


# Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

Steenwijkerstraatweg 10, Meppel

# Motivering Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit

## Steenwijkerstraatweg 10, Meppel

| | | | |
|---|---|---|---|
| Plannaam: | Steenwijkerstraatweg 10, Meppel | Datum: | 21-9-2026 |
| Projectnummer: | 2025-0719 | Versie: | Ontwerp |


5.1.2e
Adviseur Ruimtelijke ordening
5.1.2e @lycens.nl
M 5.1.2e

5.1.2e
Afdelingshoofd Ruimtelijke ordening & Ecologie
5.1.2e @lycens.nl
M 5.1.2e


De vermelde medewerkers in deze rapportage zijn akkoord met openbaring van zijn of haar persoonsgegevens in het kader van de AVG-privacywetgeving.

# Inhoudsopgave


1 Inleiding ..... 5

1.1 Aanleiding en doel ..... 5
1.2 Beschrijving van het plangebied ..... 5
1.3 Beschrijving buitenplanse omgevingsplanactiviteit ..... 6
1.4 Leeswijzer ..... 7

2 Planbeschrijving ..... 8

2.1 Huidige situatie ..... 8
2.2 Toekomstige situatie ..... 10

3 Beleid en regelgeving ..... 13

3.1 Rijk ..... 13
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) ..... 13
3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) ..... 13
3.1.3 Omgevingsbesluit (Ob) ..... 14
3.2 Provincie Drenthe ..... 15
3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe ..... 15
3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe 2023 ..... 17
3.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta ..... 17
3.3.1 Waterbeheerprogramma Drenthe 2022-2027 ..... 17
3.3.2 Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta ..... 18
3.4 Regionaal ..... 20
3.4.1 Woondeal Zuidwest Drenthe 2022-2030 ..... 20
3.5 Gemeente Meppel ..... 21
3.5.1 Omgevingsvisie van de gemeente Meppel ..... 21
3.5.2 Omgevingsplan gemeente Meppel ..... 22
3.5.3 Kadernotitie – Zo doen we groen ..... 26
3.5.4 Water- en rioleringsplan ..... 26

4 Voorbereiding en participatie ..... 28

4.1 Inleiding ..... 28
4.2 Participatie ..... 28

5 Aspecten fysieke leefomgeving ..... 29

5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking ..... 29
5.2 Milieueffectrapportage ..... 30
5.3 Bodem ..... 31
5.4 Water ..... 32
5.5 Geluid ..... 32
5.6 Geur ..... 34
5.7 Omgevingsveiligheid ..... 35
5.8 Luchtkwaliteit ..... 36
5.9 Activiteiten en milieuzonering ..... 39
5.10 Trillingen ..... 41
5.11 Flora en Fauna ..... 42
5.12 Archeologie ..... 43
5.13 Cultuurhistorie ..... 44
5.14 Verkeer en Parkeren ..... 46
5.15 Duurzaamheid ..... 48
5.16 Klimaatadaptatie ..... 49

6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal ..... 52

7 Belangenafweging en conclusie ..... 53

8 Bijlagen ..... 54

8.1 Bijlage 1 – mer beoordeling ..... 54
8.2 Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek ..... 54
8.3 Bijlage 3 – Quickscan flora en fauna ..... 54
8.4 Bijlage 4 – Stikstofdepositieberekening ..... 54
8.5 Bijlage 5 – Participatieverslag ..... 54
8.6 Bijlage 6 - Ontwerp ..... 54

# 1 Inleiding

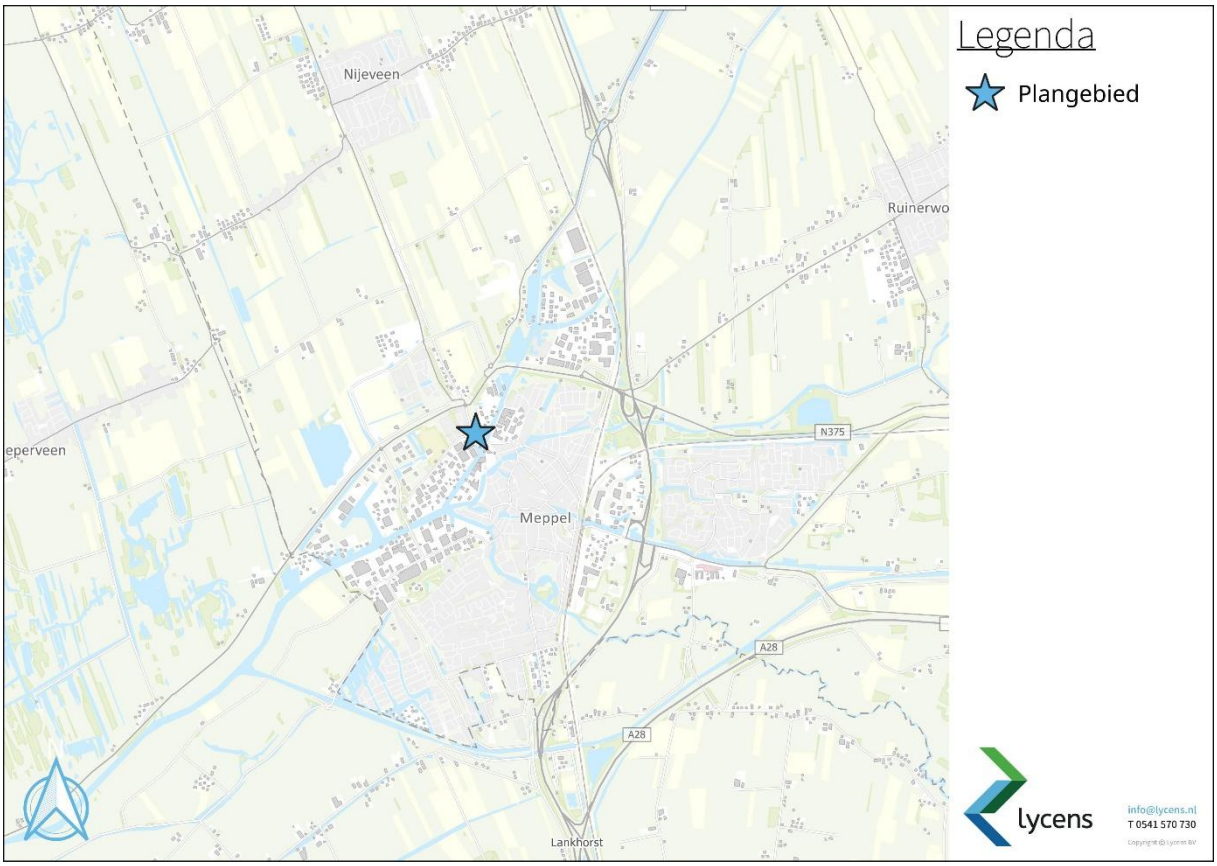
## 1.1 Aanleiding en doel

Vastia B.V. (vanaf nu initiatiefnemer) is voornemens een voormalige horecagelegenheid aan de Steenwijkerstraatweg 10 in Meppel te verbouwen tot appartementencomplex met 17 appartementen. Het bestaande pand blijft behouden. Aan de achterzijde wordt een extra bouwlaag toegevoegd en er wordt een vrijstaande bergingsruimte gerealiseerd. Het initiatief voorziet in de ontwikkeling van zeventien appartementen met oppervlaktes variërend van circa 58,2 $m^2$ tot 124,5 $m^2$.

Het is in de huidige situatie planologisch niet mogelijk om de verbouwing te realiseren en het plangebied te gebruiken als woonfunctie. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een afwijking of wijziging van het vigerende planologische regime noodzakelijk. Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Middels een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA) kan van de regels van het Omgevingsplan worden afgeweken om de beoogde ontwikkeling toe te laten. Voorliggende motivering toont aan dat met het toelaten van de BOPA sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast is de motivering geschikt als onderbouwing van de technische bouwactiviteit.

## 1.2 Beschrijving van het plangebied

In de omgeving ligt het plangebied ten noordwesten van de kern van Meppel. In Figuur 1 is het plangebied aangewezen op de kaart van de omgeving. Ten noorden loopt de N375 die het noordelijke deel van Meppel ontsluit richting het zuidwesten en richting de A32. Ten westen van het plangebied stroomt de Drentsche Hoofdvaart.




Figuur 1: Ligging van het plangebied in de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Steenwijkerstraatweg 10 te Meppel en is bekend onder kadastrale gemeente Meppel, sectie K, nummers 796 en 789. De percelen hebben een oppervlak van 2.114 $m^2$. Rondom het plangebied staan woningen, bedrijfspanden, een restaurant en een bouwmarkt.




Figuur 2: Luchtfoto van het plangebied

## 1.3 Beschrijving buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het bouwen is. Er zijn twee varianten:

1 Een activiteit waarvoor het omgevingsplan bepaalt dat een vergunning nodig is, maar het volgens de beoordelingsregels niet mogelijk is de vergunning te verlenen.

2 Een andere activiteit in strijd met het omgevingsplan.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

a met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
b als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

Het plan is in strijd met de gebruiks- en bouwregels van het 'Omgevingsplan gemeente Meppel'. Ter plaatse van het plangebied geldt de functie 'Horeca-WTB'. De gronden zijn bestemd voor horecabedrijven van categorie 1 en 2 en ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens een woning op verdieping. Op de planlocatie geldt geen aanduiding 'wonen'. Het gebruik van deze gronden als woonfunctie is niet mogelijk binnen de huidige regels. De beoogde nieuwe bouwlaag overschrijdt de maximale goothoogte van 5 meter geldend op het bouwvlak. Het bergingsgebouw overschrijdt het maximale oppervlak van bijbehorende bouwwerken en is daarmee in strijd met

de bouwregels. Het initiatief betreft daarmee een BOPA. Hiervoor is een ruimtelijke motivering vereist waarin wordt onderbouwd dat in de beoogde situatie sprake is van 'een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)'.

Voorliggende motivering toont aan dat het initiatief passend is ter plaatse van de huidige locatie, aan de Steenwijkerstraatweg te Meppel, en daarmee in overeenstemming is met ETFAL.

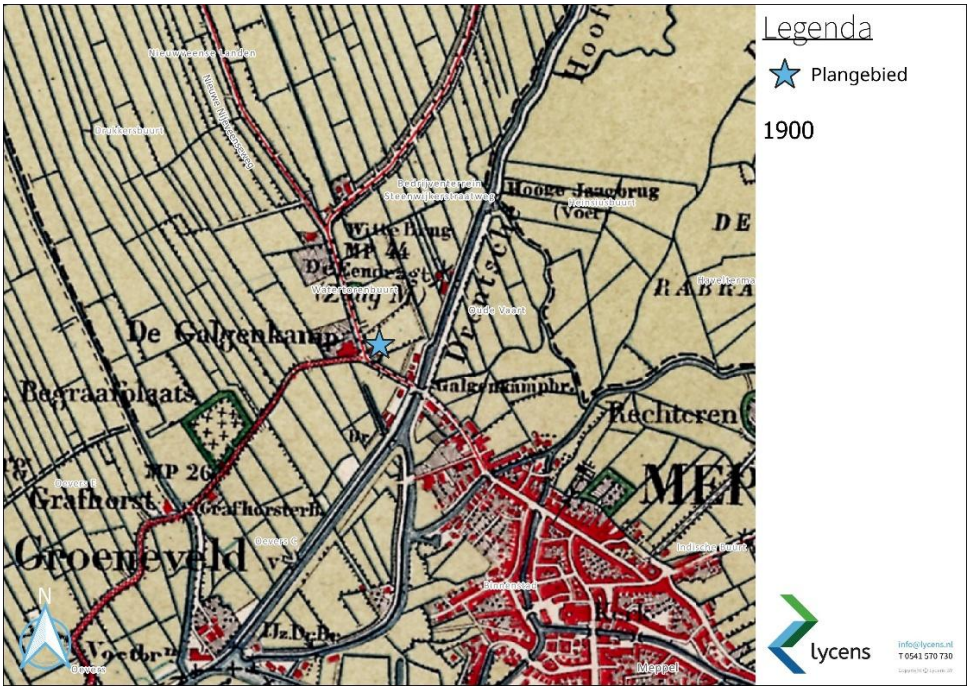
## 1.4 Leeswijzer

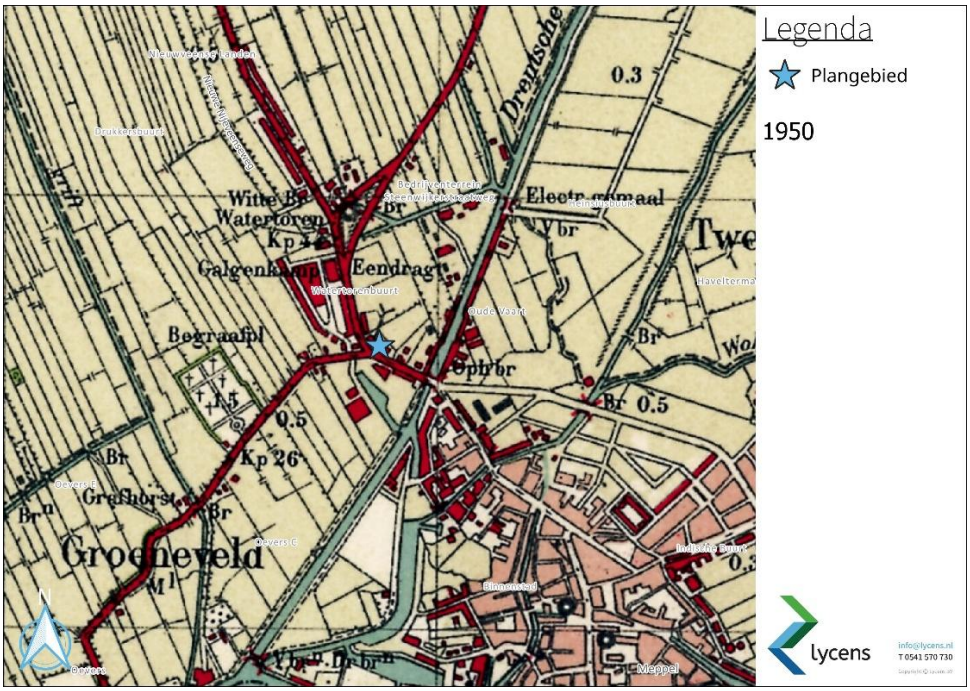
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de planbeschrijving uiteengezet. Het van toepassing zijnde beleid komt aan de orde in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 beschrijft de wijze waarop het plan is voorbereid, waarna in hoofdstuk 5 de aspecten die van belang zijn voor de fysieke leefomgeving worden toegelicht. De financiële uitvoerbaarheid is in hoofdstuk 6 behandeld. Hoofdstuk 7 beschrijft de belangenafweging en conclusie van voorliggende motivering waarbij wordt bepaald of het planvoornemen leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De bijlagen zijn opgenomen in hoofdstuk 8.

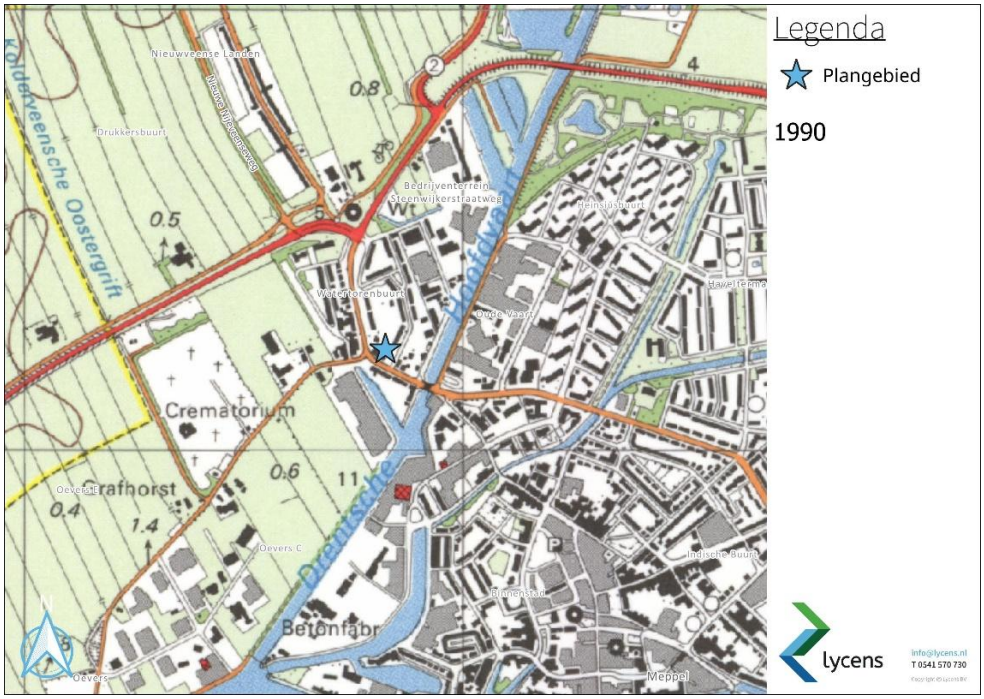
# 2 Planbeschrijving

## 2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten noordwesten van de kern van Meppel. Uit de historische kaartbeelden van Figuur 3 is de ontwikkeling rondom het plangebied te zien. Het kaartbeeld uit 1900 toont het plangebied buiten de bebouwing van Meppel aan de westkant van de Drentsche Hoofdvaart. Het beeld uit 1950 laat zien dat er in 50 jaar tijd bebouwing langs de Steenwijkerstraatweg richting het plangebied is ontwikkeld en dat de kern van Meppel zich heeft uitgebreid. Rond 1990 was de directe omgeving rond het plangebied aan de westkant van de Drentsche Hoofdvaart al voor een groot deel bebouwd. Ook is te zien dat tussen 1950 en 1990 de N375 is aangelegd ten noorden van het plangebied.






