



Bestemmingsplan 'Meppel - Oosterboer - herziening
Oosterboerweg 2A'
(vastgesteld)





Bestemmingsplan 'Meppel - Oosterboer - herziening Oosterboerweg 2A'

vastgesteld

NL.IMRO.0119.Oosterboerweg2a-BPC1

juli 2022

Inhoud

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding en ligging plangebied	4
1.2 Geldend bestemmingsplan	5
1.3 Juridische vorm	8
1.4 Leeswijzer	8
2. Huidige situatie	9
2.1 Huidige situatie en ruimtelijk-functionele structuur	9
3. Planbeschrijving	10
4. Beleidskader	12
4.1 Rijksbeleid	12
4.2 Provinciaal beleid	13
4.3 Gemeentelijk beleid	15
5. Planologische randvoorwaarden	17
5.1 Bodem	17
5.2 Geluid	18
5.3 Archeologie	18
5.4 Water	19
5.5 Ecologie	20
5.6 Luchtkwaliteit	22
5.7 Externe veiligheid	22
5.8 Milieueffectrapportage	23
5.9 Verkeer en parkeren	23
6. Juridische aspecten	24
6.1 Algemeen	24
6.2 Regels	24
6.3 Verbeelding	26
7. Uitvoerbaarheid	27
7.1 Economische uitvoerbaarheid	27
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
7.3 Economische uitvoerbaarheid	27
8. Procedure	28
8.1 Vooroverleg en inspraak	28
8.2 Zienswijzen	28
Bijlagen	29

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

De initiatiefnemer is eigenaar van een perceel aan de Oosterboerweg in Meppel. In het vigerende bestemmingsplan is het perceel voorzien van een woonbestemming en bouwvlak aan de Oosterboerweg. Initiatiefnemer heeft de wens om de huidige, vrije bouwkvael aan de Oosterboerweg naar achteren te verplaatsen.

Naar aanleiding van een conceptaanvraag heeft de gemeente Meppel aangegeven hier in principe medewerking aan te willen verlenen. Om uitvoering te kunnen geven aan het plan is een bestemmingsplanherziening nodig. Voorliggend document betreft de toelichting van het bestemmingsplan dat voorgenomen ontwikkeling mogelijk maakt.

Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van Meppel, in de gemeente Meppel. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Meppel, sectie M, nummer 3473 en is 5,68 hectare. De ligging van het plangebied ten opzichte van Meppel en de Oosterboerweg is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de wijk Oosterboer in Meppel (Bron: PDOK)

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Meppel - Oosterboer” bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting (met bijbehorende bijlagen)
- regels (met bijbehorende bijlagen)
- verbeelding en renvooi

1.3.1 Huidige planologische regiem

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Meppel - Oosterboer”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 17 februari 2011 door de gemeenteraad van Meppel. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als ‘Wonen’, ‘Tuin’, ‘Agrarisch’ en een klein deel als ‘Groen’. Daarnaast is het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2’.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied is daarbij indicatief weergegeven met de magenta kaders. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.

1.3.2 Beschrijving bestemmingen en aanduidingen

‘Wonen’

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor wonen, met daaraan ondergeschikt aan huis verbonden beroepen, tot ten hoogste 30% van het vloeroppervlak tot een maximum van 45 m². Ook zijn diverse bijbehorende voorzieningen onder de bestemming toegestaan, zoals parkeer-, speel- en groenvoorzieningen.

Op of in de tot ‘Wonen’ bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woonhuizen;
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis;
- andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en vlaggenmasten.

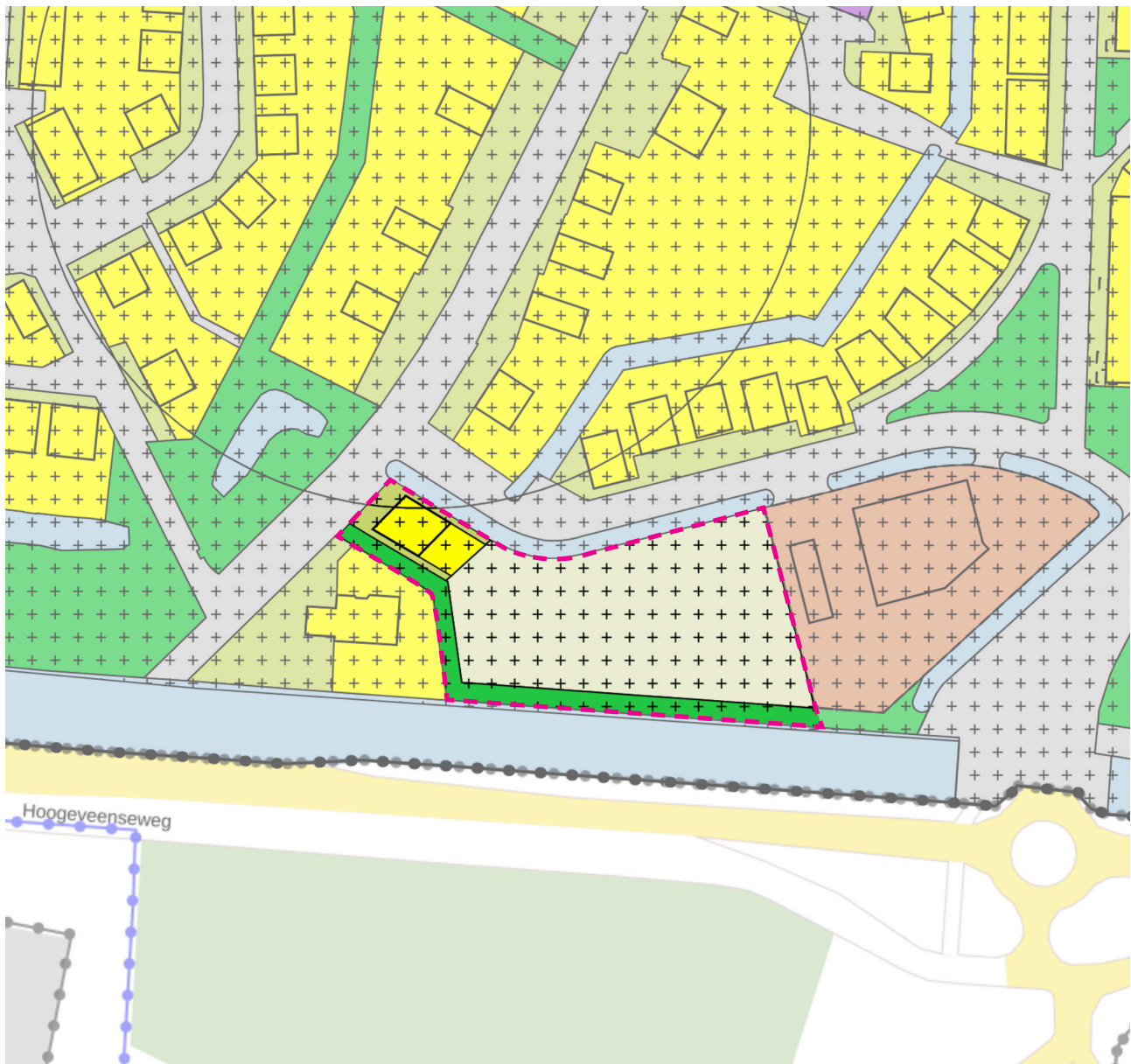
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘gestapeld’ tevens gestapelde woningen toegestaan zijn;
- per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan tenzij anders is aangegeven ter plaatse van de aanduiding ‘maximum aantal wooneenheden’;
- de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5,00 meter bedragen;
- de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding ‘maximale goot- en bouwhoogte’ aangegeven goot- en bouwhoogte;
- de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60 graden bedragen;
- in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de bouwgrenzen naar de buitenzijde mogen worden overschreden door ondermeer plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3,00 meter bedragen en van een overkapping niet minder dan 1,00 meter;
- in afwijking van het bepaalde onder a mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden uitgebreid, met dien verstande dat ten hoogste 50% van het voor de voorgevel gelegen gebied bebouwd wordt;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 1,00 meter, tenzij op de perceelsgrens wordt gebouwd;



