Bestemmingsplan Meppel – Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o. (vastgesteld)



Bestemmingsplan Meppel – Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o.

vastgesteld
NL.IMRO.0119kruisstraat6eo-BPC1

juni 2023

Inhoud

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding en ligging plangebied 4

1.2 Geldend bestemmingsplan 5

1.3 Juridische vorm 6

1.4 Leeswijzer 6

2. Huidige situatie 7

2.1 Algemeen 7

2.2 Historie locatie 7

2.3 Ruimtelijk-functionele structuur 8

3. Planbeschrijving 11

3.1 Stedenbouwkundige visie 11

3.2 Vertaling in een plan 11

4. Beleidskader 18

4.1 Algemeen 18

4.2 Rijksbeleid 18

4.2.1 Novi 18

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro) 19

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) 19

4.2.4 Conclusie 22

4.3 Provinciaal beleid 22

4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe 22

4.3.2 Omgevingsverordening Drenthe 23

4.3.3 Conclusie 24

4.4 Gemeentelijk beleid 24

4.4.1 Structuurvisie 2030 ‘Duurzaam verbinden’ 24

4.4.2 Woonvisie 2016-2020 26

4.4.3 Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Meppel Binnenstad en Centrumschil Meppel 26

4.4.4 Duurzaam Energieplan 27

4.4.5 Gemeentelijke Verkeers- en vervoersplan 28

4.4.6 Beleidsplan Parkeren 28

4.4.7 Watertakenplan Fluvius 28

4.4.8 Beleidsvisie externe veiligheid (2014) 28
4.4.9 Welstandsnota Binnenstad & Centrumschil en Cultuurhistorische Inventarisatie en Waardenstelling 29
4.5 Conclusie 30
5. Planologische randvoorwaarden 31
5.1 Algemeen 31
5.2 Archeologie en cultuurhistorie 31
5.2.1 Archeologie 31
5.2.2 Monumentenzorg 33
5.3 Flora en fauna 34
5.4 Bodem 36
5.5 Geluid 37
5.6 Water 43
5.7 Bedrijven en milieuzonering 45
5.8 Externe veiligheid 47
5.9 Luchtkwaliteit 48
5.10 Verkeer en parkeren 49
5.11 Geur 51
5.12 Mer-beoordeling 51
5.13 Conclusie 52
6. Juridische aspecten 53
6.1 Algemeen 53
6.1.1 Wat is een bestemmingsplan 53
6.1.2 Over bestemmen, dubbel bestemmen en aanduiden 53
6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels 53
6.2 Dit bestemmingsplan 54
6.3 Regels 55
6.4 Verbeelding 56
7. Uitvoerbaarheid 57
7.1 Algemeen 57
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 57
7.2.1 Voorontwerpbestemmingsplan 57
7.2.2 Ontwerpbestemmingsplan 57
7.2.3 Vastgesteld bestemmingsplan 57

7.3 Economische uitvoerbaarheid 58

8. Procedure 59

8.1 Vooroverleg en inspraak 59

8.2 Zienswijzen 59

Bijlagen 60

Bijlage 1. Stedenbouwkundige ontwikkelrandvoorwaarden URZO-locatie Meppel (2019) 60

Bijlage 2. Waardestelling en transformatiestudie URZO, Kruisstraat 6 Meppel 60

Bijlage 3. Beeldkwaliteitplan 60

Bijlage 4. Archeologisch onderzoek 60

Bijlage 4a. Archeologisch booronderzoek 60

Bijlage 5a. Quickscan ecologie 60

Bijlage 5b. Aanvullend ecologisch onderzoek 60

Bijlage 5c. Ontheffing wnb 60

Bijlage 6. AERIUS – berekening 60

Bijlage 7. Verkennend bodemonderzoek 60

Bijlage 8a. Akoestisch onderzoek Industrielawaai 60

Bijlage 8b. Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaai 60

Bijlage 8c. Memo geluidscherm 60

Bijlage 9. Onderzoek geluidwering gevels 60

Bijlage 10. Digitale watertoets 60

Bijlage 11. Uitgangspuntennotitie waterschap 60

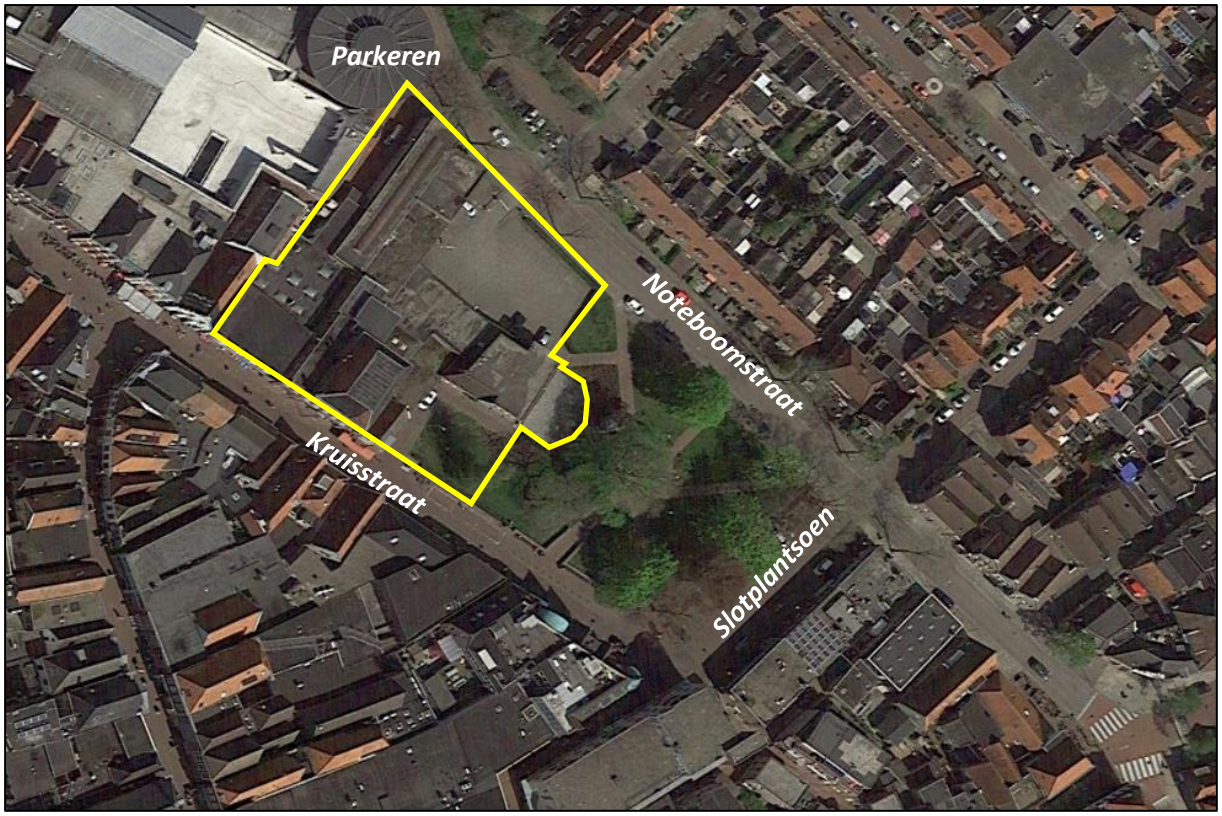
Bijlage 12. Reactienota voorontwerpbestemmingsplan 60

Bijlage 13. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan 60

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en ligging plangebied

Tussen de Kruisstraat (die overgaat in de Touwstraat), het Slotplantsoen en de Noteboomstraat ligt de URZO-locatie. Het plangebied is gelegen binnen het centrumgebied van Meppel. Ten noorden van het plangebied ligt een woonwijk, ten oosten het Slotplantsoen. Verder wordt het gebied omgeven door stedelijke functies zoals detailhandel en wonen. Op de volgende afbeelding is de locatie weergegeven.



Begrenzing plangebied.

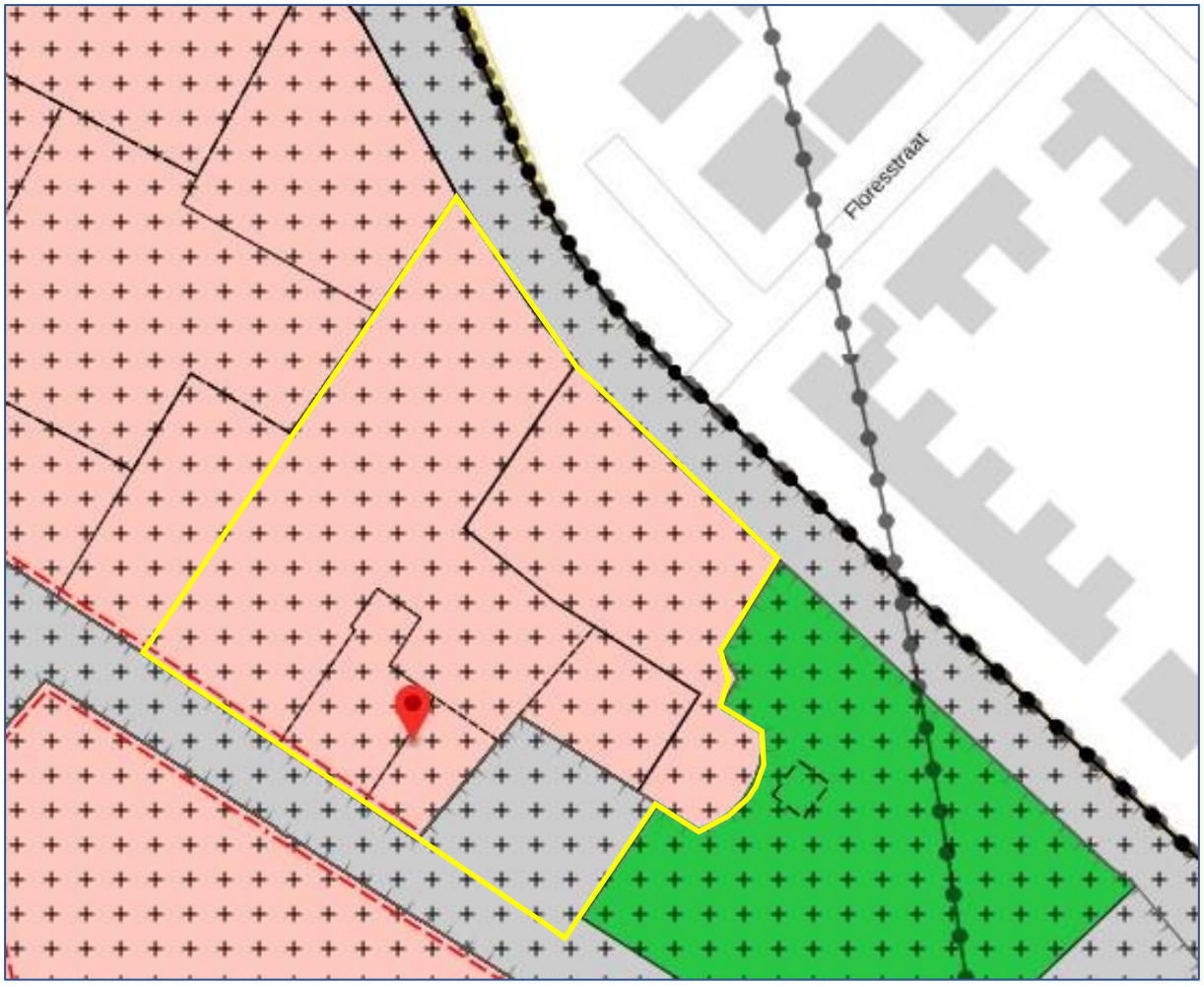
Binnen het plangebied bevinden zich voormalige bedrijfspanden van de voormalige URZO-lederfabriek, een bakkerij, een winkel en een parkeerterrein. Een deel van de opstallen heeft een monumentale waarde.

De bedrijfsmatige activiteiten van de URZO en de detailhandel zijn gestaakt. De aanwezige bakkerij is nog in bedrijf en wordt in het nieuwe plan geïntegreerd. De huidige situatie doet afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit van deze prominente binnenstedelijke locatie. Omdat er geen zicht is op nieuwe bedrijfsmatige activiteiten zijn plannen ontwikkeld voor de transformatie van het gebied naar wonen en commerciële functies, ruimtelijk en functioneel afgestemd op het omliggende gebied.

Ten behoeve van de transformatie van het gebied zijn, door de gemeenteraad van Meppel in samenwerking met het Oversticht, randvoorwaarden vastgesteld. Deze zijn als bijlage 1 van deze toelichting opgenomen en vormen de basis voor onderliggend bestemmingsplan.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Meppel-Binnenstad’ (2013). Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven, met daarbinnen omkaderd het plangebied.



Indicatieve begrenzing plangebied binnen bestemmingsplan ‘Meppel-Binnenstad’ (2013).

Binnen de geldende bestemming zijn de gronden voornamelijk bestemd als ‘Centrum’. De voor centrum aangewezen gronden zijn op de begane grond van de gebouwen bestemd voor onder meer detailhandel, horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen. Op de verdieping is daarnaast ook wonen toegestaan. Binnen een deel van de centrum-bestemming is een aanduiding ‘figuur-gevellijn’ opgenomen. Ter plaatse dient in de gevellijn te worden gebouwd. Ook zijn binnen de bestemming ‘Centrum’ bouwhoogten opgenomen.

Een klein deel van het plangebied kent de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor wegen, pleinen, parkeervoorzieningen met daaraan ondergeschikt groen. Ter plaatse van de bestemming ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ rust de aanduiding ‘Evenemententerrein’. Ter plaatse is het toegestaan gronden (tevens) te gebruiken voor evenementen in de categorieën B en C als bedoeld in het gemeentelijke evenementenbeleid, met dien verstande dat per kalenderjaar maximaal 25 evenementen uit categorie B mogen worden gehouden en per kalenderjaar maximaal 20 evenementen uit categorie C mogen worden gehouden.

Het gehele plangebied kent de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1’. De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

Naast de hiervoor benoemde bestemmingen kent het plangebied de gebiedsaanduiding ‘Geluidzone – industrie’. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van industrieterrein Oevers. Ook kent het plangebied de gebiedsaanduiding ‘Cultuurhistorisch gebied – topklasse en hoog’. Ter plaatse van de aanduiding ‘Cultuurhistorisch gebied – topklasse’ dient rekening te worden gehouden met de historische stadsstructuur, zoals deze tot uitdrukking komt in profielen van de openbare ruimten en in zichtlijnen en kleinschaligheid en bebouwingskarakteristieken zoals gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik.

Het plan voorziet in tegenstelling tot het geldende bestemmingsplan in afwijkende (woon)functies en bebouwingshoogten. Om het initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is daarom dit bestemmingsplan opgesteld.

1.3 Juridische vorm

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

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

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

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

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plangebied en het voorziene plan gegeven. Hoofdstuk 3 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 4 toegelicht. De juridische aspecten van het bestemmingsplan worden in hoofdstuk 5 beschreven. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht.

2. Huidige situatie

2.1 Algemeen

Ten behoeve van de voorliggende locatie is een document opgesteld waarin de stedenbouwkundige randvoorwaarden van de ontwikkeling zijn vastgesteld. In dit document, dat als bijlage 1 van deze toelichting is opgenomen, is de historie van de locatie en de stedenbouwkundige structuur van de locatie uitgebreid geschetst. Derhalve wordt in dit hoofdstuk slechts op hoofdlijnen ingegaan op de historie en opbouw van het plangebied en wordt voor een uitgebreide beschrijving onverkort verwezen naar bijlage 1. Ook heeft een 'Waardestelling en transformatiestudie URZO, Kruisstraat 6 Meppel' plaatsgevonden door Het Oversticht. Hierin zijn de cultuurhistorische waarden van het gebied beschreven. Het rapport is opgenomen als bijlage 2.

2.2 Historie locatie

Het complex van URZO staat in de historische binnenstad van Meppel. Het complex is uitgegroeid van een voormalig woonhuis tot een conglomeratie van aanbouwen op het achterterrein. Deze aanbouwen zijn deels toegankelijk middels een steeg aan de linker kant van de panden aan de Kruisstraat. De overige aanbouwen en het achtterrein zijn ontsloten via de Noteboomstraat.