Figuur 3: Historische kaartbeelden van de omgeving

Het plangebied is gelegen in de wijk Watertorenbuurt. De Steenwijkerstraatweg is een gebiedsontsluitingsweg die de kern van Meppel richting het noordwesten ontsluit richting de N375. In de directe omgeving van het plangebied staat bebouwing van één tot twee bouwlagen. Ten noorden is bestaat de bebouwing voornamelijk uit woningen en ten zuiden en westen voornamelijk uit bedrijven en detailhandel. Op Figuur 4 zijn de functies rondom het plangebied weergegeven.

Het huidige pand bestaat uit twee bouwlagen en heeft in de huidige situatie een horecafunctie. De functieaanduiding 'Horeca – WTB' staat toe dat horecabedrijven in categorie 1 en categorie 2 zich hier kunnen vestigen. Hieronder vallen bedrijven die overdag etenswaren bereiden en vertrekken alsmede het bereiden en verstrekken van maaltijden gedurende avond, al dan niet in combinatie met logiesvertrekking of een zalencentrum.




Figuur 4: Functies rondom het plangebied

## 2.2 Toekomstige situatie

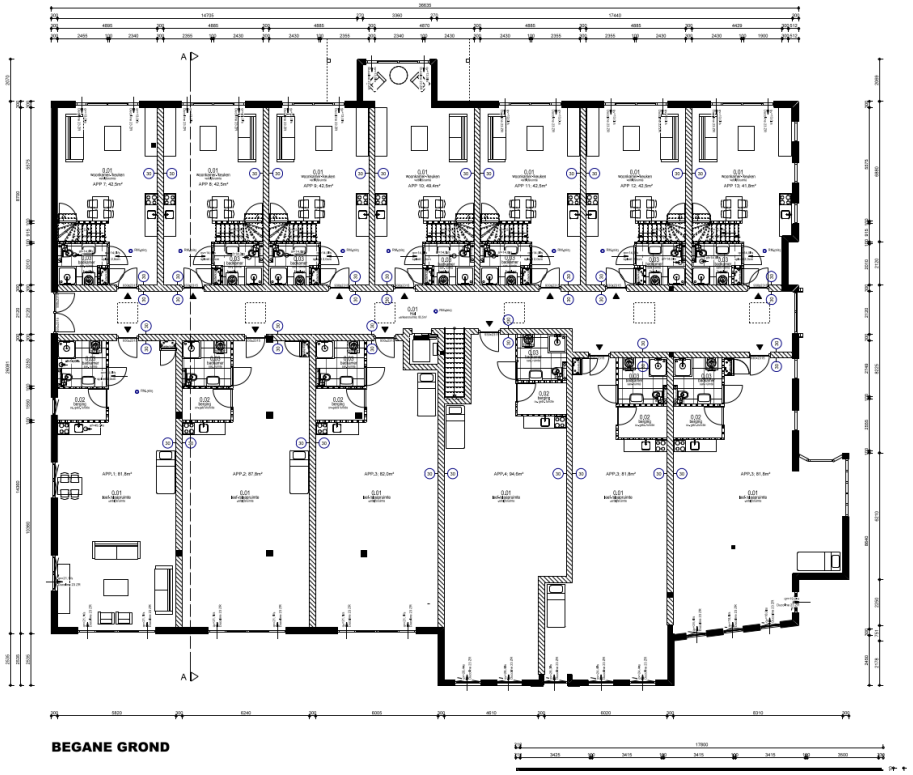
De beoogde ontwikkeling betreft een verbouwing van de horecagelegenheid tot een appartementencomplex met zeventien wooneenheden. Aan de achterzijde van het pand wordt een nieuwe bouwlaag gerealiseerd boven op de bestaande deel van het pand. In Figuur 5 en Figuur 6 is de beoogde ontwikkeling weergegeven. Er is te zien dat achter een extra bouwlaag is beoogd die ondergeschikt is aan de hoogte van de voorgevel. Door het handhaven van de oorspronkelijke bebouwing verandert er weinig aan het straatbeeld. In Figuur 5 zijn de voor-, zij-, en achteraanzichten van het beoogde pand te zien. Het volledig ontwerp is opgenomen als Bijlage 6 - Ontwerp.

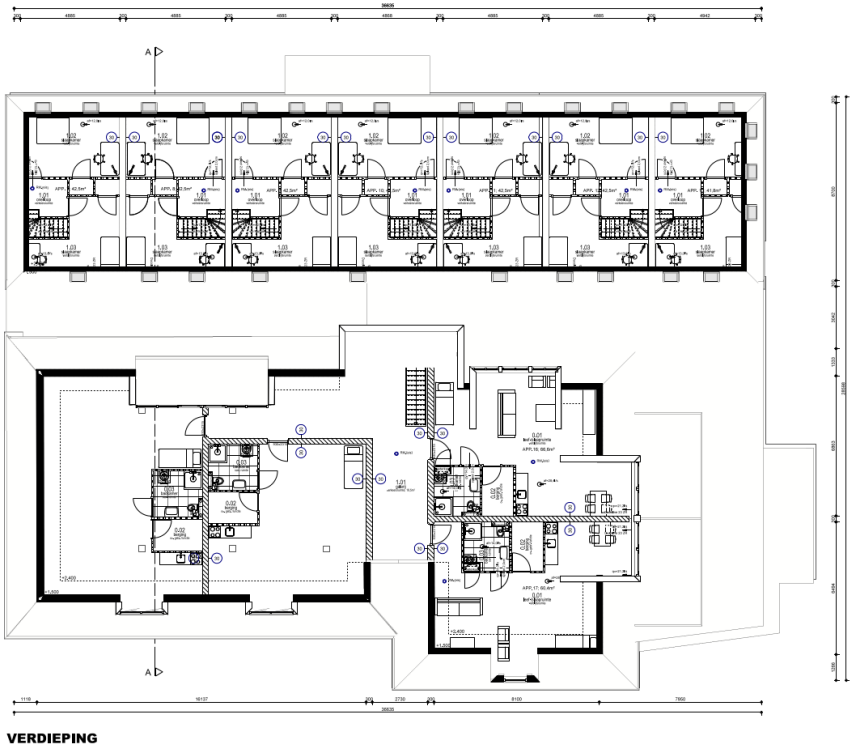
De zeventien appartementen die worden beoogd variëren van 58,2 m2 tot 124,5 m2. In totaal is er een woonoppervlakte van 2.490 m2. 7 van de appartementen hebben een begane grond en verdieping en 10 hebben één woonlaag op de begane grond of op de verdieping. Achter het gebouw wordt een bergingsgebouw beoogd. Voor elk appartement is 6,8 m2 berging voorgenomen. Drie appartementen aan de achterzijde van het pand hebben ook een kelder.

Ten behoeve van zeventien nieuwe woningen veranderd de verkeer- en parkeersituatie. In de huidige situatie zijn 36 parkeerplekken aanwezig. In de toekomstige situatie zal de parkeerdruk afnemen waardoor minder parkeervakken nodig zijn. Het aspect verkeer en parkeren is verder uitgewerkt in paragraaf 5.14.




Figuur 5: Zicht op de gevels van het beoogde pand




Figuur 6: Plattegrond van het initiatief

# 3 Beleid en regelgeving

## 3.1 Rijk

### 3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

#### Algemeen

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

#### Locatiespecifiek

Niet van toepassing.

#### Uitgangspunten

De realisatie van zeventien nieuwe appartementen in een voormalige horecagelegenheid draagt bij aan zorgvuldig gebruik van de ruimte, leefbaarheid en een duurzame woningvoorraad. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in het NOVI.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de ambities van de NOVI

### 3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

#### Algemeen

De instructieregels van het Rijk staan in hoofdstuk 5 van het Bkl. De instructieregels over een evenwichtige toedeling van functies staan in afdeling 5.1 Bkl en gaan over thema's zoals water, veiligheid en geluid, en tevens over nationale belangen, zoals elektriciteitsvoorziening, doorvaart rijksvaarwegen en erfgoed. Hoofdonderwerpen met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)

- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen.

#### Locatiespecifiek

Het plangebied kent op basis van kaartmateriaal de gebiedsaanwijzingen ‘gebieden waar bouwwerken het radarbeeld kunnen verstoren’ en ‘uitsluitingsgebieden hyperscale datacentra’.

#### Uitgangspunten

Van beide gebiedsaanwijzingen is geen sprake gezien de geringe bouwhoogte waarmee het niet mogelijk is het radarbeeld te verstoren. Daarnaast is geen sprake van een datacentrum.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met het Bkl.

### 3.1.3 Omgevingsbesluit (Ob)

#### Algemeen

Afdeling 16.4 van de Omgevingswet bevat de regelgeving over milieueffectrapportage. De uitwerking ervan staat in hoofdstuk 11 van het Omgevingsbesluit (hierna: Ob). De artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Ob verwijzen naar bijlage V van het Ob. Daar staan de projecten en de daarvoor benodigde besluiten waarvoor een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt.

#### Locatiespecifiek

Op basis van kaartmateriaal gelden twee activiteiten ambtsgebied:

- Mededeling voornemen mer-beoordeling indienen bij de gemeente, de rijksoverheid of de provincie (aanmeldnotitie).
- Mededeling voornemen mer-beoordeling indienen bij het waterschap of Rijkswaterstaat (aanmeldnotitie).

#### Uitgangspunten

Beoordeeld moet worden of milieueffectrapportage noodzakelijk is. Op basis van 11.6, 11.7 en 11.8 van het Ob kan worden bepaald of sprake is van een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht.

In paragraaf 5.2 is verder toegelicht of in voorliggend initiatief, in het kader van mer, sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effecten van het project wordt geconstateerd dat er sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hiermee geldt op basis van bijlage V van het Omgevingsbesluit een mer-beoordelingsplicht. De toelichting op de mer-beoordeling is verder uitgewerkt in paragraaf 5.2.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met het Omgevingsbesluit.

## 3.2 Provincie Drenthe

### 3.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

#### Algemeen

De Omgevingsvisie Drenthe richt zich op de ontwikkeling van robuuste systemen en multifunctionele gebieden om een duurzame en toekomstbestendige provincie te realiseren. Nieuwe ontwikkelingen mogen geen significante negatieve effecten hebben op kernfuncties zoals natuur, landbouw, water, wonen, werken, energie en recreatie. Multifunctionele gebieden combineren verschillende functies om economische groei te stimuleren zonder de kernkwaliteiten van Drenthe aan te tasten. Dit wordt gedaan aan de hand van de volgende ambities:

- **Robuust sociaaleconomisch systeem:** Drenthe zet in op een dynamische en innovatieve economie met voldoende en aantrekkelijke vestigingsmogelijkheden. Goede bereikbaarheid en een sterk regionaal economisch vestigingsklimaat zijn essentieel.
- **Steden en stedelijke netwerken:** Steden vormen de kern van Drenthe's aantrekkelijkheid. Er wordt gewerkt aan een onderscheidende identiteit, samenwerking tussen stedelijke netwerken en vergroening, klimaatadaptatie en energietransitie.
- **Wonen en demografie:** Aantrekkelijke en diverse woonmilieus zijn een prioriteit. Voor zowel groeigebieden als krimpregio's worden strategieën ontwikkeld om leefbaarheid, voorzieningen en werkgelegenheid te waarborgen.
- **Vrijetijdseconomie:** Drenthe blijft investeren in een sterk toeristisch aanbod door recreatie en verblijfsvoorzieningen te vernieuwen en uit te breiden.
- **Mobiliteit en bereikbaarheid:** De provincie streeft naar een duurzaam en innovatief vervoerssysteem, waarbij wegen, openbaar vervoer en digitale infrastructuur optimaal met elkaar verbonden zijn.
- **Energietransitie:** Drenthe wil in 2050 energieneutraal zijn. Dit vraagt om een overstap naar hernieuwbare energie, energiebesparing en de ontwikkeling van een toekomstbestendige energie-infrastructuur.
- **Gebruik bodem en ondergrond:** De provincie bewaakt een duurzaam gebruik van de bodem en ondergrond, in balans met de draagkracht van het natuurlijke systeem.
- **Robuust landbouwsysteem:** Drenthe biedt ruimte voor een toekomstgerichte en duurzame landbouw, met voldoende ontwikkelingsmogelijkheden.
- **Robuust natuursysteem en Natuurnetwerk Drenthe:** Het behoud en de versterking van biodiversiteit staan centraal, onder andere door de realisatie van het Natuurnetwerk Nederland en het Natuurnetwerk Drenthe.
- **Robuust watersysteem:** Een klimaatbestendig watersysteem is noodzakelijk om wateroverlast te voorkomen en water vast te houden voor droge periodes.
- **Multifunctionele gebieden:** De provincie stimuleert een slimme combinatie van landbouw, natuur, water en recreatie om stad en land optimaal te verbinden en economische kansen te benutten.

#### Locatiespecifiek

De locatieaanduidingen en de toetsing van het initiatief zijn opgenomen in Tabel 1.

Tabel 1: Locatieaanduidingen uit Omgevingsvisie Drenthe

| Locatieaanduiding | Ambitie / beleid | relevantie |
|---|---|---|
| Landschapstypen Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning | Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van het open karakter en de smalle verkavelingsstructuur. | Niet relevant want het plan voorziet niet in een wijziging van de smalle verkavelingsstructuur. |
| Wegpanorama | De essentie van het begrip wegpanorama's zit voor Drenthe in het beleefbaar houden van de afwisseling tussen bebouwd en onbebouwd gebied én, daar waar langs wegen ontwikkeld wordt, dit met kwaliteit gepaard gaat. | Het plan voorziet in verbouwen en het toevoegen van een bouwlaag in een reeds bebouwd gebied. Hiermee voorziet het initiatief aan de eis visie van de provincie. |

| | | |
|---|---|---|
| Deelgebied 8.B Meppel, en het laagveen rondom | Leidend in dit deelgebied is een samenloop van verschillende waterlopen waartussen en waarlangs verschillende ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. | Het initiatief voorziet niet in een wijziging van waterlopen. Dit aspect is niet relevant. |
| Aardkundig erfgoed: Generiek beschermingsniveau aardkundig erfgoed | In deze gebieden kunnen aardkundige kwaliteiten als inspiratiebron bij ontwikkelingen worden gebruikt. Wij verwachten van gemeenten dat zij in deze gebieden nagaan welk kenmerkend aardkundig erfgoed aanwezig is en dat zij hieraan bescherming geven via de gemeentelijk omgevingsvisie en plannen en initiatieven daarop beoordelen. | Niet relevant want het plan voorziet niet in een wijziging van aardkundig erfgoed of kwaliteiten. |
| Industrieterreinen met geluidsproductieplafond (GPP) | Het provinciaal beleid is erop gericht om geluid producerende industrie te concentreren op industrieterreinen met een geluidproductieplafond (GPP) (en in de overgangsfase een gezoneerd industrieterrein). | Het aspect geluid wordt verder uitgewerkt in paragraaf 5.5 |
| Sterke Steden | Wij streven naar sterke steden in robuuste stedelijke netwerken. In de steden komen verschillende provinciale belangen bij elkaar, zoals zorgvuldig ruimtegebruik, wonen, werkgelegenheid, voorzieningen, retail, cultuur, vrijetijdseconomie en bereikbaarheid. Onze steden zijn de dragers van het sociaaleconomisch systeem. | Het voorliggende initiatief draagt bij aan de opgaven uit de provinciale omgevingsvisie doordat een horecapand gebruikt gaat worden voor wonen en daarmee leegstand van vastgoed wordt voorkomen. Tevens wordt bijgedragen aan duurzame woningontwikkeling door duurzaam verbouwen en hergebruik van bestaande bebouwing. |
| Robuust natuursysteem | Stedelijke gebieden met overgangen stad-land, die door ecologisch beheer bij kunnen dragen aan kwaliteit van natuur en landschap. | Het aspect natuur wordt behandeld in paragraaf 5.11. |
| Natuur in stad en dorp | Drenthe heeft een ambitie om de biodiversiteit in dorpen en steden te behouden en te bevorderen door de kwaliteit van de fysieke leefomgeving te verbeteren. Ze streven naar een natuurinclusieve samenleving, met natuurinclusieve dorpen en steden. | Het aspect natuur wordt behandeld in paragraaf 5.11. |
| KRW-grondwaterlichamen | Wij streven naar schoon grondwater voor mens, natuur, | Het aspect grondwater wordt behandeld in paragraaf 5.4 |

| | | |
|---|---|---|
| | landbouw en drinkwatervoorziening. De grondwaterkwaliteit voldoet aan de doelen van de Kaderrichtlijn Water 2027. Voor de periode tot 2027 zijn de doelen concreet vastgelegd in Regionaal Waterprogramma Drenthe 2022-2027. | |
| Water in de stad | De waterhuishouding in het stedelijk gebied draagt bij aan het voorkomen van effecten van klimaatverandering en is bovendien uit oogpunt van beleving van toegevoegde waarde voor de leefomgeving. | Het aspect grondwater wordt behandeld in paragraaf 5.4 |

#### Uitgangspunten
Het initiatief is niet in strijd met de gebiedsaanwijzingen uit de Omgevingsvisie Drenthe.

#### Conclusie
Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de ambities van Omgevingsvisie Drenthe.

### 3.2.2 Omgevingsverordening Drenthe 2023
#### Algemeen
De 'Omgevingsverordening Drenthe 2023' is in werking vanaf 20 februari. In de provinciale omgevingsverordening zijn regels opgesteld waarmee invulling wordt gegeven aan het omgevingsbeleid en de omgevingsvisie. Dit kunnen regels betreffen voor overheden, initiatiefnemers, bedrijven en inwoners. Deze regels geven de kaders waarbinnen ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving plaats kunnen vinden.

