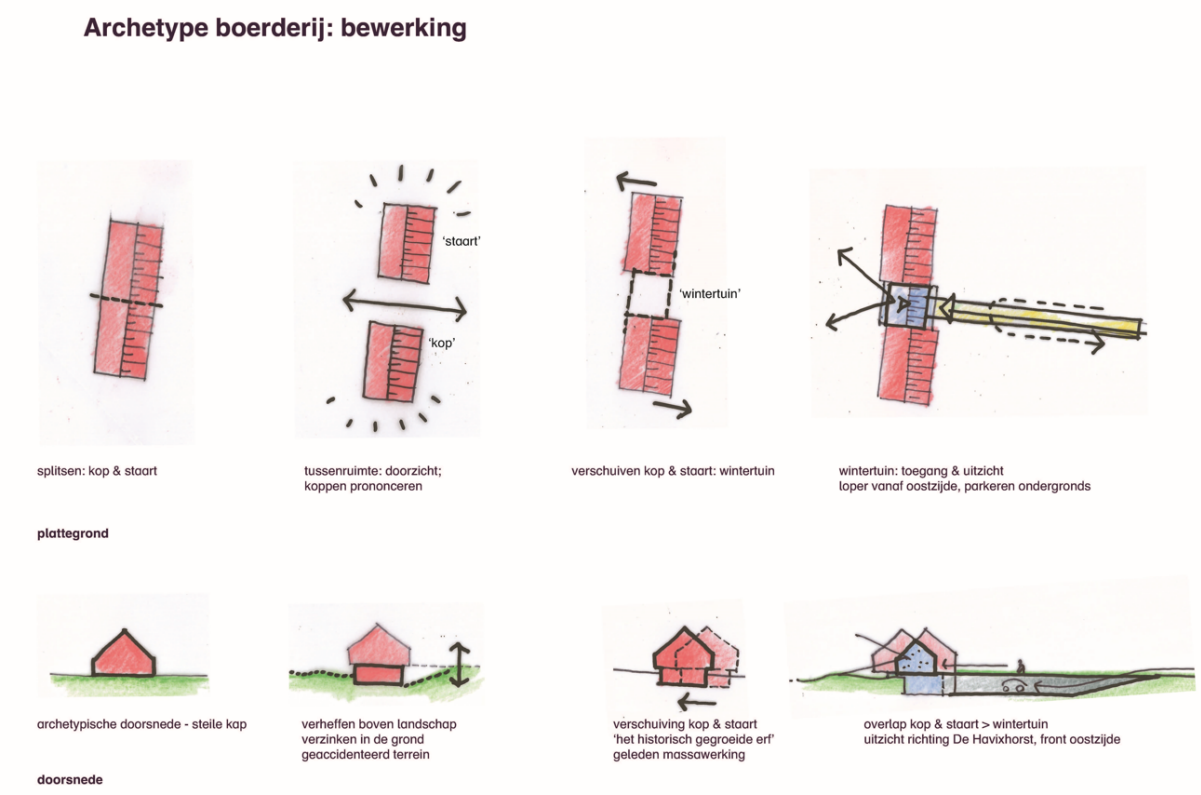
dienstenen beveiliging tot huishoudelijke diensten en onderhoud, service die volledig in het verlengde van het huidige dienstenaanbod van De Havixhorst ligt, ofwel een logische aanvulling is, vele mogelijkheden tot relevante niet-seizoensgebonden additionele afzet.

Deze samenwerking sluit haarfijn aan op zowel het desbetreffende woonconcept als op De Havixhorst zelf en biedt dan ook vele synergie voordelen. Die komt ook zichtbaar tot uitdrukking in de vorm van een bijzonder wandelpad dat de toegankelijkheid voor gasten van De Havixhorst en bewoners vergroot.

3.1 Stedenbouwkundige visie Schiphorsterweg 25

Het gebouw is vormgegeven als een eigentijds landhuis. Met twee volumes volgens het archetypische principe van de kop-staartboerderij, met tussen die twee volumes een transparante wintertuin, die ook dienst gaat doe als entreehal en gemeenschappelijke ruimte. Deze vorm, alsmede de situering waarbij de positie van de voorgevel van de boerderij wordt gehandhaafd, sluit goed aan op het beeld van de bestaande bebouwing langs de Schiphorsterweg.

Teneinde te voorkomen dat het beeld vervuild wordt door geparkeerde auto's, alsmede voor de veiligheid en levensloopbestendigheid zal een ondergrondse parkeergarage worden gerealiseerd. Geheel in lijn met het gewenste kwaliteitsniveau en zonder zichtbare verandering van tuinen en landgoed. Deze parkeergarage is te bereiken vanuit de wintertuin, zowel met een lift als een trap.



Figuur 3.6. stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten landhuis

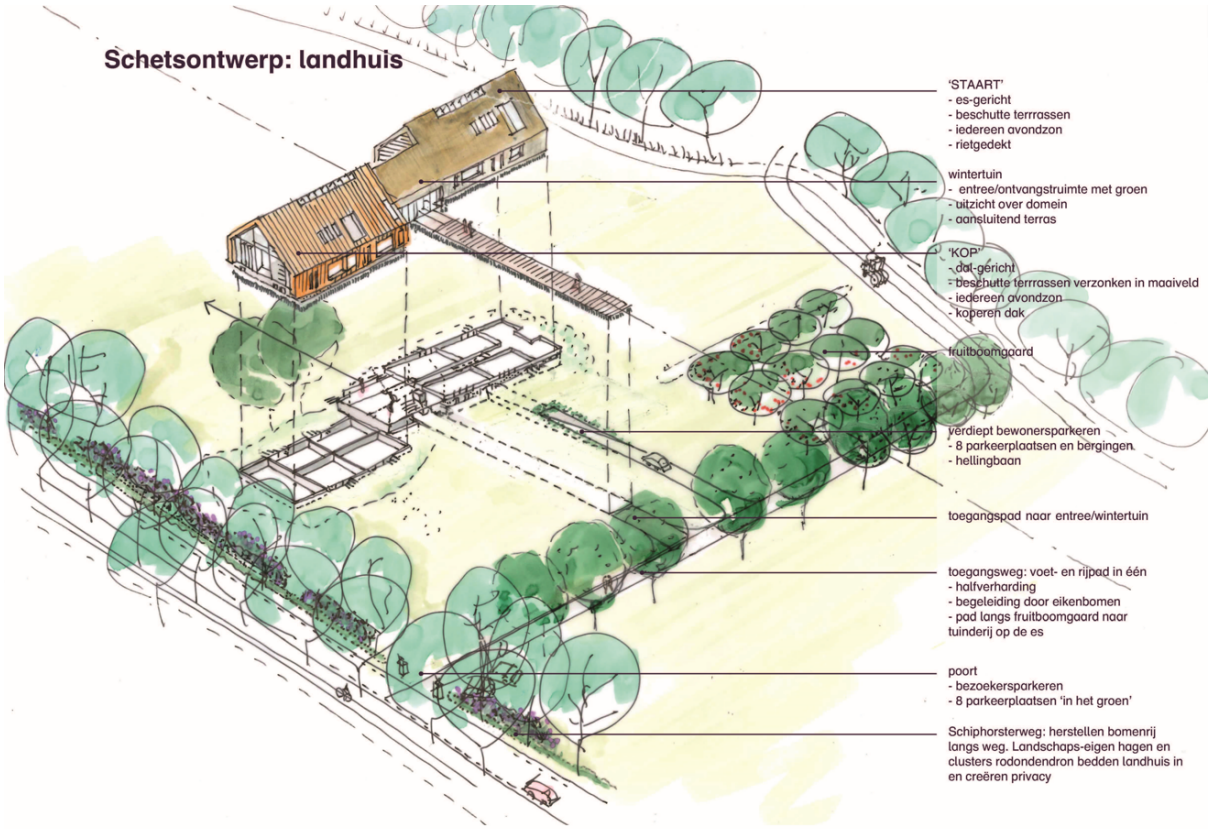
De stedenbouwkundige visie en de invulling van de woonkavel is in overleg met de gemeente en de provincie uitgewerkt in een erfinrichtingsplan waarin het stedenbouwkundig ontwerp optimaal geïntegreerd wordt in het landschap. Een voorbeeld hierin is de keuze voor een ondergrondse parkeerplaats, zodat de bovengrondse parkeerplaatsen geminimaliseerd worden, en een erfontsluiting die aansluit op de cultuurhistorische waarde van de Schiphorsterweg. Dit landschappelijk inpassingsplan is als bijlage 1 bij de regels toegevoegd. De directe omgeving van het plangebied krijgt een bij het landhuis passende inrichting. De woningen delen deze gezamenlijke ruimte waardoor er geen privétuinen ontstaan. Dit versterkt het beeld van één gebouw van allure in een landgoedachtige omgeving. Door middel van landschappelijke elementen zoals meidoornhagen, solitaire bomen, een boomgaard en een poel als eindpunt van een zichtlijn, wordt het terrein geleed en krijgt het zowel een