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding geldende bestemmingsplan (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

- de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per bouwperceel, gemeten buiten het bouwvlak, niet meer dan 70 m² bedragen, met dien verstande dat op ten hoogste 50% van het bouwperceel buiten het bouwvlak mag worden gebouwd, dan wel ten hoogste het bestaande percentage indien dit meer is;
- de goothoogte van een aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,30 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;
- de dakhelling van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping zal ten hoogste 60° bedragen;
- de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5,00 meter bedragen;
- de bouwhoogte van een vrijstaande overkapping mag niet meer dan 3,30 meter bedragen.

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel of voor een naar de weg toe gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel of achter een naar de weg toe gekeerde zijgevel of het verlengde daarvan zal ten hoogste 2,00 meter bedragen;

- de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 meter bedragen. 'Tuin'
- De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden behorende hoofdgebouwen. Ook zijn diverse bijbehorende voorzieningen onder de bestemming toegestaan, zoals parkeer-, speel- en groenvoorzieningen.

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

- erkers;
- aanbouwen ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen';
- ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de bestemming 'Wonen';
- andere bouwwerken.

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

- erkers van aangrenzende bestemmingen mogen tot een breedte van niet meer dan 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw en tot een diepte van niet meer dan 1,50 meter en een bouwhoogte van niet meer dan 2,50 meter worden gebouwd;
- de goot- en bouwhoogte van aanbouwen ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' bedragen maximaal 6,00 meter.

Voor het bouwen van ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de bestemming 'Wonen' gelden de volgende bepalingen:

- deze (van een woonhuis deeluitmakende) bebouwing mag de (verlengde) bouwgrenzen over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,50 meter overschrijden;
- de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1,50 meter bedragen, tenzij sprake is van aaneengesloten bebouwing bij twee aan elkaar grenzende woonhuizen, in welk geval geldt dat de totale lengte van de aaneengesloten bebouwing niet meer dan 6,00 meter mag bedragen en dat de afstand tot het daarnaast gelegen woonhuis niet minder dan 1,00 meter mag bedragen.

Met betrekking tot het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 1,00 meter mag bedragen;
- de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 5,00 meter mag bedragen;
- voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) bouwgrenzen met niet meer dan 1,50 meter mag overschrijden:
- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- schotelantennes;
- gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.

'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn ondermeer bestemd voor agrarische cultuurgrond en dagrecreatieve voorzieningen.

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

- gebouwen ten behoeve van de genoemde functies;
- andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

'Groen'

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, parken en plantsoenen.

Op of in de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten worden gebouwd. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 6,00 meter zal bedragen.

'Waarde - Archeologie 2'

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.

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

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

Het voornemen is om de huidige, vrije bouwkaal aan de Oosterboerweg naar achteren te verplaatsen. De gewenste locatie heeft de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan om een woonhuis te bouwen. Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Hiermee komt het huidige bouwvlak en woonbestemming te vervallen en worden deze verplaatst naar verder achterop het perceel. Dit bestemmingsplan voorziet in gewenste juridische planologische kaders om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken.

1.3 Juridische vorm

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

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

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

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

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels, verbeelding en eventuele bijlagen. 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 voorliggend plan komt aan bod in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 is ten slotte een bespreking van de resultaten van de procedure opgenomen.

2. Huidige situatie

2.1 Huidige situatie en ruimtelijk-functionele structuur

Oosterboer vormt in het huidige Meppel de enige wijk die is gelegen aan de oostzijde van de rijksweg A32. De wijk wordt primair ontsloten door de Brandemaat en secundair door de Lepelaar en de Oosterboerweg.

In het stedenbouwkundige ontwerp van Oosterboer zijn negen woonlobben te onderscheiden. De woonlobben zijn in verschillende periodes gebouwd. Aan de bouwstijl is te herkennen van welke periode de bebouwing dateert. De laatste woonlobben H en J zijn ontwikkeld in het noordoostelijk deel van de wijk, inclusief de vlinderbuurt. De woonlobben hebben met name een invulling gekregen met woningbouw in een karakteristieke woonerfstructuur als “groene” laagbouwwijk.

Het hart van de wijk is het wijkwinkelcentrum Oosterboer, gelegen aan de Brandemaat. In de loop der tijd hebben zich diverse maatschappelijke voorzieningen in de wijk gevestigd, zoals kinderdagopvang, scholen (basisonderwijs), gezondheidscentrum, dierengeneeskunde praktijk en scouting. Daarnaast zijn op verschillende locaties enkele zorgvoorzieningen zoals bijvoorbeeld Het Erf gevestigd. Deze voorzieningen liggen voornamelijk centraal in de wijk, in de lijn van het winkelcentrum richting de Oosterboerweg.

De oude kern van de Oosterboer is volledig opgenomen in de wijk Oosterboer, de Oosterboerweg is tot een doorlopende straat gereduceerd en ontkoppeld van de Hoogeveenseweg. Tot slot is het plangebied gelegen aan het ringpark, welke nagenoeg de hele wijk Oosterboer omringt.

3. Planbeschrijving

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Oosterboerweg 2a in de wijk Oosterboer. Het perceel is ca. 0,5 ha groot, waarvan ongeveer de helft in gebruik is als agrarische grond. Aan de Oosterboerweg is een woonbestemming met bouwvlak gelegen.

De initiatiefnemer wil het houden van paarden graag combineren met wonen. Bovendien wil men graag in Meppel en de Oosterboer blijven wonen. Deze kavel biedt de kans om beide wensen te combineren. De huidige bouwmogelijkheid ligt echter heel decentraal ten opzichte van de agrarische grond in het plangebied. Ten behoeve van het paardenwelzijn is het wenselijk om de stalling van paarden en de weide dicht bij het woonhuis te hebben. Daarom wil men graag het bouwvlak verplaatsen, zodat het nieuwe woonhuis meer centraal in het plangebied gerealiseerd kan worden.