Binnen het plangebied bevinden zich diverse gebouwen. Het karakteristieke pand aan de Kruisstraat werd in 1774 gebouwd als dubbel woonhuis. Dat gebeurde in opdracht van Jan Kiers, die in Indië een fortuin vergaarde. Hij maakte er een Oost-Indisch huis van. Jan Kiers overleed in 1788, waarna de erfgenamen het woonhuis in drie delen verkochten. Het Oost-Indische huis werd in tweeën gedeeld en het woonhuis ten westen werd apart verkocht. De linkerhelft van het Oost-Indische huis kwam in handen van 't Nut van 't Algemeen. Dit was een groep gegoede burgers, die onder andere armen hielpen. Bijna de gehele 19e eeuw bleef dit gebouw in handen van de herengroep. In 1899 verkochten de heren het aan D.L. Wolff, die er een schoenenfabriek begon. Hij kocht in 1928 ook de rechterhelft van het Oost-Indische huis en voegde dat toen aan zijn schoenenfabriek. Eerder had hij al het pand ten westen van het woonhuis gekocht en gesloopt voor een uitbreiding van zijn fabriek. De schoenenfabriek werd een van de grootste werkgevers in Meppel, nadat ook aan de achterzijde werd uitgebreid richting de Noteboomstraat.

De fabriek werd in 1953 verkocht aan de broers Remmelt en Peter van Urk. Zij begonnen er een lederwarenfabriek, genaamd URZO. De naam komt van hun achternamen: Van Urks Zonen. Ook nu kwam er flinke uitbreiding aan de achterkant.

In de jaren hebben diverse uitbreidingen van URZO plaatsgevonden. Ze staan beschreven in het rapport 'Waardestelling en transformatiestudie URZO, Kruisstraat 6, Meppel' (2019). Kruisstraat 6 is een gemeentelijk monument.

Naast de panden van de URZO bevindt zich binnen het plangebied in het historische pand aan de Kruisstraat 2 een bakker. Deze functie en dit historische pand blijven behouden.

2.3 Ruimtelijk-functionele structuur

Kruisstraat

Het plangebied is gelegen binnen het centrumgebied. Het URZO-terrein is aan de zuidzijde van oorsprong georiënteerd op het historische bebouwingslint van de Kruisstraat waar zich overwegend centrumstedelijke functies bevinden. De voormalige panden van de URZO en de huidige bakkerij hebben architectonische en cultuurhistorische waarde en blijven dan ook behouden. Dat geldt niet voor het linker pand waar tot voorkort een winkel was gevestigd. Dit pand steekt architectonisch af tegen de overige bebouwing. Op de volgende afbeelding is de situatie aan de Kruisstraat weergegeven.



De locatie gezien vanaf de Kruisstraat met op de voorgrond de bakker

Noteboomstraat

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een woonwijk met een planmatige opzet. Aan deze zijde van het plangebied, aan de zijde van de Noteboomstraat, bevinden zich de achterzijden van de aanbouwen die in verschillende tijdperioden aan het terrein zijn toegevoegd. Hier bevindt zich ook een parkeerterrein en parkeergarage Keijserstroom. Deze garage wordt ontsloten aan de Noteboomstraat. De opgang / oprit is beeldbepalend.

Aan de Noteboomstraat is een drukkerij gelegen tegenover het pand van URZO. Deze panden zijn georiënteerd naar de Noteboomstraat. De Noteboomstraat verandert van karakter ter hoogte van de drukkerij. Zowel achterzijden als voorzijden van bebouwing presenteren zich langs deze straat. Het geheel heeft een verrommeld beeld. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



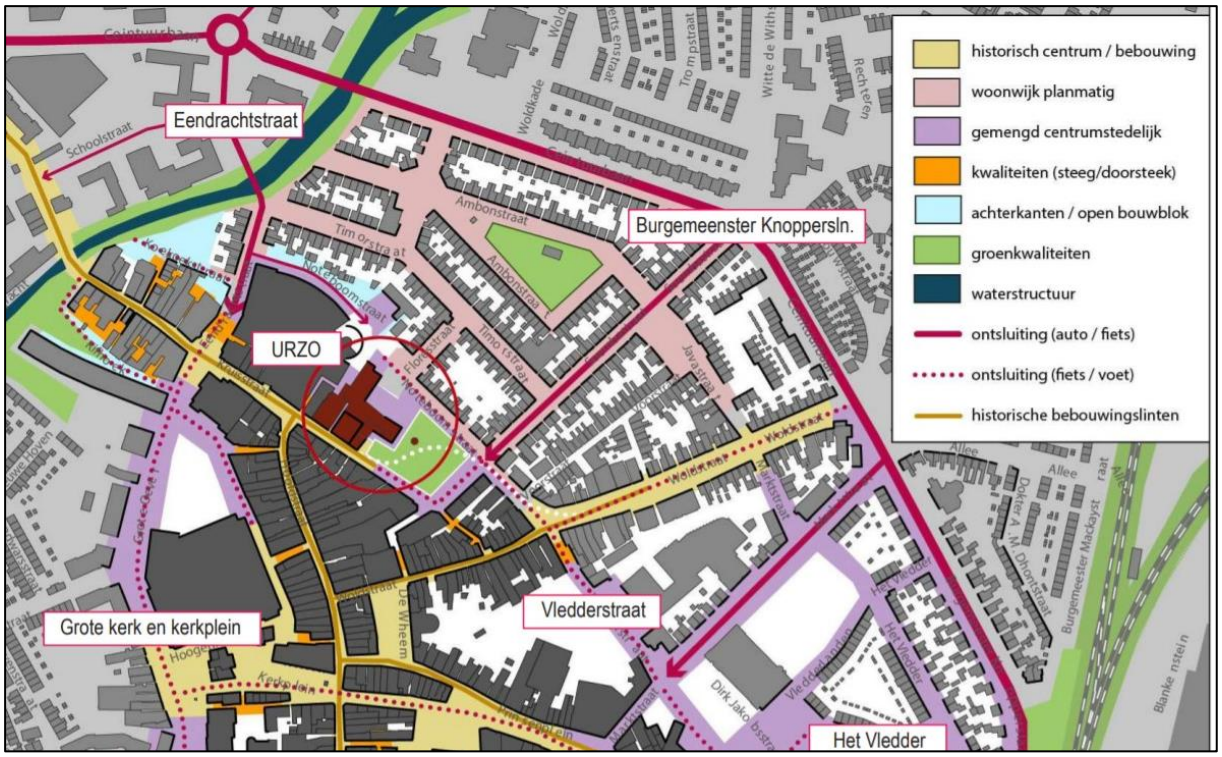
Situatie aan de achterzijde van het plangebied aan de Noteboomstraat.

Kenmerkend voor de locatie is de aanwezigheid van het naastgelegen plantsoen (oostzijde van het plangebied). Het plantsoen heeft een parkachtige uitstraling en kent een aantal volwassen monumentale bomen. Het is een waardevolle groene plek aan de rand van het centrum. Het Slotplantsoen wordt begrensd door bebouwing en wordt gebruikt voor kleinschalige evenementen.



Impressies van het Slotplantsoen.

Op de volgende afbeelding is de ligging van het plangebied binnen het centrumgebied van Meppel weergegeven. Tevens zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken van de omgeving benoemd. Deze kenmerken spelen ruimtelijk en functioneel een belangrijke rol bij de uitwerking van voorliggend plan.



Ligging plangebied binnen Meppel. Bron: Stedenbouwkundige ontwikkelrandvoorwaarden URZO-locatie Meppel (2019).

De URZO locatie is een samenkomst van diverse typerende gebieden:

- de historische bebouwingslinten met de historische bebouwing;
- de woonwijk met een kleinschalig en planmatig karakter;
- gemengd centrumstedelijke gebieden met eigentijdse diverse architectuur.

3. Planbeschrijving

3.1 Stedenbouwkundige visie

De positie van de locatie ten opzichte van het historisch centrum maakt het plangebied een entreegebied. Het gebied vormt de 'kop' van een bouwblok dat nog niet is afgemaakt. De opgave ligt voor om het bouwblok af te maken. In het document 'Stedenbouwkundige ontwikkelrandvoorwaarden URZO-locatie Meppel (2019)' zijn randvoorwaarden opgenomen die de basis vormen van de ontwikkeling van het plangebied. Deze randvoorwaarden vloeien voort uit de historie van de locatie, de morfologie van het gebied en de bestaande bebouwingskenmerken van de omgeving die ook zijn beschreven in het document 'Waardenstelling en transformatiestudie URZO, Kruisstraat 6 Meppel'. Daarbij is de vertaalslag gemaakt naar de gewenste functionele invulling van het plangebied. Het gaat daarbij om de volgende randvoorwaarden:

- aansluiten op kleinschalige historische maat en schaal; parcellering
- wandwerking naar het plantsoen
- zichtbaar houden van historisch gebouw
- Behouden (monumentale) waarden
- Behouden voorste deel bakkerij
- openbare ruimte; versterken positie van monument, vergroten van het plantsoen
- afbouw richting de bebouwing aan de Noteboomstraat
- entrees van de woningen en opening naar achter gebied.

3.2 Vertaling in een plan

Deze hiervoor beschreven randvoorwaarden vertalen zich in de volgende stedenbouwkundige invulling van het plangebied:



Stedenbouwkundige invulling plangebied. Bron: 19hetAtelier.

Kruisstraat

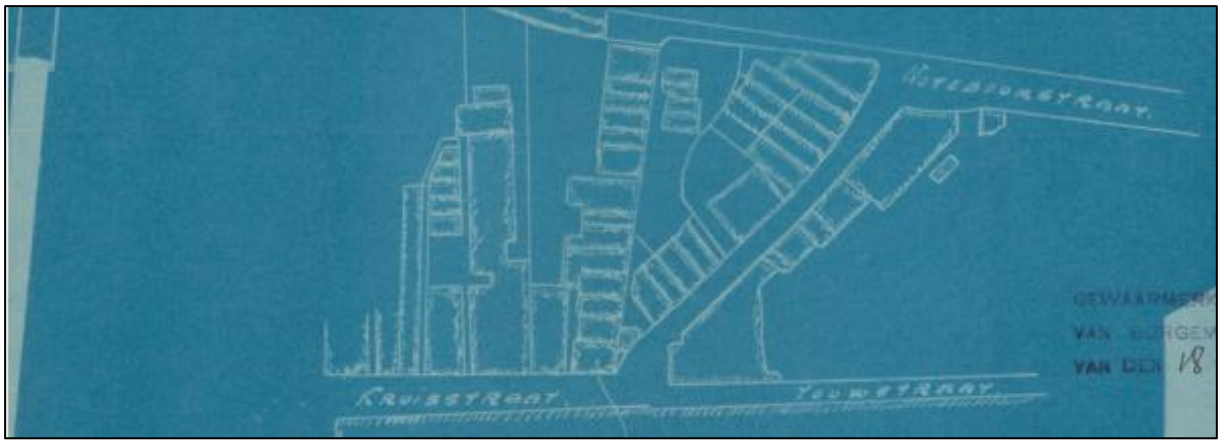
De architectonisch en cultuurhistorische waardevolle panden aan de zijde van de Kruisstraat (panden URZO en bakkerij) blijven behouden. Het pand ten westen van deze waardevolle rij wordt gesloopt en ingevuld met nieuwe bebouwing, waarmee de plint weer opgevuld is. De bebouwing volgt de historische gevellijn en is op de begane grond voorzien van commerciële functies en op de verdiepingen van appartementen. Hiermee wordt aangesloten op het bestaande beeld van de Kruisstraat. Hieronder een impressie van de voorziene situatie aan de Kruisstraat.



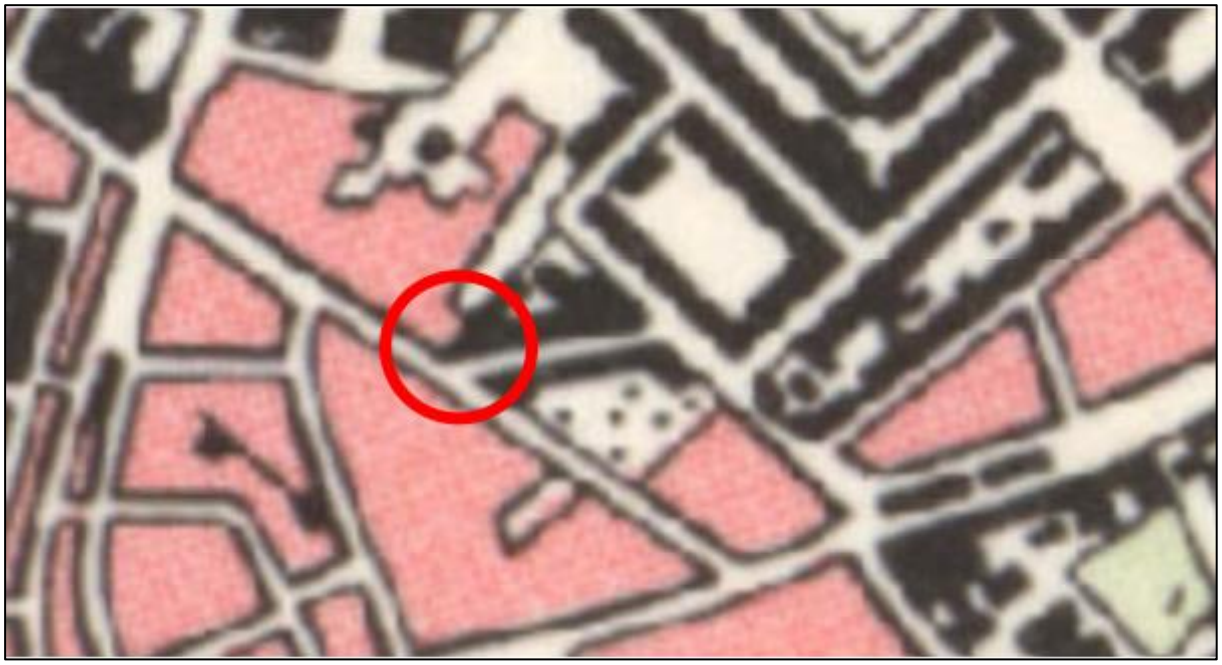
Impressie Kruisstraat. Bron: 19het Atelier.

De rooilijn die wordt gehanteerd in het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde van de bakkerij. Als we de ontwikkeling van de topografie van Meppel in een opeenvolgende reeks kaarten volgen zien we dat de situering van de bakkerij niet altijd zo geweest is als die nu is. De bakkerij stond in het verleden niet op het einde van het bebouwingslint Kruisstraat. De bebouwing werd aan de Touwstraat voortgezet waarbij een diagonaal verlopende steeg of straatje deze bebouwingswand doorsneed. De huidige zijgevel was dan ook niet een gevel die georiënteerd was op het openbaar gebied. De diagonale lijn is al op de oudste topografische kaarten te zien en was als lijn nog tot 1994 herkenbaar. Met de ontwikkeling van het Slotplantsoen kwam de zijgevel van de bakkerij in beeld. Een gevel die weinig representatief is. Een dakkapel en raamopening zijn daarbij verstoringen. De dakkapel is relatief recent voorzien van voluten en geeft daarmee een postmoderne knipoog naar de neorenaissance voorgevel.

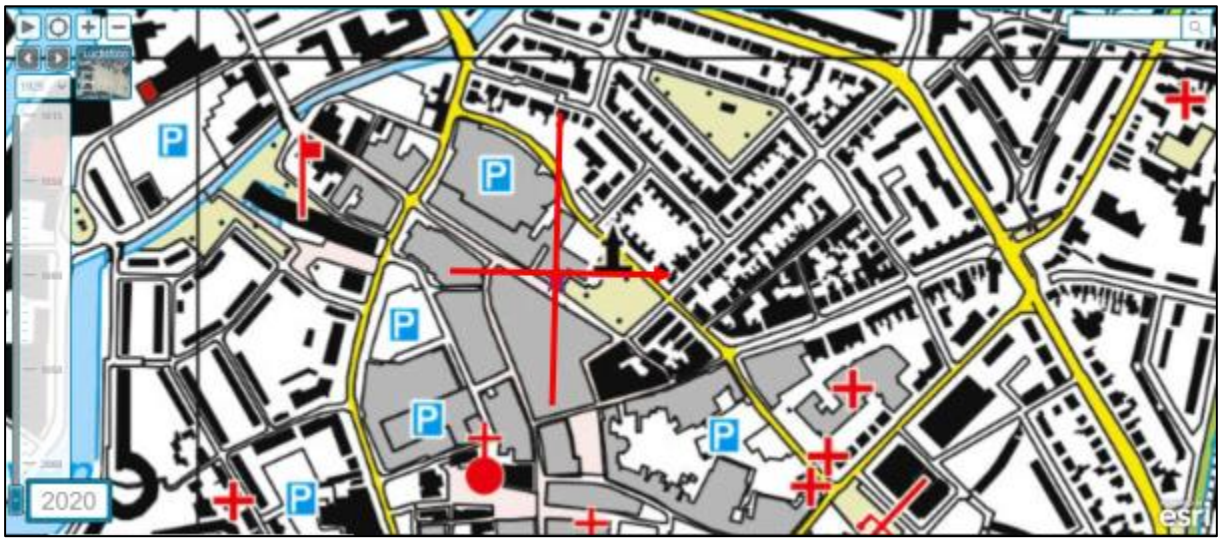
Op de volgende afbeeldingen is de ontwikkeling van het gebeid in verschillende tijdlagen weergegeven.