informele, als een formele zijde. De poel met daarnaast het zitje vormt niet enkel een beëindiging van een zichtlijn, maar ook het doel van een wandeling en een toevoeging van een natuurlijk element. Amfibieën, libellen en moerasbeplanting vinden hier een plek.

Het parkeren voor bezoekers vindt direct naast de entree plaats. Het landhuis behoudt zo haar optimale ruimtelijkheid. Het parkeren wordt ingepakt met enkele bomen en meidoornhagen zodat het opgaat in het landschap. De entreeweg wordt uitgevoerd in halfverharding en de parkeervakken in grasbetonstenen waardoor, wanneer er geen auto's geparkeerd staan, deze oogt als een grasveldje. Aan de rand van het perceel wordt een informeel wandelpad gemaakt voor bewoners, gasten van De Havixhorst en buurtbewoners. Bij de poel komen het graspad en het wandelpad samen, waar genoten kan worden van de natuuropbrengst die de poel biedt.

Het grasveld rondom de oprijlaan en het landhuis (circa 1,5 hectare) wordt ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel, en het grasveld ten oosten van de oprijlaan wordt ingericht als weide. Tussen de weide en de erfgrens wordt een singel aangeplant met bij de locatie passende heesters en een enkele boom. Het plantmateriaal is genetisch inheems in verband met de biodiversiteit. De bomenrijen aan weerszijde van de Schiphorsterweg worden hersteld zodat het beeld van een laan beter tot zijn recht komt.

Het landhuis zal als één onlosmakelijk geheel beheerd worden, om het nagestreefde consistente beeld te behouden.



Figuur 3.7 Schetsontwerp landhuis

Hoofdstuk 4 Beleid

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 NOVI

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) naar de Tweede Kamer gestuurd. In de NOVI heeft het Rijk de nationale belangen en prioriteiten weergegeven, waarmee een richtinggevend kader is geschetst voor het maken van decentrale keuzes. In de Uitvoeringsagenda, behorende bij de NOVI, wordt voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI aangegeven hoe het Rijk invulling gaat geven aan haar rol bij de uitvoering. Waar nog nadere uitwerkingen van beleidskeuzes nodig zijn, vinden deze plaats in de verschillende programma's.

Gelet op de aard en omvang van het woningbouwproject wat met dit bestemmingsplan planologisch wordt bestemd is een uitgebreide toets aan het Rijksbelang niet noodzakelijk. Wel dient gekeken te worden naar de mate van verstedelijking van het landelijk gebied.

Ladderonderzoek duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de voorloper van de NOVI geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De Ladder komt min of meer in zijn huidige vorm terug in de Omgevingswet (Bkl). De ladderonderbouwing maakt deel uit van de in de NOVI geformuleerde prioriteit 'Sterke en gezonde steden en regio's'.

Voor bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, dient aangetoond te worden dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Artikel 3.1.6. Lid 2 Bro luidt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

Toetsing

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk maakt wordt, is geen stedelijke ontwikkeling waarop de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing is. De afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft eerder uitspraak gedaan over wanneer er wel of niet sprake is van stedelijke ontwikkeling. Bij een ontwikkeling vanaf 12 woningen is sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die getoetst moet worden aan de Ladder. Wel dient gemotiveerd te worden of dit woningbouwproject voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. In hoofdstuk 4.2 (provinciaal beleid) en 4.3 (gemeentelijk beleid) wordt hierop nader ingegaan.

Conclusie

Dit bestemmingsplan raakt geen rijksbelangen zoal deze genoemd zijn in de NOVI. Met dit project worden 8 woningen gerealiseerd. Hierdoor is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling waardoor een ladderonderzoek duurzame verstedelijking niet nodig is.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Op 28 september 2022 is door Provinciale Staten de Actualisatie Omgevingsvisie Drenthe 2022 vastgesteld. De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk economische ontwikkeling van Drenthe tot 2030. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners heeft de provincie Drenthe de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

1. rust, ruimte, natuur en landschap;
2. oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
3. noaberschap;
4. kleinschaligheid (Drentse schaal);
5. menselijke maat;

6. veiligheid.

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

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

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

4.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

Op 3 oktober 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Drenthe vastgesteld. Naar aanleiding van actualiteiten zoals de uitspraak Dienstenrichtlijn en gewijzigd beleid ten aanzien van zon – op – land projecten is de omgevingsverordening nadien nog enkele malen op onderdelen gedeeltelijk gewijzigd vastgesteld.

Op het voorliggende initiatief zijn de aspecten aardkundige waarden, archeologie, cultuurhistorie, landschap en natuur van toepassing. Deze aspecten worden behandeld in hoofdstuk 5.

In hoofdstuk 3 is het project al uitgebreid beschreven. Ingegaan is op de samenwerking met de Havixhorst, de landschappelijke versterking en inpassing en de stedenbouwkundige uitgangspunten. Ook zijn de doelgroep en de woonvorm toegelicht. In deze paragraaf wordt het project nogmaals toegelicht in het kader van de provinciale regeling bijzonder woonmilieu.

Provinciaal woonbeleid

Ook zijn de bepalingen met betrekking tot wonen van toepassing. Het plangebied is in de provinciale omgevingsverordening aangeduid als niet bestaand stedelijk gebied. In de verordening is opgenomen dat een bestemmingsplan buiten het bestaand stedelijk gebied kan voorzien in de realisatie van bijzondere woonmilieus, mits

1. deze kleinschalig zijn;
2. deze gericht zijn op woonwensen en leefstijlen van kleine specifieke doelgroepen;
3. het uitgangspunt bij de ontwikkeling van deze woonmilieus een landschappelijk kader is dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied, en;
4. het woonmilieu alleen kan worden ontwikkeld samen met het verbeteren van andere functies, zoals het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit, het vergroten van het cultuurhistorische karakter, het verbeteren van voorzieningen, het realiseren van de water- en natuuropgave en het versterken van de recreatie.

<u>Toets provinciaal woonbeleid bijzonder woonmilieu</u>

Het initiatief kent vier met elkaar verbonden componenten welke zullen worden ontwikkeld en beheerd:

1. een specifiek landhuis;
2. een specifiek landgoed;
3. een biologische tuinderij;
4. desbetreffende infrastructuur.