Afbeelding 3.1: Gewenste situatie (Bron: B+O Architecten Meppel B.V)

Naast de realisatie van het woonhuis is men voornemens om twee bijgebouwen te realiseren. Tussen het woonhuis en het agrarische grasland wordt een kleine stal gerealiseerd met een werktuigenberging. Aan de westzijde van het woonhuis wordt een schuur gerealiseerd als reguliere garage.

Het vigerende bestemmingsplan gaat er vanuit dat het nieuwe woonhuis het bebouwingslint langs de Oosterboerweg completeert. Echter doordat de boerderij op het uiteinde van de Oosterboerweg zich meer voegt naar het kanaal en de Hoogeteenseweg, wordt de Oosterboerweg gevoelsmatig eerder beïndigt.

Met de verplaatsing van het bouwvlak ontstaat er juist ruimte om het ringpark door te zetten. Het ringpark wordt hiermee versterkt, in plaats van aan te sluiten op de Oosterboerweg. Visueel komen de bestaande boerderij en het nieuwe woonhuis daarmee in het ringpark te staan. Daarbij komt dat het ringpark verder wordt versterkt door het agrarische perceel van extra groenopstanden te voorzien, met een parkachtige aanleg. Daarmee wordt ook de vreemde uitzondering, de dierenartsenpraktijk, beter opgenomen in het ringpark en ontstaat er een betere samenhang. Er ontstaat zo meer kwaliteit voor de gehele wijk.

Voor elke ontwikkeling geldt dat er dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm, zo ook bij voorgenomen plan. Gezien de ruime afmetingen van het perceel is er voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein te realiseren. Vanwege de groene omzoming kan dit landschappelijk goed worden ingepast.

4. Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en heeft de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits Aanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving vervangen. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'stedelijke ontwikkeling', 'bestaand stedelijk gebied' en 'regionale behoefte'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.
- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- Voor regionale behoefte is geen definitie in artikel 1.1.1 van de Bro opgenomen. Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als "regionale behoefte" zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

1. Stedelijke ontwikkeling

Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan maakt in totaal 1 vrijstaand woonhuis mogelijk, als verplaatsing van een bestaande bouwmogelijkheid. Daarom is de ontwikkeling niet Ladderplichtig.

2. Bestaand stedelijk gebied

Daarnaast geldt de Ladderplicht alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet daarom worden of er een nieuw of groter beslag op de ruimte is. Dus of het ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan het geldende omgevingsplan toestaat. Een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte.

In het vigerende bestemmingsplan is het plangebied reeds voorzien van een bouwvlak. Met de herziening van het bestemmingsplan komt deze bouwmogelijkheid te vervallen en ontstaat een nieuwe bouwmogelijkheid meer centraal in het plangebied.

4.1.3 Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling legt daarmee geen groter planologisch beslag op de fysieke leefomgeving dan de huidige situatie. Het plan is daarom niet Ladderplichtig. Geconcludeerd wordt daarom dat binnen het plangebied nationale belangen geen rol spelen.

4.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid is verwoord in tal van plannen. Het belangrijkste plan betreft de Omgevingsvisie Drenthe 2018 en de daarbij behorende Provinciale Omgevingsverordening Drenthe. Op 3 oktober 2018 is de Omgevingsvisie Drenthe 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De hiervoor genoemde Omgevingsverordening is tevens op 3 oktober 2018 in werking getreden.

4.2.1 Omgevingsvisie Drenthe 2018

De Omgevingsvisie Drenthe 2018 is het integrale provinciale beleidsplan voor de fysieke leefomgeving van Drenthe. De hoofddambitie van de Omgevingsvisie is het ontwikkelen van de ruimtelijke kwaliteit, passend bij de kernkwaliteiten van de provincie. De kernwaarde bedrijvigheid is een middel om kernkwaliteiten en ontwikkelingen met bedrijfseconomische aspecten in een zorgvuldig afwegingsproces te brengen. Met een beroep op de kernwaarde bedrijvigheid kan niet worden afgeweken van thematisch beleid, zoals voor regionale afstemming van woningbouw of ten aanzien vestigingsbeleid voor bedrijven.

De provincie streeft naar een robuuste ontwikkeling van de ruimtelijke dragers: de sociaal economische structuur, het landbouwsysteem, het watersysteem en het natuursysteem. Een systeem is robuust als het weinig gevoelig is voor verstoringen als gevolg van nieuwe ontwikkelingen. Waar geen dominant systeem aanwijsbaar is, spreekt men over 'multifunctionele gebieden'. Op de robuuste systemen is thematisch beleid van toepassing. In het beleid worden zes kernkwaliteiten benoemd die de ruimtelijke kwaliteit inhoud geven. Dit betreffen:

- Landschap;
- Natuur;
- Cultuurhistorie;
- Archeologie;
- Aardkundige waarden;
- Rust.

De thema's landschap, cultuurhistorie en archeologie zijn in het kader van voorgenomen ontwikkeling het meest van belang. In de volgende teksten wordt beknopt omschreven hoe deze thema's in de omgevingsverordening zijn vastgelegd en wordt voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de uitgangspunten van de verordening.

4.2.2 Omgevingsverordening Drenthe

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent de provincie een scala van instrumenten toe om haar beleid daarnaast meer direct extern te laten doorwerken. Vaststelling van een verordening volgend artikel 4.1 Wro is een van die instrumenten. Drenthe wil zijn visie realiseren op een manier die recht doet aan de provinciale sturingsfilosofie. Hierin gaat de provincie uit van gelijkwaardigheid en samenwerking met haar partners 'in het veld'. Dit betekent tevens dat

de provincie terughoudend omgaat met het neerleggen van provinciale ruimtelijke belangen in een verordening. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

Landschap en cultuurhistorie

Drenthe kent een voor Nederland uniek cultuurhistorisch landschap en telt veel archeologische en aardkundige waarden. De (pre) historische waarden van de provincie zijn zeer bepalend voor de identiteit en de ruimtelijke kwaliteit van Drenthe. Ze worden daarom ook van grote betekenis als 'drager' voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleid ten aanzien van cultuurhistorie is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas. Twee doelstellingen staan hierin centraal. Het herkenbaar houden van cultuurhistorie en de ruimtelijke identiteit versterken.

Op de landschappelijke kaart is het plangebied onderdeel van het gebied dat door de provincie Drenthe wordt aangeduid als "Wegdorpen van de laagveenontginning". Het wegdorpenlandschap van de laagveenontginning, ook wel het 'slagenlandschap', ligt op de laagst gelegen plekken in de provincie Drenthe, waar in de benedenlopen van de beekdalen veen is ontstaan. Kenmerkend zijn de ontginningsassen, de langgerekte lintdorpen (waarvan het karakter en de sfeer grotendeels bepaald worden door bebouwing en wegbepanting) en de grote, open weidegebieden (met de smalle, langgerekte verkaveling en het slotenpatroon haaks op de ontginningsas). Sommige delen hebben door de kavelgrensbepanting een min of meer besloten karakter. De Oosterboerweg is van oudsher een van deze linten en is opgenomen in het stedenbouwkundige weefsel van de Oosterboer. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door het landelijk gebied steeds waarneembaar.