#### Locatiespecifiek
Ter plaatse van het plangebied geldt enkel de gebiedsaanduiding 'bestaand stedelijk gebied'. Hier wordt gesteld dat een omgevingsplan dat in landelijk gebied aansluitend op bestaand stedelijk gebied voorziet in nieuwe woningbouw, wanneer de behoefte wordt aangetoond op basis van de gemeentelijke woonvisie (artikel 3.16).

#### Uitgangspunten
Het plangebied is reeds onderdeel van het bestaand stedelijk gebied en doet geen afbreuk aan het landelijk gebied. Bovendien draagt het initiatief bij aan het behalen van de doelen uit de woonvisie, zoals opgenomen in de omgevingsvisie van de gemeente Meppel, zie ook paragraaf 3.5.1.

#### Conclusie
Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met Omgevingsverordening Drenthe 2023.

## 3.3 Waterschap Drents Overijsselse Delta
### 3.3.1 Waterbeheerprogramma Drenthe 2022-2027
#### Algemeen
Door de invoering van de Kaderrichtlijn Water is Nederland verdeeld in vijf deelstroomgebieden. Het deelstroomgebied Rijn-Oost wordt beheerd door de waterschappen Rijn en IJssel, Vechtstromen, Vallei en Veluwe, Drents Overijsselse Delta en Zuiderzeeland. Om te voldoen aan de eisen van de Kaderrichtlijn Water hebben deze waterschappen een Waterbeheerplan opgesteld.

In de vergadering van 15 december 2021 is het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld. Het waterbeheerprogramma volgt inhoudelijk op de Watervisie 2050, die op 14 april 2021 door het algemeen bestuur is vastgesteld. Het waterbeheerprogramma beschrijft welke maatregelen het waterschap wil nemen in de planperiode 2022-2027 om te werken aan de ambities uit de Watervisie. Daarbij kan gaan om zowel nieuw beleid als vigerend beleid en maatregelen.

#### Locatiespecifiek

Het plangebied is gelegen in 'Meppelerdiep'. Meppelerdiep ligt in de provincie Drenthe en kenmerkt zich door het relatief hooggelegen golvend keileemplateau en de afgegraven hoogveengebieden in de omgeving van Smilde en Hoogeveen. Het gebied wordt doorsneden door Drentse beken en kanalen. De hoogveengebieden hebben een uitgestrekt en open karakter met rechte sloten. Kenmerkend voor het zandgebied van het Drents Plateau is het Drentse esdorpenlandschap, met brinkdorpen, essen, kampen, hooi- en weilanden en woeste gronden. In het gebied liggen grote heide- en bosgebieden, waaronder het Dwingelderveld. Op de grens tussen Overijssel en Drenthe ligt het Reestdal, waarin de Reest als veenbeekje vrij meanderend door het landschap stroomt. In de omgevingsvisie van de provincie Drenthe vormen landbouw, natuur en multifunctioneel de functies waar wij de waterhuishouding op dienen af te stemmen.

Het stroomgebied van het Meppelerdiep bestaat uit vijf deelstroomgebieden, te weten: Oude Vaart, Wold Aa, Oude Diep, Drentse Kanalen en Meppelerdiep en de Reest. Via de beken en kanalen wordt het overtollige water afgevoerd naar het IJsselmeer. In tijden van droogte wordt de waterinlaat geregeld via gemalen in het kanalenstelsel en de Wold Aa. Vanaf Meppel wordt het water het stroomgebied in gepompt, zodat de gewenste gronden oppervlaktewaterstanden in de omliggende gebieden worden gehandhaafd.

Meppel wordt aangemerkt als stedelijk gebied. Binnen stedelijk gebied is het waterschap verantwoordelijk voor het oppervlaktewaterbeheer met een waterhuishoudkundige functie. Daarnaast wordt het waterpeil afgestemd op de stedelijke functie.

#### Uitgangspunten

Het initiatief voorziet in de verbouwing en het toevoegen van een bouwlaag van een horecagelegenheid tot appartementencomplex. Het verhard oppervlak van het plangebied wijzigt niet. Het separate bergingsgebouw wordt gerealiseerd op reeds verharde grond. Hiermee heeft het initiatief geen negatieve impact op de waterhuishoudkundige situatie. Dit aspect is verder uitgewerkt in paragraaf 5.4.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de ambities van Waterbeheerprogramma Drenthe 2022 – 2027.

### 3.3.2 Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta

#### Algemeen

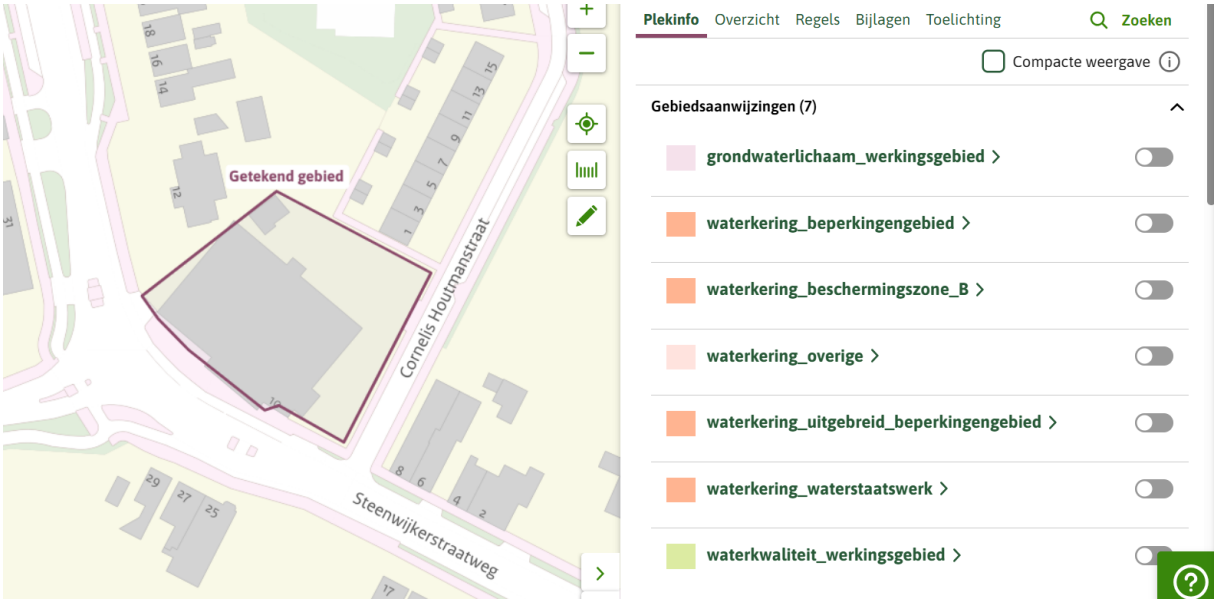
Op grond van artikel 56 in combinatie met artikel 78 van de Waterschapswet stelt het waterschap verordeningen vast die het nodig oordeelt voor de behartiging van de opgedragen taken. De taken die aan waterschap worden opgedragen betreffen, volgens artikel 1 van de Waterschapswet, de zorg voor het watersysteem en zorg voor het zuiveren van afvalwater. Eventueel kunnen nog de zorg voor andere waterstaatsaangelegenheden worden opgedragen, bijvoorbeeld vaarwegbeheer.

Naast de Waterschapswet, die de organisatie van de waterschappen regelt, geven de Omgevingswet en de daarop gebaseerde regelgeving allerlei bepalingen over de inhoud van het waterbeheer, bijvoorbeeld in de vorm van doelstellingen en concrete normen.

In artikel 2.5 van de Omgevingswet is bepaald: "Het algemeen bestuur van het waterschap stelt één Waterschapsverordening vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen." De Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta stelt regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving.

#### Locatiespecifiek

Op basis van Regels op de kaart gelden ter plaatse van het plangebied gebiedsaanwijzingen en beperkingsgebieden voor activiteiten (Figuur 7).




Figuur 7: Gebiedsaanwijzingen van de Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta op het plangebied

## Uitgangspunten

Ter plaatse van het plangebied:

*Grondwaterlichaam werkingsbied*

De aanduiding 'Grondwaterlichaam werkingsgebied' stelt regels voor o.a. het dempen van oppervlaktewaterlichaam, het graven van een oppervlaktewaterlichaam en het onttrekken van grondwater. Onderhavig planinitiatief heeft geen betrekking op deze aspecten zal zodoende geen belemmering ondervinden van deze aspecten.

*Waterkering beperkingengebied en waterkering beschermingszone B*

De regels met betrekking tot het bouwen en in stand houden van een gebouw in het beperkingengebied van een waterkering zijn vastgelegd in Afdeling 2.16 van de wetgeving. Binnen deze afdeling is Paragraaf 2.16.1 specifiek van toepassing op dergelijke bouwactiviteiten.

Artikel 2.80 bepaalt dat deze paragraaf geldt voor het bouwen en in stand houden van een gebouw in het beperkingengebied van een waterkering. Dit geldt echter niet voor het geheel of gedeeltelijk vernieuwen, veranderen of vergroten van een bestaand gebouw.

Volgens Artikel 2.81 is het toegestaan een gebouw te bouwen en in stand te houden in de beschermingszone B van een waterkering, mits er geen kelder wordt gebouwd en er voor de fundering tot maximaal 1,0 meter beneden maaiveld wordt ontgraven. Daarnaast mag degene die de activiteit uitvoert in de beschermingszone niet meer ontgraven dan noodzakelijk is voor het aanbrengen van de fundering.

Artikel 2.82 stelt dat het verboden is een activiteit zoals omschreven in Artikel 2.81, eerste lid, te verrichten zonder dit minimaal twee weken van tevoren te melden. Bovendien moet het bouwen van een gebouw binnen één jaar na de melding starten. De melding moet, naast de in Artikel 1.22 genoemde gegevens en bescheiden, ook een bouwtekening bevatten.

Tot slot bepaalt Artikel 2.83 dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een gebouw te bouwen en in stand te houden, tenzij wordt voldaan aan de voorwaarden uit Artikel 2.81, eerste lid.

*Waterkering overige*

Waterkering overige geeft de geometrische begrenzing van het beperkingengebied van overige waterkering weer.

*Waterkering uitgebreid beperkingengebied*

Waterkering uitgebreid beperkingengebied geeft de geometrische begrenzing weer en stelt een beperkingenactiviteit voor het plaats van een windturbine of het in stand houden. Dit heeft geen verdere relevantie.

*Waterkering Waterstaatswerk*

De beschermingszone heeft als doel de bescherming van het waterstaatswerk. Het profiel van vrije ruimte beschermt tevens ruimte voor toekomstige verbetering van het waterstaatwerk.

*Waterkwaliteit werkingsgebied*

Deze aanduiding stelt regels aan o.a. lozingsactiviteiten en lozen van afvloeiend hemelwater. In paragraaf 5.4 'Water' wordt hier nader op ingegaan.

De beoogde ontwikkeling betreft geen werkzaamheden waarvoor ontgraven hoeft te worden. De initiatiefnemer dient de regels voor lozingsactiviteiten in het waterkwaliteitswerkingsgebied te volgen.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit in lijn is met Waterschapsverordening Drents Overijsselse Delta.

## 3.4 Regionaal

### 3.4.1 Woondeal Zuidwest Drenthe 2022-2030

#### Algemeen

De Woondeal Zuidwest-Drenthe 2022-2030 is een regionale afspraak tussen gemeenten, provincie, woningcorporaties en het Rijk om de woningbouwopgave in deze regio versneld en duurzaam te realiseren. Met deze woondeal worden afspraken gemaakt over het bouwen van voldoende betaalbare en toekomstbestendige woningen, passend bij de woonbehoefte van verschillende doelgroepen.

In de periode tot 2030 ligt de focus op het realiseren van nieuwbouw, het verduurzamen van de bestaande woningvoorraad en het versterken van de leefbaarheid in steden, dorpen en het buitengebied. De woondeal draagt bij aan een evenwichtige en inclusieve woningmarkt, waarbij aandacht is voor zowel sociale huur als koopwoningen, en voor de doorstroming binnen de woningvoorraad.

Door samenwerking tussen verschillende partijen wordt ingezet op een versnelling van woningbouwprojecten, het verbeteren van de woonkwaliteit en het optimaal benutten van beschikbare bouwlocaties. Deze aanpak moet ervoor zorgen dat Zuidwest-Drenthe ook in de toekomst een aantrekkelijke regio blijft om te wonen en te werken.

#### Uitgangpunten

Voor de gemeente Meppel geldt een woningbouwopgave van 2.172 woningen in de periode van 2022 tot 2030. Deze opgave is als volgt gespecificeerd:

- 301 sociale huurwoningen;
- 64 middenhuurwoningen;
- 128 koopwoningen tot NHG-grens;
- 1.779 overige woningen.

Het onderhavige initiatief voorziet in de realisatie van 17 appartementen, met oppervlakten variërend van 58,2 $m^2$ tot 124,5 $m^2$. De woningen vallen onder de categorie koop tot de NHG-grens. Hiermee draagt het initiatief bij aan de opgave uit de Woondeal Zuidwest Drenthe 2022-2030.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de ambities van de Regionale woondeal Zuidwest Drenthe 2022-2030.

## 3.5 Gemeente Meppel

### 3.5.1 Omgevingsvisie van de gemeente Meppel

#### Algemeen

In deze omgevingsvisie legt de gemeente Meppel vast wat zij wil met haar leefomgeving. Daarbij wordt vooruitgekeken naar 2040. Het is van belang om met een blik op de lange termijn te kijken naar de buitenruimte, de maatschappij en de economie. Dit helpt de gemeente bij het maken van zowel grote als kleine keuzes over de leefomgeving. De omgevingsvisie heeft twee belangrijke functies en valt daarom uiteen in twee delen.

Deel A bevat de koers voor de leefomgeving van de gemeente Meppel. Deze koers valt uiteen in vier ambities, die samen een antwoord bieden op de uitdagingen van deze tijd. Het gaat om:

1. Duurzaam in alle opzichten;
2. Schoon, natuurlijk en gezond;
3. Levendig en leefbaar voor iedereen;
4. Kwalitatieve en inclusieve groei.