De ontwikkeling en beheer van de vier genoemde met elkaar verbonden componenten, op desbetreffende specifieke locatie, zoals in hoofdstuk 3 Planbeschrijving omschreven, biedt meerdere resultaten. Te weten:

a. Een kleinschalige woonvorm.
b. Een passend aanbod voor een zeer specifieke kleine doelgroep.
c. Een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door onder andere de landschappelijke inpassing van de bebouwing middels het archetype kop-staartboerderij met tussen de twee volumes een transparante wintertuin, alsmede door de ondergrondse parkeergarage waardoor alle blik aan het zicht onttrokken

is, en door de inrichting van het erf met oa meidoornhagen, boomgaard en eikengaard.

d. Een vergroting van het cultuurhistorisch karakter door oa boswallen en houtsingels zo ver als mogelijk te herstellen en aan te leggen conform de periode 1910, het noordelijke bosperceel te vergroten en de es te herstellen.
e. Milieuvriendelijker beheer door beheer van de tuinen en andere gewassen en gronden op basis van biologische principes.
f. Versterking toerisme en recreatie door een verdergaande aansluiting van De Havixhorst op duurzame ontwikkelingen in de markt middels oa de biologische tuinderij, alsmede door de verhoging van niet-seizoensgebonden afzet, en door het positieve effect van dit plan per saldo op de attractiewaarde van het gebied.
g. Verbetering van voorzieningen door onder andere de aanleg van de wandelpaden voor de buurtschap, bewoners en gasten.
h. Vergroting mogelijkheden voor het organiseren van educatieve projecten voor scholieren en studenten middels oa de tuinderij, architectuur, kunst en terrein.
i. Versterking noaberschap en buurtschap door oa de basis van de woonvorm die gericht is op het stimuleren van betrokkenheid, alsmede door de waarde die wordt toegekend aan het leveren van een positieve bijdrage aan de buurtschap.
j. Verbetering van de woningmarkt door de realisatie van wooneenheden welke de gewenste doorstroming op die markt stimuleren.
k. Reductie van de belasting voor het gebied betreffende oa parkeren, verkeersbewegingen en milieu door desbetreffende herziening van de bestemming horeca.
l. De bewoners organiseren zich in een VVE, waar oa de volgende zaken worden bepaald:
    1. De samenwerkingsvorm en de overeenkomst met De Havixhorst;
    2. Het gebruik van de gezamenlijke faciliteiten, binnen- en buitenruimten;
    3. De ontwikkeling, beheer en onderhoud van het landgoed;
    4. Kunstwerken;
    5. Activiteiten.

Conclusie

Dit locatie gebonden initiatief, door onder andere de samenwerking met De Havixhorst, blijkt op de te onderscheiden relevante velden in deze dusdanige waarden te genereren dat het per saldo ruim voldoet aan de voorwaarden die in de provinciale Omgevingsverordening worden genoemd voor de realisatie van desbetreffende zogeheten bijzondere woonmilieus.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie

De huidige woonvisie van de gemeente Meppel is in 2021 verlopen. De gemeente Meppel is bezig met het opstellen van een Omgevingsvisie. Onderdeel van de omgevingsvisie wordt het Omgevingsprogramma Wonen. De omgevingsvisie Meppel wordt in 2024 vastgesteld. De gemeente heeft daarom gemeentelijk woonbeleid geactualiseerd door het vast stellen van de 'Bouwstenennotitie wonen ten behoeve van de Omgevingsvisie'.

In deze bouwstenennotitie is opgenomen dat onder andere de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt, regionale, provinciale en landelijke trends en opgaven vragen om een snelle besluitvorming in de vorm van bouwstenen voor de Omgevingsvisie. Een voorbeeld hiervan zijn de uitkomsten uit het in 2021 door de gemeente Meppel uitgevoerde onderzoek naar de woningmarkt in de gemeente Meppel. Hieruit blijkt dat er behoefte is aan koopappartementen in het hogere segment. Het voorliggende plan betreft wooneenheden die tot het hogere segment behoren, en zal dan ook een positief effect hebben op met name de gewenste doorstroming op de woningmarkt in de Gemeente Meppel.

Verder wordt in deze bouwstenennotitie verwezen naar het collegeprogramma waarin gesteld wordt dat het college oog heeft voor de vraag naar bijzondere woonvormen en -typen. Op specifieke plekken schept de gemeente hiervoor ruimte en faciliteert en stimuleert de gemeente deze initiatieven. Deze gebiedsontwikkeling aan de Schiphorsterweg 25, zoals omschreven in hoofdstuk 3 Planomschrijving betreft zo een bijzondere woonvorm. Op de plek van een voormalige agrarisch bedrijf wordt een landhuis met 8 wooneenheden gerealiseerd. Een landhuis is een als eenheid vormgegeven woongebouw in een

landelijke omgeving, waarin zelfstandige wooneenheden en bijbehorende faciliteiten in één bouwvolume zijn ondergebracht. De wooneenheden worden bewoond door zelfstandig wonende personen, die als collectief een landhuis en omliggende terreinen in samenhang beheren.

4.3.2 Kadernotitie 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 eigen groene openbare ruimte. Ook wordt aangegeven hoe de gemeente wil omgaan met de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor biodiversiteit en het landschap. Bij 'Zo doen we Groen!' wordt ingezet op de aspecten ruimte, cultuurhistorie, gebruik en ecologie. Deze waarden kan de gemeente met het beleid beïnvloeden. De overige aspecten (economie, gezondheid en milieuomstandigheden) liften hierin mee.

De waarden ruimte, cultuurhistorie, gebruik en ecologie op stads- of gemeentelijk niveau zijn in beeld gebracht. Daar waar veel waarden samenkomen, wordt gesproken over de groene hoofdstructuur. Deze bestaat uit de parken en de groenblauwe structuur langs beken en kanalen, maar ook het buitengebied. Groen speelt hier de hoofdrol in de (openbare) ruimte. Dit groen verdient bescherming en gerichte inzet van de overheid. In het stedelijk gebied is dat de gemeente, in het buitengebied kan dat ook de provincie zijn. Groen met vooral een waarde voor de wijk of buurt wordt groene nevenstructuur genoemd. Hier kan worden volstaan met algemene doelen, die ruimte laten voor eigen inzet van bewoners en bedrijven.

De ambitie voor Zo doen we Groen! is als volgt aangegeven:

Drie keer Groener!

- Mooier en aantrekkelijker, een toename van esthetische waarde.
- Nuttiger en bruikbaarder, een toename van de gebruikswaarde.
- Gezonder en vitaler, een toename van de toekomstwaarde.

De gemeente heeft een generieke ambitie voor groen. Naast deze generieke ambitie worden er specifieke ambities beschreven voor de groenblauwe structuur, parken, groen in de woon- en werkgebieden en het buitengebied.

Met dit bestemmingsplan wordt het plangebied vergroend. De gronden ten oosten en ten westen van de vervallen boerderij die nu nog extensief gebruikt worden voor agrarische doeleinden worden in de nieuwe situatie ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel. Daarnaast zullen de houtwallen en bossingels worden hersteld en aangelegd op basis van de situatie rond 1910, met aan de oostzijde een breedte van gemiddeld ca 20 meter, en zullen er traditionele meidoornhagen worden aangeplant. Nabij het woonhuis zullen zoals gebruikelijk oa een boomgaard, een eikengaard en een geriefbosje worden aangeplant. De voorheen voor bolleenteelt gebruikte bijbehorende es zal zo ver als mogelijk in oude luister hersteld worden, ook om op een deel een biologische tuinderij voor bewoners en De Havixhorst te realiseren.

4.3.3 Structuurvisie 2030

In de op 7 november 2013 vastgestelde Structuurvisie 2030 is voor het buitengebied een ambitie opgeschreven. Uitgangspunt is de instandhouding van cultuurhistorische waarden van de bebouwing, concentratie van bebouwing en primair de functies agrarische bedrijvigheid, wonen, wonen met een zorgcomponent of bedrijvigheid aan huis. Het huidige toeristisch-recreatieve aanbod in het buitengebied is relatief beperkt. De gemeente faciliteert met name een kwaliteitsverbetering van het bestaande aanbod. Het landschap is het decor voor recreanten en laat de ontstaanswijze van het gebied zien. Gestreefd wordt naar behoud van de samenhang en afleesbaarheid van het landschap en het benutten van de recreatieve, economische en ecologische potentie. Maar de zorg voor landschap kan door overheden niet meer alleen worden uitgevoerd. Bewoners en agrariërs zullen een grotere rol spelen bij de instandhouding van hun eigen landschap. De aanwezige natuur is een belangrijke kwaliteit van het landelijk gebied en maakt dat gebied ook aantrekkelijk voor de recreant. De gemeente wil bestaande natuurwaarden beschermen en randvoorwaarden scheppen voor herstel en ontwikkeling. Daarbij hoort ook de juiste waterhuishouding. In het buitengebied ligt een belangrijke opgave voor een waterveilige gemeente met gezonde en veerkrachtige watersystemen.