Hoewel het plangebied is gelegen aan de Oosterboerweg, is het met de ontwikkeling van de wijk Oosterboer ook onderdeel geworden van het ringpark. Het ringpark omringt nagenoeg de hele wijk Oosterboer. De oude kern van de Oosterboer is volledig opgenomen in de wijk Oosterboer, de Oosterboerweg is tot een doorlopende straat gereduceerd en ontkoppeld van de Hoozeveenseweg. Het bestemmingsplan gaat ervan uit dat het nieuwe woonhuis het bebouwingslint langs de Oosterboerweg completeert. Echter, en in de huidige onbebouwde situatie is het ook goed waar te nemen, doordat de boerderij op het uiteinde van de Oosterboerweg zich meer voegt naar het kanaal en de Hoozeveenseweg eindigt de Oosterboerweg gevoelsmatig eerder en ligt de boerderij in het ringpark. Daarom wordt ervoor gekozen om het ringpark door te zetten en te versterken, in plaats van aan te sluiten op de Oosterboerweg. Het verplaatsen van de bouwmogelijkheid levert op dat het nieuwe woonhuis achter de boerderij wordt gepositioneerd en dat het samen met de boerderij een cluster vormt. Het ringpark wordt versterkt door de agrarische kavel van extra groenopstanden te voorzien, een parkachtige aanleg. Daarmee wordt ook de vreemde uitzondering, de dierenartsenpraktijk, beter opgenomen in het ringpark en ontstaat er een betere samenhang.

Hiermee is de ontwikkeling afgestemd op de plaatselijke kwaliteiten en biedt het de ruimte om zowel de Oosterboerweg als lint te behouden en het ringpark extra kracht bij te zetten.

Archeologie

Archeologie houdt zich bezig met de reconstructie van oude culturen. Het archeologisch erfgoed is de enige bron van informatie over de bewoningsgeschiedenis van de provincie. Het merendeel van het archeologisch erfgoed is onzichtbaar en is daardoor zeer kwetsbaar bij ruimtelijke ontwikkelingen die om bodemingrepen vragen. Archeologische waarden zijn onvervangbaar en niet te compenseren.

Het provinciaal beleid voor de Drentse archeologie is gericht op instandhouding, bescherming, beleven en benutten. Het archeologisch erfgoed behoort tot het ruimtelijk erfgoed en is een belangrijke bouwsteen van de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van Drenthe (kernkwaliteit archeologie).

Het plangebied is aangeduid als onderdeel van Beschermingsniveau 4, verwachte archeologische waarde beekdal. Deze waarde is door de gemeente Meppel verankerd in bestemmingsplan Oosterboer. Voor een nadere toelichting wordt daarom verwezen naar paragraaf 4.3.

4.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Geconcludeerd kan worden dat het in dit bestemmingsplan besloten plan in overeenstemming is met het in de Omgevingsvisie Drenthe 2018 verwoordde en in de Omgevingsverordening verankerde provinciaal ruimtelijk beleid.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie 2030

De Structuurvisie Meppel 2030 “Duurzaam verbinden” geeft een kader voor de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingen voor Meppel. Het is een langetermijnvisie waarvan de planhorizon ligt op 2030. Deze Structuurvisie geeft een inspirerend kader voor passende en gewenste activiteiten en investeringen. De Structuurvisie positioneert Meppel duidelijk in de regio. De Structuurvisie zorgt voor een consistent ruimtelijk beleid (lange termijn). Ook geeft de Structuurvisie een duidelijke visie op de uitvoering en mogelijkheden van het verhalen van kosten. De visie gaat uit van verregaande samenwerking met onze inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en regiopartners.

Het plangebied is onderdeel van het gebied aangeduid als Oosterboer. Omdat de wijk grotendeels is afgerond zijn de ambities van de gemeente Meppel gericht op het faciliteren van een veranderende bevolkingssamenstelling (bevolking wordt steeds ouder). Daarom wil de gemeente Meppel openbare gebouwen steeds meer multifunctioneel inzetten. Daarnaast wil men een verbetering van de sociale samenhang en de leefbaarheid van de wijk.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling worden geen specifieke ambities omschreven.

4.3.2 Woonvisie 2016-2020 Gemeente Meppel

De rode draad in de Woonvisie 2016-2020 (vastgesteld 31 maart 2016) is het willen en kunnen in een veranderende woningmarkt. De Woonvisie-nieuwe-stijl is dus niet meer een vaststaand programma voor de toekomst, maar vooral een flexibel kader, waarin een ontwikkelingsrichting wordt geschetst. Want een kader is nog wel nodig. Ten eerste om gefundeerd prestatieafspraken met corporaties te kunnen maken en een richtinggevend woningbouwprogramma te kunnen opstellen. En ten tweede als beeld voor aangrenzende beleidsterreinen, zoals de wijkontwikkeling en het grond- en vastgoedbeleid.

In 2015/2016 heeft onderzoek plaatsgevonden naar de woningmarkt in de regio Zuidwest Drenthe (Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe d.d. 23 januari 2016, Companen). De gemeenten in deze regio zijn, naast Meppel, Hogeveen, De Wolden en Westerveld. De verkenning met een vertaling van de prognoses naar woningbehoefte is regionaal afgestemd en door de provincie geaccordeerd. De prognoses zijn verwerkt in de Woonvisie 2016-2020 van de gemeente Meppel. Over het algemeen heeft Meppel over de afgelopen 35 jaar een grillig vestigings- en vertrekprofiel. Wel is er in Meppel over het algemeen altijd een positief migratiesaldo geweest.

Voorgenomen ontwikkeling beoogd de verplaatsing van een bestaande bouwmogelijkheid van één woonhuis. Omdat er sprake is van een positief migratiesaldo bestaat er, zeker in de huidige tijd, een toenemende vraag naar woningbouw in Meppel. Er is dus geen behoefte om eventuele plancapaciteit te verkleinen.

De realisatie van een nieuw woonhuis voorziet in nieuw woningbouw aanbod. Omdat initiatiefnemers reeds woonachtig zijn in de Oosterboer, komt er elders in de wijk een gezinswoning vrij. Met als gevolg dat er doorstroming plaatsvindt. Gelet op voorgaande is de realisatie van het woonhuis in overeenstemming met de uitgangspunten van de gemeente Meppel zoals geformuleerd in de Woonvisie 2016-2020.

4.3.3 Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Meppel uitbreidingswijken en buitengebied

De gemeente Meppel heeft op 28 januari 2016 de ‘Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Meppel uitbreidingswijken en buitengebied’ (CHIW) vastgesteld. De hoofddoelstelling van de CHIW is om de cultuurhistorische én de historisch-ruimtelijke karakteristieken van de uitbreidingswijken en het landelijk gebied naar boven te halen. Dit om hiermee ruimtelijke ontwikkelingen zó te kunnen sturen dat er rekening gehouden wordt met de historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van de verschillende gebieden. Dit om deze waarden ook een inspiratie te laten vormen voor nieuwe ontwikkelingen, ontwerpen en ingrepen.