Deel B laat zien hoe de omgevingsvisie in de praktijk wordt toegepast. Bij het werken aan de leefomgeving vormt de omgevingsvisie het kader. Zij biedt handvatten voor specifieker beleid voor bepaalde gebieden of onderwerpen, zoals een gebiedsprogramma voor de binnenstad of een programma op het gebied van energie of mobiliteit. Om deze reden bevat de visie een set ontwikkelprincipes, een korte uitwerking per gebied en tekst en uitleg over de opvolging van de visie in omgevingsprogramma's en wijkagenda's.

#### Locatiespecifiek

##### Wijk- en dorpsgericht werken

In de wijken en dorpen wendt de gemeente deze ontwikkelingen aan om de leefbaarheid in de breedste zin van het woord te vergroten. Ze werken wijk- en dorpsgericht. Samen met inwoners, ondernemers, partners en andere organisaties zoekt de gemeente naar oplossingen voor concrete vraagstukken. Deze leggen ze vast in een wijkagenda. De behoefte van de inwoner staat centraal en de gemeente stimuleert en ondersteunt eigen initiatief van inwoners. Door samenwerking tussen vrijwilligers en professionals ontstaat lokaal maatwerk gericht op het behoud of verbeteren van de leefbaarheid. Zo ontstaan mooie combinaties en werkt de gemeente samen aan de opgaven die ertoe doen. Voor de mensen die het aangaat, maar ook beleidmakers en andere professionals op afstand.

Specifiek voor het plangebied gelden de visies voor de buurt 'Watertorenbuurt'.

##### Schoon, natuurlijk en gezond

De bouw van de Nieuwveense Landen en de transformatie van de bedrijventerreinen (Noordpoort) zorgen voor veranderingen. Dat geeft kansen voor vermindering van hinder en verbeteren van leefbaarheid, bijvoorbeeld door de nieuwe stadsentree en de mogelijkheden voor de afwaardering van de Steenwijkerstraatweg.

##### Inclusieve en kwalitatieve groei

De buurt zal langzaam onderdeel worden van de nieuwe woonwijk van Noordpoort en dat biedt kansen voor nieuwe sociale verbindingen en kleinschalige herbestemming van leegstaande panden ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarmee kan de buurt op kleine schaal bijdragen aan de ambitie kwalitatief en inclusief groeien.

### Uitgangspunten

Meppel zet in op groei en versnelling in de woningbouw. Zo verminderen ze de woningnood en kunnen nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd aan de gemeente. Een belangrijk deel van de woningbouw zijn kleine huishoudens. Ook wordt ingezet op bouwen in bestaande stad en dorpen. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave doordat het initiatief voorziet in de bouw van 17 appartementen geschikt voor kleine huishoudens.

Specifiek voor watertorenbuurt is de ambitie voor kleinschalige herbestemming van leegstaande panden. De verbouwing van de voormalige horecagelegenheid past bij deze ambitie door huisvesting te realiseren in de buurt.

De beoogde ontwikkeling draagt bij aan meerdere ambities, uit zowel deel A en deel B van de 'Omgevingsvisie van de gemeente Meppel'.

### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit bijdraagt aan de ambities van de Omgevingsvisie van de gemeente Meppel.

## 3.5.2 Omgevingsplan gemeente Meppel

### Algemeen

Met de inwerkingtreding van de Ow zijn vigerende bestemmingsplannen onderdeel geworden van het Omgevingsplan van rechtswege. Ter plaatse van het plangebied geldt het "Omgevingsplan gemeente Meppel" dat in werking is vanaf 1 januari 2024. Het omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende in artikel 4.6 Invoeringswet aangewezen vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en én uit rijksregels over activiteiten, die zijn aangeduid als de bruidsschat.

### Locatiespecifiek

Op grond van artikel 22.1 onder a van de Omgevingswet gelden de regels uit voormalige ruimtelijke plannen van rechtswege voor het tijdelijke omgevingsplan na het in werking treden van de Omgevingswet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de terminologie veranderd. Onder de Omgevingswet spreekt men niet meer van 'bestemmingen' maar 'functies'. Om zoveel mogelijk aan te sluiten bij de huidige wetgeving wordt in voorliggende goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving waar mogelijk niet meer gesproken over 'bestemmingen' maar 'functies'.

*Bestemmingsplan 'Meppel – Transformatiegebied Noordpoort'*

Het plangebied is gelegen in de Watertorenbuurt te Meppel. Het gebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan 'Transformatiegebied Noordpoort'. Noordpoort is een zwaar bedrijventerrein dat voor een belangrijk deel zijn functie heeft verloren. De Watertorenbuurt, deelgebied van transformatiegebied Noordpoort, heeft de hoofdfunctie wonen. Het gebied betreft een reeds bestaande woonbuurt. Langs de Steenwijkerstraatweg is met name in het zuidelijk deel het karakteristieke lint nog zichtbaar. Ter hoogte van de kruising met de Zomerdijk is het beeld van het lint doorbroken en wordt uitstraling wat onsamenhangend. In het bestemmingsplan is de koers voor Watertorenbuurt behoudend, met de huidige functies wonen en beperkt horeca, detailhandel en dienstverlening als uitgangspunt.

Het huidige planologisch regime is weergegeven in Figuur 8.




Figuur 8: Vigerend planologisch regime

*Enkelbestemming 'Horeca – WTB'*

Bestemmingsomschrijving:

- De voor 'Horeca - WTB' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
  a. horecabedrijven van categorie 1 en 2;
  b. ter plaatse van de aanduiding 'wonen', tevens een woning op de verdieping;
- met daaraan ondergeschikt:
  c. terrassen ten behoeve van de horecabedrijven;
  d. parkeervoorzieningen;
  e. groenvoorzieningen;
  f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  g. wegen en paden;
  h. nutsvoorzieningen;
  i. bergingen;
  j. opslagdoeleinden ten dienste van en in directe relatie met de onder a genoemde functie, uitsluitend in gebouwen;
- met de daarbij behorende:
  a. tuinen en terreinen;

b. bouwwerken.

Bouwregels:

> Op of in de tot 'Horeca - WTB' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
  a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde functies;
  b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen.

> Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' mag de goothoogte ten hoogste de aangegeven goothoogte bedragen;
  c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven bouwhoogte bedragen.

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

Binnen het bouwvlak van het perceel geldt een maximum goothoogte van 5 m en een maximum bouwhoogte van 11m.

*Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' (artikel 56) en 'Waarde – archeologie 3)' (artikel 57)*

De voor 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de ander daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. De bestemming archeologie wordt verder toegelicht in paragraaf 5.12.

*Dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' (Artikel 58)*

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:
  a. waterkering;

met de daarbij behorende:
  b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – laagvliegroute' (Artikel 55)*

Ter plaatse van gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroute' zijn bouwregels aangewezen. In afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) mogen op of in deze gronden geen bouwwerken hoger dan 40 meter worden opgericht. Voorliggend planinitiatief ziet niet op bouwwerken hoger dan 40 meter en zal zodoende geen belemmering veroorzaken.

*Gebiedsaanduiding 'Geluidzone – industrie' (artikel 48)*

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone – industrie' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op nieuwe geluidgevoelige objecten als gevolg van industrielawaai en mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoel in artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Echter, met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid veranderd. Geluidregels voor wegen, spoorwegen en industrieterrein met geluidproductieplafonds als omgevingswaarden zijn van toepassing voor geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied. Binnen een geluidaandachtsgebied zijn de geluidregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) van toepassing. Het omgevingsaspect geluid wordt nader getoetst in paragraaf 5.5.

Bestemmingsplan 'Meppel – Paraplubestemmingsplan Parkeren'

In het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren' is het parkeerbeleid van de gemeente Meppel vervat. Het paraplubestemmingsplan geldt voor alle bestemmingsplangebieden binnen het grondgebied van de gemeente Meppel.

Conform artikel 4 van het plan dient bij omgevingsvergunning aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid. Tevens kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel opgenomen regels en voorwaarden.

In paragraaf 5.14, verkeer en parkeren, wordt er nader ingegaan op de parkeernormen.

Bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting'

In dit paraplubestemmingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning en het herziet op die onderdelen de geldende bestemmingsplannen. Dit paraplubestemmingsplan legt een verbod op voor woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning voor alle bestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is. De onderliggende bestemmingsplannen blijven voor wat betreft de overige onderwerpen onverkort van toepassing.

De regels met betrekking tot woningsplitsing en woningomzetting zijn niet van toepassing op onderhavig initiatief. De ontwikkeling voorziet niet in woningsplitsing. Er is geen sprake van strijdigheid.

### Uitgangspunten

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de enkelbestemming 'Horeca – WTB'. Er is geen specifieke aanduiding ten behoeve van wonen ter plaatse van het plangebied. Daarmee is het beoogde woongebruik niet toegestaan binnen de huidige gebruiksregels. Daarnaast wordt met de beoogde ontwikkeling de maximale goothoogte van het hoofdgebouw overschreden. Tevens overschrijdt het bergingsgebouw het maximaal toegestane oppervlak zoals opgenomen in de bouwregels voor bijbehorende bouwwerken.

### Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in strijd met de gebruiks- en bouwregels uit het bestemmingsplan 'Meppel – Transformatiegebied Noordpoort'. De volgende onderdelen zijn in strijd:

- Het plangebied kent de functie "Horeca-WTB". Het gebruiken van de gronden als woonfunctie is derhalve mogelijk.
- De beoogde bouwlaag overschrijdt de maximale goothoogte van 5 m geldend op het bouwvlak.
- Het bergingsgebouw overschrijf het maximale oppervlak van bijbehorende bouwwerken van 70 m2. Het beoogde bergingsgebouw is 178 m2.

Gelet op deze strijdigheden kan de ontwikkeling niet worden gerealiseerd binnen de kaders van het geldende Omgevingsplan gemeente Meppel. Derhalve is het noodzakelijk te motiveren dat sprake is van een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL).

### 3.5.3 Kadernotitie – Zo doen we groen

#### Algemeen

Deze 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 en biedt houvast voor de inrichting en het beheer van de groene openbare ruimte. Daarnaast wordt aangegeven hoe de gemeente wil omgaan met de maatschappelijke verantwoordelijkheid voor biodiversiteit en het landschap. De Kadernotitie *Zo doen we Groen!* vervangt de ambities uit de vier bestaande beleidsplannen: het Groenstructuurplan (1998), het Landschapsbeleidsplan (2001), het Waterplan Meppel (2001) en het Bomenstructuurplan (2003).

#### Uitgangspunten

De gemeente Meppel zet in op een groen en leefbaar stedelijk gebied, waarbij wijk- en buurtgroen een ondersteunende rol speelt naast parken en groenblauwe structuren. De inrichting en het beheer van deze groene openbare ruimte ligt primair bij de gemeente, maar bewoners en bedrijven worden aangemoedigd om bij te dragen.

Groen moet aansluiten op de karakteristieken van de omgeving en zorgen voor een prettige leefomgeving. Het wijk- en buurtgroen verbindt woonwijken met grotere groene gebieden en biedt ruimte voor ontmoeting, beweging en ontspanning. Daarnaast moet groen bijdragen aan klimaatbestendigheid, waterbeheer en biodiversiteit.

Een belangrijk uitgangspunt is de balans tussen groen en bebouwing. Stedelijke natuur wordt gestimuleerd door diverse groene elementen, zoals bomen, water en kruidenrijk gras, en door natuurinclusieve bebouwing. De focus ligt op toegankelijke, herkenbare natuur die de biodiversiteit en leefbaarheid in de stad versterkt.

De Nijeveensewegbuurt is gevormd langs de Nijeveenseweg en de Watertorenbuurt ligt aan weerszijden van de Steenwijkerstraatweg. Het groen in deze buurten behoort tot de groene nevenstructuur en kent geen uitgesproken stijlkenmerken vanwege de kleinschaligheid en diverse invullingen.

#### Conclusie

Het plangebied heeft momenteel een volledig verhard oppervlak. Met voorliggend planinitiatief krijgt de projectlocatie een nieuwe invulling met enkele groene accenten. Hierdoor ontstaat er een betere aansluiting bij het groenbeleid van de gemeente Meppel.

### 3.5.4 Water- en rioleringsplan

#### Algemeen

In dit RWP 2023-2028 (Riolering en Water Programma) geeft gemeente Meppel aan hoe ze invulling geeft aan de wettelijke gemeentelijke watertaken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

- Het afvalwater wordt (vrijwel volledig) ingezameld met riolering en getransporteerd naar een RWZI (rioolwaterzuiveringsinrichting) van het waterschap. De afvoer van afvalwater uit de directe leefomgeving is ter bescherming van de volksgezondheid en het milieu en mede bedoeld om stankoverlast tegen te gaan.
- Het hemelwater wordt van oudsher veelal ingezameld met het afvalwater. Het beleid is erop gericht hemelwater zoveel mogelijk te scheiden van afvalwater en te infiltreren of te lozen nabij de plek waar het valt, voor zover de lokale omstandigheden dit toelaten. Door de klimaatverandering komen extreme buien vaker voor. Om de bewoonbaarheid van de leefomgeving te verzorgen zijn er nieuwe of grotere opgaven vanuit klimaatadaptatie.
- Voor grondwater geldt een terughoudend beleid. Alleen bij structurele problemen wordt door de gemeente een afweging gemaakt om in te grijpen in de grondwaterstand.

#### Uitgangspunten

Het plan om een horecagelegenheid te verbouwen tot appartementencomplex en het toevoegen van een extra bouwlaag, moet voldoen aan de gemeentelijke beleidskaders van Meppel met betrekking tot afvalwater, hemelwater en grondwater.

Het afvalwaterbeleid vereist dat alle woningen in de bebouwde kom aangesloten worden op de riolering, met een lozingsverbod richting bodem en oppervlaktewater. Het rioolstelsel moet voldoende capaciteit bieden, en voor grotere lozingen is overleg met het waterschap nodig.

Wat betreft hemelwater streeft de gemeente naar lokale benutting, zoals infiltratie in de bodem of lozing op oppervlaktewater. Bij extreme buien wordt overtollig hemelwater ingezameld. Het plangebied moet voldoen aan de richtlijnen voor klimaatadaptatie, zoals het voorkomen van wateroverlast door buffering of infiltratie. Afkoppelen van hemelwater van het riool kan een optie zijn om het systeem te ontlasten.

Het grondwaterbeleid vereist dat het plan rekening houdt met de grondwaterstand en mogelijke overlast. Als de grondwaterstand te hoog is, kunnen maatregelen nodig zijn om te zorgen dat de gebruikersfunctie van het gebied niet wordt aangetast.

Aan bovenstaande wordt voldaan.

### Conclusie

Er gelden geen locatiespecifieke uitgangspunten voor de projectlocatie op basis van het RWP. Wel zal de opdrachtgever moeten voldoen aan de voorwaarden en uitgangspunten van het RWP.

# 4 Voorbereiding en participatie

## 4.1 Inleiding

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met de gemeente. Tijdens dit overleg is afgesproken dat het bestaande pand aan de Steenwijkerstraatweg 10 niet gesloopt zal worden. In plaats daarvan wordt het pand verbouwd. Door deze aanpak blijft het karakteristieke gebouw behouden, terwijl er binnen het pand ruimte ontstaat om appartementen te realiseren. Hiermee wijzigt de horeca functie naar een woonfunctie, passend binnen de afgesproken kaders.

## 4.2 Participatie

In het kader van dit initiatief heeft participatie plaatsgevonden met de directe omgeving. Omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen en hebben de gelegenheid gekregen om vragen te stellen en hun mening te geven. Het particiaptieverslag in meegeleverd als Bijlage 5 – Participatieverslag.

# 5 Aspecten fysieke leefomgeving

## 5.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel van het Rijk ten behoeve van een zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling ook binnen het stedelijk gebied mogelijk is.

### Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als ‘de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel-voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.’ Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m2 brutovloeroppervlakte kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

### Onderzoek

#### Stedelijke ontwikkeling of niet?

Het onderhavige initiatief voorziet in de toevoeging van 17 wooneenheden. Aangezien dit aantal de grens van 11 woningen overschrijdt, is sprake van een woningbouwontwikkeling die kwalificeert als een stedelijke ontwikkeling. De Ladder is daarom van toepassing op het onderhavige initiatief.

#### Nieuw of niet?

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan 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. Dit gaat over bestaande bebouwing. En ook over de bebouwing die nog kan worden gebouwd volgens het omgevingsplan, mits hiervoor de Ladder is toegepast.