De gebiedsontwikkeling die met het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt wordt past binnen de uitgangspunten die in de structuurvisie zijn opgenomen.

4.3.4 Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting vindt rechtstreeks plaats op de Schiphorsterweg dichtbij de het realiseren woongebouw. Hierdoor blijft er sprake van een clustering van bebouwing en verharding. Dit sluit aan op de huidige situatie. In de CROW publicatie 744 'Parkeercijfers 2024, Basis voor parkeernormingen, augustus 2024' zijn kengetalen met betrekking tot de verkeersgeneratie. Voor koopappartementen > 100 m2 in niet stedelijk buitengebied geldt een verkeersgeneratie per woning van maximaal 7,8. De totale verkeersgeneratie bedraagt 62,4 extra verkeersbewegingen per dag. In de dag- en avondperiode (tussen 7:00 uur en 23:00 uur zijn dit gemiddeld 2,6 extra verkeersbewegingen per uur. Daarbij kunnen de verkeersdeelnemers of naar Meppel of naar de Wijk rijden. Het aantal verkeersbewegingen per uur is daardoor nog lager. De toename de verkeersbewegingen door het realiseren van 8 wooneenheden is dus nihil en zal meteen opgaan in het huidige straatbeeld.

Voor het bepalen van de parkeernorm is de nota parkeernormen gemeente Meppel geraadpleegd. Het plangebied ligt in het in deze nota aangeduide gebied ‘rest bebouwde kom’. De parkeernorm per woning (duur) bedraagt 2,0. Voor het bezoekersaandeel per woning is de norm 0,3. In totaal worden er 8 wooneenheden planologisch in het landhuis mogelijk gemaakt. In de ondergrondse parkeerplaats is ruimte voor 8 auto’s. De ondergrondse parkeerplaatsen worden gebruikt door de bewoners. Dit betekent dat er conform de parkeernorm nog 8 parkeerplaatsen bovengronds gerealiseerd moeten worden. Hiervoor wordt bij de erfontsluiting een bovengrondse parkeerplaats in een groene omgeving aangelegd. Deze parkeerplaats zal met name gebruikt worden door bezoekers. De parkeerplaatsen worden niet gebruikt door derden die geen relatie hebben met de bewoners van het landhuis.

Hoofdstuk 5 Planologische randvoorwaarden

5.1 Bedrijven- en milieuzoneringen

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Door te zoneren, kunnen de milieuonderwerpen geur, stof, geluid en gevaar indirect doorwerken in het bestemmingsplan met als doel het invullen en beheren van de ruimte. Hierbij wordt er een scheiding tussen verschillende, vaak zich niet met elkaar verdragende, functies aangehouden. Vanwege dit ruimtelijk structurerend karakter kan een zonering in het bestemmingsplan juridisch worden vastgelegd. Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De afstanden worden gemeten tussen de bestemmingsgrens van de toe te laten milieubelastende functie en de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Deze richtafstanden zijn gebaseerd op de milieuzoneringen van een gemiddeld bedrijf en daarom preventief van aard. Om inzicht te krijgen van de daadwerkelijke milieubelasting, dient separaat onderzoek uitgevoerd te worden.

Toets

Woningen zijn milieugevoelige objecten en dus moet er getoetst worden of deze functie in de omgeving passend is. De dichtstbijzijnde milieubelastende activiteit, een paardenhouderij, bevindt zich op circa 300 meter ten oosten van de te realiseren woningen. Voor paardenhouderijen geldt een richtafstand van 50 meter.

Conclusie

Aan de richtafstanden voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voldaan. Omgekeerd worden de naastgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd door de toevoeging van de woningen. Het landhuis wordt niet gerealiseerd binnen de richtafstanden van de naastgelegen bedrijven.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmeringen voor de realisatie van het landhuis.

5.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt het toetsingskader voor het geluidniveau van wegen, spoorwegen en gezoneerde industrieterreinen op de gevels van geluidgevoelige gebouwen en terreinen (geluidsgevoelige functies). Voor de geluidsgevoelige functies die binnen bepaalde afstanden (zones) van de verschillende geluidsbronnen liggen, schrijft de Wgh voor dat een aangewezen bevoegd gezag grenswaarden bepaalt. De Wgh kent bandbreedtes waarbinnen het bevoegd gezag moet blijven. Er geldt een voorkeurswaarde (lager mag niet) en een bovengrens (hoger mag niet). Naast grenswaarden op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen, zijn er in de Wgh ook grenswaarden gericht op de bescherming van het akoestische klimaat binnen de bestaande gebouwen. De grenswaarden moeten bij de aanleg, dan wel wijzigingen van een (spoor)weg of industrieterrein in acht worden genomen. Dit geldt ook bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan.

Een landhuis met wooneenheden is een geluidsgevoelig object. Hierom is op dit bestemmingsplan de Wet geluidshinder van toepassing. Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom en ligt binnen de wettelijke geluidzone van de weg Schiphorsterweg met een wettelijk maximum toegestane snelheid van 60 km/uur. In het huidige bestemmingsplan is de 48 dB geluidszone rondom de Schiphorsterweg bestemd. Ondanks dat het bestemmingsplan al in 2009 is vastgesteld is het niet aannemelijk dat deze vastgestelde 48 dB grens nu veel verder vanaf de Schiphorsterweg ligt. Sinds 2009 zijn er geen extra verkeersaantrekkende functies aan de Schiphorsterweg toegevoegd. De verkeersintensiteit zal dan ook niet significant zijn toegenomen.

Indien de wooneenheden buiten de vastgestelde geluidscontour worden gerealiseerd, hoeft er niet

opnieuw een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De geluidscontour uit het huidige bestemmingsplan wordt opnieuw in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen. Hierdoor wordt voorkomen dat de nieuwbouw in de 48 dB geluidszone gerealiseerd wordt.

Conclusie

De woonreenheden worden buiten de vastgestelde 48 dB geluidszone gerealiseerd. Daarom voldoet dit project aan de in de Wet geluidshinder bepaalde voorkeurswaarde. Een hogere waarde hoeft voor dit woningbouwproject niet aangevraagd te worden.

5.3 Bodem

Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze optimaal op elkaar kan worden afgestemd. De Grondonderzoeker.nl heeft voor het plangebied in 2022 een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 2. Het onderzoek bestaat uit een vooronderzoek (bureauonderzoek) en een veldonderzoek. In 2024 heeft hetzelfde bedrijf een aanvullend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Dit aanvullende onderzoek is opgenomen als bijlage 3.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Op grond van het verkennend bodemonderzoek wordt de locatie als 'verdacht' beschouwd. Aangenomen wordt dat op de onderzoekslocatie mogelijk sprake is van (bodem)verontreiniging met asbest en parameters uit het standaardpakket voor grond. Tijdens het veldwerk bleek dat ter plaatse van de oprit een puinverharding aanwezig is onder een laag grind. Rondom de schuur is een sterk metselpuin grondlaag met glasresten aanwezig. Ter plaatse van twee boorlocaties (04 en 05) is tevens asbesthoudend materiaal aangetroffen in de grond. Verder zijn in de grond plaatselijk resten metselpuin en baksteen aangetroffen. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vastgesteld.

Grond

In de grond rondom de schuur ter plaatse van boring 05 en 07 zijn sterk verhoogde gehalten aan PAK aangetoond. De omvang van de PAK verontreiniging is niet bekend. Verticaal is de verontreiniging ingekaderd tot 0,3 m-mv. Ter plaatse van de voormalige dieseltank is zowel visueel als analytisch geen verontreiniging aangetoond met minerale olie en vluchtige aromaten. Verder zijn in de grond hooguit licht verhoogde gehalten aangetoond.

Grondwater

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie met barium aangetoond.