De locatie Oosterboerweg 2a valt onder de Cultuurhistorische inventarisatie binnen het gebied: Oosterboer. De uitbreidingswijk Oosterboer is op onderdelen van te recente datum (na 1985) waardoor een cultuurhistorische waardering van het geheel eigenlijk niet aan de orde is. Wel kunnen onderdelen van Oosterboer die ouder zijn dan 1985 worden beoordeeld. Zo wordt onder meer de cultuurhistorische waarde van de historische wegstructuren in het gebied als hoog beoordeeld. Daarnaast zijn diverse elementen als de Hoogeteense Vaart, het Ringpark en enkele historische gebouwen van waarde voor het gebied. De beleidsaanbevelingen zijn gericht op bescherming, behoud en herstel (bij verstoring) van waardevolle landschapstypen, bouwensembles, objecten, groen- en waterstructuren, kleine landschapselementen in hun onderlinge samenhang.

Voorgenomen ontwikkeling sluit aan op de doelstellingen voor het gebied. Doordat het plan landschappelijk en architectonisch is afgestemd op de omgeving, wordt invulling gegeven aan behoud en herstel van waardevolle landschapstypen, bouwensembles, objecten, groen- en waterstructuren en kleine landschapselementen in hun onderlinge samenhang.

4.3.4 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 groene openbare ruimte. Ook geeft het aan hoe de gemeente Meppel wil omgaan met de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor biodiversiteit en het landschap.

Het plangebied is onderdeel van het gebied aangeduid als Oosterboer. De Oosterboer is een wijk waar het oude landschap en historische structuren nog herkenbaar zijn. In de wijk gelden de algemene ambities die de gemeente Meppel voor groen in de woon- en werkgebieden heeft beschreven. De gemeente wil daarbij dat het groen in de wijk aansluit bij de volgende stijlkenmerken:

- Natuurlijk, ingepast landschap, afwisselende vormen en schaalniveau (typisch '70)
- Groene zones door de wijk: gras, bomen en bosplantsoen, natuurlijk sortiment
- Lobben met eigen eenheid, ook in groen: heesters en bodembedekkers, cultureel sortiment

In de Oosterboer ligt het Ringpark. Voor dit park zijn specifieke ambities beschreven. Het park behoort tot de Groene hoofdstructuur. Het groen en water van het Ringpark verbinden betekenisvolle plekken aan elkaar. Grote en kleine plekken, plekken met historie of natuur, voor ontmoeten en spelen of juist om tot rust te komen. Het zijn vele verschillende gezichten, in ruimtelijk beeld, type natuur en gebruik. Paden in het groen, met enerzijds (blik op) infrastructuur en anderzijds wonen, verbinden deze diverse plekken aan elkaar. De gemeente Meppel geeft in het ringvormige park ruimte aan basisnatuur met accent op oude bomen, natuurvriendelijke oevers en natuurlijk grasland. Het park leent zich voor Gezellig, Ertussenuit en Uitdaging. Lange doorgaande paden in het groen verbinden diverse voorzieningen en plekken aan elkaar.

Opgave om te komen tot dit beeld in het Ringpark is het versterken van de identiteit door eenduidige routes en krachtige plekken.

Het verplaatsen van het woonhuis laat meer ruimte voor het Ringpark om continuïteit aan weerszijde van de Oosterboerweg te waarborgen. Het ringpark wordt daarnaast versterkt door de agrarische kavel van extra groenopstanden te voorzien, in een parkachtige aanleg. Daarmee wordt ook de vreemde uitzondering, de dierenartsenpraktijk, beter opgenomen in het ringpark. Voorgenomen ontwikkeling verstevigt daarmee de kwaliteit van het ringpark en draagt zodoende bij aan de kwaliteit van de wijk als geheel.

4.3.5 Conclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd kan worden dat het in dit bestemmingsplan besloten plan in overeenstemming is met het in de Structuurvisie, Woonvisie, Cultuurhistorische inventarisatie en waardestelling en Kadernotitie verwoordde ruimtelijk beleid van de gemeente Meppel.

5. Planologische randvoorwaarden

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieu- en omgevingsaspecten bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's bodem, geluid, archeologie, water, ecologie, luchtkwaliteit, externe veiligheid en milieueffectrapportage.

5.1 Bodem

Bij een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, is door EcoReest BV. een bodemonderzoek verricht. Het doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen over de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen).

Het te onderzoeken terrein bestaat thans uit een weiland en een deel bosschage. Op historische kaarten is op de onderzoekslocatie nooit bebouwing te zien. Uit geraadpleegde bronnen blijkt dat de onderzoekslocatie kan worden aangemerkt als een (grootschalige) onverdachte locatie.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond. De verhoogde waarde aan barium in het grondwater wordt beschouwd als zijnde en van nature verhoogde waarde. De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, is, gelet op het licht verhoogde gehalte aan kwik in de bovengrond formeel verworpen. Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming (wonen) van het terrein, concludeert men dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

Beoordeling RUD

In het kader van een bestemmingsplanwijziging voor nieuwbouw op de locatie is recent een bodemonderzoek volgens NEN 5740 verricht "Verkennd bodemonderzoek Oosterboerweg te Meppel, milieuadviesbureau Eco Reest B.V. , 13 juli 2020, projectnr. 200988". Dit bodemonderzoek is voldoende voor de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen binnen de grenzen van de, in dit bodemonderzoek aangegeven, bodemonderzoekslocatie. Indien er buiten deze bodemonderzoekslocatie gebouwd wordt, dan is voor dat deel een nieuw bodemonderzoek noodzakelijk. In artikel 2.4 van de Regeling omgevingsrecht is bepaald dat bij een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een bodemonderzoek moet worden gevoegd. Conform artikel 2.1.5 van de Bouwverordening betreft dit een recent (niet ouder dan 5 jaar) milieuhygiënisch bodemonderzoek verricht volgens NEN 5740. Het onderzoek dient te worden verricht ter plaatse van de verblijfsruimten van nieuw te bouwen bebouwing.

Conclusie

De resultaten van het onderzoek vormen geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.2 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De ontwikkelingslocatie is gelegen binnen de wettelijke geluidzone (200 meter) van de Hoogeveenseweg en de Oosterbroekenweg. Daarom is door GeluidMeesters BV een akoestisch onderzoek verkeerslawaaï uitgevoerd, om te onderzoeken of kan worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder.