Het gaat dus om een stedelijke ontwikkeling die een nieuw of groter planologisch beslag legt op de ruimte. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Van belang is dus in hoeverre het plan:

- in vergelijking met het vorige plan, voorziet in een functiewijziging
- en welk planologisch beslag op de ruimte het plan mogelijk maakt in vergelijking met het vorige plan

In paragraaf 3.5.2 zijn de bestaande planologische bouwmogelijkheden ter plaatse van het plangebied toegelicht. In de huidige situatie biedt het geldende Omgevingsplan de mogelijkheid om een gebouw voor horecadoeleinden op te richten met een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale goothoogte van 5 meter. Het onderhavige initiatief voorziet in de toevoeging van een extra bouwlaag en de realisatie van een bergingsgebouw. Met de beoogde afwijking van het Omgevingsplan wordt een functiewijziging naar wonen mogelijk gemaakt, evenals een hoofdgebouw met een hogere goothoogte dan 5 meter en de bouw van een bergingsgebouw met een oppervlakte van 200 $m^2$.

Als gevolg van het planologische besluit wordt derhalve meer bebouwing mogelijk gemaakt dan voorheen mogelijk was. Geconstateerd wordt dat met het toelaten van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake is van een groter ruimtebeslag. Daarmee is de stedelijke ontwikkeling ‘nieuw’. Conform de ladder voor duurzame verstedelijk moet worden aangetoond dat sprake is van behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling.

### Behoeftebepaling

Als een omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied kan verschillen naar gelang de aard en omvang van de voorziene stedelijke ontwikkeling. De behoefte is het saldo van de aantoonbare vraag naar de ontwikkeling verminderd met het bestaande aanbod. Het aanbod dat feitelijk nog niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend.

Het heeft de voorkeur om de woningen binnenstedelijk te bouwen. Als de woningen buiten het stedelijk gebied worden geprojecteerd, wordt rekening gehouden met de mogelijkheden om de woningen binnen het stedelijk gebied te bouwen. Gelet op hetgeen behandeld in hoofdstuk 1 en 2 maakt het projectgebied onderdeel uit van het stedelijk gebied.

### Kwalitatieve en kwantitatieve behoefte

Op basis van het beleid zoals beschreven in subparagrafen 3.4.1 en 3.5.1 bestaat er in het verzorgingsgebied (gemeente Meppel) concrete kwalitatieve- en kwantitatieve behoefte aan de geprojecteerde woningen. In de gemeente Meppel moeten 2.171 woningen gebouwd worden. Hiervan moet een deel middenhuur of koop tot de NHG-grens zijn. Met de toevoeging van zeventien appartementen voorziet het plan in een kwantitatieve bijdrage aan de woningbouwopgave. De appartementen vallen onder de categorie koop tot de NHG-grens.

Uit de Laddertoets volgt dat het plan voldoet aan de uitgangspunten. Geconstateerd wordt dat met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake is van duurzame verstedelijking.

### Conclusie

Met betrekking tot de Ladder voor duurzame verstedelijking is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.2 Milieueffectrapportage

Het doel van milieueffectrapportage is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben.

### Wettelijk kader

Bij de voorbereiding van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit dient op grond van verschillende kaders nagegaan te worden of voor de activiteiten die met het betreffende besluit worden mogelijk gemaakt, een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld of niet.

Milieueffectrapportage (mer) brengt de milieueffecten van een plan of project in beeld voordat het bevoegd gezag daar een besluit over neemt. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

De wetgeving over de m.e.r. is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende procedures:

- plan-m.e.r.-beoordelingsplicht
- plan-m.e.r.
- project-m.e.r.-beoordelingsplicht
- project-m.e.r.

Of het besluit over een ontwikkeling mer-plichtig of mer-beoordelingplichtig is, kan worden bepaald op basis van bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit. Kolom 1 van Bijlage V beschrijft categorieën waarvoor mogelijk een mer-plicht of mer-beoordelingsplicht geldt. Getoetst moet worden of het initiatief in kolom 1 voorkomt. Indien voor het mogelijk maken van het initiatief een besluit zoals beschreven in kolom 4 noodzakelijk is, dan dient aan kolommen 2 en 3 te worden getoetst. Als het initiatief

voldoet aan de beschrijving in kolom 2 geldt een mer-plicht, er moet dan milieueffectrapportage worden gedaan en een milieueffectrapport worden opgesteld. Als het initiatief niet voldoet aan kolom 2 wordt beoordeeld of wordt voldaan aan de beschrijving in kolom 3. In bijna alle gevallen is dit het geval, er is dan sprake van een mer-beoordelingsplicht. Aan de hand van de mer-beoordeling wordt bepaald of het initiatief leidt tot aanzienlijke milieueffecten (zowel positief als negatief) en of dit aanleiding geeft tot een mer-plicht.

### Onderzoek

Het initiatief komt voor in bijlage V van het Omgevingsbesluit als categorie J11. Voor de projecten in deze categorie geldt geen directe mer-plicht. Wel geldt een mer-beoordelingsplicht voor aanleg, wijziging of uitbreiding, waardoor het voorliggend initiatief mer-beoordeling plichtig is. De mer-beoordeling is opgenomen als Bijlage 1 – mer beoordeling. In de beoordeling is aangetoond dat er geen aanzienlijke (negatieve) milieueffecten optreden door de ontwikkeling. Een mer is derhalve niet noodzakelijk.

### Conclusie

Met betrekking tot milieueffectrapportage is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.3 Bodem

Uit de Omgevingswet volgt dat gemeenten primair verantwoordelijk zijn voor de zorg voor de fysieke leefomgeving, waaronder ook de zorg voor (de kwaliteit van) de bodem wordt verstaan. Het wettelijk instrumentarium onder de Omgevingswet is voor wat betreft de bodem gebaseerd op drie pijlers:

- het voorkomen van nieuwe verontreiniging of aantasting (preventie);
- het meewegen van bodemkwaliteit als onderdeel van een brede afweging van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in relatie tot functies (toedeling van functies);
- het op duurzame en doelmatige wijze beheren van resterende historische verontreinigingen (beheer van historische bodemverontreinigingen).

### Wettelijk kader

Om het omgevingsplan te wijzigingen waarmee een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie wordt toegestaan, dient op grond van artikel 5.89ka en 5.89i van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

### Onderzoek

Het initiatief betreft de verbouwing van een voormalige horecagelegenheid, voorheen in gebruik als zalencentrum, tot een appartementencomplex. Daarbij worden een extra bouwlaag en een bergingsgebouw toegevoegd. Voor de bouw van het bergingsgebouw hoeft de grond niet geroerd te worden. De bestaande functie kwalificeert als bodemgevoelig gebouw, aangezien het een gebouw betreft dat de bodem raakt en waar personen langdurig aanwezig zijn. De nieuwe functie, bestaande uit appartementen, wordt eveneens aangemerkt als bodemgevoelige locatie.

Aangezien de locatie reeds als bodemgevoelig is aangemerkt en er in het kader van het initiatief geen werkzaamheden plaatsvinden waarbij in de bodem wordt geroerd, is het uitvoeren van nader bodemonderzoek niet noodzakelijk.

### Conclusie

Met betrekking tot bodem is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.4 Water

Uit de Omgevingswet en paragraaf 5.1.3 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl) volgt, dat de gemeenteraad bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening dient te houden met waterbelangen.

### Wettelijk kader

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over delen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat belast is met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Onder de Omgevingswet is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven. Gemeenten kunnen zelf besluiten om omgevingswaarden vast te stellen. Indien hiervan sprake is, dient in een ruimtelijke procedure ook aan deze omgevingswaarde getoetst te worden.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende.

### Onderzoek

Het initiatief betreft de verbouwing van een bestaand horecapand tot 17 appartementen, inclusief de toevoeging van een extra bouwlaag en een separate bergingsruimte. Aangezien het bestaande gebouw grotendeels behouden blijft en de uitbreiding beperkt is, heeft het plan geen significante invloed op de waterhuishouding.

Er vindt geen toename plaats van verhard oppervlak die leidt tot extra afstroming van hemelwater. Eventuele wijzigingen in de buitenruimte worden zodanig vormgegeven dat hemelwater op eigen terrein kan worden geïnfiltreerd of vertraagd afgevoerd. Er is geen sprake van lozing op oppervlaktewater of ingrepen in watergangen. Het plan heeft daarmee geen negatieve gevolgen voor de waterkwaliteit, waterveiligheid of waterkwantiteit.

### Conclusie

Met betrekking tot water is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.5 Geluid

Op grond van de Omgevingswet is het noodzakelijk om bij een ruimtelijke procedure te onderzoeken welke geluidbelasting een plan ondervindt door activiteiten in de omgeving. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron.

### Geluidaandachtsgebied

Een geluidaandachtsgebied is een gebied langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein met GPP waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. Binnen een geluidaandachtsgebied moet de

waarde van het geluid op een geluidgevoelig gebouw wordt getoetst aan de geluidnormen. De reikwijdte van een geluidaandachtsgebied is afhankelijk van de geluidemissie van de bron.

De geluidaandachtsgebieden zijn vastgelegd in het Omgevingsplan. Voor zover dat nog niet is gebeurd geldt een overgangssituatie.

Het geluidaandachtsgebied van een gemeenteweg, lokale spoorweg en waterschapsweg is tot een nader te bepalen tijdstip begrenst door vaste afstanden (art. 17.5 omgevingsregeling) als opgenomen in Tabel 2.

Tabel 2: Aandachtsgebieden overgangssituatie

| Breedte van het geluidaandachtsgebied vanaf de rand van de weg of de buitenste spoorstaaf (art 17.5 overgangsrecht geluidaandachtsgebied) | |
|---|---|
| Geluidaandachtsgebied | Breedte |
| weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid 30 km/u of minder weg | 100 meter |
| bestaande uit 1 of 2 rijstroken, snelheid meer dan 30 km/u weg | 200 meter |
| bestaande uit 3 of meer rijstroken | 350 meter |
| lokale spoorweg bestaande uit 1 of 2 sporen | 200 meter |
| lokale spoorweg bestaande uit 3 of meer sporen | 350 meter |

Bij het toelaten van een geluidgevoelig gebouw binnen de geluidzone van een provinciale weg waarvoor nog geen geluidproductieplafond (gpp) is vastgesteld, geldt de Wet geluidhinder (artikel 3.5, Aanvullingswet geluid).

### Toetswaarden geluidbelasting

Per geluidbronsoort moet de geluidbelasting worden bepaald en worden getoetst aan de standaardwaarden (SW) en grenswaarden (GW) van het Bkl (standaardwaarden van het Bkl (art. 5.78t respectievelijk 5.78u). Hierbij gelden de in Tabel 3 opgenomen standaardwaarden.

Tabel 3: Standaardwaarden geluidbelasting

| Geluidbronsoort | Standaardwaarde |
|---|---|
| Provinciale wegen Rijkswegen | 50 $L_{den}$ |
| Gemeentewegen en Waterschapswegen | 53 $L_{den}$ |
| Spoorwegen | 55 $L_{den}$ |

Indien de geluidbelasting op een plan voor een bepaalde geluidbronsoort hoger is dan de standaardwaarde moet een afweging worden gemaakt waarbij maatregelen en beleid wordt betrokken. Na dit aanvullend onderzoek is het mogelijk dat een bevoegd gezag afwijkt van de standaardwaarden en bij de besluitvorming een hogere omgevingswaarde vaststelt. Indien er voor meerdere bronsoorten de standaardwaarde wordt overschreden zal ook de cumulatieve geluidbelasting moeten worden bepaald en worden afgewogen. Hierbij gelden de in Tabel 4 opgenomen grenswaarden.

Tabel 4: Grenswaarden geluidbelasting

| Geluidbronsoort | Grenswaarde |
|---|---|
| Provinciale wegen Rijkswegen | 60 $L_{den}$ |
| Gemeentewegen en Waterschapswegen | 70 $L_{den}$ |
| Spoorwegen | 65 $L_{den}$ |

Een omgevingswaarde normeert de (totale) omgevingskwaliteit op een willekeurige plaats in het land of in een bepaald gebied. Indien een hogere omgevingswaarde voor geluid wordt toegestaan, moet door middel van een

gevelisolatieberekening worden aangetoond dat de geluidsbelasting binnen de woning de maximaal toelaatbare waarde van 33 dB niet overschrijdt. Bij een nieuwe woning maakt de gevelisolatieberekening onderdeel uit van de bouwaanvraag. Onder de Ow is het gezamenlijk geluid van de verschillende geluidbronnen tezamen op de gevel het uitgangspunt. Om het gezamenlijk geluid te bepalen van wegverkeerslawaai worden de wegen met Gpp's en zonder Gpp's bij elkaar opgeteld.

### Onderzoek

Het initiatief betreft een interne verbouwing van een bestaand horecapand tot 17 appartementen, inclusief toevoeging van een extra bouwlaag en een separate bergingsruimte. Het initiatief betreft een functiewijziging van horeca naar wonen wat betekent dat het pand in de toekomst een geluidsgevoelige activiteit toelaat (wonen). In opdracht van Lycens heeft Akoestisch Buro Tideman een akoestisch onderzoek verricht naar wegverkeersgeluid (Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek). Er is geen sprake van inbreuk van rechten van omliggende bedrijven vanwege de aanwezigheid van reeds bestaande woningen tussen dit plan en de bedrijven. Om voorgaande reden wordt het geluid van activiteiten niet nader onderzocht en mag worden aangenomen dat als de waarde van het geluid vanwege het wegverkeer als omgevingswaarde worden vastgelegd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de gewenste functie aan deze locatie.

De geluidbelasting op het plan is hoger dan de standaard-waarden van het Bkl (art. 3.20) en bedraagt maximaal 61 dB. Bij een geluidbelasting op de gevel tussen de standaardwaarde en de grenswaarde vindt een bestuurlijke afweging plaats. Het bevoegd gezag kan geluid tot en met de grenswaarde toestaan als ze:

- Geen maatregelen kan treffen om aan standaardwaarde te voldoen;
- Overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt;
- Afweegt of maatregelen financieel doelmatig zijn en er geen bezwaren zijn van stedenbouw, verkeerskunde, vervoerskunde, landschap, techniek
- Afweegt of het gecumuleerd geluid aanvaardbaar is;
- Stelt het gezamenlijk geluid vast.

Om het gebouw toe te laten legt het bevoegd gezag de omgevingswaarde vast van 61 dB van het gezamenlijk geluid vast in het Omgevingsplan.

### Conclusie

Met betrekking tot geluid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties indien de gevels worden voorzien van voldoende geluidwerende voorzieningen.

## 5.6 Geur

### Wettelijk kader

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruiksruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruiksruimte (geurveroorzakende bedrijven);

#### Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruiksruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

### Geurhinder door activiteiten

Activiteiten die op enige wijze geurhinder veroorzaken moeten voldoen aan de regels die in het (tijdelijk) omgevingsplan staan. Indien er nog geen aanpassing heeft plaatsgevonden van het tijdelijk omgevingsplan en sprake is van een activiteit die voorheen onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit milieubeheer viel, gelden de regels uit de Bruidsschat. Op termijn worden de regels uit de bruidsschat geïntegreerd in het (permanente) omgevingsplan van de gemeente.

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het (Bal). De beoordelingsregels zijn opgenomen in afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur.

### Onderzoek

In de directe omgeving bevinden zich geen functies die mogelijk geurhinder veroorzaken. Op 250 meter ten zuiden van het plangebied is het bedrijf Agrifirm gelegen. Dit bedrijf heeft een geurcontour van 200 meter waardoor het plangebied niet in de geurcontour ligt.

Het initiatief voorziet in een functiewijziging van horeca naar wonen. De huidige horecafunctie kan geurhinder veroorzaken, bijvoorbeeld door het bereiden van eten of het gebruik van het terras. Door de wijziging naar een woonfunctie vervalt deze potentieel geurveroorzakende activiteit. Aangezien wonen in de regel geen geurhinder met zich meebrengt, vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de omgeving vanuit het oogpunt van geur.