Asbest

Rondom de schuur (druppelzone) is asbest aangetoond in gehalten (220, 325 en 363 mg/kg ds.) ruim boven de interventiewaarde (100 mg/kg ds.). De verontreiniging is aangetoond in de toplaag van maaiveld tot 0,1 m-mv. De onderliggende laag 0,1-0,3 m-mv is licht verontreinigd (72 mg/kg ds.) met asbest. Aangezien de omvangcriteria voor asbest niet van toepassing is, kan op basis van de gehalten geconcludeerd worden dat ter plaatse van de schuur sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest. Op het overige terrein zijn hooguit licht verhoogde gehalten aan asbest aangetoond. Deze gehalten overschrijden de norm voor nader onderzoek (50 mg/kg ds.) niet.

Conclusie

Rondom de schuur zijn sterk verhoogde gehalten met asbest en PAK aangetoond. De omvang van beide verontreinigingen is niet bekend. Bij de voorgenomen herontwikkeling wordt de bestaande schuur gesloopt en zijn graafwerkzaamheden voorzien ter plaatse van de sterke verontreinigingen. Aangezien de omvangcriteria voor asbest niet van toepassing zijn, kan op basis van de gehalten geconcludeerd worden dat ter plaatse van de schuur in ieder geval sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging met asbest. Om te beoordelen of voor PAK ook sprake is van een ernstig geval van bodemverontreiniging, dient de omvang bepaald te worden door middel van een nader onderzoek.

Aanbeveling

Voorafgaand aan eventuele sloop-, graaf- of saneringswerkzaamheden wordt aanbevolen de ernst en omvang van de verontreinigingen met PAK en asbest te bepalen door middel van nader onderzoek. Indien sanering nodig wordt gevonden, is het aanbevolen dit ruim voorafgaande aan de sloop van de gebouwen en de terreinwerkzaamheden plaats te laten vinden.

Aanvullend bodem- en asbestonderzoek

Op grond van het eerder uitgevoerde vooronderzoek wordt de locatie als 'verdacht' beschouwd. Aangenomen wordt dat op de onderzoekslocatie mogelijk sprake is van (bodem)verontreiniging met asbest en PAK in de grond. Tijdens het veldwerk is geconstateerd dat het dak van de schuur bestaat uit asbestverdachte golfplaten en geen dakgoot heeft, waardoor ter plaatse van de druppelzone gaten zijn gegraven en de toplaag (0,0-0,1 m-mv) separaat is bemonsterd. In deze laag zijn eveneens asbestverdachte materialen aangetroffen. In de omliggende sleuven is geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

PAK

De eerder aangetoond sterk verhoogde gehalten met PAK zijn niet bevestigd. In de grond aan de oostkant van de schuur is matig verhoogd gehalte aangetoond met PAK. Verder zijn enkel licht verhoogde gehalten aangetoond met PAK. De grond is indicatief beoordeeld als klasse ‘Industrie’.

Asbest

De eerder aangetoond sterk verhoogde gehalten met asbest zijn niet bevestigd. In de grond ter plaatse van de druppelzone is 50 en 73 mg/kg ds. aan asbest aangetoond. Daarnaast is in de fijnste fractie (< 500 ìm) vezels aangetoond met optische lichtmicroscoop. In de omliggende sleuven is geen asbest aangetoond.

Conclusies en aanbevelingen

De resultaten zijn in overeenstemming met de vooraf gestelde hypothese dat de locatie verdacht is voor asbest en PAK. De eerder aangetoonde sterk verhoogde gehalten aan PAK en asbest zijn niet bevestigd. Gezien de uitgebreide onderzoeksopzet van onderhavig onderzoek worden deze resultaten als meest representatief beschouwd. Aangezien tijdens voorgaande onderzoek sterk verhoogde gehalten zijn aangetoond, zijn de verhoogde gehalten vermoedelijk heterogeen verspreid aanwezig in de druppelzone.

Aangezien bij onderhavig onderzoek de interventiewaarde niet wordt overschreden is volgens de onderzoekers geen sprake van een bodemverontreiniging waarvoor sanering noodzakelijk is. De grond is indicatief beoordeeld als klasse ‘industrie’. Op basis van het toekomstig gebruik kan grondverbetering wenselijk zijn.

Gezien het geplande gebruik van de locatie en dat in de toplaag onder de dakrand (druppelzone) zeer fijne vezels (< 500 ìm) aan asbest zijn aangetoond wordt geadviseerd om de grond onder de dakrand (druppelzone) in overleg met de gemeente te verwijderen en af te voeren naar een erkend verwerker. Daarnaast is rondom de schuur (met name aan de westzijde) aanzienlijk bijmengingen aangetroffen waardoor grondverbetering wenselijk kan zijn. Vanwege de aanwezigheid van asbest in de fijne (< 20 mm) en fijnste (< 500 ìm) fractie kunnen aanvullende veiligheidsmaatregelen wenselijk zijn tijdens graafwerkzaamheden.

Indien grond wordt afgegraven (bijvoorbeeld bij bouwwerkzaamheden) en van de locatie wordt afgevoerd, dient er rekening mee te worden gehouden dat deze grond elders niet zonder meer toepasbaar is. Met betrekking tot het elders hergebruiken van grond zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing, die doorgaans een grotere onderzoeksinspanning vereisen. Bij afvoer en hergebruik elders dient op basis van het ‘Handelingskader PFAS’ rekening te worden gehouden met analyse op PFAS en/of GenX.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de conclusie is gebaseerd op het vooronderzoek en de onderzoeksresultaten van dit onderzoek. Dit bodemonderzoek schetst een algemeen beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. Bij eventueel grondverzet dient men rekening te houden met mogelijk plaatselijk voorkomende (zintuiglijke) afwijkingen.

5.4 Water

Het voorliggende bestemmingsplan is in het kader van de watertoets voorgelegd aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Dit is gebeurd via de digitale watertoets. De aanmelding heeft ertoe geleid dat de normale procedure wordt doorlopen.

Beleid

Het Nationaal Waterplan (NWP) is het waterbeleid van het Rijk voor de periode 2022-2027. Het NWP beschrijft welke maatregelen nodig zijn om Nederland ook in de toekomst veilig en leefbaar te houden. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen van vooral de grote wateren. De afspraken in het NWP 2022-2027 zijn vertaald in rijksbeleid. Er liggen grote opgaven voor het waterdomein: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering, we moeten blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Voor het waterbeleid is het provinciaal regionaal waterplan leidend. Dit plan maakt deel uit van de Omgevingsvisie 2010. Het regionaal waterplan bevat de hoofdlijnen van het Drentse waterbeleid en de ruimtelijke vertaling daarvan. Voor de beekdalen bijvoorbeeld wil Drenthe ruimte behouden voor water en is er geen ruimte voor dorp- of stadsuitbreiding. Het regionaal waterplan staat uitgebreid stil bij ons veranderende klimaat en hoe we de gevolgen daarvan kunnen opvangen. Door de beken zo natuurlijk mogelijk in te richten willen de waterschappen en de provincie het water zo veel mogelijk bovenstrooms vasthouden. Verder hebben de waterbeheerders benedenstrooms waterbergingsgebieden aangelegd om overtollig water tijdelijk op te vangen. Een groot gedeelte van het plangebied ligt binnen het Natuurnetwerk Nederland (NNN). De provincie is direct verantwoordelijk voor de kwaliteit en kwantiteit van de natuur binnen het NNN. De natuurwaarden van het recreatieterrein zijn beperkt. De voornaamste natuurwaarde van het terrein is dan ook gelegen in de verbindende functie die het heeft met omliggende bospercelen.

Het gemeentelijk beleid is vertaald in het Riolering en Waterprogramma 2023-2028 (RWP). In dit RWP geeft de gemeente aan hoe ze invulling geeft aan de wettelijke gemeentelijke watertaken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater. In de planperiode 2023-2028 ligt het accent op klimaatadaptie, specifieker, hoe om te gaan met extreme buien.