Situatie bij bouwaanvraag 1918.



Topografie 1960



Topografie 2020

In het nieuwe stedenbouwkundigplan krijgt de bakkerij een nieuwe context, hij wordt weer meer in een bebouwingswand opgenomen. Dit keer in de vorm van een gesloten bouwblok. Dit blok heelt de wonden die er met de aanleg van het Slotplantsoen en de binnenring (doorbraak Noteboomstraat) ontstaan zijn. In de volgende afbeelding geeft de rode lijn een indicatie van de nieuwe rooilijn. Het voorste deel met de dakkapel blijft daarbij in beeld en blijft zo meedoen in het stadsbeeld. Alles rechts van de lijn wordt straks omvat door het nieuwe bouwblok. De kruisstraat en het Slotplantsoen worden ten slotte als stedelijke ruimtes met de voorgestane ingreep duidelijker gedefinieerd.



Noteboomstraat

Aan de noordzijde van het plangebied, aan de Noteboomstraat, wordt de bebouwing die in de loop der jaren als uitbreiding van URZO is gebouwd, gesloopt. Op deze wijze ontstaat ruimte voor woningen die zijn georiënteerd op de Noteboomstraat. De lijn van de Noteboomstraat wordt hierbij, in tegenstelling tot de verrommelde begrenzing in de huidige situatie, gevolgd. De schaal van de voorziene bebouwing is afgestemd op de bebouwing aan de overzijde van de weg. Het bouwvolume is eveneens afgestemd op de naastgelegen entree van de bestaande parkeergarage. De Noteboomstraat leent zich voor bebouwing in verschillende bouwlagen.

Oostzijde, plantsoen

Het Slotplantsoen is een plek van betekenis en een hoogwaardig verblijfsgebied. Aan de zijde van het Slotplantsoen worden dan ook appartementen gerealiseerd die een relatie hebben met dit waardevolle groen. Dit zorgt, ondanks de binnenstedelijke ligging, voor een dorpse beleving. De bebouwing wordt meer richting de Kruisstraat getrokken.

Op de volgende afbeeldingen is een impressie gegeven van de voorziene situatie op de hoek van het Slotplantsoen en de Kruisstraat en de hoek Slotplantsoen - Noteboomstraat.



Impressie hoek Kruisstraat - Slotplantsoen. Bron: 19het Atelier.



Impressie bouwplan op de hoek Slotplantsoen - Noteboomstraat. Bron: 19het Atelier.

Ten behoeve van voorliggend plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan is aan voorliggend bestemmingsplan gekoppeld en als bijlage 3 van deze toelichting opgenomen.

Programma

Binnen het plangebied wordt het volgende woningbouwprogramma (koop) in diverse bouwlagen gerealiseerd:

- 7 stadswoningen middenduur
- 2 stadswoningen duur
- 2 dure appartement
- 27 appartementen in de midden sector

- 7 goedkope appartementen

De stadswoningen zijn voorzien aan de Noteboomstraat. De duurdere en een deel van de middendure appartementen bevinden zich aan de zijde van het plantsoen. Aan de Kruisstraat bevinden zich goedkope en middendure appartementen. Een deel van deze woningen is op het middenterrein georiënteerd.

Naast een woningbouwprogramma voorziet het plan ook in een commerciële plint op de begane grond van de bebouwing aan de Kruisstraat. In de bestaande situatie is hier ook sprake van. De bakkerij blijft binnen de plannen behouden.

Ontsluiting en parkeren

Op basis van voorgaande opzet wordt het plangebied aan vier zijden omsloten. Hierdoor ontstaat een binnenterrein. In dit binnenterrein, dat vanaf de Noteboomstraat te bereiken is, worden 42 parkeerplaatsen gerealiseerd. Naast het plangebied bevindt zich een ruime openbare parkeergarage Keysersstroom. Hier wordt een deel van het (bezoekers)parkeren voor zowel de commerciële functies als voor de woningen opgelost. Op de volgende afbeelding is de voorziene parkeeroplossing op het binnenterrein weergegeven. In paragraaf 5.10 wordt de parkeeropgave nader toegelicht.



Parkeeroplossing op het binnenterrein.

In de regels van het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om de commerciële plint te transformeren naar woningen. In de regels van het bestemmingsplan zijn voorwaarden opgenomen waar aan moet worden voldaan om van deze mogelijkheid gebruik te maken, waaronder de verplichting om aan te tonen dat andere functies redelijkerwijs niet te realiseren zijn.

Groenstructuur

Het plangebied zelf bestaat in de huidige situatie voornamelijk uit verhard en versteend oppervlak. Wel bestaat er een onlosmakelijke relatie met het naastgelegen Slotplantsoen. Bij de transformatie van het plangebied wordt waar mogelijk groen toegevoegd op het binnenterrein en langs de entree van dit binnenterrein. Ook wordt een deel van het plantsoen waar nu verharding aanwezig is ter hoogte van de voorziene woningen die grenzen aan het plantsoen, groen ingericht en als zodanig bestemd.

De woningen aan het plantsoen zijn op het plantsoen georiënteerd. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Impressie woningen aan het Slotplantsoen.

4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiateven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze toetsing voor zover relevant plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Novi

Inleiding

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken; te kiezen voor slimme combinaties van functies; uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. En er nu mee aan de slag te gaan en beslissingen niet uit te stellen of door te schuiven. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Regio Zwolle is aangewezen als voorlopig NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Niet alles kan, niet alles kan overal. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen

Realiseren opgaven

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda.

Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar Regio Zwolle onderdeel vanuit maakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.

2. De NOVI-gebieden.

Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten. Denk aan een Regio Deal en een verstedelijkingsstrategie.

Relatie met initiatief
Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de NOVI. Het plan draagt bij aan het toevoegen van woningen en bouwt daarmee voort op de verstedelijkingsdeal.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief
Onderliggend initiatief maakt geen onderdeel uit van de nationale ruimtelijke hoofdstructuur, waardoor de Barro niet van toepassing is.

4.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NBL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Naast woningen voorziet het plan ook in een commerciële plint. In de bestaande situatie is ook sprake van commerciële activiteiten. Ten gevolge van het plan zal het aantal vierkante meters commerciële ruimte afnemen. Gezien deze afname is een toets aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

Stedelijke ontwikkeling
Voordat de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt doorlopen, moet de vraag worden beantwoord of er wel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onderliggend bestemmingsplan biedt de juridische basis voor de realisatie van meer dan 12 woningen, waardoor sprake is een woningbouwlocatie die is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing.

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen. Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied in bestaand stedelijk gebied ligt.

Behoefte binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied
Kort gezegd is de 'behoefte' het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

Kwantitatieve behoefte
Companen heeft de woningbehoefte voor Zuidwest en Midden Drenthe in beeld gebracht en vastgelegd in de rapportage ‘Actualisatie woningbehoefteraming gemeenten Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Westerveld en De Wolden’ (13 maart 2020). De uitkomst voor de gemeente Meppel is een woningbouwprogramma in bandbreedten met een netto woningbehoefte van 690-1.310 woningen voor de eerste vijf jaar (2019-2024).

Dit komt neer op afgerond 140 tot 260 woningen per jaar. Als we op het midden van de bandbreedte gaan zitten is dat exact 200 woningen per jaar. De conclusie is dat uit de geactualiseerde woningbehoefteraming de woningvraag onverminderd toeneemt en onderliggend plan invulling geeft aan deze vraag.

Kwalitatieve woningbehoefte
Aansluiten bij de markt én bewerkstelligen dat gemeentelijke ambities gerealiseerd worden, vraagt om een evenwichtige aanpak waarin flexibiliteit en sturingsprincipes hand in hand gaan. Met een flexibel woningbouwprogramma met bandbreedten voorkomt de gemeente Meppel dat alleen wordt gebouwd voor de vraag van het moment en bevordert zij een duurzame toekomstbestendige

woningbouw. Daarom hanteert de gemeente Meppel richtinggevende bandbreedtes als middel om bij te sturen.

Kwalitatief woningbouwprogramma in bandbreedten	min. %	max. %
Eigendom		
Huur	25	50
Koop	50	75
Vorm		
Grondgebonden	60	80
Appartement	20	40
Koopprijs		
starters: minder dan € 170.000	5	10
betaalbaar: € 170.000 - € 200.000	15	20
middelduur: € 200.000 - € 320.000	15	30
duur: € 320.000- € 450.000	5	20
zeer duur: meer dan € 450.000	0	5
Huurprijs		
betaalbaar: minder dan € 618	20	30
middelduur: € 618 - € 710	5	10
duur: meer dan € 710	0	5
bijzonder, zorgwoningen		
zorgwoningen, minimaal 130 op stedelijk niveau		
(C)Particulier Opdrachtgeverschap	**20**	**40**
Levensloopbestendig	**40**	**60**

Kwalitatief woningbouwprogramma. Bron: Woonvisie Meppel.

Voor wat betreft het kwalitatieve woningbouwprogramma van de Urzo-locatie zijn in de volkshuisvestingsparagraaf van de door de gemeenteraad vastgestelde 'Stedenbouwkundige ontwikkelvoorwaarden Urzo locatie Meppel' (maart 2019) over het woningbouwprogramma randvoorwaarden opgenomen:

'Voor deze locatie geldt de randvoorwaarde voor een gemêleerd woningbouwprogramma met een combinatie van appartementen als ook herenhuizen/stadswoningen. De Noteboomstraat leent zich voor luxe grondgebonden herenhuizen van 3 lagen met een kap. De Touwstraat leent zich gedeeltelijk voor bijzondere stadswoningen. De zijde van het Slotplantsoen leent zich voor luxere appartementen. Optioneel kunnen sociale woningbouwappartementen ontwikkeld worden, voorkeurslocatie hiervoor is de hoek Keyserstroom Notenboomstraat.'

In voorliggend plan is hier invulling aan gegeven. Het woningbouwprogramma in onderliggend plan bestaat uit 45 woningen, verdeeld in de volgende categorieën:

- 7 stadswoningen middenduur
- 2 stadswoningen duur

- 2 dure appartement
- 27 appartementen in de midden sector
  7 goedkope appartementen

De grondgebonden stadswoningen zijn gesitueerd aan de Noteboomstraat. Aan de Touwstraat en aan de rand van het Slotplantsoen bevinden zich luxere appartementen in de duurdere en middendure sector. Boven de commerciële plint aan de Kruisstraat worden de goedkope appartementen gerealiseerd.

4.2.4 Conclusie

Onderliggend plan geeft invulling aan een aanhoudende vraag naar woningen in Meppel. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project voldoet aan de ladder van duurzame verstedelijking.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Drenthe

In de provinciale Omgevingsvisie zijn de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijk domein geformuleerd. De omgevingsvisie vormt het strategisch kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe tot 2030.

De provinciale missie is geformuleerd als 'Het waarderen van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

De provincie heeft diverse ambities en daarmee ook belangen. De basis hiervoor zijn de wettelijke taken en verantwoordelijkheden. Deze zijn aangevuld met een selectie onderwerpen die volgens de provincie het meest effectief te beïnvloeden zijn op provinciaal niveau.

In de Omgevingsvisie zijn de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en ontwikkelingen. De kernkwaliteiten zijn de kwaliteiten die bijdragen aan de identiteit en aantrekkelijkheid van Drenthe. Samen met vertegenwoordigers van overheden, belangengroepen, marktpartijen en inwoners zijn de volgende kernkwaliteiten van Drenthe benoemd:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid (authenticiteit, Drents eigen);
- noaberschap;
- kleinschaligheid (Drentse schaal);
- menselijke maat;
- veiligheid.

Het provinciaal belang ligt in het behouden en, waar mogelijk, ontwikkelen van de kernkwaliteiten. Naast de kernkwaliteiten is nog een aantal relevante doelstellingen benoemd.

Zorgvuldig ruimtegebruik
In Drenthe kunnen mensen nog ruimte beleven. Dat wil de provincie bewaken, ook wanneer er nieuwe ontwikkelingen zijn. Zorgvuldig ruimtegebruik is van provinciaal belang. Onderliggend plan geeft hier door middel van een inbreidingslocatie invulling aan.

Wonen
De provincie streeft naar aantrekkelijke, gevarieerde en leefbare woonmilieus die voorzien in de woonvraag. Het maken van bovenlokale afspraken hierover is van provinciaal belang. Gemeenten werken hun aandeel in het woonaanbod en de woonmilieus uit in de gemeentelijke structuurvisies of woonplannen. Zij houden daarbij rekening met de huidige kernenstructuur in de gemeente en de behoefte aan verschillende woonmilieus. Zoals reeds in paragraaf 4.2.3 beschreven wordt binnen voorliggend plan invulling gegeven aan een kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwopgave, in lijn met gemeentelijk beleid.

4.3.2 Omgevingsverordening Drenthe
De Omgevingsvisie is verder vertaald naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft.

In de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe is opgenomen dat in een ruimtelijk plan uiteengezet wordt hoe het desbetreffende plan zich verhoudt tot het behoud en de ontwikkeling van de bij het plan betrokken kernkwaliteiten conform het provinciaal beleid, en de strategische opgaven en de sturingsniveaus zoals die zijn verwoord in de omgevingsvisie. Verder maakt het desbetreffende ruimtelijk plan geen nieuwe activiteiten dan wel wijziging van bestaande activiteiten mogelijk die de kernkwaliteiten significant aantasten. Daarbij wordt gebruik gemaakt van het ‘combinatiemodel’. Het doel daarvan is om functies, kwaliteiten en strategische opgaven met elkaar te combineren. In het combinatiemodel is er sprake van een gelaagde aanpak. De basis wordt gevormd door de kernkwaliteiten. Daarop liggen de robuuste systemen, waarin de strategische opgaven voor 2030 landen. De combinatie van opgaven en robuuste systemen binnen de context van de Drentse identiteit geeft invulling aan de visie van een bruisend Drenthe.

Verder dient in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik de Ladder voor duurzame verstedelijking te worden gevolgd. In paragraaf 4.2.3 is reeds onderbouwd dat het plan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Kernkwaliteiten
Voor het plangebied zijn de kernkwaliteiten Aardkundige waarde (generieke bescherming), Cultuurhistorie (cultuurhistorische hoofdstructuur) en Landschap (wegdorpenlandschap van de laanveenontginning) van toepassing.

Aardkundige waarden

Op grond van de kernkwaliteit ‘Aardkundige waarden’ geldt voor het plangebied een generiek beschermingsniveau. Voor deze categorie heeft de provincie Drenthe de ambitie om de lokale, aardkundige kenmerken voor de toekomst te bewaren. Van gemeenten wordt verwacht dat zij in deze gebieden nagaan welke kenmerkende aardkundige waarden aanwezig zijn en dat zij hieraan bescherming geven via het gemeentelijk bestemmingsplan en plannen en initiatieven daarop beoordelen.

Op basis van de archeologische waardenkaart (zie paragraaf 5.2) blijkt dat er sprake is van archeologische verwachtingen ter plaatse van het plangebied en dat daarom moet worden aangetoond dat bodemkundige ingrepen ten behoeve van dit plan niet leiden tot een aantasting van de kernkwaliteit. Daarom is in het kader van voorliggend plan archeologisch onderzoek uitgevoerd.

Cultuurhistorie

De cultuurhistorische hoofdstructuur verbindt alle elementen, structuren en gebieden die in hun onderlinge samenhang van provinciaal belang worden geacht en is beschreven in het Cultuurhistorisch Kompas Drenthe. Daarbinnen behoort het plangebied tot het deelgebied 'De Reest en Meppel'. Bepalend voor de hoofdstructuur van dit gebied is de waaier van waterlopen waartussen de randveenontginningen liggen met hun bebouwingslinten. Waar de waterlopen samenkomen heeft Meppel zich vanaf de middeleeuwen ontwikkeld als handelsstad en doorvoerhaven. De sturing is verschillend voor elk van deze onderdelen.

De ambitie voor Meppel is het herkenbaar houden van de historische kern van Meppel als markt- en handelsstad, zowel bovengronds als ondergronds, met alle elementen die daaraan refereren, zoals bebouwingsstructuren, waterlopen, pleinen en parken. In het plangebied zijn in de vorm van de monumentale panden cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Deze blijven behouden en de ontwikkeling van het omliggende gebied wordt hier op afgestemd. De kernkwaliteit wordt zodoende niet aangetast.

Landschap

Ten aanzien van de kernkwaliteit Landschap ligt het plangebied in het wegdorpenlandschap van de laagveenontginningen. De randveen ontginningen vormen binnen Drenthe een bijzonder landschapstype. De randveenontginningen liggen langs de randen van de Veenkoloniën en zijn ontstaan door ontginning van de randen van het toenmalige immense hoogveenpakket. Het kleinschalige, meer onregelmatige beeld van dit landschapstype wordt bepaald door de dorpen, langgerekte bebouwingslinten met daar dwars op een smalle onregelmatig opstrekkende verkaveling.