### Conclusie

Met betrekking tot geur is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.7 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

### Wettelijk kader

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

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

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

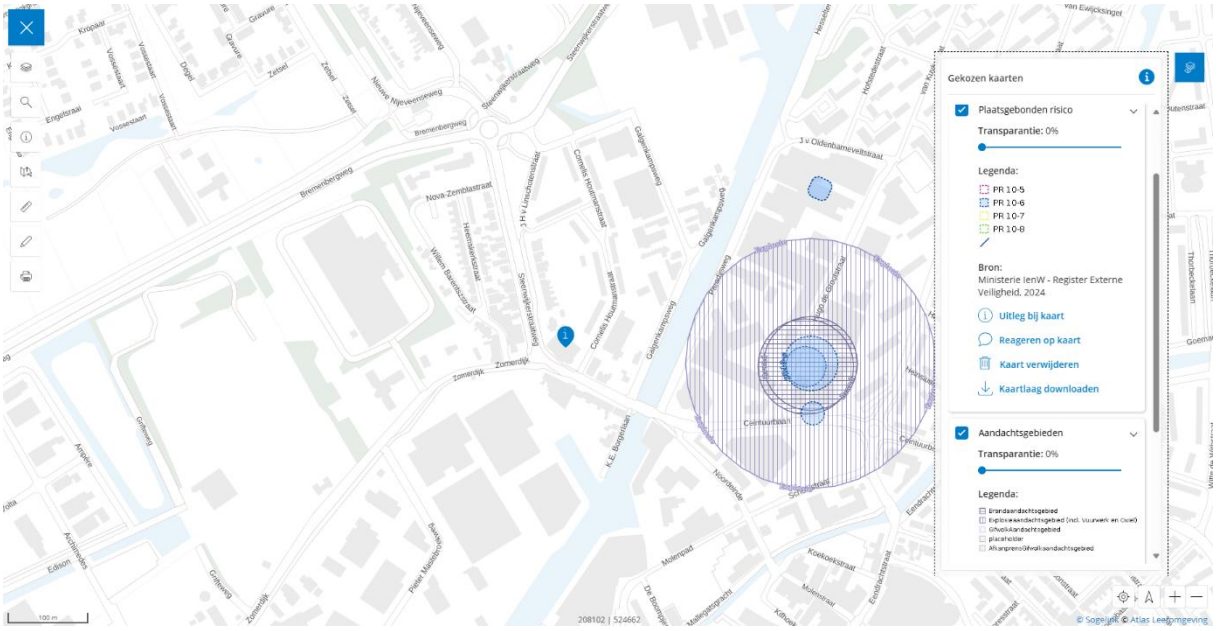
Kwetsbare gebouwen zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing). Gebouwen en locaties zijn ook kwetsbaar als er veel personen een groot deel van de dag aanwezig zijn, bijvoorbeeld gebouwen met een kantoorfunctie. Daarnaast bestaan er ook zeer kwetsbare gebouwen. Een gebouw is 'zeer

kwetsbaar' als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals een kinderopvang, basisschool, school/verblijf voor personen met een lichamelijke of geestelijke beperking, een woonfunctie voor 24-uurszorg en gevangenissen.

Onder de Omgevingswet werken gemeenten in het kader van externe veiligheid met aandachtsgebieden. Gemeenten moeten in hun omgevingsplan regels opnemen omtrent externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe (kwetsbare) gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan.

### Onderzoek

In Figuur 9 is een kaartuitsnede van de plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden weergegeven. Het betreffende gebied ligt niet in een aandachtsgebied.




Figuur 9: Kaartuitsnede met plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden

### Conclusie

Met betrekking tot omgevingsveiligheid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.8 Luchtkwaliteit

Als een gemeente activiteiten toelaat die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) dan moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

### Wettelijk kader

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

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

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;

- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

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

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

### Aandachtsgebieden

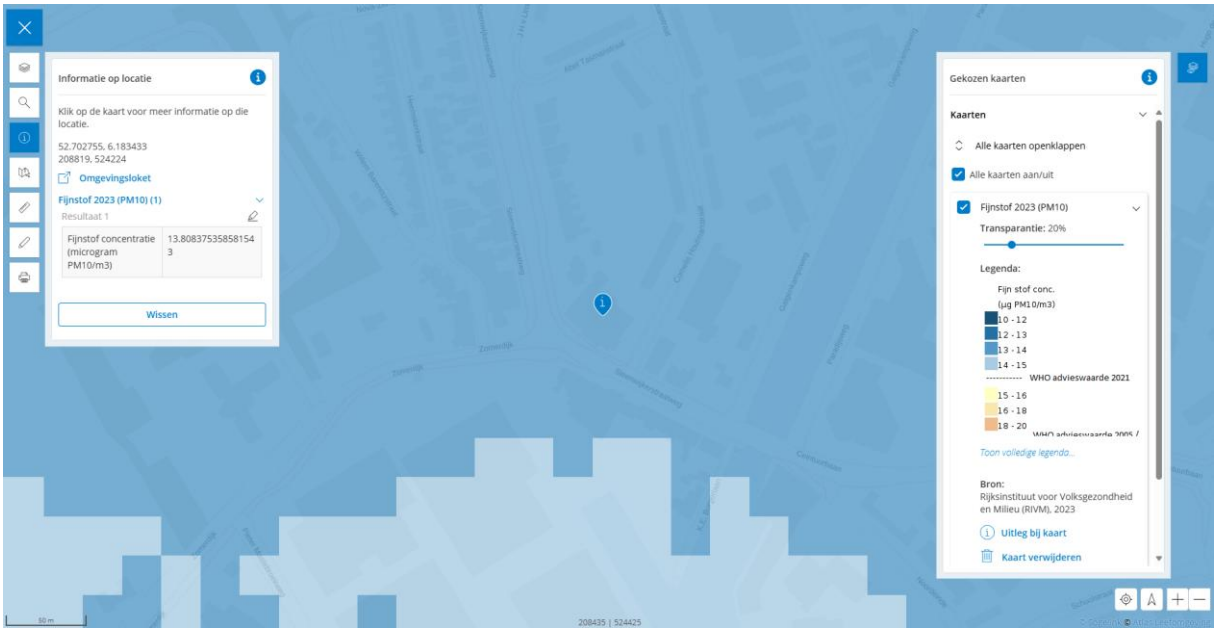
Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO2) en/of fijnstof (PM10 & PM2,5). De aandachtsgebieden staan in artikel 5.51 lid 2 Bkl. Gemeenten die onder agglomeraties vallen staan in artikel 2.38 Omgevingsregeling. In enkele situaties moet de luchtkwaliteit altijd worden beoordeeld:

- bij een omgevingsvergunning voor een 'milieubelastende activiteit'
- bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter, of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter toeneemt;
- bij de aanleg van een autoweg of een autosnelweg.

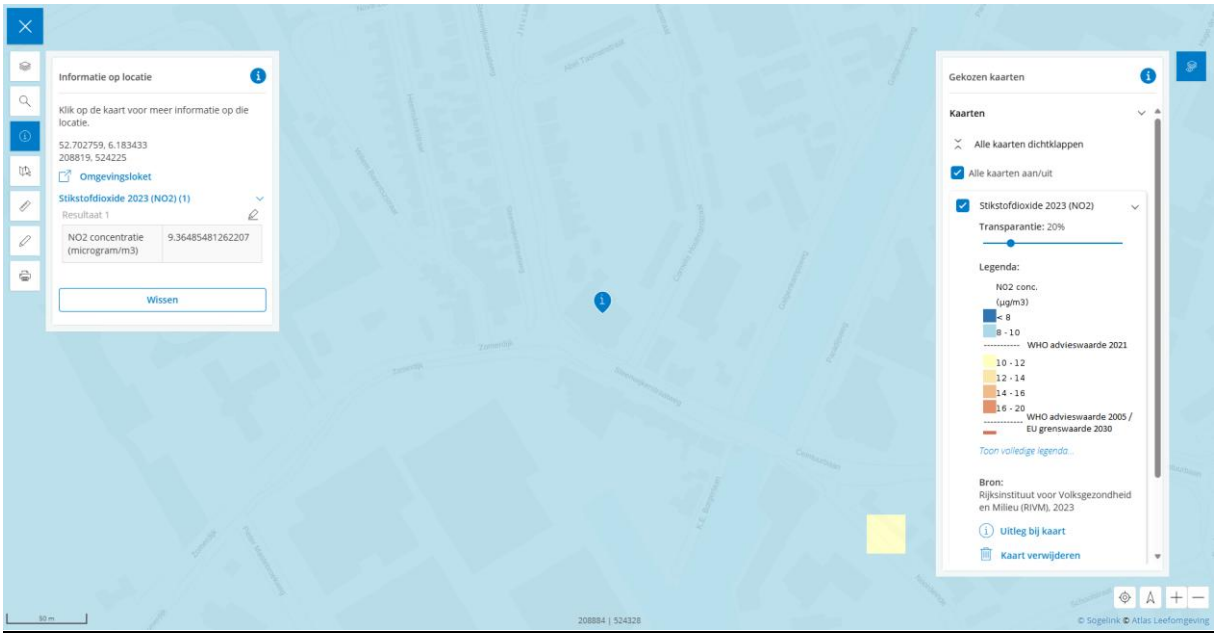
## Onderzoek

De drempelwaarde voor NIBM-projecten in de categorie woningbouw ligt bij circa 2.000 woningen. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 17 woningen, geconstateerd wordt dat het project daarmee NIBM bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

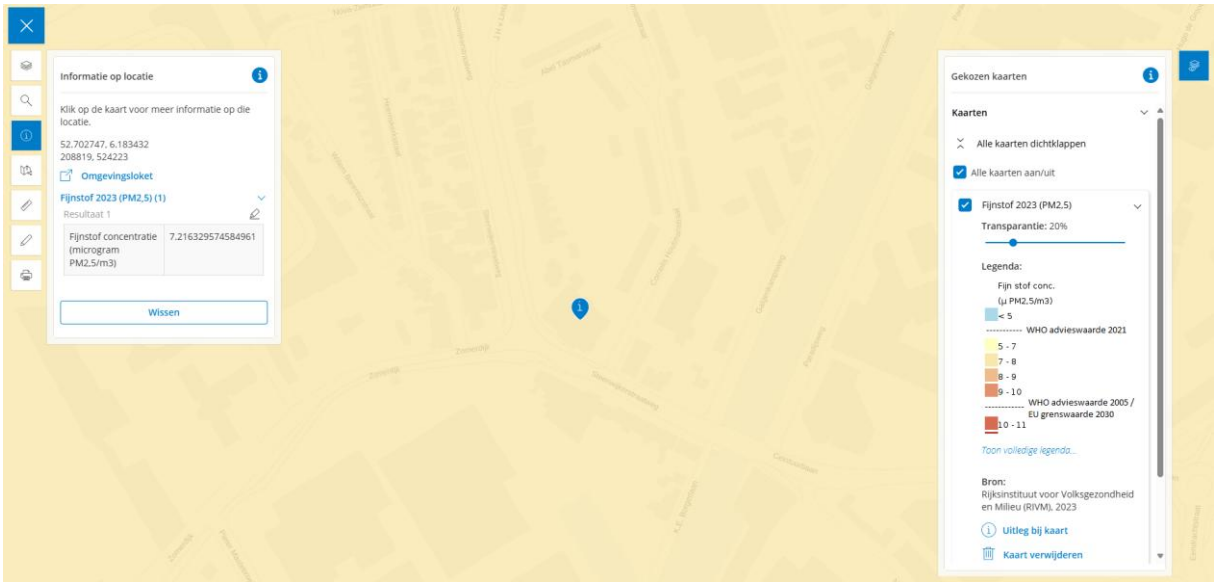
In Figuur 10, Figuur 11 en Figuur 12 zijn de concentraties PM10, NO2 en PM2,5 weergegeven. Ter plaatse van het plangebied is een PM10 waarde van 13 – 14 µg /$m^3$, een NO2 waarde van 8 – 10 µg /$m^3$ en een PM2,5 waarde van 5 – 7 µg /$m^3$. De omgevingswaarden voor NO2 (40 µg/m3), PM10 (40 µg/m3) en PM2,5(25 µg /m3) worden niet overschreden.




Figuur 10: Uitsnede atlasleefomgeving waarden PM10




Figuur 11: Uitsnede atlasleefomgeving waarden $NO_2$




Figuur 12: Uitsnede atlasleefomgeving waarden PM2,5

### Conclusie

Met betrekking tot luchtkwaliteit is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.9 Activiteiten en milieuzonering

### Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) gaf al in 2017 aan dat de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering 2009' (ook bekend als het 'paarse boekje' en in de jaren voor 2009 het 'groene boekje') niet meer geschikt was voor toepassing onder de Omgevingswet. De Omgevingswet bevat immers meer mogelijkheden om een lokale afweging op maat te maken, per locatie en per activiteit. Daarbij wordt getoetst aan milieuwaarden in het omgevingsplan. Hiervoor publiceerde de VNG in 2019 een regel-systematiek onder de naam 'Milieuzonering nieuwe stijl', voor toepassing onder de Crisis- en herstelwet. Deze nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per SBI-code en de daarbij behorende richtafstanden.

De regels voor milieuzonering onder de Omgevingswet zijn veranderd, er is geen sprake van een beleidsneutrale overgang. Het beleid ten aanzien van 'geur' en 'geluid' is onder het regime van de Omgevingswet opgenomen in paragraaf 5.1.4.2 en paragraaf 5.1.4.6 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Op grond van de 'staalkaart' kan er aan individuele bedrijven een milieucontour worden toegekend in het omgevingsplan en wordt er alsdan niet meer gewerkt met vaste richtafstanden.

In de huidige transitiefase is dit nog niet uitwerkt in het omgevingsplan van de gemeente. De VNG heeft voor milieuzonering onder het regime van de Omgevingswet een brochure opgesteld, te weten het servicedocument 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet', welke bruikbaar is in de vertaling van het voorheen geldende bestemmingsplanregime. Daarbij hoort tevens een tabel met een nieuwe indeling van afstanden, deze is onderstaand opgenomen als Tabel 5.

Tabel 5: Richtafstanden en categorieën

| Afstand in meters | Geur | Geluid |
|---|---|---|
| 10 | FM | FM |
| 30 | 1 | 1 |
| 50 | 2 | 2 |
| 100 | 3 | 3 |

| | | |
|---|---|---|
| 200 | 3 | 4 |
| 300 | IT | IT |

De letters 'FM' staan voor functiemenging. De letters 'IT' staan voor industrieterrein. Uit de tabel volgt dat niet simpelweg gesteld kan worden dat de huidige milieucategorieën cijfermatig hetzelfde blijven als de toekomstige afstandscategorieën. Ook onder het omgevingswet-regime kunnen afstanden naar beneden worden bijgesteld, mits onderzoek is gedaan naar de aspecten geur en geluid.

## Onderzoek

Het plangebied is gelegen in een gebied waar verschillende functies voorkomen. In de 'handreiking activiteiten en milieuzonering' van de VNG geldt voor dit type gebied een richtafstand van 10 meter. In de directe omgeving zijn voornamelijk functies uit milieucategorie 1 en 2 toegestaan zoals onderstaand beschreven, waardoor sprake is van een gemengd gebied (Figuur 13).

a Op circa 10 meter afstand aan de overzijde van de Cornelis Houtmanstraat geldt de functie 'Bestaand SWSW'. Deze gronden zijn bestemd voor 'alle bestaande activiteiten'. Op het laatste straatbeeld van Google Maps (juni 2025) is te zien dat de voormalige bebouwing is gesloopt en er werkzaamheden plaatsvinden. Op 07-01-2026 heeft gemeente Meppel een aanvraag voor een vergunning ontvangen voor het bouwen van 8 woningen op dit terrein.

b Op circa 17 meter afstand aan de overzijde van de Steenwijkerstraatweg geldt een functie 'Dienstverlening – WTB'. Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlening en wonen. Op dit moment toont het laatste straatbeeld van Google Maps (juni 2025) dat ter plaatse een makelaardij is gevestigd.

c Op circa 17 meter afstand aan de overzijde van de Steenwijkerstraatweg geldt een functie 'Bedrijf – WTB'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 2 en bedrijfswoningen. Op het laatste straatbeeld van Google Maps (juni 2025) is te zien dat de bebouwing is gesloopt en er werkzaamheden plaatsvinden.

d Op circa 20 meter afstand aan de overzijde van de Steenwijkerstraatweg zit een functie 'Detailhandel – Volumineus WTB'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel. Het laatste straatbeeld van Google Maps (juni 2025) toont dat het pand leeg staat, maar nog wel intact is.

e Op circa 23 meter afstand aan de overzijde van de Steenwijkerstraatweg zit een functie 'Detailhandel – Volumineus OE'. Deze gronden zijn bestemd voor detailhandel. Op deze locatie is een bouwmarkt van GAMMA gevestigd.



Figuur 13: Doorsnede bestemmingsplan met aanwezige bedrijven

Alle omliggende functies bevinden zich op een afstand van ten minste 10 meter van het plangebied. Gezien de ligging van het plangebied in een gemengd gebied, geldt op basis van de VNG-handreiking 'activiteiten en milieuzonering' een richtafstand van 10 meter voor milieubelastende activiteiten richting gevoelige functies zoals wonen.

De voorgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan de minimale richtafstand, waardoor vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen worden verwacht.