Het beleid van het waterschap is vastgelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021. Het betreft de thema's waterveiligheid, voldoende water, schoon water, de afvalwaterketen en varen. Het waterschap benadert regenwater vanuit het principe 'vasthouden-bergen-afvoeren'. Infiltratie van water in de bodem zorgt voor aanvulling van het grondwater ter plekke en langzaam afvoeren naar het regionale watersysteem. Samen met gemeenten wil het waterschap de zogenaamde 'verstening' van tuinen tegengaan door gerichte communicatie. Door middel van de watertoetsprocedure worden beperkingen op watergebied zichtbaar.

Uitgangspunten voor het plan op inrichtingsniveau

Watersysteem:

De sloten in het plangebied betreffen C-watergangen. Voor deze watergangen geldt dat de grondgebruikers zelf verantwoordelijk zijn voor de inrichting en dienen zelf het onderhoud uit te voeren. Met betrekking tot de onderhoudsverplichting houdt het waterschap geen toezicht op de kwaliteit van het onderhoud aan de watergangen (sloten). In de toekomstige situatie zullen geen sloten worden gedempt.

Wateroverlast

Het plan ligt in het stroomgebied De Reest. Rond het plangebied ligt secondaire watergang S4591 die in het beheer van het waterschap is. Het peilgebied heeft een maximumpeil van NAP +0,75m. Het maaiveld ter hoogte van de planlocatie ligt rond de 2.30-2.60+ NAP. Terwijl de gemiddeld hoogste grondwaterstand ca 1.00 – 1.20 minus maaiveld is gelegen. Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 cm. Dit is de afstand

tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen te voorkomen, wordt geadviseerd om een drempelhoogte van 30 cm boven het maaiveld te hanteren. Voor lager gelegen ruimtes, zoals het souterrain en de parkeergarage dient aandacht besteed te worden aan het voorkomen van wateroverlast door instromend hemelwater c.q. grondwater.

Met betrekking tot het voorkomen van instromend water in de parkeerkelder wordt de inrit van de parkeerkelder 30 cm hoger aangelegd dan het omliggende maaiveld. Voor wat betreft het lager liggende souterrain en het aangrenzende buitenterras zal een waterdichte terrasvloer en waterdichte tuin- c.q. gevelmuur het instromen van grondwater voorkomen. De tuinmuur om het aangrenzende buitenterras wordt opgetrokken tot een hoogte van minimaal 1.70+ NAP. Het eventueel hemelwater op het terras zal door een pomp samen met lekwater vanuit de parkeergarage worden afgevoerd via het vuilwaterriool.

In de huidige situatie werd het hemelwater volledig afgevoerd via het maaiveld waarna het hemelwater infiltreert in de bodem en via het grondwater c.q. sloten wordt afgevoerd. In de huidige situatie zijn er geen wateroverlast problemen op het maaiveld ten gevolge van een zware regenbuien. In de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak met 509 m2 toenemen. Hiervan is circa 350 m2 halfverharding.

In de nieuwe situatie zal het hemelwater grotendeels via het maaiveld infiltreren in de bodem en via het grondwater c.q. sloten wordt afgevoerd.

Aangezien het verharde oppervlak beperkt toeneemt, zal wateroverlast ten gevolge van de afvoer van hemelwater door de nieuwbouw niet verslechteren. De aanvoer van hemelwater op het watersysteem wijzigt door de nieuwe ontwikkeling niet.

Het hemelwater wat op de hellingbaan naar de parkeergarage (ca 105 m2) en de terrassen van het souterrain (ca 120 m2) valt, wordt samen met het lekwater (van auto's in de parkeergarage) door een rioolpomp afgevoerd via de vuilwaterriolering naar het gemeentelijk riool. Om de neerslaghoeveelheid van een regenbui die eenmaal in de 10 jaar voorkomt te verwerken, dient de pomp een minimale afvoercapaciteit te hebben van 8 m3/uur. (105 m2+120 m2 =) 225 m2 x neerslagcapaciteit van 35,7 mm = ca 8,03 m3/uur.

Volksgezondheid en waterkwaliteit

Risico's van voedselrijk en warm water zijn nu en in de toekomst niet aanwezig in het plangebied. Vervuiling van grondwater dient te worden voorkomen door duurzaam te bouwen. Daarbij wordt geen gebruik gemaakt van lood, zink, koper of teerhoudend mastiek dat aan hemelwater wordt blootgesteld.

Riolering (vuilwaterafvoer)

De voormalige boerderij heeft aansluiting op een druk-riolering van de gemeente. Het aantal vervuilingseenheden (v.v.e.) hiervan is niet helemaal bekend.

In de nieuwe situatie dient rekening gehouden te worden met 24 v.v.e. (8 wooneenheden x 3 v.v.e/wooneenheid). De ontwikkelaar dient met de gemeente af te stemmen of capaciteitsuitbreiding van het gemeentelijk mini-gemaal noodzakelijk is.

5.5 Ecologie

5.5.1 Gebiedsbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Naast de bescherming van de Wnb kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in het NNN niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de NNN significant aantasten. Het NNN is in de provinciale omgevingsvisie uitgewerkt.

Toets

Het plangebied ligt binnen de door het provincie aangewezen NNN-gebied. In de huidige situatie is er sprake van een voormalig agrarisch erf (bebouwing en erfverharding). De bebouwing staat al vele jaren leeg en is in een zeer slechte bouwkundige staat. Het erf ten oosten en westen van deze bebouwing is in gebruik als agrarische cultuurgrond.

Figuur 5.1 huidige gebruik plangebied ten westen van huidige bebouwing

Figuur 5.2 huidige gebruik plangebied ten oosten van huidige bebouwing

In het geldende bestemmingsplan is de bebouwing bestemd voor horecadoeleinden. In het huidige bestemmingsplan is bepaald dat het het maximale bebouwingsoppervlak 470 m2 mag bedragen. Het oppervlak van de bestaande bebouwing bedraagt 430 m2. Ten aanzien van erfverharding stelt het bestemmingsplan geen voorwaarden. In de huidige situatie is circa 1.150 m2 erfverharding aanwezig.

Het te realiseren landhuis heeft een oppervlakte van 1.000 m2. De erfverharding bedraagt 1.089 m2. De oppervlakteverharding neemt dus met 509 m2 toe. Hiervan bestaat circa 350 m2 uit halfverharding.

In de quickscan natuurwaardenonderzoek Schiphorsterweg 25 (zie bijlage 5) is nader ingegaan op de gebiedsbescherming. Het huidige ecosysteem heeft een beperkte waarde. Het betreft de ecotopen 'erf' en 'agrarisch cultuurland'. De realisatie en het gebruik van het woongebouw heeft geen noemenswaardig negatief effect op bestaande of potentiële waarden van het ecosysteem. Door de aanleg van circa 1,5

hectare nieuwe natuur (grasland) en landschapselementen (zie landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 van de regels), neemt de landschappelijke en ecologische betekenis van het plangebied toe.

De robuustheid van de NNN neemt ten opzichte van de huidige situatie toe. Vooral agrarisch cultuurland in de huidige situatie kan voor veel soorten een barrière vormen (akkerland, Engels raaigras). Vooral het bloem- en faunarijk grasland, de poel, de houtsingel en de struweelhagen zorgen voor een groene dooradering van de NNN. Uit veldbiologisch onderzoek en bronnenonderzoek is niet gebleken dat bijzondere soorten door deze gebiedontwikkeling negatief worden beïnvloed. Het plangebied behoort tot het functioneel leefgebied van verschillende beschermde soorten, waaronder mogelijk ook soorten van de Rode Lijst. Het functionele leefgebied voor deze soorten wordt door de aanleg van nieuwe natuur versterkt. Ten slotte zal de nieuwe bebouwing natuurvriendelijker zijn doordat voor nieuwe woongebouwen een geringere vraag naar fossiele brandstof (gas) geldt. Indien op deze plek het huidige bestemde gebruik (horeca) zou worden voorgezet (al dan niet in nieuwbouw) zal dit ten opzichte van wonen een negatiever effect hebben gehad. De rust, duisternis en stilte ten opzichte van het nu mogelijke gebruik als horecavoorziening neemt door de bestemmingsplanwijziging naar wonen toe. Bij de planontwikkeling wordt rekening gehouden met 'natuurvriendelijke verlichting' door toepassing van lichtbronnen met een lage lichtsterkte die naar beneden zijn gericht, waardoor lichtverstrooiing richting de omgeving wordt beperkt.