Het plangebied betreft bestaand stedelijk gebied en tast geen essen of beekdalen aan. De kernkwaliteit is dan ook niet in het geding.

4.3.3 Conclusie

Het plan houdt rekening met de voor de locatie relevante kernkwaliteiten. Aan de combinatie van opgaven en robuuste systemen wordt op passende wijze invulling gegeven. Het plan is dan ook in overeenstemming met het provinciaal beleid uit de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

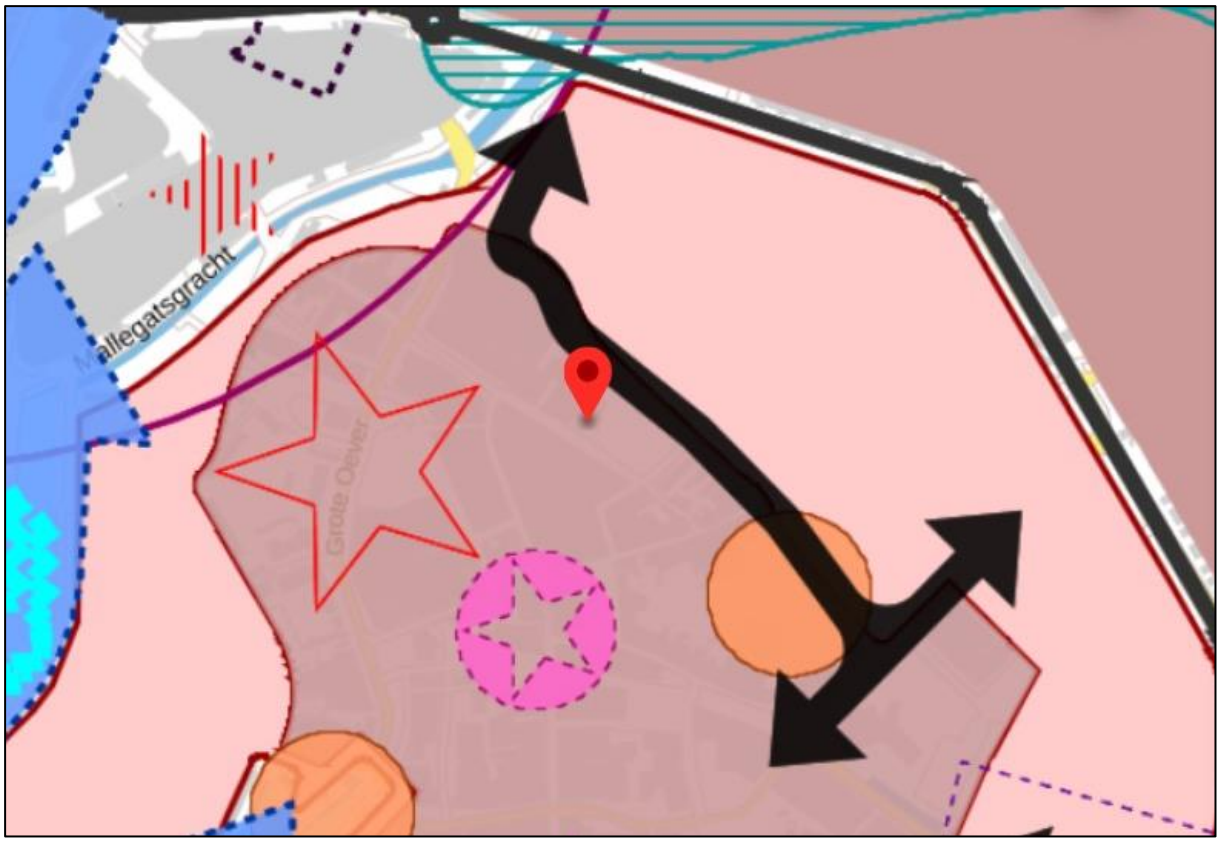
4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurvisie 2030 ‘Duurzaam verbinden’

De Structuurvisie Meppel 2030 ‘Duurzaam verbinden’ geeft een kader voor de sociaalmaatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende twintig jaar in Meppel. Het is een langetermijnvisie waarvan de planhorizon ligt op 2030.

De Structuurvisie geeft een inspirerend kader voor passende en gewenste activiteiten en investeringen. De visie gaat uit van verregaande samenwerking met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en regiopartners. De ambitie voor de komende jaren is verder ontwikkelen naar een leefbare, groene, duurzame woon- en werkstad, kleinschalig en met stadse allure.

Het plangebied valt binnen het gebied dat is aangemerkt als 'Binnenstad', zie onderstaande afbeelding.



Ligging plangebied binnen de gebiedsaanduiding 'Binnenstad'.

De binnenstad van Meppel is een belangrijk gebied voor Meppel en de regio. Inwoners van de gemeente verblijven en recreëren er, evenals vele bezoekers. Het is door de vele commerciële functies ook een economische hot spot en dus een belangrijk werkgebied van de gemeente. Het behoud en de versterking van de kracht van de binnenstad in zowel functie als uitstraling is de opgave voor de toekomst.

De inzet zal de komende jaren blijven liggen op een versteviging van de mix van wonen, leisure en detailhandel. Deze drie gaan hand in hand als het gaat om een aantrekkelijke binnenstad. Dit past in het beeld van de huidige belevingseconomie. Daarbij denkt de gemeente aan versteviging van het wonen aan het uitbreiden van de woonfunctie boven winkels, zodat het gebied ook na sluitingstijd levendig blijft. Ten aanzien van detailhandel wordt aangesloten op actuele economische ontwikkelingen. Dat betekent voor onderliggend plan een afname van het aantal commerciële meters.

Het behoud van de cultuurhistorische waarden in het centrum is eveneens een ambitie van de gemeente. Meppelers zijn trots op de cultuurhistorische uitstraling van de stad. Historische gebouwen geven een gezellige, authentieke uitstraling die uitnodigt tot verblijven. De binnenstad nodigt in eerste oogopslag uit door de pleinen, parkjes en grachten. De kwaliteit van en de verbinding tussen deze plekken is echter niet optimaal. De kwaliteit van de openbare ruimte in de binnenstad nodigt nog onvoldoende uit tot even verpozen in de stad en daardoor een langer verblijf. Het verbeteren van de beleving van groen en water, is een speerpunt voor de komende jaren.

Onderliggend plan voorziet in het behoud van monumentale panden en een goede afstemming met het Slotplantsoen. Hierdoor verbetert de ruimtelijke kwaliteit, wat bijdraagt aan een goed woon-, leef- en verblijfsklimaat.

4.4.2 Woonvisie 2016-2020

De gemeente Meppel streeft in haar woonbeleid naar vitale wijken en passende huisvesting. De rode draad in de Woonvisie 2016-2020 is dat daarbij wordt ingespeeld op een veranderende woningmarkt. De Woonvisie is niet meer een vaststaand programma voor de toekomst, maar vooral een flexibel kader, waarin een ontwikkelingsrichting wordt geschetst. Want een kader is nog wel nodig. Ten eerste om gefundeerd prestatieafspraken met corporaties te kunnen maken en een richtinggevend woningbouwprogramma te kunnen opstellen. En ten tweede als beeld voor aangrenzende beleidsterreinen, zoals de wijkontwikkeling en het grond- en vastgoedbeleid.

In de Woonvisie is aangegeven dat de rol van de gemeente verandert naar een meer stimulerende en faciliterende en minder regisserende rol.

In paragraaf 4.2.3 zijn de voor dit bestemmingsplan relevante onderdelen van de Woonvisie al behandeld. Daar is ook onderbouwd dat voorliggend plan in overeenstemming is met de Woonvisie.

4.4.3 Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Meppel Binnenstad en Centrumschil Meppel

De gemeente Meppel heeft op 24 april 2014 de Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Meppel Binnenstad en Centrumschil Meppel' vastgesteld. Deze historische verkenning van de binnenstad en centrumschil is een eerste aanzet tot een verdere verdieping van onze kennis over de cultuurhistorische waarden van onze gemeente. Het zegt niet alleen veel over onze gebouwen, straten en buurten, maar indirect ook hoe wij willen wonen en met elkaar samen willen leven. Dit om hiermee ruimtelijke ontwikkelingen zo te kunnen sturen dat er rekening gehouden wordt met de historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van de verschillende gebieden. Dit om deze waarden ook een inspiratie te laten vormen voor nieuwe ontwikkelingen, ontwerpen en ingrepen.

Het plangebied ligt in het deelgebied 1, Historische binnenstad. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Ligging plangebied in deelgebied Historische Binnenstad.

Binnen dit deelgebied heeft de locatie een aanduiding 'topkwaliteit cultuurhistorie'. In deze categorie zijn gebieden opgenomen waar de cultuurhistorische en historisch-ruimtelijke karakteristieken,

objecten en structuren op zichzelf en in samenhang met elkaar een buitengewone historische waarde vertegenwoordigen voor de (ontwikkelings) geschiedenis van Meppel, Drenthe of zelfs Nederland als geheel, een hoge ruimtelijke kwaliteit hebben, samenhangend zijn en waar de historie van de plek nog goed kan worden ervaren. In het geval van de historische binnenstad zijn de ruimtelijke samenhang en de ruimtelijke kwaliteit sterk aangetast, maar is de betekenis van het gebied voor de geschiedenis van Meppel zó groot, en zijn de waarden van meerdere objecten en deelgebieden zo hoog, dat dit gebied toch ingedeeld is in de categorie topkwaliteit.

Het ruimtelijk beleid van de historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken, op het niveau van de gebieden als geheel, de waardevolle ensembles, objecten en structuren in deze gebieden is primair gericht op behoud en herstel. Dat vertaalt zich in onderliggend plan in de inpassing van de monumentale panden die in het plangebied aanwezig zijn.

Bij een verstoring van de als waardevol aangegeven gebieden, ensembles, objecten en structuren wordt gestreefd naar herstel van historisch-ruimtelijke karakteristieken. Dat gebeurt door de plannen in lijn met de bestaande bebouwingslijn van de Kruisstraat te realiseren. Aan de Noteboomstraat wordt de bebouwing eveneens afgeleid van de loop van de weg.

De vormgeving nieuwe architectuur dient afgestemd te zijn op de omgeving. Daar is in voorliggend plan (zie hoofdstuk 3) sprake van.

Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke inpassing op basis van de geldende eisen.

4.4.4 Duurzaam Energieplan

De gemeente Meppel heeft op 12 oktober 2011 het Duurzaam Energie Plan 'Van klimaatgevoelig naar klimaatrobuust' vastgesteld. De gemeente Meppel heeft de ambitie om op enig moment CO_2-neutraal te zijn. Het Duurzaam Energie Plan beschrijft hoe de gemeente dit wil gaan realiseren, beginnend met de periode 2011-2020.

Klimaatbeleid vanuit de gemeente met betrekking tot nieuwbouw moet een regisserende functie inhouden. Dit geldt ook bij energiebesparingsbeleid voor bedrijven en bestaande bouw. De gemeente staat dicht bij marktpartijen en kan daardoor innoverende projecten stimuleren met behulp van andere partijen. Deze projecten geven een stimulans aan de markt en maken de weg vrij voor andere innoverende en duurzame projecten binnen de gemeente.

Dit betekent dat de gemeente als initiator aan tafel gaat zitten bij nieuwbouwplannen. De gemeente stimuleert hierbij energiebesparing en duurzame energievoorziening, waarbij duurzaamheid in de brede zin ook aan bod kan komen. De gemeente is stimulator en intermediair; veelal is energie en duurzaamheid bij nieuwbouw een achtergebleven onderwerp omdat er al veel andere onderwerpen op de agenda staan. Door deze onderwerpen vanaf het begin erbij te betrekken, worden ze een logisch en integraal onderwerp bij de bouw.

De ambitie voor onderliggend plan is om de nieuwe woningen zo energiezuinig mogelijk op te leveren, binnen de, financiële, mogelijkheden van de ontwikkelopgave.

4.4.5 Gemeentelijke Verkeers- en vervoersplan

Het gemeentelijk beleid op het gebied van verkeer en vervoer is beschreven in het 'Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)' uit 2017. De hoofdlijnen voor het beleid bestaan uit het verbeteren van de interne en externe bereikbaarheid, het verbeteren van de leefbaarheid en verkeersveiligheid, een goed fietsnetwerk en voldoende fietsparkeervoorzieningen, het faciliteren van goederenvervoer over weg en water en tenslotte een goede kwaliteit van openbaar vervoer.

In paragraaf 3.2 is aangegeven op welke wijze wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur rondom het plangebied. De wijze waarop dit gebeurt op basis van het GVVP.

4.4.6 Beleidsplan Parkeren

In 2017 heeft de gemeente Meppel het parkeerbeleidsplan herijkt. In het beleid is de nieuwe visie op het parkeren in Meppel voor de periode tot circa 2020 uiteengezet. De nota richt zich met name op het parkeren in het centrum en de schil. Daarnaast is een van de speerpunten het verminderen van parkeeroverlast in woongebieden. Naast het beleidsplan parkeren heeft de gemeente Meppel in 2018 het parapluplan Parkeren vastgesteld. Hierin is vastgelegd op welke wijze een ruimtelijke ontwikkeling moet voldoend aan het gemeentelijke parkeerbeleid.

In paragraaf 5.10 wordt de parkeeropgave ten gevolge voor onderliggend plan nader onderbouwd op basis van de geldende regeling. Daarbij wordt aangetoond dat het plan voorziet in voldoende parkeerplaatsen.

4.4.7 Watertakenplan Fluvius

Zes gemeenten (De Wolden, Hoogeveen, Meppel, Midden-Drenthe, Steenwijkerland en Westerveld) in het beheergebied van waterschap Drents Overijsselse Delta hebben samen met het waterschap het Watertakenplan opgesteld.

Het watertakenplan kent een hoofdrapport en specificaties per gemeente. In het hoofdrapport is een visie beschreven op de samenwerking binnen Fluvius en hoe deze kan bijdragen aan een betaalbare, duurzame en toekomstbestendige afvalwaterketen. Het hoofdrapport is een gezamenlijk document, dat de zes gemeenten en het waterschap verbindt.

In de specificatie worden de gemeentelijke watertaken van Meppel verder uitgewerkt. Het is tevens de invulling van de wettelijke zorgplicht en voldoet daarmee aan de eisen die aan een verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) worden gesteld. In de gemeentelijke specificatie wordt op de volgende doelen gestuurd: bescherm volksgezondheid, beperk wateroverlast en hinder, spaar het milieu en tenslotte een zorgvuldige dienstverlening. Bij de ontwikkeling van voorliggend plan wordt hier rekening mee gehouden. In paragraaf 5.6 (water) wordt nader op de wateropgave ingegaan.

4.4.8 Beleidsvisie externe veiligheid (2014)

Op 15 januari 2009 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsvisie Externe Veiligheid Gemeente Meppel' vastgesteld. Dit beleid is in 2014 geactualiseerd. Het doel van de beleidsvisie is om een duidelijk kader te geven voor het omgaan met risico's en externe veiligheid. De visie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. De visie behandelt externe veiligheid rond inrichtingen, transportroutes en buisleidingen. In paragraaf 5.8 wordt meer concreet ingegaan op het aspect externe veiligheid in het plangebied.

De visie richt zich op verschillende gebiedstypes. Het plangebied valt onder het gebiedstype ‘Binnenstad en centrum’.

Het betreft een menging van functies: winkelcentrum, kantoren, horeca en wonen. De binnenstad wordt globaal begrensd door de Reest, het Meppelerdiep, de Buitenhaven, Mallegat, Ceintuurbaan en de spoorlijn. Het centrum omvat het winkelgebied in de binnenring. Hier zullen overdag een groot aantal mensen werken en winkelen. ’s Avonds zullen er mensen de horeca bezoeken en wonen. De gemeente Meppel wil haar burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en in de binnenstad en centrum worden daarom geen bedrijven toegelaten die een extern veiligheidsrisico veroorzaken. In de binnenstad en het centrum zijn dergelijke bedrijven ook nu niet aanwezig.

Omdat er in de binnenstad geen sprake is van bedrijven die de veiligheid in het geding stellen en het plan dat ook niet mogelijk maakt, is het externe veiligheidsbeleid niet relevant voor onderliggende ontwikkeling.

4.4.9 Welstandsnota Binnenstad & Centrumschil en Cultuurhistorische Inventarisatie en Waardenstelling

Het plangebied valt binnen 'Gebied 1 Binnenstad' van de welstandsnota, welke is vastgesteld op 24 april 2014. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit de kaart met gebiedsindelingen gegeven.



Uitsnede indeling welstandsgebieden Meppel.

In het geval van de historische binnenstad zijn de ruimtelijke samenhang en de ruimtelijke kwaliteit sterk aangetast, maar is de betekenis van het gebied voor de geschiedenis van Meppel zó groot, en zijn de waarden van meerdere objecten en deelgebieden zo hoog, dat dit gebied toch ingedeeld is in de categorie topkwaliteit. Onderliggend plangebied maakt hier onderdeel van uit.