### Conclusie

Met betrekking tot activiteiten en milieuzonering is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.10 Trillingen

Onder de Omgevingswet zijn de regels met betrekking tot trillingen door bedrijven (activiteiten) gedecentraliseerd. Dat betekent dat gemeenten zelf regels mogen stellen over trillingen als gevolg van activiteiten.

### Wettelijk kader

Hiervoor gelden de instructieregels over trillingen door activiteiten op trillinggevoelige gebouwen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het onderdeel Trillingen is ook geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

### Onderzoek
Voor het thema trillingen wordt aangesloten bij de SBR-richtlijn 'Hinder voor personen in gebouwen' (2006) en de Handreiking 'Nieuwbouw en spoortrillingen'. Binnen deze kaders is een beoordeling van het risico op trillinghinder relevant bij een afstand tot het spoor van 100 meter, en in specifieke gevallen – afhankelijk van factoren zoals bodemopbouw en het type treinverkeer – tot maximaal 250 meter. Het plangebied ligt op circa 1.160 meter van het dichtstbijzijnde spoortraject en valt daarmee ruim buiten het relevante onderzoeksgebied. Derhalve vormt het thema trillingen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### Conclusie
Met betrekking tot trillingen is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.11 Flora en Fauna
De wetgever heeft besloten dat een deel van de natuurbeschermingsregels, die eerder grotendeels te vinden waren in de Wet natuurbescherming, over te laten gaan in het stelsel van de Omgevingswet. Het grootste gedeelte van de inhoudelijke regels voor de bescherming van de natuur hebben via het Aanvullingsbesluit natuur een plek gekregen in de algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) behorende bij de Omgevingswet.

### Wettelijk kader
Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl diverse regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden, regels voor soortenbescherming van te beschermen plant- en diersoorten en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

### Gebiedsbescherming
Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen en projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Bescherming van Natura 2000-gebieden, nationaal landschap en provinciaal beschermde gebieden kennen een interne alsook een externe werking. Zowel ingrepen die binnen, als ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en negatieve effecten kunnen veroorzaken op de instandhoudingsdoelstellingen moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Conform Ow bijlage A is een Natura 2000-activiteit een: Activiteit, inhoudende het realiseren van een project dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied, maar afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied.

### Stikstofdepositie
Stikstofdepositie is geregeld in de Ow en Amvb's. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. In de Omgevingswet zal uiteindelijk een omgevingswaarde ten aanzien van stikstof worden ingevoerd.

### Soortenbescherming
Onder de Omgevingswet zijn alle inheemse flora en fauna beschermt. De bescherming richt zich zowel op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als op bepaalde soorten van nationaal belang. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub g van de Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover beleid voeren. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma van soortenbescherming. Soortenbescherming in de Omgevingswet is vooral gericht op het reguleren van flora- en fauna-activiteiten, dit zijn activiteiten die gevolgen kunnen hebben voor dieren en planten in het wild. Er kan dan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit benodigd zijn. Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving worden onderzocht:

- of er soorten aanwezig zijn;
- welke soorten dat zijn;
- of deze negatief worden aangetast door de geplande werkzaamheden.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

### Onderzoek

In het kader van flora en fauna heeft Ecofect op 21 maart 2023 een Quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het volledig rapport is te vinden in Bijlage 3 – Quickscan flora en fauna. De conclusies van het onderzoek zijn hieronder opgenomen.

#### Wettelijke consequenties m.b.t. gebiedsbescherming

*"Natura 2000*

*Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand ten opzichte van Natura 2000-gebieden wordt geen verstoring verwacht. Een voortoets Natura 2000 wordt niet noodzakelijk geacht. Ten aanzien van stikstof wordt er in de aanlegfase dan wel de nieuwe gebruiksfase mogelijk een hogere depositie verwacht. Een Aerius (stikstof) berekening wordt geadviseerd.*

*Natuur Netwerk Nederland*

*De planlocatie is gelegen buiten het Natuur Netwerk Nederland of de groene ontwikkelingszone hiervan. Aangezien het Natuur Netwerk in Drenthe geen externe werking kent is vastgesteld dat een verdere toetsing niet aan de orde is."*

#### Wettelijke consequenties m.b.t. soortenbescherming

*"Flora*

*Geen overtreding Wet natuurbescherming.*

*Vleermuizen*

*Geen overtreding Wet natuurbescherming.*

*Zoogdieren*

*Geen overtreding Wet natuurbescherming.*

*Vogels*

*Geen overtreding Wet natuurbescherming.*

*Overige soorten*

*Geen overtreding Wet natuurbescherming."*

#### Wettelijke consequenties m.b.t. houtopstanden

*"Er worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in de Wet natuurbescherming die vallen onder het onderdeel houtopstanden."*

#### Stikstofdepositie

In het kader van stikstofdepositie is een AERIUS berekening uitgevoerd en opgenomen in 'Bijlage 4 – Stikstofdepositieberekening'. In het onderzoek is geconcludeerd dat de voorgenomen activiteiten niet leiden tot significant negatieve effecten op Natura 2000-gebied. Er is geen sprake van een Natura 2000-activiteit.

### Conclusie

Met betrekking tot flora en fauna is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.12 Archeologie

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

### Wettelijk kader

De essentie van het Europees beleid, conform het verdrag van Malta 1992, is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden zodat daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

Zo zijn er in het Bkl ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermde) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Het gemeentelijk beleid over archeologie en cultuurhistorie is, vooruitlopend op de Omgevingswet, opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Middels deze kaarten kan worden afgeleid wat de archeologische en/of cultuurhistorische verwachting en het bijbehorende beleidsadvies is voor een specifieke locatie. Dit beleidsadvies schrijft per verwachting zowel drempelwaarden voor waarboven onderzoek benodigd wordt geacht, als welke onderzoeken dit betreft.

De archeologische waarden en verwachtingen, alsook de cultuurhistorische waarden, zijn veelal doorvertaald in respectievelijk archeologische dubbelbestemmingen en cultuurhistorische dubbelbestemmingen, welke zijn opgenomen in het omgevingsplan. De dubbelbestemming is vaak gebaseerd op de gemeentelijke beleidskaart in combinatie met aanvullende informatie uit onderzoeken. Normaliter is de geldende dubbelbestemming bepalend ten opzichte van de beleidskaart.

### Onderzoek

Ter plaatse van het plangebied gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 3'. Voor de gronden aangewezen als 'Waarde – Archeologie 3' geldt een maximum bouwwerk oppervlakte van 1.000 m2. Voor gronden aangewezen als 'Waarde – Archeologie 1' geldt een maximum bouwwerk oppervlakte van 50 m2. Voor zowel 'Waarde – Archeologie 3' als 'Waarde – Archeologie 1' aangewezen gronden geldt een maximum ontgravingsdiepte van 0,3 meter.

Binnen het plangebied vindt geen sloop of nieuwbouw plaats, met uitzondering van de realisatie van een bergingsgebouw. Deze bodemingreep betreft een oppervlakte van 178 $m^2$ en een diepte van minder dan 0,3 meter. Deze werkzaamheden vinden plaats ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De geplande werkzaamheden blijven binnen de gestelde grenzen van de dubbelbestemming en vormt daarmee geen belemmering voor de ontwikkeling.

### Conclusie

Met betrekking tot archeologie is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.13 Cultuurhistorie

Naast veiligheid en gezondheid is 'een goede omgevingskwaliteit' opgenomen in de centrale doelstelling (artikel 1.3 Ow). Dit duidt op het belang van aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

### Wettelijk kader

De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In het Bkl staan hiervoor instructieregels. Deze gaan over:

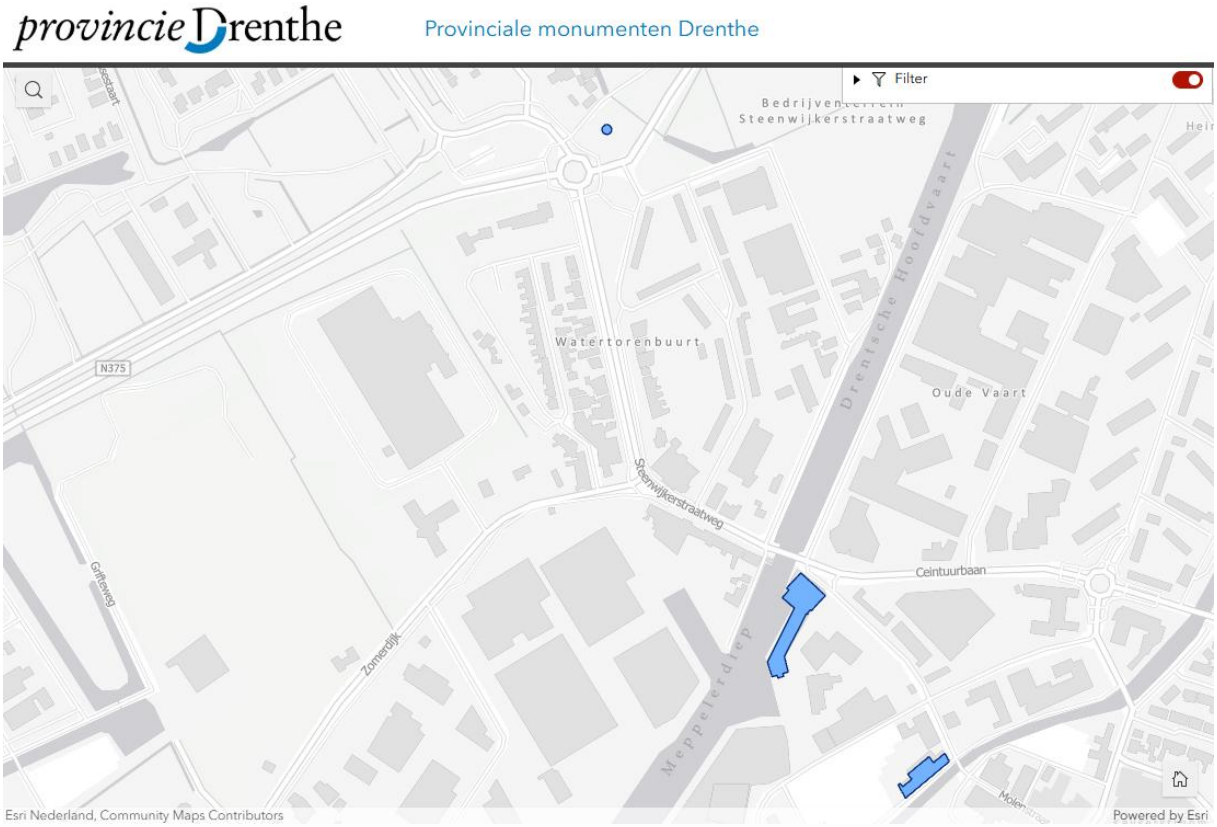
- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- verplaatsing van beschermde monumenten
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen

> conserveren en in stand houden van archeologische monumenten

## Onderzoek

De Steenwijkerstraatweg is in de gemeentelijke 'Cultuurhistorische inventarisatie & waardenstelling' aangemerkt als een gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen geen afbreuk te doen aan de cultuurhistorische karakteristiek van deze straat. De voorgenomen ontwikkeling betreft een interne verbouwing en het toevoegen van een bouwlaag aan de achterzijde van het pand. Deze ingreep leidt tot een minimale wijziging van het zicht vanaf de openbare ruimte richting het pand. Daarmee is geen sprake van afbreuk aan de cultuurhistorische karakteristiek van de Steenwijkerstraatweg.

In Figuur 14 is te zien dat ter plaatse van het plangebied geen provinciale monumenten aanwezig zijn. Wel is de Steenwijkerstraatweg aangemerkt als historische infrastructuur zoals beschreven in paragraaf 3.2.1. Het plan voorziet niet in een wijziging van de infrastructuur of een wijziging van het straatbeeld aangezien de gehele voorgevel behouden blijft. Daarmee zal het initiatief geen afbreuk doen aan de bestaande hoofdstructuur.




Figuur 14: Monumentenkaart Drenthe

In de directe omgeving van de Steenwijkerstraatweg 10 zijn geen rijksmonumenten aanwezig zoals is te zien in Figuur 15. Rijksmonumenten vormen derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.




Figuur 15: Kaart met rijksmonumenten.

Gezien het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Het initiatief tast geen monumentale waarden, historische infrastructuur of het cultuurhistorisch straatbeeld aan.

### Conclusie

Met betrekking tot cultuurhistorie is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.14 Verkeer en Parkeren

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom). Wel is een veilige en gezonde fysieke leefomgeving één van de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet (artikel 1.3 Ow).

### Wettelijk kader

Om in het omgevingsplan tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Ow) te komen is van belang dat verkeer- en parkeerhinder worden voorkomen vanwege de impact op de fysieke leefomgeving. De verwerking van verkeersstromen heeft daarbij invloed op verkeersveiligheid, zo is voor een veilige indeling van een weg een bepaald ruimtebeslag noodzakelijk. Daarnaast moet een ontwikkeling, afhankelijk van de parkeerbehoefte die ontstaat, voorzien in voldoende parkeerplaatsen om te voorkomen dat de parkeerdruk toeneemt en parkeeroverlast ontstaat.

### Onderzoek

#### Verkeer

De gemeente Meppel beschikt niet over cijfers voor de verkeersgeneratie, derhalve is aansluiting gezocht bij de verkeersgeneratie van de CROW op basis van de kerncijfers uit ‘CROW-publicatie 744’. Het plangebied wordt gekenmerkt als ‘rest bebouwde kom’. In Tabel 6 is de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie opgenomen.

Tabel 6: Verkeersgeneratie toekomstige situatie

| Stedelijkheidsklasse sterk stedelijk, schil centrum | | | |
|---|---|---|---|
| Type object | Gem. per eenheid | Aantal eenheden | Totale generatie |
| Koop, appartement, > 100 m2bvo | 7,4 | 4 | 29,6 |
| Koop, appartement, 75-100 m2bvo | 6,0 | 8 | 48 |
| Koop, appartement, < 75 m2bvo | 5,6 | 5 | 26,5 |
| Totaal | | | 104,1 |

Op basis van de gegevens wordt een verkeersgeneratie van circa 104,1 voertuigen per etmaal verwacht. Gezien de functie van de Steenwijkerstraatweg als gebiedsontsluitingsweg en de beperkte toename, wordt verwacht dat deze toename opgaat in het bestaande verkeersbeeld. Het aspect verkeersgeneratie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

### Parkeren

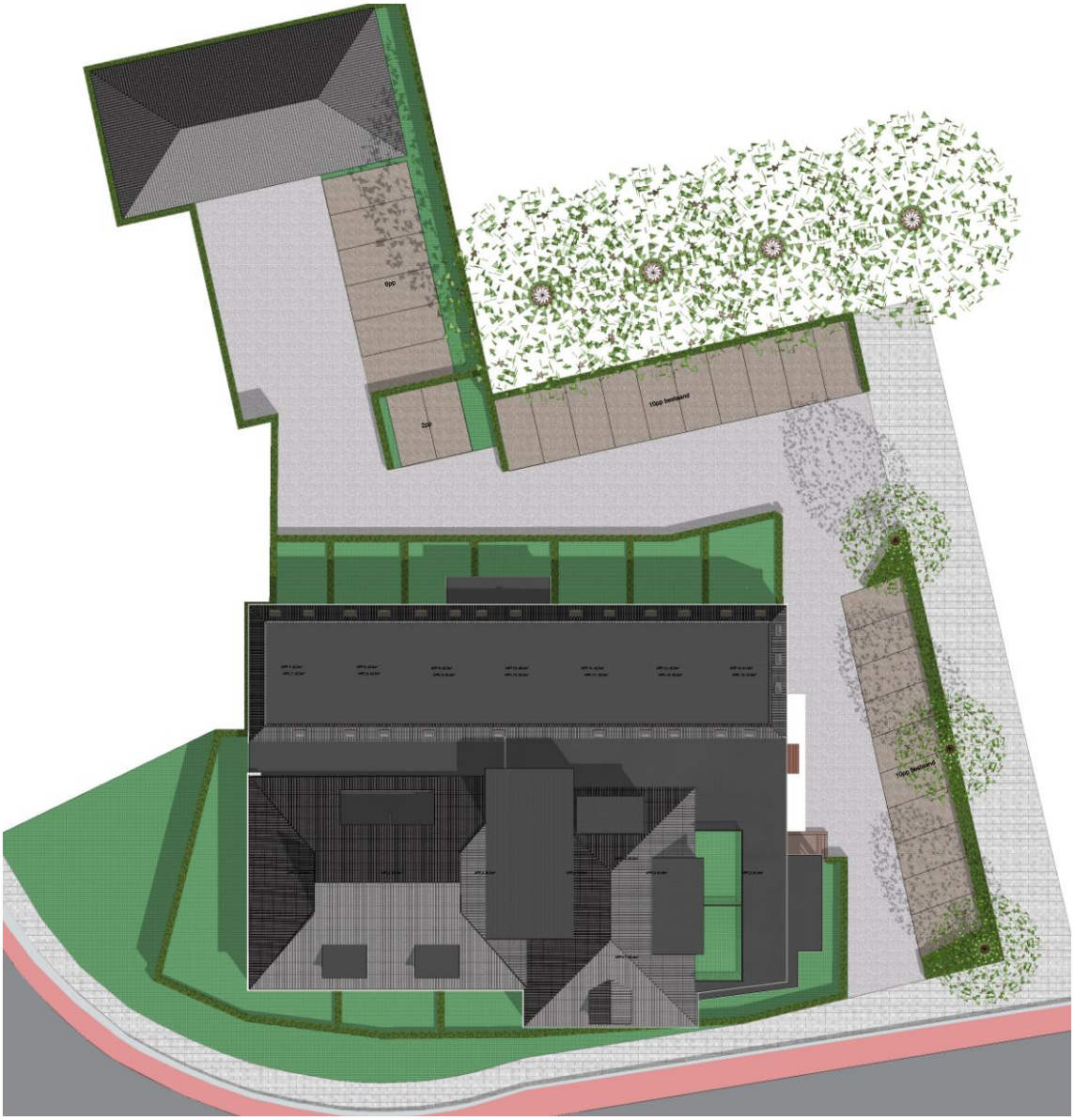
De gemeente Meppel beschikt over parkeerbeleid zoals vastgelegd in de 'Nota parkeernormen Gemeente Meppel'. Hierin zijn parkeernormen opgenomen per woningtype en prijsklasse. Voor dit initiatief is uitgegaan van de situatie 'rest bebouwde kom'.