Op de Oosterboerweg en de Lepelaar geldt een snelheidsregime van 30 km/uur. Daardoor zijn er vanuit de Wet geluidhinder geen verplichtingen gesteld aan de geluidbelasting van deze wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel aandacht aan deze wegen besteedt te worden. Omdat beide wegen ter hoogte van het bouwkaavel doodlopend zijn zal de verkeersintensiteit, en daarmee de geluidbelasting van dit verkeer, gering zijn en een goed wonen leefklimaat niet belemmeren. Deze wegen worden dan ook niet nader beschouwd.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Oosterbroekenweg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden. De geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Hoogeveenseweg voldoet ter plaatse van de noordgevel aan de voorkeursgrenswaarde. Op de overige gevels wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden wordt niet overschreden. Redelijkerwijs zijn er geen doelmatige en/of effectieve maatregelen in de vorm van bron en overdracht mogelijk om de geluidbelasting te reduceren tot de voorkeursgrenswaarde. Het bevoegd gezag dient dan ook verzocht te worden hogere waarden vast te stellen. De vast te stellen hogere waarden zijn opgenomen in tabel 3 (oranje en cursief gedrukt) van voorliggende memo.

Indien een hogere waarde wordt vastgesteld dient middels een aanvullend geluidwering onderzoek aangetoond te worden dat aan de eis met betrekking tot het binnenniveau (33 dB) kan worden voldaan. Hierbij mag geen rekening worden gehouden met de aftrek art. 110g van de Wet geluidhinder.

Conclusie

In het kader van de procedure voor het bestemmingsplan is de gemeente verzocht hogere waarden voor de geluidbelasting vast te stellen. De gemeente Meppel heeft middels een besluit hogere grenswaarde aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen. Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van voorgenomen ontwikkeling.

5.3 Archeologie

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

In het bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. 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.

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 1.000 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming betreft.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling maakt de nieuwbouw van een woonhuis en twee bijgebouwen mogelijk. De totale oppervlakte bedraagt minder dan 1.000 m². Op basis daarvan hoeft er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.4 Water

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het verplicht ruimtelijke plannen te 'toetsen op water', de zogenaamde watertoets. De watertoets is een waarborg voor water in ruimtelijke plannen en besluiten. Ten behoeve van de ontwikkeling is online de watertoets doorlopen.

Op basis van deze digitale toets concludeert het Waterschap Drents Overijsselse Delta dat belangen van het waterschap worden geraakt. Dit omdat een deel van het plangebied in de contour van een beperkingsgebied is gelegen. Het ringpark ten noorden is als A-watergang aangeduid, waarbij het plangebied binnen de Invloedszone gelegen is. Na bestudering van de watertoets concludeert het waterschap dat de korte procedure voor het plan van toepassing is. Ten behoeve daarvan heeft het waterschap een waterparagraaf opgesteld, welke hier is opgenomen.

Het beleid van het waterschap Drents Overijsselse Delta staat beschreven in het waterbeheerplan 2016-2021. Specifiek voor het stedelijke gebied heeft het waterschap het beleid geformuleerd in 'Water Raakt!'. Daarnaast is de Keur een belangrijk regelstellend instrument waarmee in ruimtelijke plannen rekening moet worden gehouden.

Invloed op de waterhuishouding

Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. Binnen het bestemmingsplan worden niet meer dan tien wooneenheden gerealiseerd en de toename van het verharde oppervlak bedraagt niet meer dan 1500 m². Binnen het plangebied is geen sprake van (grond)wateroverlast.

Voor de aanleghoogte wordt een ontwateringsdiepte geadviseerd van minimaal 80 centimeter. Dit is de afstand tussen de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) en onderzijde bouwvloer. Bij het bouwen zonder kruipruimte kan worden volstaan met een kleinere ontwateringsdiepte. Om wateroverlast binnen woningen en bedrijven te voorkomen adviseert het waterschap om een drempelhoogte van 30 centimeter boven het straatpeil te hanteren (as van de weg). Voor lager gelegen ruimtes, zoals kelders en parkeergarages, wordt aandacht besteed aan het voorkomen van wateroverlast door bijvoorbeeld instromend hemelwater.

Voorkeursbeleid hemelwater

Bij de afvoer van overtollig hemelwater moet het afstromend hemelwater ter plaatse in de bodem dan wel op het oppervlaktewater worden teruggebracht. Het waterschap heeft de voorkeur om het hemelwater, daar waar mogelijk, te infiltreren in de bodem. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Hiervoor is binnen het plangebied voldoende ruimte en zal worden meegenomen in het erfinrichtingsplan.

Eventueel overtollig hemelwater zal worden afgevoerd naar de noord- en zuidzijde van het plangebied. Hier zijn een brede sloot en de Hoogeveense Vaart gelegen.

Watergangen

Binnen het plangebied ligt een beschermingszone van een primaire A-watergang van het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Primaire A- watergang is een watergang waar het waterschap verantwoordelijk is voor de inrichting en het onderhoud. De functie van deze watergang(en) moet te allen tijde worden gegarandeerd. Hierbij wordt rekening gehouden met de beschermingszone van deze watergangen zoals in de Keur beschreven. Met betrekking tot deze watergangen gelden de binnen de Keur opgenomen gebods- en verbodsbepalingen. Voor werkzaamheden binnen de beschermingszone moet een Watervergunning worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta.

Voorgenomen ontwikkeling omvat geen werkzaamheden binnen de beschermingszone van de primaire A-watergang.

Wijzigingen aan het watersysteem

Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Voor het dempen van watergangen (of greppels dieper dan 40 cm) dient gecompenseerd te worden. Vooroverleg voor het aanvragen van een vergunning wordt geadviseerd. Het waterschap neemt nieuwe primaire A-watergangen in beheer en onderhoud, nadat is vastgesteld of deze nieuwe watergangen voldoen aan de daarvoor geldende criteria.

Voorgenomen ontwikkeling omvat niet het dempen, verleggen of graven van wateren.

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 in ruimtelijke zin.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

5.5 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. In het kader van voorgenomen ontwikkeling is een Quicksan Flora en Fauna onderzoek en een Aerialscout-calculatie uitgevoerd door Eelerwoude. De conclusies van het rapport staan hier beschreven. De gehele rapportage is als bijlage toegevoegd aan dit document.

Gebiedsbescherming

Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Provincies zijn verantwoordelijk voor de veiligstelling en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Het ruimtelijk beleid voor het NNN is gericht op 'behoud, herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN' waarbij tevens zoveel mogelijk rekening gehouden dient te worden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen het NNN zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Voor ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het NNN is geen ruimte, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. Daarbij worden de zogenaamde NNN-spelregels gehanteerd: herbegrenzing van het NNN, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel.

Om te beoordelen of het plan in relatie tot gebiedsbescherming uitvoerbaar is dienen onder andere de wettelijke consequenties op het gebied van gebiedsbescherming, specifiek Natura2000, in beeld gebracht te worden. Vanwege de regionale invloedsfeer van de emissie van NOx, is een beoordeling naar het effect van de emissie van NOx, als gevolg van de voorgenomen activiteiten, noodzakelijk. Ten behoeve van deze beoordeling is de gewenste situatie gemodelleerd op basis van de aangeleverde gegevens door de opdrachtgever. De depositie is op de omliggende Natura 2000-gebieden in januari 2021 berekend en getoetst of het plan (mogelijke) significant negatieve effecten veroorzaakt op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. De volledige rapportage betreffende het stikstofdepositie-onderzoek is als bijlage onderdeel van dit bestemmingsplan, hieronder volgt enkel de conclusie.