Het ruimtelijk beleid van de historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken, op het niveau van de gebieden als geheel, de waardevolle ensembles, objecten en structuren in deze gebieden is primair gericht op bescherming, behoud en herstel. Bij een verstoring van de als waardevol aangegeven gebieden, ensembles, objecten en structuren wordt gestreefd naar herstel van deze historische karakteristieken. De vormgeving van nieuwe architectuur dient in sterke samenhang met de omgeving plaats te vinden.

Vertaling in het plan

Gezien de ligging van het plangebied dienen de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en in de omgeving gerespecteerd te worden. Binnen het plangebied bevinden zich monumenten. Deze blijven behouden. De nieuwbouw is hier op afgestemd door de historische rooilijnen van de bebouwing te respecteren en de bouwhoogten en vormgeving af te stemmen op de omgeving. Om voorgaande te

borgen is een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het plangebied. Dit beeldkwaliteitplan vormt het toetsingskader voor de verdere uitwerking van de plannen.

4.5 Conclusie

Voorliggend initiatief is in lijn met relevant ruimtelijk beleid. Met de realisatie van woningen en een commerciële plint wordt op een duurzame wijze invulling gegeven aan een kwalitatieve en kwantitatieve (woning)behoefte. Belangrijk daarbij is de afstemming op de geldende cultuurhistorische waarden van de binnenstad van Meppel. In het volgende hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten.

5. Planologische randvoorwaarden

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In dit hoofdstuk worden de voor dit bestemmingsplan relevante omgevingsaspecten beschreven.

5.2 Archeologie en cultuurhistorie

5.2.1 Archeologie

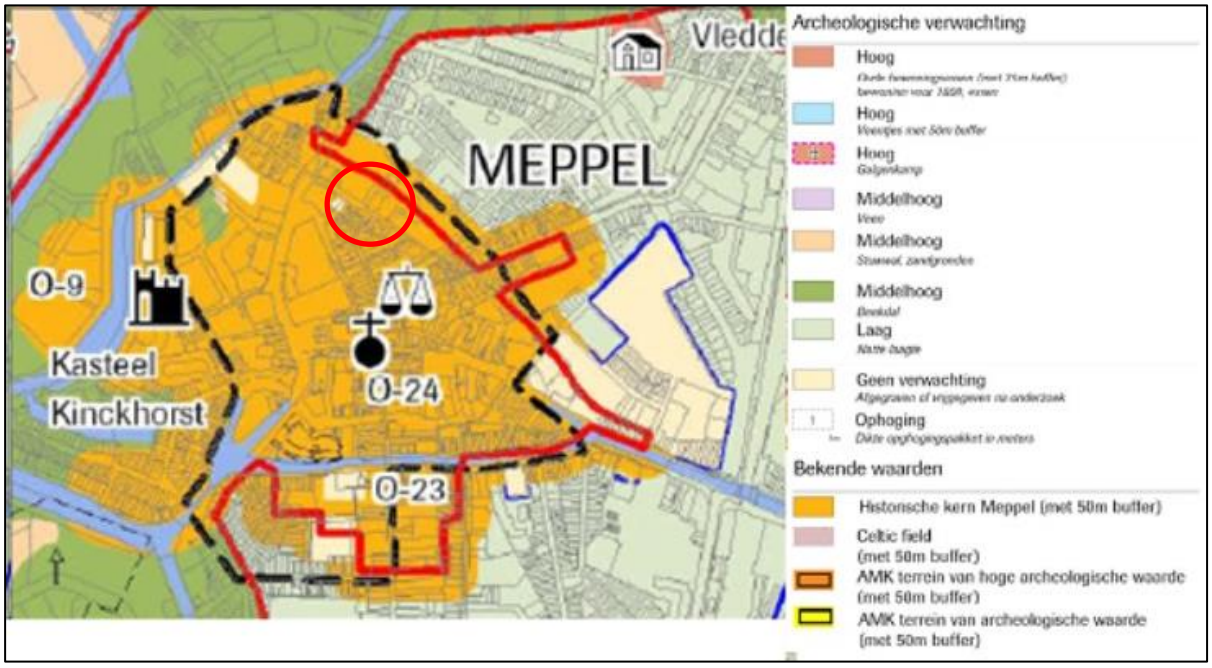
Kader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene plan geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden in of rondom het plangebied.

Analyse

De gemeente Meppel beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Daarmee heeft de gemeente Meppel een instrument in handen op basis waarvan zij op een verantwoorde manier met haar bodemarchief kan omgaan. Het beleid geeft een indicatie van de trefkans voor archeologische waarden. Op hoofdlijnen worden drie verwachtingszones onderscheiden: lage verwachting, middelhoge verwachting en hoge verwachting. Deze verwachtingszones zijn in bestemmingsplannen door vertaald naar archeologische dubbelbestemmingen. In het centrum van Meppel is de archeologische verwachting hoog, zie onderstaande afbeelding.



Archeologische beleids- en verwachtingenkaart.

Voor onderliggend plangebied is daarom een archeologische dubbelbestemming opgenomen in het geldende bestemmingsplan (Waarde - Archeologie 1). De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting. Dit vloeit voort uit het feit dat de locatie in het centrum van Meppel ligt en daardoor een hoge archeologische verwachting heeft.

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en). Onderliggend plan voorziet in een groter bouwoppervlak. Dat betekent dat er, door een daartoe bevoegde instantie, moet worden aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of dat op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.

In het kader van onderliggend plan heeft archeologisch bureau onderzoek plaatsgevonden. De uitkomsten van dit onderzoek zijn als bijlage 4 aan deze toelichting gevoegd. Het bureauonderzoek heeft aangetoond dat voor het hele plangebied nog een algemene hoge verwachting geldt op het aantreffen van sporen en resten van bewoning uit de periode Late Middeleeuwen-Midden-Nieuwe Tijd, een specifieke verwachting voor bebouwing bekend van historisch kaartmateriaal die teruggaat tot minstens het begin van de 19de eeuw, en daarnaast nog een onbekende verwachting op het aantreffen van sporen en resten van bewoning uit de periode SteentijdMiddeleeuwen op het onderliggende dekzand. Op basis van deze bevindingen wordt archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Geadviseerd is om vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een verkennend booronderzoek. Het doel van dit verkennend booronderzoek is om de bodemopbouw en mate van intactheid vast te stellen, en deze archeologische verwachting te toetsen. Dit vervolgonderzoek heeft plaatsgevonden en is als bijlage 4a opgenomen.

Uit dit verkennend booronderzoek is gebleken dat in het onderzoeksgebied nog een hoge archeologische verwachting geldt op het aantreffen van sporen en resten uit de periode Late Middeleeuwen-Nieuwe Tijd vanaf 25-80 cm onder maaiveld (1.65-0.49 m NAP), en uit de periode Steentijd-Middeleeuwen vanaf 150-210 cm onder maaiveld (0.15 m NAP-0.20 m –NAP). Het bovenste archeologische niveau wordt bedreigd door alle voorgenomen werkzaamheden, en het tweede archeologische niveau kan eveneens worden bedreigd door een deel van de werkzaamheden (te weten de ontgraving ten behoeve van de liftschachten). Bovendien geldt voor het tweede archeologische niveau in een deel van het onderzoeksgebied nog een onbekende verwachting, omdat dit niveau niet kon worden onderzocht in het booronderzoek. Omdat eventueel aanwezige archeologische sporen en resten worden bedreigd door de voorgenomen werkzaamheden, wordt archeologisch vervolgonderzoek zinvol en noodzakelijk geacht. Omdat de (ondergrondse) sloopwerkzaamheden van de huidige bebouwing reeds een bedreiging vormen, wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek in eerste instantie te laten bestaan uit een archeologische begeleiding van de sloopwerkzaamheden onder maaiveld. De sloopwerkzaamheden boven maaiveld vormen geen bedreiging voor archeologische sporen en resten. Na de ondergrondse sloop dient een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd te worden, tenzij uit de archeologische sloopbegeleiding blijkt dat de ondergrond tot grote diepte verstoord is. Voor zowel een archeologische sloopbegeleiding als een

proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen noodzakelijk dat vooraf is goedgekeurd door de bevoegde overheid.

5.2.2 Monumentenzorg

In de toelichting van ruimtelijke plannen moet naast een toets aan archeologie ook een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Analyse

In opdracht van de gemeente Meppel heeft Het Oversticht het document 'Waardestelling en transformatiestudie URZO, Kruisstraat 6 Meppel' opgesteld. Aanleiding zijn voorliggende plannen om op het terrein nieuwbouw te realiseren. In de studie zijn zowel de architectonische als cultuurhistorische context van de waardevolle bebouwing geduid en is benoemd op welke wijze daar rekening mee gehouden moet worden tijdens de transformatie van het plangebied.

Het pand heeft door de eeuwen heen de nodige verbouwing ondergaan; de kapvorm is aangepast, raaminvullingen en de entreepartij op begane grond zijn veranderd, intern zijn vloeren en de indeling aangepast. Verder zijn de schuiframen op de verdiepingen vervangen, vensterbanken veranderd en veel van het kozijnhout vervangen. Desondanks bleef de buitenschil van het voormalige, forse en chique woonhuis als zodanig herkenbaar. Ook de eerste opzet van de fabriek is in de bestaande volumes nog herkenbaar.

De interessante en cultuurhistorisch waardevolle ontwikkeling van het pand van woonhuis naar twee aparte delen is afleesbaar aan de voorgevel, waar de twee hogere vensters op de tweede verdieping tonen waar de toneelzaal ooit gevestigd was. De ontwikkeling van de fabriek manifesteert zich vooral in het aangebouwde lagere linker deel met het opschrift 'Schoenenfabriek'. Het gebruik door URZO kenmerkt zich vooral door de opzet met etalageramen op de begane grond en weinig waardevolle aanbouwen aan de achterzijde. Deze onderdelen hebben bieden veel ruimte voor transformatie.

Het pand heeft sinds de bouwtijd veel wijzigingen ondergaan. Door alle veranderingen zijn er in het interieur zijn met name op de begane grond nauwelijks waardevolle onderdelen aanwezig. Dat is anders op de eerste en tweede verdieping. Op de eerste verdieping is een groot deel van de oorspronkelijke middengang nog herkenbaar. Ook de oorspronkelijke kapconstructie is waardevol.

Het document 'Waardestelling en transformatiestudie URZO, Kruisstraat 6 Meppel' dat als bijlage 2 van deze toelichting opgenomen. In hoofdstuk 2 en 3 is beschreven op welke wijze met de cultuurhistorische waarden wordt omgegaan in voorliggend plan. Hieruit valt de conclusie te trekken dat het plan is afgestemd op en in lijn is met de aanwezige cultuurhistorische waarden van het plangebied en omgeving.

Conclusie

Voorliggend plangebied ligt in het centrum van Meppel. Ter plaatse geldt een archeologische verwachting. Daarom heeft in het kader van voorliggend plan archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden om vast te stellen of er mogelijk sprake is van archeologische waarden. Aangetoond is dat deze waarden mogelijkerwijs aanwezig zijn. Daarom dient verkennend booronderzoek plaats te vinden nadat de bebouwing is gesloopt om eventuele archeologische waarden in beeld te brengen. Dit onderzoek wordt ten behoeve van de omgevingsvergunning uitgevoerd.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie geldt dat er sprake is van (gebouwde) monumentale waarden in het plangebied. De aanwezige waarden blijven behouden door de bebouwing in te passen in het plan. De nieuwe bebouwing is hier stedenbouwkundig en architectonisch op afgestemd. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat de plannen de bestaande archeologische en cultuurhistorische waarden niet aantasten.

5.3 Flora en fauna

Kader

In ruimtelijke plannen moet worden aangetoond hoe de ontwikkelingen die hierin mogelijk worden gemaakt zich verhouden met de wet- en regelgeving op het gebied van gebieds- en soortenbescherming.

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 5a opgenomen.

De quickscan flora en fauna beschrijft in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) de effecten van de ingreep op soortenbescherming en gebiedsbescherming (Natura 2000 en Natuurnetwerk Nederland) en op houtopstanden. Uit deze quickscan moet blijken of de plannen (mogelijk) leiden tot aantasting van beschermde soorten en/of gebieden en of vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek, een ontheffing en/of een vergunning. De quickscan bestaat uit een onderzoek naar soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Gebiedsbescherming

Vanwege de relatief grote afstand tot de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden, de omvang van de geplande werkzaamheden en de afscherming van de gebieden door bebouwing, is het redelijkerwijs uit te sluiten dat de voorgenomen plannen negatieve effecten tot gevolg hebben op Natura 2000-gebieden. De voorgenomen plannen hebben geen aantasting van het NNN tot gevolg.

Soortenbescherming

Uit de quickscan komt naar voren dat er in het plangebied mogelijk verschillende soorten voorkomen die beschermd zijn op basis van de Wet natuurbescherming. Er zijn mogelijk huismus- en of gierzwaluwnesten aanwezig onder het pannendak, er dient een onderzoek naar de aanwezigheid van deze jaarrond beschermde nesten uitgevoerd te worden. Er zijn mogelijk ook verblijfplaatsen van

vleermuizen in de gebouwen. De geplande werkzaamheden kunnen effect hebben op deze vleermuizen, er dient derhalve een vleermuisonderzoek uitgevoerd te worden naar paar-, zomer- en winterverblijven. Het vervolgonderzoek naar deze soorten is uitgevoerd en is opgenomen als bijlag 5b.

Uit het aanvullende onderzoek komt het volgende naar voren.

Binnen het plangebied zijn foeragerende of doortrekkende vleermuizen waargenomen. Gezien de lage aantallen gaat het hier niet om een essentieel foerageergebied of essentiële vliegroutes. Bovendien zijn in de directe omgeving voldoende alternatieven aanwezig.

Bij de voorgenomen werkzaamheden kan verstoring plaatsvinden op nestlocaties van de gierzwaluw, indien de werkzaamheden worden uitgevoerd tijdens het seizoen dat de gierzwaluw in ons land is. De gierzwaluwkasten moeten beschikbaar blijven en toegankelijk zijn voor de gierzwaluwen. Daarnaast moeten de gierzwaluwkasten ook functioneel zijn. Indien dit niet het geval is en de kasten moeten worden verplaatst, zal het deel uitmaken van de ontheffing, er is dan formeel sprake van een overtreding op de verbodsbepalingen van de wet natuurbescherming.

<u>Ontheffing</u>
Bij de voorgenomen werkzaamheden wordt een overtreding verwacht op de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming. Voor het wegnemen of verstoren van een functionele verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis, laatvlieger en nestplaatsen van gierzwaluw en overige broedvogels tijdens het broedseizoen, is wettelijk gezien een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk. Gedeputeerde Staten kan onder Artikel 3.3 lid 4 en Artikel 3.8 lid 5 een ontheffing verlenen ‘in het belang van de volksgezondheid, openbare veiligheid of andere dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard en met inbegrip van voor het milieu wezenlijke gunstige effecten’, in het geval er geen andere bevredigende oplossing is én de maatregelen niet leiden tot verslechtering van de staat van instandhouding van de desbetreffende soort (art. 3.3) of er geen afbreuk wordt gedaan aan het streven de populaties van de betrokken soort in hun natuurlijke verspreidingsgebied in een gunstige staat van instandhouding te laten voortbestaan (art. 3.8).
In het kader van voorliggend plan is een ontheffing aangevraagd en afgegeven, zie bijlage 5c. Hiermee is het plan uitvoerbaar vanuit ecologisch oogpunt.

<u>Mitigerende maatregelen</u>
Voor verblijfplaatsen van vleermuizen geldt dat er alternatieve verblijfplaatsen moeten worden aangeboden als de huidige verblijfplaatsen worden aangetast. Ook voor nestplaatsen van gierzwaluwen geldt dat er alternatieve nestplaatsen moeten worden aangeboden als de huidige nestplaatsen worden aangetast. Deze alternatieve nest- of verblijfplaatsen moeten tijdig voor de werkzaamheden worden aangeboden, omdat er rekening gehouden moet worden met een gewenningsperiode. Ten behoeve van voorliggend plan wordt een mitigatieplan opgesteld.

Stikstofdepositie
Uit onderzoek blijkt dat de ontwikkelingen voortvloeiend uit de voorgenomen ontwikkelingen niet leiden tot effecten op doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (Natura2000 en Natuurnetwerk Nederland). Een mogelijke uitzondering daarop is stikstofgevoeligheid. Om dat te bepalen is aan de hand van de AERIUS-calculator berekend of het plan een toename van

stikstofdepositie op Nature 2000-gebieden tot gevolg heeft. Uit de berekeningen, die als bijlage 6 zijn opgenomen, blijkt dat van een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden tijdens de aanlegfase en de gebruiksfase geen sprake is. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

Conclusie
Het bestemmingsplan is op basis van het aspect ecologie uitvoerbaar.