Voor de 17 appartementen geldt een parkeernorm van 1,6 per wooneenheid. De woningen vallen onder de categorie woning goedkoop.

Tabel 7: Parkeernorm

| Rest bebouwde kom | | | |
|---|---|---|---|
| Type object | Gem. per eenheid | Aantal eenheden | parkeerbehoefte |
| Woning goedkoop | 1,6 | 17 | 27,2 |
| Totaal | - | - | 28 |

Het plan voorziet in de realisatie van 28 parkeervakken (zie Figuur 16). Hiermee voldoet het plan aan de gestelde parkeernorm uit de 'Nota parkeernormen Gemeente Meppel'.




Figuur 16: Schets parkeerplaatsen

### Conclusie

Met betrekking tot verkeer en parkeren is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.15 Duurzaamheid

Duurzaamheid bij ruimtelijke ontwikkeling betekent onder andere dat voldaan moet worden aan wettelijke milieueisen, op het gebied van bijvoorbeeld bodem, lucht en geluid. Daarnaast betekent duurzaamheid aandacht voor water (o.a. waterberging, met het oog op de voortgaande klimaatverandering) en voor inrichting van de openbare ruimte (materiaalgebruik, verharding, groen, verlichting). Tot slot zijn circulariteit en energie speerpunten als het gaat om duurzaamheid.

### Wettelijk kader

De gemeente Meppel kent het programma Duurzaam 2024-2028, waarin ze een ambitieuze lange termijnvisie verbinden met concrete inspanningen en activiteiten op de korte termijn. Hier zijn vijf pijlers in opgenomen:

- Energietransitie
- Klimaatadaptatie
- Natuur, landschap en biodiversiteit
- Gezond leefmilieu
- Circulariteit

### Onderzoek

De verbouwing, inclusief de toe te voegen bouwlaag wordt uitgevoerd met aandacht voor duurzaamheid en energie-efficiëntie.

### Conclusie

Met betrekking tot duurzaamheid is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

## 5.16 Klimaatadaptatie

De verandering van het klimaat vraagt om klimaatadaptatie. De impact van klimaatverandering kan groot zijn en verschilt per sector. Zonder zorgvuldige voorbereiding op de veranderingen levert dat risico's op voor de samenleving en de fysieke leefomgeving. Als gevolg van klimaatverandering is er in de fysieke leefomgeving een toegenomen kans op hittestress, droogte, wateroverlast en overstromingen.

Deze negatieve gevolgen zijn als thema's geformuleerd in het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie. Bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen deze thema's een belangrijke rol. Klimaatadaptatie van de fysieke leefomgeving is hierbij een van de belangrijkste opgaven. Klimaatadaptief ontwikkelen, bouwen en inrichten van de fysieke leefomgeving voorkomt problemen en beperkt financiële en maatschappelijke schade als gevolg van klimaatverandering en de gevolgen daarvan.

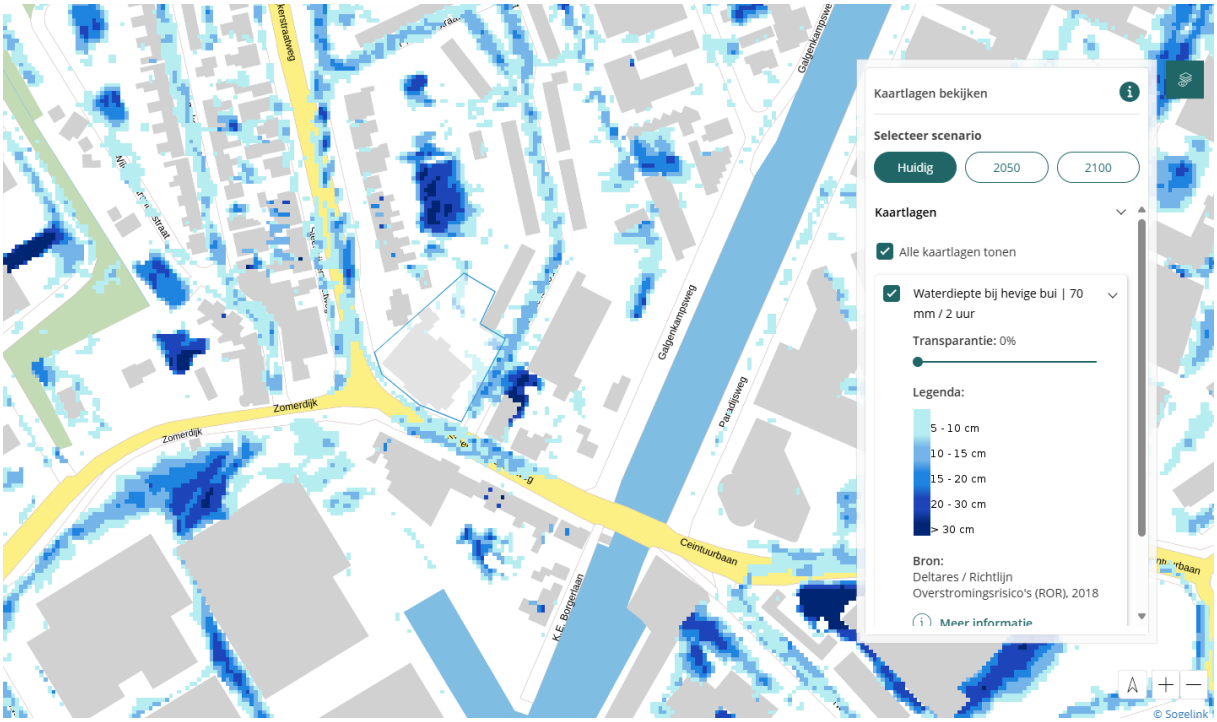
### Onderzoek

Figuur 17 en Figuur 18 geven een indicatie van de maximale waterdiepte die op een bepaalde plek kan optreden als gevolg van hevige neerslag: buien waarbij 70mm neerslag valt in 2 uur en 140mm neerslag in 2 uur. Deze buien komen in het huidige klimaat op een bepaalde locatie gemiddeld eens per 100 jaar respectievelijk eens per 1.000 jaar voor. Door klimaatverandering kunnen die kansen aan het einde van de eeuw twee keer zo groot zijn.

Beide figuren laten zien dat er ter plaatse van het pand geen waterophoping optreedt. Dit duidt op weinig overlast van hevige regenval voor het plan. Echter, in het plangebied is een ophoping van water te zien waar de berging is beoogd, wat voor overlast kan zorgen. Binnen het plangebied is ruimte voor water in de grond (zie Figuur 19). In het plangebied is ruimte voor 250mm tot 500mm water in de grond.

Met voorliggend planinitiatief wordt geen extra verhard oppervlak toegevoegd. Hierdoor ontstaat er geen extra ophoping ter plaatse van het plangebied.

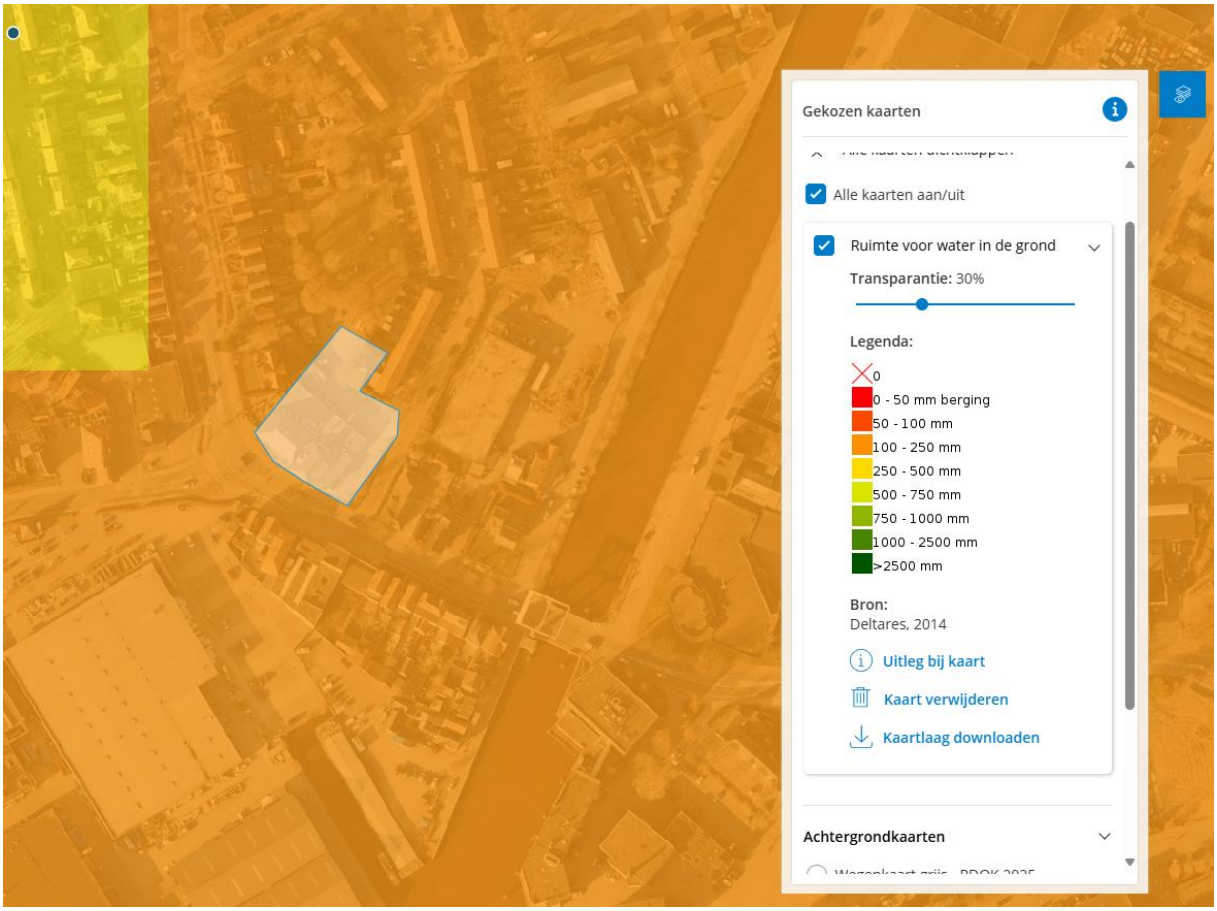
Bij de afvoer van hemelwater binnen het plangebied moet rekening worden gehouden met de capaciteit van het watersysteem om wateroverlast te voorkomen. Indien de bestaande afvoer niet voldoende is, moeten maatregelen worden getroffen om regenwater lokaal vast te houden, te verwerken of vertraagd af te voeren. Bovengrondse afvoer heeft de voorkeur, zodat infiltratie in de bodem mogelijk is. Als dit niet haalbaar is, kan ondergrondse infiltratie of afvoer naar oppervlaktewater een alternatief zijn.




Figuur 17: Waterdiepte bij hevige bui 70 mm / 2 uur




Figuur 18: Waterdiepte bij hevige bui 140 mm / 2 uur




Figuur 19: Ruimte voor water in de grond

## Conclusie

Met betrekking tot klimaatadaptatie is met onderhavige buitenplanse omgevingsplanactiviteit sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 6 Financiële uitvoerbaarheid en kostenverhaal

Door vaststelling van dit planologisch besluit worden zogenaamde 'kostenverhaalplichtige activiteiten' mogelijk gemaakt in de zin van artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De Omgevingswet verplicht de gemeente de kosten die zij zelf maakt ten behoeve van een planologisch besluit voor het mogelijk maken van een kostenverhaalplichtige activiteit te verhalen op de eigenaar of eigenaren van de betreffende gronden. Het kostenverhaal betreft alleen kosten die op de kostensoortenlijst staan als genoemd in Bijlage IV bij het Omgevingsbesluit. Hierbij kan worden gedacht aan de kosten die gemoeid zijn met de voorbereiding van het planologisch besluit in de procedurefase, maar ook aan de kosten van aanleg van openbare voorzieningen in de uitvoeringsfase.

Een kostenverhaalsplichtige activiteit mag niet worden verricht voordat de voor de activiteit verschuldigde bijdrage in het kader van het kostenverhaal is betaald. Hiervan kan worden afgeweken als een overeenkomst wordt gesloten waarin voorwaarden worden opgenomen over het stellen van aanvullende zekerheden voor de betaling. In dit geval mag de uitvoering van een activiteit wel starten voordat de kostenverhaalbijdrage betaald is. Als er geen zekerheid voor betaling is overeengekomen vóór het nemen van het planologisch besluit, neemt de gemeente kostenverhaalsregels op in het omgevingsplan, danwel kostenverhaalvoorschriften op bij de omgevingsvergunning.

# 7 Belangenafweging en conclusie

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

Naast de regel dat omgevingsvergunningen slechts kunnen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, gelden de beoordelingsregels in artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

De vraag bij de vergunningverlening is of het initiatief – de gevraagde activiteit - leidt tot een situatie, waarbij er sprake is van een evenwichtige toedeling (van functies aan locaties). Anders gezegd: is er – na een zorgvuldige belangenafweging - met het toestaan van de activiteit nog steeds of weer sprake van een evenwichtige toedeling?

Op basis van alle in deze motivering onderzochte aspecten kan worden vastgesteld dat het initiatief ruimtelijk en beleidsmatig goed inpasbaar is. Uit hoofdstuk 3 volgt dat de ontwikkeling aansluit bij de ambities van het rijk, de provincie, de regio en de gemeente Meppel. De herbestemming van het bestaande pand sluit aan bij zorgvuldig ruimtegebruik, versterkt de woningvoorraad binnen het stedelijk gebied en draagt bij aan de opgave voor kleine huishoudens in Meppel. In hoofdstuk 5 is gebleken dat de fysieke leefomgeving op alle relevante thema's voldoende is beoordeeld en dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor een goed en duurzaam woon- en leefklimaat. Daarbij is de uitvoerbaarheid van het plan verzekerd (hoofdstuk 6).

Op basis van voorliggende motivering wordt geconcludeerd dat, alles overwegende, de buitenplanse omgevingsplanactiviteit wel aanvaardbaar is omdat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

# 8 Bijlagen

8.1 Bijlage 1 – mer beoordeling
8.2 Bijlage 2 – Akoestisch onderzoek
8.3 Bijlage 3 – Quickscan flora en fauna
8.4 Bijlage 4 – Stikstofdepositieberekening
8.5 Bijlage 5 – Participatieverslag
8.6 Bijlage 6 - Ontwerp

# Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens definitief geanonimiseerd op grond van:

| Wet | Artikel | Omschrijving | Pagina's |
|---|---|---|---|
| Wet open overheid | Art. 5.1 lid 2 sub e | De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer | 2 |