Stikstof

Nabij het plangebied liggen meerdere stikstofgevoelige gebieden. Het meest nabijgelegen stikstofgevoelig gebied is op circa 9 kilometer (De Wieden). Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 8 wooneenheden in een landhuis planologisch mogelijk gemaakt. Voor de realisatie van dit bouwproject wordt er gewerkt met meerdere werktuigen op de bouwplaats. Vanuit de verbrandingsmotoren van deze werktuigen ontstaan stikstofoxiden (NOx). De uitstoot is afhankelijk van factoren als het type werktuig, het vermogen, het percentage belasting en het aantal draaiuren. Deze variabelen zijn ingevoerd in het AERIUS model van het RIVM (versie 2023). De basisinformatie ten aanzien van de uitgangspunten voor het gebruik en type materieel zijn berekend op basis van het stedenbouwkundig ontwerp. Na invoer van de gegevens van de mobiele werktuigen zijn ook de gegevens met betrekking op de vervoersbewegingen van en naar de bouwplaats en de vervoersgegevens tijdens de gebuiksfase in de AERIUS calculator ingevoerd. Vervolgens is door de AERIUS calculator de totale stikstofdepositie van de aanleg- en de gebruiksfase in stikstofgevoelige gebieden als gevolg van deze emissies berekend. Het stikstofonderzoek is als bijlage 4 toegevoegd bij deze toelichting.

Conclusie

Het plangebied in de huidige situatie heeft lage ecologische en landschappelijke waarden (natuurwaarden). Door uitvoering van het erfinrichtingsplan, nemen de natuurwaarden sterk toe. Doordat de erfinrichting in het bestemmingsplan juridisch is geborgd via een voorwaardelijke verplichting, wordt de natuurfunctie niet onomkeerbaar belemmerd. Verder worden de wezenlijke kenmerken en waarden van Natuurnetwerk Nederland door de vaststelling van dit bestemmingsplan niet significant aangetast. Er zou eerder sprake zijn van een versterking van de natuurwaarden.

Tijdens zowel de bouw- en de gebruiksfase neemt de stikstofdepositie op het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied niet toe.

5.5.2 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wnb. Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het ‘nee, tenzij’-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden. Gedeputeerde Staten kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten vrijstelling verlenen van dit verbod. In de provinciale verordening dienen deze mogelijkheden dan wel opgenomen te zijn. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan / onderbouwd, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

Onderzoek

Natuurbank Overijssel heeft een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5. Geconstateerd is dat de inrichting en het gevoerde beheer het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten maken, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten amfibieën er een (winter)rustplaats en bezetten beschermde grondgebonden zoogdieren er een vaste rust- of voortplantingsplaats. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of verblijfplaats in het plangebied maar gebruiken het wel als foerageergebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Indien de bebouwing gesloopt en de beplanting verwijderd wordt tijdens de voortplantingsperiode, wordt geadviseerd vooraf een broedvogelscan uit te voeren om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te kunnen sluiten.

5.6 Archeologie

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. De kern van de Erfgoedwet is dat, wanneer de bodem verstoord wordt, archeologische resten intact moeten blijven (in situ). Wanneer dit niet mogelijk is, worden de archeologische resten opgegraven en elders bewaard (ex situ). Op welke plaatsen archeologisch onderzoek aan de orde is, wordt op grond van gemeentelijk of provinciaal beleid bepaald.

Archeologisch onderzoek

Het plangebied is in het geldende bestemmingsplan bestemd met een archeologische dubbelbestemming. Gelet op de omvang van de verstoring van het bodemarchief is door de Steekproef een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek (verkennende fase) uitgevoerd (RAP 2022). Dit onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd aan deze toelichting. Ten behoeve van dit onderzoek is ook een deel ten oosten van het plangebied onderzocht. De reden is dat op het moment dat het onderzoek uitgevoerd werd er nog sprake van een ander bestemmingsplangebied. Naderhand is in overleg met de gemeente en de provincie de eerder in de plannen opgenomen toegangsweg nabij het woongebouw gesitueerd. Een deel van het plangebied is destijds niet onderzocht. De reden hiervoor is dat in 2022 alleen de bouwlocatie onderzocht is. Gelet op de gewenste terreininrichting is ook archeologisch onderzoek rondom de bouwlocatie nodig. In 2024 is daarom een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 6 opgenomen in deze toelichting.

Uit het in 2022 uitgevoerde booronderzoek bleek dat de bodem in het grootste deel van het destijds onderzochte plangebied diep was verstoord. Restanten van podzolbodems werden niet aangetroffen. Uitgangspunt voor het in 2024 uitgevoerde aanvullend booronderzoek is het in 2022 uitgevoerde bureauonderzoek. Op basis van dit bureauonderzoek geldt een hoge verwachting voor archeologische waarden uit het paleolithicum tot de nieuwe tijd. Uit het in 2024 uitgevoerde verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem in het grootste deel van het plangebied diep is verstoord. De bodemopbouw bestaat uit een bouwvoor met hieronder een vergraven pakket zand. Dit komt overeen met het verstoorde pakket dat in 2022 in het aangrenzende onderzoeksgebied is waargenomen. Onder het vergraven pakket is direct de C-horizont aanwezig. Enkel in boring 13 is een podzolbodem bestaande uit een B-, BC- en C-horizont waargenomen. Er zijn in de boringen en tijdens de veldkartering geen vondsten gedaan.

Conclusie

Op basis van de afwezigheid van archeologische indicatoren, de afwezigheid van archeologische waarden in de directe omgeving, alsook een grotendeels verstoord bodemprofiel, wordt de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in het onderzoeksgebied klein geacht. Geadviseerd wordt om het gehele plangebied wat betreft de archeologie vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Als in het onderzochte gebied bij toekomstig graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te

worden gemaakt.

5.7 Cultuurhistorie

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dienen cultuurhistorische waarden meegewogen te worden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Dit betekent dat een analyse van de cultuurhistorische waarden moet worden verricht. In het ruimtelijk plan moet vervolgens inzichtelijk gemaakt worden op welke wijze deze waarden geborgd worden.

Onderzoek

In de gebiedsvisie (bijlage 1) in hoofdstuk 3 wordt uitgebreid ingegaan op de cultuurhistorische waarde van het visiegebied (inclusief het plangebied) en de omgeving. Het erfinrichtingsplan houdt ook rekening met de cultuurhistorische waarden. Zo is de erfontsluiting gesitueerd nabij de bebouwing waardoor de ontsluiting deel uitmaakt van het erf.

Conclusie

Cultuurhistorie is een belangrijke drager voor het landschappelijk- en stedenbouwkundig ontwerp (samengevoegd in de gebiedsvisie). Het bestemmingsplan is dan ook niet in strijd met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.8 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid stelt twee zaken centraal:

1. de bescherming van personen bij een risicobron tegen de kans op overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen, een vliegtuig op of bij een luchthaven of een windturbine (PR);
2. de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers (GR).

Voor het bereiken van de eerste doelstelling wordt gebruik gemaakt van het begrip plaatsgebonden risico (PR). Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij genoemde risicobronnen. De norm voor het PR is de kans van 1:1.000.000 (10-6). Het PR is alleen van toepassing indien binnen de PR contour (zone rondom een risicobron) kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woning, ziekenhuis, grote winkelcentra en bedrijven) zich bevinden. Voor beperkt kwetsbare objecten (bijvoorbeeld een kleine winkel of klein bedrijf) geldt een richtwaarde.

Voor het bereiken van de tweede doelstelling wordt gebruik gemaakt van het groepsrisico (GR). Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Het aantal personen dat in de omgeving van de risicobron verblijft, bepaalt daardoor de hoogte van het GR. Voor het GR geldt geen norm, maar een oriëntatiewaarde en in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht. Dit betekent dat het bevoegde gezag bij het nemen van een besluit het GR moet verantwoorden.