5.4 Bodem

Kader
Bij de ontwikkeling van een ruimtelijk plan en/of bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Voor een bestemming zoals wonen, gelden andere normen dan voor bijvoorbeeld de bestemming bedrijven. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet (bijvoorbeeld graafwerkzaamheden). Dit is het zogenaamde stand still-beginsel.

Analyse
In het kader van onderliggend bestemmingsplan heeft gezien de milieugevoelige woonfunctie en de ligging van het plangebied een verkennend bodem- en asbestonderzoek plaatsgevonden, met name op het buitengebied van het terrein. Ter plaatse van de bestaande bebouwing heeft nog geen onderzoek plaatsgevonden. Doel van het verkennend bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater). Doel van het verkennend onderzoek asbest in grond is bepalen of de grond asbesthoudend is of niet. De resultaten zijn als bijlage 7 opgenomen.

In de onderzochte mengmonsters van de boven- en ondergrond zijn maximaal achtergrondwaarde overschrijdingen aan onderzochte componenten aangetoond. Het gehalte van de som van PFOA ketens (lineair en vertakt) in de bovengrond bedraagt 0,5 µg/kg ds. Het gehalte van de som van PFOS (lineair en vertakt) bedraagt 1,0 µg/kg ds in de bovengrond. Het gehalte PFOA blijft binnen de toepassingsnorm voor de bodemfunctieklasse ‘landbouw/natuur’. Het gehalte PFOS blijft binnen de toepassingsnorm voor de bodemfunctieklasse ‘wonen of industrie’. In het grondwater van peilbuis 01 (filter: 3,0 – 4,0 m –mv.) zijn geen verhoogde concentraties aan onderzochte componenten aangetoond.

Voor wat betreft de overschrijdingen van de achtergrondwaarde in de grond zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Ter plaatse van onderhavige onderzoekslocatie is zowel visueel als analytisch geen asbest in de grond aangetoond.

Conclusie
In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen appartementen is nog aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk. Het bodemonderzoek heeft voornamelijk uitpandig

plaatsgevonden. De kwaliteit van de uitpandige bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen bouw. De kwaliteit van de bodem onder de bestaande bebouwing is nog onbekend. Om deze reden moet in de omgevingsvergunning een voorschrift worden opgenomen voor het uitvoeren van een aanvullend bodemonderzoek na de sloop van de bestaande bebouwing. De kwaliteit van de bodem onder het pand dient minimaal 3 weken voor de start van de bouwwerkzaamheden bekend te zijn en aan de gemeente te worden gemeld. Dit is geregeld in artikel 2.7, lid 3 van de MOR. Het onderzoek dient te worden verricht ter plaatse van de verblijfsruimten van de nieuwe bebouwing.

5.5 Geluid

Kader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Analyse

Onderliggend plan maakt de bouw van woningen mogelijk. Dit gebruik dient als geluidsgevoelig te worden aangemerkt en daarom dient het plan getoetst te worden aan de voor dit plangebied geldende normen ten aanzien van industrielawaai en wegverkeerslawaai.

Industrielawaai

Het plangebied ligt binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie' zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van industrieterrein Oevers. In afwijking van het bepaalde bij de geldende bestemmingen, mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

Bij een omgevingsvergunning kan hier van worden afgeweken mits de geluidsbelasting vanwege de industrie op de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde. Om dit te bepalen heeft akoestisch onderzoek plaatsgevonden naar effecten van industrieterrein Oevers. Het onderzoek is als bijlage 8a opgenomen. In hetzelfde onderzoek is ook de impact van de bakkerij en die van de parkeergarage onderzocht. Beide aspecten vallen onder industrielawaai. De resultaten van dit onderzoek zijn als volgt.

Industrieterrein 'De Oevers'

Voor gezoneerde industrieterreinen is er in de regel, met name bij de nieuwere bestemmingsplannen, een verkavelingsmodel opgenomen met hierin de maximale categorie-indeling per gebiedsdeel (of oppervlaktebron) waarop de vast te stellen geluidzone is gebaseerd. Deze wordt vervolgens juridisch vastgelegd binnen een bestemmingsplan. Omdat het industrieterrein 'De Oevers' een reeds langer

bestaand industrieterrein betreft, is er bij de vaststelling hiervan geen kavelplan of een maximale geluidbelasting per vierkante meter vastgelegd.

Derhalve is er voor gekozen om een worst-case een oppervlaktebron in te voeren ter plaatse van het gehele industrieterrein welke overeenkomt met een optredende geluidbelasting van 50 dB(A) op de zonegrens. Hiermee kan worden voldaan aan de eis dat bij het bepalen van de optredende geluidbelastingen op het geprojecteerde bouwplan dient te worden uitgegaan van de maximaal planologische ruimte van de gezamenlijke inrichtingen op het industrieterrein 'Oevers'. Deze wijze van aanpak is vooraf teruggekoppeld met de Omgevingsdienst en akkoord bevonden.

De invoer van een oppervlaktebron van 67,0 dB(A) per m^2 voor het gehele industrieterrein blijkt overeen te komen met een optredende geluidbelasting van 50 dB(A) op de vastgestelde zonegrens.

Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde akoestische onderzoek naar de optredende geluidbelastingen op het geprojecteerde plangebied afkomstig van het industrieterrein 'De Oevers', kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een maximale overschrijding van de gestelde grenswaarde met 3 dB(A). Zie ook het onderstaande overzicht.

Naam	Omschrijving	hoogte[m]	Etmaal dB(A)	Toetsing dB(A)	Overschrijding dB(A)
TP021_C	Toetspunt 021	8,0	52,7	50	3
TP022_C	Toetspunt 022	8,0	52,6	50	3
TP022_C	Toetspunt 022	8,0	52,3	50	2
TP018_D	Toetspunt 018	11,0	52,1	50	2
TP023_C	Toetspunt 023	8,0	51,9	50	2
TP022_D	Toetspunt 022	11,0	51,7	50	2
TP021_D	Toetspunt 021	11,0	51,6	50	2
TP021_C	Toetspunt 021	8,0	51,3	50	1
TP024_C	Toetspunt 024	8,0	51,2	50	1
TP025_C	Toetspunt 025	8,0	51,0	50	1
TP020_D	Toetspunt 020	11,0	51,0	50	1
TP026_C	Toetspunt 026	8,0	50,9	50	1
TP027_C	Toetspunt 027	8,0	50,5	50	1

Op een 12-tal geprojecteerde appartementen vindt er, uitgaande van het feit dat alle inrichtingen op industrieterrein 'De Oevers' in werking zouden zijn overeenkomstig de maximale planologische mogelijkheden, een overschrijding plaats van de voorkeurswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Deze overschrijdingen liggen tussen de 1 dB(A) en maximaal 3 dB(A).

Hierbij kan nog wel de kanttekening worden geplaatst dat hierbij is uitgegaan van een optredende geluidbelasting van 50 dB(A) op de in het bestemmingsplan aangegeven zonecontour. Als we uitgaan van de optredende geluidbelasting van 55 dB(A) op de in het zonebesluit opgenomen 55-dB(A)-contour, dan is er ter plaatse van controlepunt 03 op deze contourlijn, sprake van een maximale overschrijding van 67 - 55 dB(A) = 12 dB(A).Voor de controlepunten 01 en 02 is deze overschrijding respectievelijk 6 en 7 dB(A).

Geconcludeerd kan worden dat er inmiddels een dermate grote afscherming aanwezig is tussen het gezoneerde industrieterrein en de in het bestemmingsplan vastgestelde 50 dB(A) contour, dat als de 55 dB(A)-contour uit het zonebesluit als uitgangspunt zou worden aangehouden, er geen sprake is van enige overschrijding op de geprojecteerde woningen. In dat geval is er ook geen hogere grenswaarde procedure noodzakelijk.

Parkeergarage
Er is zonder het aanbrengen van aanvullende voorzieningen ter plaatse van parkeergarage Keijserstroom, sprake van een overschrijding van de gestelde grenswaarden. Omdat aan het bronvermogen en het aantal bewegingen van voertuigen van bezoekers geen aanvullende voorzieningen zijn te treffen, is het opnemen van bronmaatregelen geen oplossing om de optredende geluidbelastingen op de geprojecteerde woningen te verlagen.

Als bronmaatregelen niet mogelijk zijn, dient vervolgens te worden gekeken naar het aanbrengen van voorzieningen in de overdracht. De wijze waarop dat kan gebeuren is nog niet bepaald. Die afweging volgt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Om dat te borgen is in de regels van het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Die verplichting luidt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen uitsluitend kan worden verleend indien wordt aangetoond dat de maximaal toegelaten geluidbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw niet wordt overschreden. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is een memo opgesteld waaruit blijkt om welke akoestische waarden het gaat als geen geluidscherm wordt geplaatst. De memo is als bijlage 8c van deze toelichting opgenomen.

In het kader van het plan is een onderzoek geluidwering gevels uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 9 van deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt op basis van welke maatregelen het plan akoestisch uitvoerbaar is.

Bakkerij
Omdat er sprake is van een overschrijding van de voorkeurswaarde van 50 dB(A) met maximaal 15 dB(A), als gevolg van met name de op het platte dak van de bakkerij aanwezige koelcondensators, dienen er geluid beperkende maatregelen te worden onderzocht. Allereerst kan hierbij gedacht worden aan bronmaatregelen middels het verlagen van de bronniveaus. Omdat er (deels) sprake is van zeer oude koelinstallaties, is middels het vervangen van een aantal van deze installaties een reductie tot de gestelde voorkeursgrenswaarde mogelijk.

Door het verlagen van het geluidniveau van de koelcompressor PB01, PB02 en PB06 met elk 15 dB(A), kan worden voldaan aan de gestelde voorkeursgrenswaarde. Dit houdt in dat ter plaatse van PB 01 een koelcompressor met een bronvermogen van 67 dB(A) kan worden geplaatst, ter plaatse van PB 02 met een bronvermogen van 63 dB(A) en ter plaatse van PB 06 met een bronvermogen van 66 dB(A). In de regels van voorliggend bestemmingsplan is opgenomen dat aan deze niveaus moet worden voldaan door een voorwaardelijke verplichting op te nemen.

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus op de geprojecteerde nieuwbouw na het aanbrengen van de voorgestelde bronmaatregelen opnieuw worden getoetst aan het toetsingskader van 50 dB(A) etmaalwaarde, dan kan worden gesteld dat hieraan op alle beoordelingspunten kan worden voldaan.

Wanneer de maximale geluidsniveaus worden getoetst aan het richtwaarden van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat hieraan op alle beoordelingspunten kan worden voldaan.

Cumulatie
Voor de nadere uitwerking van het bouwplan dient de optredende gecumuleerde geluidbelastingen afkomstig van de industriële vestigingen en het wegverkeerlawaai te worden berekend. Hiervoor zijn

cumulatieberekeningen uitgewerkt van zowel optredende geluidbelastingen afkomstig van het industrielawaai als van het wegverkeerslawaai. Voor de cumulatieberekeningen van het wegverkeerlawaai wordt kortheidshalve verwezen naar het gestelde in het hiervoor eveneens uitgevoerde onderzoek wegverkeerslawaai (bijlage 8b).

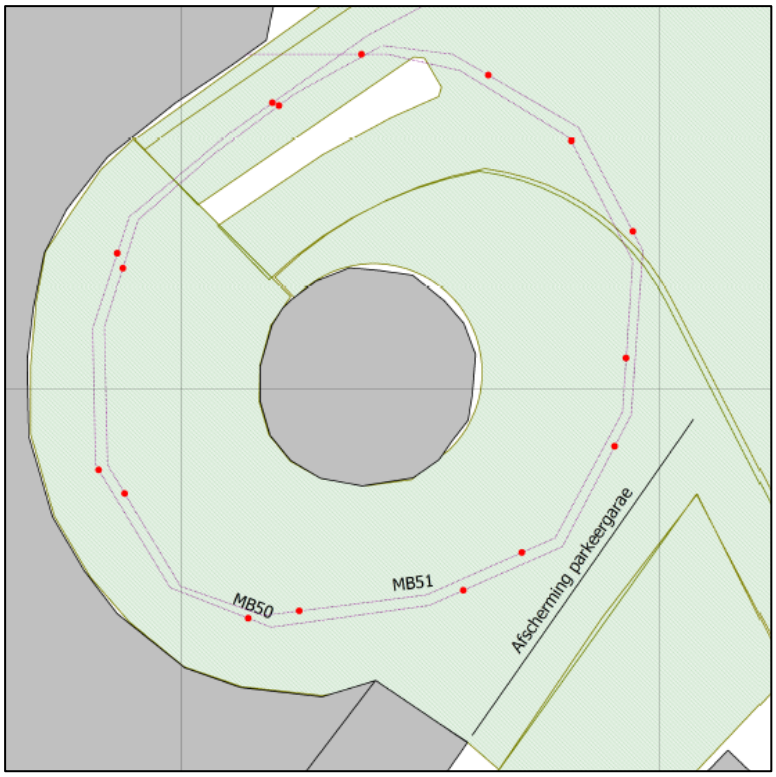
Aanvullende toets ruimtelijke inpassing
Naast de bovengenoemde toetsing aan de Wet geluidhinder dient er, bij het creëren van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen, eveneens te worden gekeken naar de ruimtelijke inpassing van het geprojecteerde plangebied. Hierbij speelt met name de situering van het nieuwbouwplan een belangrijke rol. Wanneer deze is gelegen in een 'rustige woonwijk', dan dient dit anders te worden beoordeeld dan wanneer deze zich bevindt in een 'gemengd gebied' zoals in een druk stadscentrum. Een en ander is geregeld in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Uit deze publicatie blijkt dat er in het onderhavige geval sprake is van een 'gemengd gebied' waarbinnen het geprojecteerde plangebied is gelegen. Hiervoor geldt eveneens van de voorkeurswaarde van 50 dB(A). Dit sluit aan bij de grenswaarde conform het gestelde in de Wet geluidhinder en is derhalve niet nader uitgewerkt.

<u>Conclusie industrielawaai</u>
De geprojecteerde ontwikkelingslocatie 'De Möppelt' te Meppel ligt binnen de zone van het geluidgezoneerd industrieterrein 'De Oevers'. Uit het uitgevoerde akoestische onderzoek is gebleken dat er ter plaatse van het geprojecteerde plangebied, uitgaande van het planologisch maximaal optredende langtijdgemiddelde geluidniveau ter plaatse van de 50 dB(A)-contour, sprake is van een optredende geluidbelasting van maximaal 53 dB(A).

Uitgaande van de toetsing aan de 55 dB(A)-contour, een conform het bijbehorende Zonebesluit eveneens te toetsen zonebelasting, is er ter plaatse van het geprojecteerde plangebied geen sprake van een overschrijding van de gestelde grenswaarde. Wij concluderen derhalve dat de voorgenomen plannen passen binnen de geluidszone zonder een hogere grenswaardenprocedure uit te hoeven voeren.

Uitgaande van de toetsing aan de 55 dB(A)-contour, een conform het bijbehorende Zonebesluit eveneens te toetsen zonebelasting, is er ter plaatse van het geprojecteerde plangebied geen sprake van een overschrijding van de gestelde grenswaarde. Wij concluderen derhalve dat de voorgenomen plannen passen binnen de geluidszone zonder een hogere grenswaardenprocedure uit te hoeven voeren.

Voor de geprojecteerde nieuwbouw is naast de optredende geluidbelasting afkomstig van de gezamenlijke industriele inrichtingen op het gezoneerde industrieterrein 'De Oevers', eveneens sprake van een tweetal voor het plangebied relevante inrichtingen in de directe omgeving hiervan. Dit betreft bakkerij Nijstad en parkeergarage Keijserstroom. Door het treffen van maatregelen ter plaatse van beide inrichtingen, kan worden voldaan aan de gestelde voorkeursgrenswaarde, waardoor realisatie van de voorgenomen plannen hierdoor niet wordt belemmerd.
Zie voor de afschermende voorziening die noodzakelijk is ter plaatse van de oprit naar de parkeergarage de hierna opgenomen afbeelding. Daarnaast dienen de huidige verouderde koelmotoren op het dak van de bakkerij te worden vernieuwd/vervangen door traag draaiende condensoren, waardoor per bron een 15 dB(A) lager bronvermogen haalbaar moet worden geacht.