De ontwikkeling van de vrijstaande woning aan de Oosterboerweg te Meppel heeft geen depositieresultaten boven 0,00 mol/ha/jaar tot gevolg. Hiermee is een vergunning in het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof, niet aan de orde voor de desbetreffende werkzaamheden.

Omdat geen sprake is van een toename van stikstofdepositie, is er geen sprake van een wettelijke consequentie. Er hoeft geen Wet natuurbescherming-vergunning aangevraagd te worden.

Soortenbescherming

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

Soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt:

Algemene grondgebonden zoogdieren

De ontwikkeling zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van een aantal beschermde soorten waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Het betreft soorten egel, konijn en diverse algemene muis- en spitsmuissorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten omdat er sprake is van een tijdelijke, en plaatselijke verstoring, er voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft.

Algemene amfibieën

Aangezien het groen en de waterelementen aan de randen van het plangebied behouden blijven zal de ingreep naar verwachting niet leiden tot een verlies van leefgebied van algemeen voorkomende amfibieën met het beschermingsregime "andere soorten". Daarnaast is voor deze beschermde soorten bij een ruimtelijke inrichting door de provincie Drenthe een vrijstelling van de ontheffingsplicht opgesteld. Wel dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht

Algemene broedvogels

Voor alle beschermde inheemse (ook algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die opzettelijk nesten, rustplaatsen en eieren vernielen of beschadigen, als ook op het wegnemen van nesten van vogels. Daarnaast is het verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort. Het plangebied zelf is niet geschikt als broedplaats voor algemene broedvogels. Bij werkzaamheden moet wel voorkomen worden dat eventuele in gebruik zijnde nesten in het groen rond het plangebied verstoord worden als gevolg van de werkzaamheden. Voor de Wet natuurbescherming zijn echter alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar en ongeacht de zeldzaamheid van de soort..

Met de volgende soorten en/of soortgroepen waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt dient rekening te worden gehouden:

Vleermuizen

Binnen het plangebied zijn verblijfplaatsen van vleermuizen uitgesloten. Het plangebied kan wel gebruikt worden om te foerageren. Tevens kunnen de elzensingel en watergang aan de zuidzijde en de bomen aan de west- en noordzijde gebruikt worden als vliegroute. Deze bomen horen niet bij het plangebied. Om de functionaliteit van de vliegroute te garanderen moet ook verstoring voorkomen worden. Dit kan door het nemen van de volgende maatregelen

- Handhaven van bomen langs randen van het plangebied.
- Werkzaamheden uitsluitend overdag uitvoeren (m.n. in actieve periode van vleermuizen- april t/m november).
- (Tijdelijke) Verlichting van bomen dient voorkomen te worden.

Zorgplicht

In de Wet natuurbescherming is in artikel 1.11 een omschrijving opgenomen over de algemene zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht neemt voor alle in het wild levende dieren en planten, dus ook niet-beschermde soorten, en hun directe leefomgeving. Dit is een algemene verantwoordelijkheid die voor iedereen geldt. Het betekent bijvoorbeeld dat er niet onnodig dieren en planten worden gedood, wanneer er redelijkerwijs een andere oplossing voor is, bijvoorbeeld de dieren te verplaatsen naar een ander gebied.

Conclusie

Vanuit de eisen van het natuurbeleid NNN is het plan uitvoerbaar. Ook vanuit de Wet natuurbescherming is het plan uitvoerbaar met betrekking tot de onderdelen gebiedenbescherming en houtopstanden. Dit geldt ook voor het onderdeel soortenbescherming. Tijdens de werkzaamheden dient te allen tijde rekening gehouden te worden met het broedseizoen van vogels en de algemene zorgplicht. Voorgenomen ontwikkeling heeft daarmee geen negatieve consequenties voor de ecologische in en rondom het plangebied.

5.6 Luchtkwaliteit

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

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Conclusie

Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met Wet Milieubeheer beschreven categorieën, kan worden aangenomen dat het project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) zal dan ook niet worden overschreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

Aan hand van de Risicokaart wordt een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. Op het moment van het opstellen van het bestemmingsplan is de risicokaart niet beschikbaar. Dit wordt op een later moment aangevuld.

Ten zuidoosten van het plangebied bevindt zich tankstation. Deze is gesitueerd op ca. 220 meter van het plangebied en heeft een richtafstand van X meter. Deze is daarmee ruim buiten de risicogrenzen van het plangebied gelegen.

Conclusie

Er bevinden zich in de directe omgeving geen risicobronnen van het plangebied. Daarnaast brengt voorgenomen ontwikkeling geen externe veiligheidsfactoren met zich mee. Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

5.8 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
- Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is;
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
- Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
- Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een herontwikkeling van het plangebied tot woonlocatie en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. De beoogde ontwikkeling is opgenomen in de D-lijst van het Besluit milieueffectrapportage, namelijk: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". In voorliggend geval is sprake van de verplaatsing van de bouwmogelijkheid van 1 nieuwe woning. Hiermee blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

Conclusie

Indien de mogelijkheden van dit plan worden vergeleken met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied zal worden ontsloten vanaf de westzijde, via de Oosterboerweg. Hier is zal ook de hoofdaansluiting van de nuts-voorzieningen zijn gesitueerd. Op de locatie was reeds een bouwmogelijkheid voor een woonhuis voorzien, deze wordt middels onderhavig bestemmingsplan elders gepositioneerd. De realisatie van het woonhuis heeft daarom geen verkeersaantrekkende werking die een toename van verkeersbewegingen met zich mee brengt. De huidige straat heeft voldoende breedte, waardoor de infrastructuur voldoende voorziet in het gewenste gebruik.

Voor elke ontwikkeling geldt dat er dient te worden voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm zoals verwoord in de Nota parkeernormen Gemeente Meppel. Zo ook bij voorgenomen plan. Het plangebied is gelegen in de zone rest bebouwde kom. Voor een vrijstaand woonhuis is hiervoor een norm van 2 parkeerplaatsen voorzien. Gezien de ruime afmetingen van het perceel is er voldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein te realiseren. Vanwege de groene omzoming kan dit landschappelijk goed worden ingepast.

6. Juridische aspecten

6.1 Algemeen

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 derhalve:

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

Dit plan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting (met bijbehorende bijlagen). De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het plan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. Het geeft namelijk uitleg over de achtergronden van deze partiële herziening.

Uit de beoordeling van de omgevingsaspecten blijkt dat er twee milieutechnische voorwaarden naar voren komen;

- Uit het aspect geluid komt naar voren dat er een besluit dient te komen voor het vaststellen van een hogere grenswaarde;
- Uit het aspect bodem komt naar voren dat er een aanvullend bodem onderzoek uitgevoerd dient te worden, mocht er buiten het huidige onderzoeksgebied gebouwd gaan worden.