Onderzoek

In en nabij het plangebied zijn geen risicovolle transportroutes, risicovolle buisleidingen of risicovolle inrichtingen aanwezig. Voor het plangebied gelden daarom geen risicocontouren waaraan het nieuwe woningbouwproject getoetst moet worden.

5.9 Luchtkwaliteit

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit waardoor men burgers beschermt tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm).

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen.

In het Besluit NIBM is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 µg/m3 NO2 of PM10) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil de NIBM-tool april 2018 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO2 en PM10 bepaald.

Onderzoek

Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 8 wooneenheden planologisch mogelijk gemaakt. Op grond van de CROW – publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren. Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (december 2018) is de verkeersgeneratie van een duur koopappartement bepaald op minimaal 7,0 ritten en maximaal 7,8 per etmaal.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

	Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	63
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,03**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,01**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 5.1 berekening NIBM

Conclusie

Uit de NIBM berekening blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate is. Een nader onderzoek is daarom niet nodig.

5.10 Besluit Milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.)

In het Besluit m.e.r. is in de D-lijst aangegeven welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Wanneer een activiteit onder de in kolom 2 van deze D-lijst opgenomen drempelwaarde blijft, moet het bevoegd gezag zich er nog steeds van vergewissen of de activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

In onderdeel D 11.2 zijn de drempelwaarden voor een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Voor woningbouwproject vanaf 2000 woningen is het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig).

In tegenstelling tot de Bro is in het Besluit m.e.r. het begrip stedelijk ontwikkelingsproject niet gedefinieerd. Naar het oordeel van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet worden gekeken naar de concrete omstandigheden van het project. Onder meer de aard, de omvang en de milieugevolgen van de stedelijke ontwikkeling zijn relevant. Als een ontwikkeling negatieve milieugevolgen heeft dan is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Gelet op de huidige situatie waarin in het bestemmingsplangebied een leegstaande voormalige

agrarisch bedrijf met een horecabestemming staat is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. De reden hiervoor is dat door het realiseren van 8 wooneenheden het aantal verkeersbewegingen gaat toenemen. Dat de planologische bestemming nu al logies toestaat (bestemming is nu Horeca) doet hier niets aan af. De horecafunctie is nooit concreet geworden en dus is de bij de horecafunctie behorende verkeergeneriek nooit feitelijke aanwezig geweest.

Dit woningbouwproject ligt onder de drempelwaarde. Het project is daarom niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Omdat er wel sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject is onderzocht of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu. Hiervoor is een vormvrije m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld (bijlage 8).

Hoofdstuk 6 Juridische toelichting en regels

6.1 Algemeen

Voor het opstellen van dit bestemmingsplan is mede het handboek bestemmingsplannen 2012 gebruikt. Ook is het huidige bestemmingsplan Buitengebied (eerder vastgesteld dat het handboek) gebruikt bij het opstellen van dit bestemmingsplan. De reden hiervoor is dat door aan te sluiten om de bestemmingsplanmethodiek van de naastgelegen kavel er een juridisch planologische eenheid blijft bestaan. Daarnaast voldoet dit bestemmingsplan aan het door het Rijk opgestelde plansystematiek in inhoud zoals benoemd in de Wro, Bro, Wabo en de SVBP 2012.

6.2 Planregels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit vier hoofdstukken. In hoofdstuk 1 zijn in artikel 1 en 2 de inleidende regels opgenomen. Dit zijn begrippen en de wijze van meten die de gemeente Meppel standaard opneemt in haar bestemmingsplannen. Hoofdstuk 3 en 4 zijn ook algemene hoofstukken die door het Rijk zijn voorgeschreven of deel uit maken van de standaard regels van de gemeente Meppel. In hoofdstuk 2 is de voor dit bestemmingsplan van toepassing zijn de bestemmingen 'Agrarisch met waarde - Landschap', ‘Wonen’ en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen.

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschap

Op basis van de karakteristieke kenmerken en waarden van het plangebied is een groot deel van het plangebied bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap'. De (agrarische) ontwikkelingsmogelijkheden worden mede bepaald door deze kenmerken en waarden, die betrekking hebben op landschap, ecologie, cultuurhistorie en archeologie.

De in de doeleindenomschrijving genoemde waarden binnen deze bestemming dient te worden behouden, hersteld en waar mogelijk ontwikkeld.

Artikel 4 Wonen - Landhuis

In totaal mogen er maximaal 8 wooneenheden worden gerealiseerd. Aangezien deze wooneenheden in het huidige bestemmingsplan nog niet zijn toegestaan is op de plankaart een aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. Gekozen is om het hoofdgebouw vast te leggen binnen een bouwvlak. Het bebouwingspercentage bedraagt 65%. Hiermee wordt aangesloten op de bebouwingscontour zoals opgenomen is in het schetsplan. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt respectievelijk ten hoogste 4,5 meter en 10 meter. Bed en breakfast, vrijstaande mantelzorgvoorzieningen en aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsactiviteiten worden niet toegestaan. De reden hiervoor is dat deze voorzieningen niet in het woonconcept passen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

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

Voor de gronden binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt dat behoud in situ het uitgangspunt is. Bodemingrepen dienen te worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dient nader onderzoek plaats te vinden.

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels, onder andere ten aanzien van bouw en gebruik.

Artikel 6 algemene aanduidingsregels

Een gebiedsaanduiding is een aanduiding die verwijst naar een gebied waarvoor specifieke regels gelden of waar nadere afwegingen moeten worden gemaakt. In alle gevallen gaan gebiedsaanduidingen

vergezeld met een daarop betrekking hebbende regeling in de planregels.

Geluidzone wegverkeer

De Schiphorsterweg is een geluidsgezoneerde weg waarvoor het bevoegd gezag grenswaarden bepaalt. De Wet geluidshinder kent bandbreedtes waarbinnen het bevoegd gezag moet blijven. De voorkeurswaarde van 48 dB contour is in het huidige bestemmingsplan vastgelegd. De contour wordt één op één in dit bestemmingsplan overgenomen. De nieuwbouw mag daardoor niet binnen deze contour worden gerealiseerd.

Het laatste hoofdstuk bevat de overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Inspraak en overleg

In het kader van het wettelijk overleg 3.1.1. Bro heeft de gemeente het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Drenthe en het waterschap Drents Overijsselse Delta. Tevens zijn de plannen aan de omgeving gepresenteerd. Voorafgaande aan deze informatieavond heeft het voorontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Alleen de provincie Drenthe heeft een overlegreactie bij de gemeente ingediend. Het waterschap heeft via een wateradvies naar aanleiding van de digitale watertoets gereageerd. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerp zijn 4 inspraakreacties ingediend. Mede naar aanleiding van deze inspraakreacties heeft initiatiefnemer het project aangepast. Het aangepaste plan is vervolgens aan de inwoners en omwonenden van de Schiphorst gepresenteerd. Een verslag van de informatieavond is als bijalge 9 bij deze toelichting togevoegd.

Een samenvatting van de overleg- en inspraakreacties en de beantwoording daarvan heeft de gemeente opgenomen in de 'Reactienota inspraak en overleg bestemmingsplan Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25'. Deze reactienota is als bijlage 10 opgenomen in dit bestemmingsplan.

7.1.2 Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 september 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon een ieder schriftelijk of mondeling zijn of haar zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Gedurende deze termijn zijn er 3 afzonderlijke zienswijzen ontvangen. Een samenvatting van de zienswijzen en de beantwoording op deze zienswijzen is opgenomen in de als bijlage 11 toegevoegde 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25'.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

7.2.1 Grondexploitatie

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van een woning. Het bevoegd gezag dient een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, tenzij:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is, en
3. het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels niet noodzakelijk is.

Over het verhalen van de gemeentelijke kosten wordt voorafgaande aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan een exploitatieovereenkomst afgesloten. Daarmee zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Ook is het bepalen van een tijdvak of fasering niet aan de orde en is het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels niet noodzakelijk. De vaststelling van een exploitatieplan is zodoende niet nodig, aangezien het kostenverhaal nu anderszins verzekerd is.