Wegverkeer

Een akoestisch onderzoek is op grond van de Wet geluidhinder noodzakelijk wanneer woningen c.q. geluidsgevoelig objecten geprojecteerd worden binnen een door deze wet aangewezen geluidzone van een weg. Het geprojecteerde bouwplan is, gezien de liggen hiervan in het centrum van Meppel, niet binnen een zone van een weg gelegen. De afstand van de Ceintuurbaan tot het plangebied bedraagt ten minste 210 meter. Dit betekent dat er formeel geen onderzoekverplichting in het kader van de Wet geluidhinder aanwezig is. De geluidsbelasting afkomstig van 30-kilometer wegen en woonerven zijn bij de toetsing aan de gestelde grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder uitgesloten van beoordeling. Uit vaste jurisprudentie blijkt echter dat ten behoeve van een goede ruimtelijke inpassing bij een aanpassing van het bestemmingsplan ook de geluidsbelasting afkomstig van niet-zoneplichtige wegen en woonerven wel dient te worden beschouwd. Dit omdat hiervan eveneens hinder zou kunnen worden ervaren. Het bijgaande akoestische onderzoek is derhalve enkel uitgevoerd als onderbouwing van een goede ruimtelijke inpassing van het geprojecteerde plangebied in haar omgeving. Het onderzoek is opgenomen als bijlage 8b van deze toelichting. De resultaten zijn als volgt.

Zoneplichtige wegen

De te verwachten geluidsbelastingen [Lden] vanwege het wegverkeer op de gevels van de in de directe omgeving van het plangebied geprojecteerde appartementen en woningen als gevolg van de zoneplichtige wegen, bedraagt in ieder geval minder dan 48 dB. Het geprojecteerde bouwplan bevindt zich namelijk niet binnen een zone van een zoneplichtinge weg. De Ceintuurbaan ligt als dichtst bij het plangebied gelegen zoneplichtige weg op ten minste minimaal 210 meter afstand. Wegverkeerslawaai vormt derhalve volgens het gestelde in de Wet geluidhinder, geen belemmering voor de realisatie van het geprojecteerde bouwplan.

Niet-zoneplichtige wegen
Voor een goede ruimtelijke inpassing [beoordeling van een goed woon- en leefklimaat] van de geprojecteerde appartementen en woningen in haar directe omgeving, zijn tevens de niet-zone plichtige wegen [30 km/uur wegen] in het akoestisch onderzoek mee beschouwd. De optredende geluidsbelastingen als gevolg van deze secundaire wegen behoeven volgens de Wet geluidhinder niet te worden getoetst aan de gestelde voorkeursgrenswaarde, maar zouden wel kunnen leiden tot geluidoverlast. Met name als gevolg van het verkeer over klinkerverharde wegen.

Om na te kunnen gaan of er als gevolg van het wegverkeer over alle in de directe omgeving van het plangebied aanwezige wegen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn de optredende geluidbelastingen afkomstig van de niet-gezoneerde wegen in kaart gebracht. De gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van alle niet-gezoneerde wegen gezamenlijk bedraagt, gebruik makend van de aftrek van 5 dB als gevolg van de stiller worden de voertuigen, maximaal 55 dB. Het wegverkeer over de Noteboomstraat verzorgt hierbij het leeuwendeel van deze optredende geluidbelasting.

<u>Aanbevelingen wegverkeer</u>
Indien de optredende geluidbelastingen op de gevels van de geprojecteerde appartementen en woningen niet tot de (indicatieve) voorkeursgrenswaarde van 48 dB kunnen worden verlaagd, zoals in het onderhavige geval, dan dient bij de aanvraag Omgevingsvergunning een aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidwerende kwaliteit van de gevels toe te worden gevoegd. Hierbij dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering Ga,k van de uitwendige scheidingsconstructies ter plaatse van geluidsgevoelige ruimten voldoet aan de hiervoor gestelde grenswaarden uit het Bouwbesluit.

Omdat het toepassen van bronmaatregelen en van effectieve overdrachtsmaatregelen op praktische, verkeerskundige en/of financiële bezwaren stuit, wordt voorgesteld om middels het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen aan de schilconstructie van de geprojecteerde appartementen en woningen, een goed binnenniveau te realiseren. Dit houdt in dat de buitengevels van het appartementen- en wooncomplex als gevolg van het maximale gecumuleerde geluidniveau afkomstig van het wegverkeer, zonder de toepassing van de aftrek als gevolg van de in de toekomst stiller wordende voertuigen, een geluidwering dient te bezitten van maximaal 60 dB (dat de gevelbelasting maximaal 60 dB bedraagt).

Conclusie
Voorliggend plan is op basis van het aspect akoestiek uitvoerbaar indien wordt voldaan aan de (bouwkundige) aanbevelingen uit het uitgevoerde onderzoek. Op basis van de berekende waarden (geluidbelasting voor wegverkeer exclusief aftrek bedraagt 60 dB) kan niet met zekerheid worden gesteld dat het vereiste binnenniveau van 33 dB in de geluidgevoelige ruimten is gewaarborgd. Derhalve dient een bouwakoestisch onderzoek naar de geluidwering van de gevel te worden uitgevoerd ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning.

5.6 Water

Kader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke plannen een waterparagraaf worden opgenomen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder verbouw- en nieuwbouwplannen, wordt getoetst welke consequenties deze plannen hebben voor de waterhuishouding en hoe in de plannen wordt omgegaan met aspecten van water.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW)

Nationaal

- Nationaal Waterplan (NW)
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)
- Waterwet

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan
- Omgevingsvisie
- Omgevingsverordening

Waterschapsbeleid

In het waterbeheerplan 2016 - 2021 is de koers beschreven hoe het waterschap de komende periode gaat zorgen voor een goede bescherming tegen hoog water, een goed functionerend regionaal watersysteem en het zuiveren van afvalwater. Het waterschap heeft het plan vormgegeven in dialoog en samenwerking met de waterschappen Rijn en IJssel en Vechtstromen, die naast Drents Overijsselse Delta deel uitmaken van het stroomgebied Rijn-Oost. Ook provincies en gemeenten zijn hierbij betrokken geweest.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken (taakvelden: watersysteem, waterketen en veiligheid). De taken worden uitgevoerd voor en samen met de maatschappij. Dit gebeurt vanuit een brede kijk en tegen aanvaardbare kosten. Hierbij wordt rekening gehouden met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen.

Het werk van het waterschap draagt ertoe bij dat iedereen op een veilige, gezonde, prettige en duurzame manier met water kan leven. Het waterschap wil daarbij professioneel, betrouwbaar en deskundig werken en zo de positie als lokale en regionale waterautoriteit waarmaken. Met de aanwezige middelen en mogelijkheden werkt het waterschap aan een duurzame ontwikkeling van het stedelijk en landelijk gebied.

Analyse

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten.

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden (zie bijlage 10). Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap van belang. Daarom dient de normale procedure te worden doorlopen. In dat kader heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap, wat heeft geleid tot het opstellen van een uitgangspuntennotitie. Deze uitgangspuntennotitie is opgenomen als bijlage 11.

Het doel van de uitgangspuntennotitie is om in de initiatieffase van een plan bruikbare informatie aan te leveren voor de waterhuishouding in en rond het plangebied. Het waterschap adviseert de uitgangspunten zoals opgenomen in de uitgangspuntennotitie te verwerken in het plan. De initiatiefnemer is vrij te bepalen op welke wijze wordt voldaan aan de uitgangspunten.
Hieronder is op hoofdlijnen aangegeven welke uitgangspunten worden gehanteerd. Bij de verdere (technische) planuitwerking wordt aansluiting gezocht bij de adviezen.

Situatie

Het plan ligt in het stroomgebied Meppelerdiep. Rond het plangebied liggen geen watergangen die in het beheer van het waterschap zijn.



Bestaande waterhuishouding rondom plangebied.

De hoogte van het maaiveld ligt gemiddeld op ongeveer NAP +/- 1,5m. Bij extreme neerslag wordt wel wateroverlast in of nabij het plangebied verwacht (zie Klimaatatlas WDODelta).

Watersysteem

Voor het dempen, verleggen of graven van wateren (ook die niet in beheer zijn bij het waterschap) dient altijd een Watervergunning te worden aangevraagd bij het Waterschap Drents Overijsselse Delta. In onderliggend plangebied is geen sprake van een watergang dus is het aspect ‘watersysteem’ en het aanvragen van vergunningen in dit kader niet van belang.

Wateroverlast
Het plan wordt zo ontworpen dat kortstondige hevige buien zonder problemen kunnen worden opgevangen in de openbare ruimte of op particulier terrein. Er wordt groen toegevoegd binnen het plangebied. Er treedt zodoende geen wateroverlast op bij de woningen en commerciële functies. Dit wordt bij de verdere technische uitwerking nader onderbouwd waarbij de adviezen uit de uitgangspuntennotitie ter harte worden genomen. In deze fase van het planproces is dat nog niet uitgewerkt.

Datzelfde geldt voor grondwateroverlast bij het bouwen. Nadere technische toetsing is nodig om te bepalen of hier sprake van is en of hier in het voorziene bouwplan rekening mee moet worden gehouden.

Waterkwaliteit
Het watersysteem wordt zo ontworpen dat het geen risico's voor de volksgezondheid creëert en voldoende schoon is voor mensen, planten en dieren. Het plan kent geen oppervlaktewater. Daarom is dit aspect net relevant. Wel wordt in dit plan geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen om de waterkwaliteit op peil te houden.

Riolering
Uitgangspunt van het waterschap is het optimaliseren van het aanvoeren afvalwater naar de rioolwaterzuivering, het verminderen van hydraulische belasting van de rioolwaterzuivering en het beperken van riooloverstorten op het oppervlaktewater.

Onderliggend plan voorziet niet in de afvoer van water op oppervlaktewater maar er wordt aangesloten op het bestaande stelsel.

Externe werking ruimtelijk plan
Uitgangspunt is het beschermen en handhaven van het grond- en oppervlaktewatersysteem om nadelige gevolgen op de omgeving te voorkomen. Onderliggend plan voorziet niet in oppervlaktewater, ligt niet in veengebied en onttrekt geen grondwater. Er is zodoende geen sprake van externe werking.

Beheer en onderhoud
Het beheer en onderhoud is erop gericht om de waterhuishouding op orde te houden. Het betreft zowel waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterbeleving. De inrichting van het gebied dient zodanig te zijn, dat het beheer en onderhoud van het watersysteem op efficiënte en effectieve wijze mogelijk is. Beheer en onderhoud heeft met name betrekking op oppervlaktewater. Daar is in dit plan geen sprake van.

Conclusie
Onderliggend plan is in lijn met het Waterschapsbeleid. Er wordt bij de verdere technische planuitwerking rekening gehouden met de uitgangspuntennotitie van het waterschap.

5.7 Bedrijven en milieuzonering

Kader
Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009).

Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukenmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen. Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap kan worden verlaagd. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: '*Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels horeca en kleine bedrijven.'*

De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd. Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

Analyse

Bepaling omgevingstype
De directe omgeving van het plangebied bestaat uit een menging van centrum-, verkeers- en woonbestemmingen. Op basis van voorgaande wordt geconcludeerd dat het plangebied in het omgevingstype gemengd gebied ligt. Als gevolg hiervan kunnen de richtafstanden van omliggende functies met één afstandsstap worden verlaagd.

Aanwezige bedrijven
Het plan voorziet in het realiseren van woningen, commerciële functies en behoud van een bakkerij. De woonfunctie is een bestemming die geen milieugevoelige activiteiten mogelijk maakt, maar wel gevoelig is voor omliggende gevoelige activiteiten en bestemmingen. De voorziene commerciële functies voorzien (net zoals dat nu het geval is) eveneens niet in belastende activiteiten en zijn zoals dat nu ook het geval is vertaald in de bestemming 'Centrum'. Binnen de bestemming 'Centrum' is de woonfunctie toegestaan.

Ten aanzien van de bakkerij geldt dat voor de verplaatsing een nieuwe melding op grond van het activiteitenbesluit nodig is. Op basis daarvan kan worden bepaald of technische maatregelen ondernomen moeten worden om eventuele geuroverlast van de bakkerij te voorkomen. Indien hier aan wordt voldaan is er geen sprake van negatieve effecten van de bakkerij ten opzichte van de woningen en wordt het bedrijf niet belemmerd in de bedrijfsvoering ten gevolge van de woningen.

Rondom het plangebied bevindt zich overwegend de bestemming 'Centrum'. Omdat binnen deze bestemming 'wonen' is toegestaan, kan er redelijkerwijs van uit worden gegaan dat alle andere functies die zich binnen de bestemming Centrum vallen, zich milieukundig verhouden tot de woonfunctie. Dat betekent dat vanuit het oogpunt van bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen zijn voor voorliggend plan.

Evenementen
Het plangebied ligt naast het Slotplantsoen. Dit Slotplantsoen heeft de aanduiding ‘evenemententerrein’. Op basis van het bestemmingsplan is het toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' de gronden tevens te gebruiken voor evenementen in de categorieën B en C als bedoeld in het gemeentelijke evenementenbeleid, met dien verstande dat:

a) per kalenderjaar maximaal 25 evenementen uit categorie B mogen worden gehouden;
b) per kalenderjaar maximaal 20 evenementen uit categorie C mogen worden gehouden.

De categorieën verwijzen naar de mate van belangrijkheid en risicofactoren zoals openbare orde, bereikbaarheid, aantal bezoekers en overlast. De categorieën zijn A, B en C (van laag naar hoog risico). Voor deze activiteiten is een vergunning nodig.

Volgens art. 1.8 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) kan een vergunning worden geweigerd in het belang van:
a) de openbare orde;
b) de openbare veiligheid;
c) de volksgezondheid;
d) de bescherming van het milieu.

Bij iedere aanvraag voor een vergunning moet zodoende een afweging worden gemaakt op basis van onder andere voorgaande punten. Daarbij wordt de nieuwe situatie op de Urzo locatie (het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft) meegenomen.

Conclusie
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het plan.

5.8 Externe veiligheid

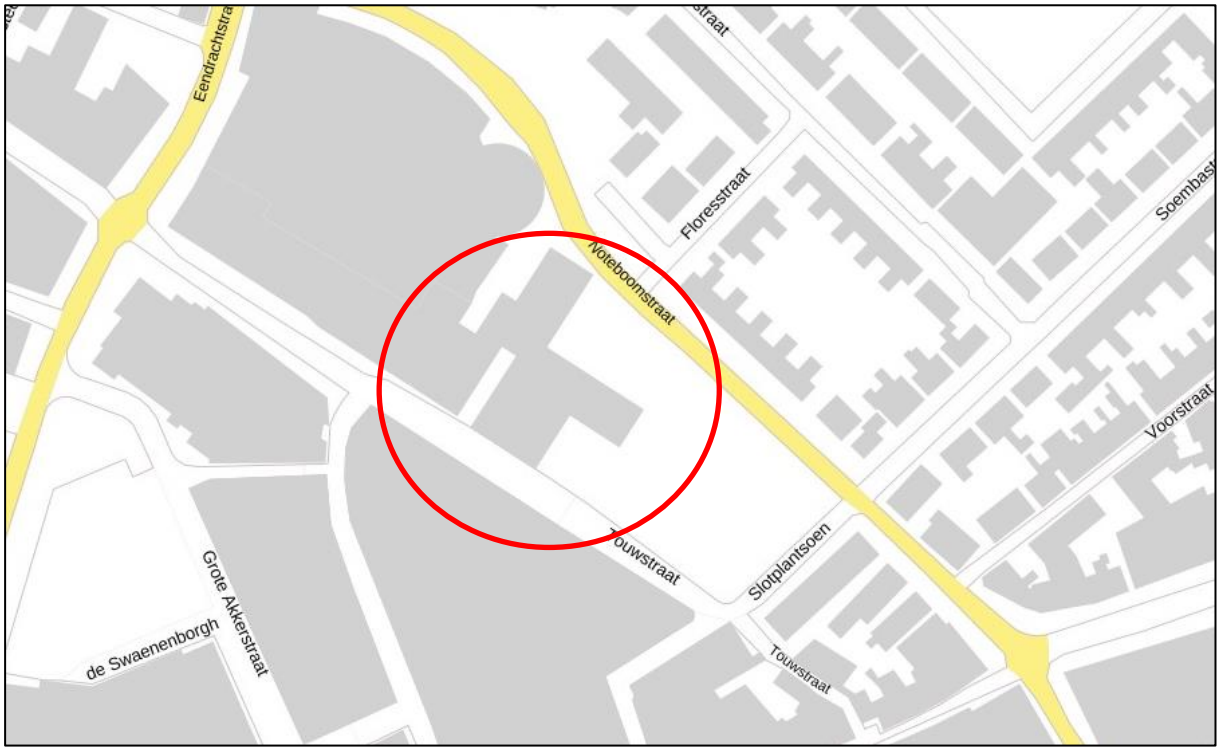
Kader
Uitgangspunt bij het externe veiligheidsbeleid is een risicobenadering op basis van risicoberekeningen, met daarbij een wettelijke norm voor het plaatsgebonden risico (een basisbeschermingsniveau voor elk individu) en een afwegingsruimte voor het bevoegd gezag om te bepalen welke risico’s voor grotere groepen mensen aanvaard worden (de verantwoordingsplicht van het groepsrisico). De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid luidt: ‘Het uitvoeren van een veiligheids- en risicobeleid om mens en milieu te beschermen tegen maatschappelijk onaanvaardbaar geachte gezondheids- en milieurisico’s. De overheid garandeert een zogenaamd ‘basisbeschermingsniveau’ voor externe veiligheid.’