6.2 Regels

De regels van deze partiële herziening zijn ondergebracht in drie hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende regels. Deze regels hebben tot doel een eenduidige interpretatie en toepassing van de inhoudelijke regels in de overige hoofdstukken in relatie tot de verbeelding te waarborgen. Daarnaast is geregeld, wat de reikwijdte van dit bestemmingsplan is (artikel 2). Hierin is vastgelegd, welke onderdelen aan het vigerende bestemmingsplan Oosterboer worden toegevoegd. Daarnaast is geregeld, dat alle overige regels uit dat plan van kracht blijven.

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, tuin, groen, waarde archeologie);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

Dit plan omvat de volgende bestemmingen;

Agrarisch (artikel 3)

Deze bestemming betreft enkele nog open weidegronden die binnen de woonwijk zijn gelegen, zo ook binnen het plangebied. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn algemeen bestemd voor cultuurgronden en extensieve dagrecreatie, alsmede groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, wegen, straten en paden en nutsvoorzieningen. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Erf- en terreinafscheidingen mogen 1,5 m hoog zijn. Andere bouwwerken mogen 2 m hoog zijn.

Groen (artikel 4)

De bestemming 'Groen' is gelegd op de belangrijkste groenvoorzieningen binnen de wijk. Alle hoofdgroenstructuren vallen binnen deze bestemming. Deze wordt overgenomen van het vigerende bestemmingsplan en vormt een groene zone tussen het nieuwe woonhuis en de bestaande boerderij aan de Oosterboerweg 12. Ook de zone van 20 meter ten zuiden van het woonhuis zijn als groen bestemd, om het bouwen van bijgebouwen of bouwwerken uit te sluiten. Ook het bouwen van vergunningsvrije bouwwerken is hier uitgesloten. Binnen de bestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, bermen, beplanting, parken en plantsoenen toegestaan. Ook is de functie bedoeld voor parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, dagrecreatieve voorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voet- en fietspaden, nutsvoorzieningen als mede tuinen.

Tuin (artikel 5)

De bestemming 'Tuin' hangt in hoge mate samen met de bestemming 'Wonen'. Hierbinnen zijn de tuinen van het woonhuis opgenomen, die niet mogen worden bebouwd.

In de regeling is opgenomen dat, onder bepaalde voorwaarden, binnen deze bestemming wel bebouwing in de vorm van erkers en ingangpartijen toegestaan zijn. Ten slotte zijn binnen de bestemming bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan

Wonen (artikel 6)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, alsmede aan huis verbonden beroepen (tot maximaal 30% van het vloeroppervlak). Er is maximaal 1 wooneenheid toegestaan. Hieraan ondergeschikt zijn groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, wegen, straten en paden, nutsvoorzieningen en water toegestaan met de daarbij behorende tuinen, erven en verhardingen en andere bouwwerken.

Wat betreft de verhouding tussen de bestemming 'Wonen' en de bestemming 'Tuin', wordt verwezen naar de hiervoor opgenomen toelichting bij de bestemming 'Tuin'.

In de regels zijn diverse andere flexibiliteits-bepalingen opgenomen onder meer voor het toestaan van een aan huis gebonden bedrijf.

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen wordt afgeweken van het moederplan Oosterboer in die zin dat dat bijgebouwen ook zijn toegestaan vóór de voorgevel van het hoofdgebouw. Dit is noodzakelijk gezien de situering van het bouwvlak en omdat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt onwenselijk is dat binnen een zone van 20 meter vanaf de Hoogeveense Vaart gebouwd wordt. Om eenduidig aan te geven waar aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan wordt gebruik gemaakt van een aanduiding "bijgebouwen". Door deze aanduiding los te houden van het bouwvlak van het woonhuis wordt voorkomen dat er één lange gevel aan de lepelaar kan ontstaan. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is een maximum oppervlakte opgenomen van 124 m².

Daarnaast wordt afgeweken van het plan Oosterboer voor de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel of voor een naar de weg toe gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of in het verlengde daarvan. Dit vanwege de alzijdige oriëntatie van het plangebied en de aanwezigheid van paarden in het plangebied. Voor de afscherming hiervan dient een hogere bouwhoogte te worden gehanteerd. Er wordt daarom een bouwhoogte van 1,5 meter opgenomen. Aanvullende eis is wel dat de erfafscheiding hoofdzakelijk (semi-) transparant, dan wel onderdeel van het landschap, dient te zijn.

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

Het laatste hoofdstuk bevat de overgangs- en slotregels.

6.3 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).

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeenteraad dient inzake het al dan niet vaststellen van het bestemmingsplan te overwegen of de planologisch-juridische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, maatschappelijk uitvoerbaar zijn. Bij deze afweging zullen onder andere de zienswijzen een rol spelen.

Het bestemmingsplan 'Oosterboerweg 2a Meppel' is conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voorbereidt met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Concreet betekent dit dat het ontwerp bestemmingsplan vanaf 20 april voor 6 weken ter inzage heeft gelegen om een ieder de mogelijkheid te geven zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Deze herziening voorziet niet in door de gemeente uit te voeren werken of werkzaamheden. Het plan voorziet daardoor niet in een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar te achten.

8. Procedure

8.1 Vooroverleg en inspraak

De partiële herziening vormt een nadere technische aanvulling op het bestemmingsplan “Oosterboer”. Het wordt in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro aan de vaste vooroverlegpartners voorgelegd en op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

In het kader van burgerparticipatie heeft de initiatiefnemer voorafgaand aan de tervisielegging omwonenden diverse malen geïnformeerd over de planontwikkeling. Een directe samenwerking vergroot het lokale draagvlak en bespoedigt de ruimtelijke procedure als geheel.

Vervolgens heeft het voorontwerp bestemmingsplan ‘Oosterboerweg 2a Meppel’ vanaf 5 oktober 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Hierbij is aangegeven dat de mogelijkheid bestond een inspraakreactie op het initiatief in te dienen. Tijdens de ter inzage legging zijn een tweetal inspraak reacties ontvangen. Deze richtten zich voornamelijk op de positionering van het oostelijke bijgebouw. Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen wordt verwezen naar bijgevoegde zienswijze nota.

Op basis van de ingediende inspraak reacties is de positionering van het bijgebouw aangepast en is de aanduidingsgrens kleiner gemaakt. Ook is vanwege het beoogde toekomstige gebruik de totale oppervlakte aan bijgebouw vastgezet op 124 m2, verdeeld over de twee aanduidingsvlakken voor bijgebouw.

8.2 Zienswijzen

Het bestemmingsplan ‘Oosterboerweg 2a Meppel’ is conform artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening voorbereidt met de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Concreet betekent dit dat het ontwerp bestemmingsplan vanaf 20 april 2022 voor 6 weken ter inzage heeft gelegen om een ieder de mogelijkheid te geven zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid heeft niemand gebruik gemaakt.

Bijlagen

- Bijlage 1. Verkennend bodemonderzoek

■ Bijlage 2. Akoestisch onderzoek

■ Bijlage 3. Watertoets

■ Bijlage 4. Quicksan natuurwaarden onderzoek

■ Bijlage 5. Stikstofberekening

■ Bijlage 6. Reactienota inspraak en vooroverleg