Om voldoende ruimte te scheppen tussen de risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten), moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Het gemeentelijke externe veiligheidsbeleid is reeds in paragraaf 4.4.8 aangehaald. Dit beleid is gebaseerd op het rijks- en provinciaal veiligheidsbeleid.

Analyse
In het kader van onderliggend ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen risicobronnen bevinden die van enige invloed zijn op het plan. Op de volgende afbeelding is de uitsnede uit de risicokaart opgenomen.



Uitsnede risicokaart. Bron: www.risicokaart.nl.

Conclusie
Het bestemmingsplan is op basis van het aspect externe veiligheid uitvoerbaar.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader
Met betrekking tot de luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. In deze wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstof (NO_2), fijnstof (PM_{10}) en zeer fijn stof ($PM_{2,5}$) In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de Wet milieubeheer geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Analyse
Het plan betreft de ontwikkeling van circa 40 woningen en ruim 600 m² commerciële plint. Het betreft hier een plan categorie 3A.2 overeenkomstig bijlage 3a van de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (milieukwaliteitseisen). Per ontsluitingsweg worden minder dan 1.500 woningen en/of minder dan 100.000 m² bvo kantoor gerealiseerd. Volgens bijlage 3B van de Regeling draagt het plan hierdoor 'niet in betekenende mate' bij. Er hoeft daarom niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof PM10/PM2,5.

Conclusie
Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het project is op basis van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

5.10 Verkeer en parkeren

Kader
In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer en parkeren. De gemeente Meppel heeft het parapluplan Parkeren vastgesteld waarin is bepaald hoe per functie de parkeeropgave moet worden ingevuld. In het gemeentelijk Verkeer- en vervoersplan zijn zaken ten aanzien van bereikbaarheid vastgelegd.

Analyse
Autoverkeer
Het plangebied ligt tussen bestaande wegen, namelijk de Kruisstraat/Touwstraat, de Noteboomstraat en het Slotplantsoen. Van deze wegen zijn allen de Noteboomstraat, de Touwstraat en het Slotplantsoen voor autoverkeer bereikbaar. De ontsluiting van het plangebied voor de auto vindt dan ook plaats via deze wegen, waarbij geldt dat parkeervoorzieningen zijn voorzien op het binnenterrein van het plangebied. Dit binnenterrein is via de Noteboomstraat bereikbaar voor autoverkeer en fietsverkeer.

Door de toevoeging van circa 45 woningen zal het aantal verkeersbewegingen in de straten rondom het plangebied toenemen. De straten kunnen de toename echter goed opvangen. Er is sprake van reguliere woonstraten met een bijpassende inrichting. Ook op het gebied van verkeersveiligheid worden geen problemen verwacht.

Fietsverkeer
Fietsverkeer kan gebruik maken van dezelfde ontsluiting als het autoverkeer aan de Noteboomstraat om achter de woningen te komen. Via omliggende wegen als het Slotplantsoen en de Noteboomstraat is de rest van Meppel goed te bereiken.

Parkeren
Voor het plangebied is het parapluplan Parkeren van toepassing. In dit plan wordt verwezen naar de gemeentelijke Nota Parkeernormen gemeente Meppel waarin de parkeernormen zijn vertaald.

Uitgangspunt is dat de te realiseren parkeergelegenheid voldoende moet zijn voor het bouwwerk waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht. Bij het realiseren van voldoende parkeergelegenheid hoeven geen bestaande tekorten te worden opgelost.

In de huidige situatie is er sprake van 2.975 m² BVO aan commerciële ruimten. Op basis van de norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² BVO is er behoefte aan 89,25 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn op dit moment 20 parkeerplaatsen aanwezig. Dat betekent dat in openbaar gebied 69,25 (70) parkeerplaatsen zijn die bestemd zijn voor onderliggend plangebied.

In de parkeernormennota is het grondgebied van Meppel ingedeeld in verschillende type gebieden met allen een eigen parkeernorm. In onderstaande tabel is dat weergegeven.

Parkeernormen woningen

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

Het plangebied ligt binnen het centrum van Meppel. Dat leidt op basis van de parkeernormen tot de volgende parkeeropgave.

		Parkeernorm Meppel	**Aantal parkeerplaatsen**
Stadswoning middenduur	7	1,4	9,8
Stadswoning duur	2	1,6	3,2
Appartement duur	2	1,6	3,2
Appartement midden	27	1,4	37,8
Appartement goedkoop (studio's)	7	1,25	8,75
		M2's BVO	**parkeernorm per 100 m2 = 3**
Winkels	1	610	18,3
		Totaal aantal parkeerp	81,05

Totaal: 81 parkeerplaatsen, onderverdeeld in:

- 21,3 voor bezoekers in openbaar gebied/parkeergarage
- 18,3 voor commerciële functies in openbaar gebied
- 42 voor bewoners op binnenterrein

Het plan voorziet in 42 parkeerplaatsen op het eigen binnenterrein. De bezoekers kunnen gebruik maken van de openbare parkeergelegenheden, zoals de naastgelegen parkeergarage. Datzelfde geldt voor de bezoekers die te relateren zijn aan de commerciële ruimten. Omdat er op basis van de huidige situatie 70 parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn toe te wijzen, is deze ruimte aanwezig.

Conclusie
Het plan voorziet in een goede ontsluiting. Daarnaast is voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig en kan een klein deel van het (bezoekers)parkeren in openbaar gebied/in openbare parkeergelegenheden plaatsvinden.

5.11 Geur

In de bestaande situatie bevindt zich binnen het plangebied een bakker. Ook in de nieuwe situatie bestaat de mogelijkheid om een bakker te vestigen binnen de geldende bestemming. In het kader van de omgevingsvergunning dient de bakker aan te tonen dat wordt voldaan aan het activiteitenbesluit. Daarbij geldt dat rekening moet worden gehouden met de hoogte van het emissiepunt i.r.t. de hoogte van de appartementen.

5.12 Mer-beoordeling

Kader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldingsnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van 2.000 of meer woningen.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste gevolgen voor het milieu in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat het plan vanuit milieukundig oogpunt uitvoerbaar is. Dit hoofdstuk in samenhang met de rest van de

toelichting kan zodoende worden gezien als een vormvrije mer-beoordeling op basis waarvan het college kan besluiten geen mer-procedure te doorlopen.

5.13 Conclusie

Het plan is getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten. Hieruit blijkt dat het plan uitvoerbaar is indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden worden geschaad. Verder dient in het kader van het aspect ‘akoestiek’ rekening te worden gehouden met de (bouwkundige) randvoorwaarden van uitvoering van het plan.

6. Juridische aspecten

6.1 Algemeen

6.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. De grondgebruiker (eigenaar, huurder et cetera) mag de functie uitoefenen die het bestemmingsplan toestaat.

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

Een bestemmingsplan regelt daarom:

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

6.1.2 Over bestemmen, dubbel bestemmen en aanduiden

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een (enkel)bestemming. De gronden met een bepaalde bestemming zijn begrensd door het bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Aanvullend daarop kunnen de toegekende gebruiksmogelijkheden op twee manieren verder worden ingevuld:

- Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die ook aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en daarnaast soms een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.
- Via een aanduiding. Een aanduiding is een vlak of een teken op de ruimtelijke verbeelding van het plan. Bij het vlak kan het gaan om een functieaanduiding. Het teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode et cetera. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden en/of beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing. De (on)mogelijkheden van aangeduide gebieden kunnen zijn geregeld in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels, maar ook in een eigen regel in de Algemene aanduidingsregels.

Een toelichting op de in dit bestemmingsplan opgenomen enkel- en dubbelbestemmingen en opgenomen aanduidingen staat in paragraaf 6.2.

6.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

- Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te

waarborgen. Ook is de manier waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2) bepaald. De inhoudelijke opzet van deze regels wordt deels voorgeschreven in de SVBP2012.

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

6.2 Dit bestemmingsplan

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

Inhoudelijke opzet

Door de gemeente Meppel is een handboek opgesteld. Dit handboek vormt de basis voor de inhoudelijke opzet van de regels en verbeelding van dit bestemmingsplan. Dit met dien verstande dat de uitgangspunten van de (voorheen) geldende bestemmingsplannen zo veel mogelijk gehandhaafd zijn. Dit komt de vergelijkbaarheid ten goede met de regelgeving in de omgeving van het voorliggende plangebied .

Regels

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

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

Verbeelding

- Voor de vormgeving van de verbeelding geldt een aantal uitgangspunten. Zo worden de kaarten in kleur opgezet, waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding. De kleuren en letters zijn afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012). De schaal van de analoge kaarten is 1:1.000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de verbeelding gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

6.3 Regels

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

Centrum

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor detailhandel (met uitzondering van supermarkten), bedrijven, instellingen en horeca op de begane grond. Op de verdieping van deze bestemming is naast de hiervoor genoemde functies ook de woonfunctie toegestaan. Deze centrum-bestemming rust op de gronden aan de Kruisstraat.

Wonen

Zowel de woningen die zijn georiënteerd op het Slotplantsoen, de woningen aan de Noteboomstraat als het binnenterrein zijn bestemd als ‘Wonen’. Binnen de bestemming zijn bouwvlakken opgenomen, waarbinnen is aangeduid hoeveel woningen mogen worden gebouwd. De maximale bouwhoogte van

de bouwblokken verschilt, evenals het aantal woningen per bouwvlak. Aan huis verbonden beroepen zijn, onder voorwaarden, mogelijk.

Groen
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen. Het zuidoostelijk deel dat aansluit bij het Slotplantsoen is als zodanig bestemd.

Waarde Archeologie -1
Gezien de ligging van het plangebied in de binnenstad van Meppel, kent de locatie een archeologische dubbelbestemming. Eerder is reeds aangegeven dat deze bestemming voortvloeit uit een archeologische verwachting. In de regels zijn randvoorwaarden opgenomen waaronder bodem verstorende activiteiten plaats mogen vinden.

6.4 Verbeelding

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

- De kaarten worden in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijvoorbeeld B- bedrijventerrein) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de SVBP2012.
- De schaal van de kaarten is 1: 1.000.
- Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, bebouwingspercentages).

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

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Algemeen

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7.2.1 Voorontwerpbestemmingsplan

In de bestemmingsplanprocedure wordt het verplicht overleg te voeren met verschillende van belang zijnde instanties. Dit is geregeld in artikel 3.1.1 van het Bro. De gemeente Meppel voldoet hier aan door het plan voor te leggen aan het waterschap en de provincie. Tevens zijn de plannen aan de omgeving gepresenteerd.

Het houden van inspraak is niet verplicht. De gemeente Meppel hecht er echter waarde aan en heeft in haar Inspraakverordening opgenomen dat een inspraakperiode van zes weken in een bestemmingsplanprocedure wenselijk is. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft daarom gedurende zes weken ter inzage gelegen. Ingediende zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in bijgevoegde reactienota (bijlage 12) en hebben geleid tot enkele aanpassingen in het plan.

7.2.2 Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen (artikel 3.8 Wro). Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. Deze is beantwoord in de zienswijzennota die als bijlage 13 van deze toelichting is opgenomen.

7.2.3 Vastgesteld bestemmingsplan

Gedurende de periode van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn door de gemeente enkele wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de reactienota die als bijlage 13 van deze toelichting is opgenomen. Op basis van de wijzigingen in het plan is het plan gewijzigd vastgesteld.

7.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van commerciële partijen. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemers. Partijen hebben aan de gemeente inzichtelijk gemaakt dat het plan economisch uitvoerbaar is. In het kader van onderliggend bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de initiatiefnemers en de gemeente.

8. Procedure

8.1 Vooroverleg en inspraak

Van 10 december 2020 tot en met 20 januari 2021 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan ‘Meppel - Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o.’ op grond van de artikelen 2 en 4 van de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van zes weken zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen.

Door het waterschap en de provincie zijn vooroverleg reacties ingediend. Deze hebben niet tot wijzigingen van het plan geleid, behoudens enkele tekstuele aanpassingen. Daarnaast zijn drie inspraakreacties ingediend. Ook deze reacties hebben, behalve tekstuele aanpassingen in de toelichting, niet tot inhoudelijke wijzigingen van het plan geleid.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend..

Bijlagen

Bijlage 1. Stedenbouwkundige ontwikkelrandvoorwaarden URZO-locatie Meppel (2019)

Bijlage 2. Waardestelling en transformatiestudie URZO, Kruisstraat 6 Meppel

Bijlage 3. Beeldkwaliteitplan

Bijlage 4. Archeologisch onderzoek

Bijlage 4a. Archeologisch booronderzoek

Bijlage 5a. Quickscan ecologie

Bijlage 5b. Aanvullend ecologisch onderzoek

Bijlage 5c. Ontheffing wnb

Bijlage 6. AERIUS – berekening

Bijlage 7. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 8a. Akoestisch onderzoek Industrielawaai

Bijlage 8b. Akoestisch onderzoek weg- en spoorweglawaai

Bijlage 8c. Memo geluidscherm

Bijlage 9. Onderzoek geluidwering gevels

Bijlage 10. Digitale watertoets

Bijlage 11. Uitgangspuntennotitie waterschap

Bijlage 12. Reactienota voorontwerpbestemmingsplan

Bijlage 13. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan

Regels

Inhoud

1. Inleidende regels 2
Artikel 1 Begrippen 2
Artikel 2 Wijze van meten 6
2 Bestemmingsregels 8
Artikel 3 Centrum 8
Artikel 4 Groen 10
Artikel 5 Wonen 10
Artikel 6 Waarde - Archeologie 1 13
3 Algemene regels 15
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel 15
Artikel 8 Algemene bouwregels 15
Artikel 9 Algemene gebruiksregels 15
Artikel 10 Algemene aanduidingsregels 16
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels 17
Artikel 12 Algemene wijzigingsregels 17
Artikel 13 Overige regels 18
4 Overgangs- en slotregels 19
Artikel 14 Overgangsrecht 19
Artikel 15 Slotregel 19

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek

Bijlage 2: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 3: Beeldkwaliteitsplan

1. Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand: 'NL.IMRO.0119.kruisstraat6eo-BPC1', met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

1.2 Plan
het bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o.' van de gemeente Meppel.

1.3 Aanbouw
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat ten behoeve van de bestemming:

a. als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw;
b. en met dat hoofdgebouw in directe verbinding staat;
c. in massa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

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

1.5 Aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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

1.7 Aan-huis-verbonden beroep
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

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

1.9 Archeologisch deskundige
de gemeentelijke (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologie.

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

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

1.12 Atelier
een ruimte die bedoeld is voor kunstbeoefening.

1.13 Bebouwing
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.14 Bestaand

a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.
b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het desbetreffende gebruiksverbod.

1.15 Bestemmingsgrens
de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 Bestemmingsvlak
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 Bijbehorend bouwwerk
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak.

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

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

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

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

1.22 Bouwperceelgrens
de grens van een bouwperceel.

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

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

1.25 Dak
iedere bovenbeëindiging van een gebouw of overkapping.

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

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

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

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

1.30 Evenement
een voor publiek toegankelijke gebeurtenis op of aan de weg, binnen gebouwen of op het openbare water, met uitzondering van betogingen, samenkomsten en vergaderingen, jaar- en weekmarkten, bioscoop- en theatervoorstellingen, waarbij volgens het gemeentelijke evenementenbeleid onderscheid kan worden gemaakt in de volgende categorieën:

- Categorie A: lokale evenementen op dorps/wijk en buurtniveau. Deze evenementen dragen in belangrijke mate bij aan de binding tussen inwoners in de stad. Deze evenementen zijn vooral gericht op participatie, ontmoeting tussen burgers en toeristisch-recreatieve promotie van de stad;
- Categorie B: lokale en regionale evenementen met groeipotentie. Dit zijn middelgrote evenementen die zich kenmerken door een min of meer vaste deelnemers/publieksgroep en die zich door een onderscheidende programmering/activiteiten richten op groei. De economische spin-off is er wel maar kan nog verder in omvang toenemen. Het programma richt zich in eerste instantie op een duidelijke hoofdactiviteit maar heeft kansen om door het toevoegen van side-events en/of versterking van de promotie verder te groeien. Bij deze categorie evenementen is een sterke variatie in bezoekersaantallen van een paar honderd tot enkele duizenden;
- Categorie C: boegbeeldevenementen. Dit zijn (jaarlijks) terugkerende evenementen met een internationaal karakter, bovenregionale uitstraling die een belangrijke bijdrage leveren aan de promotie van de stad. De evenementen vinden vooral plaats in het historisch centrum, in en rond het water en hebben een economische spin-off voor de stad. De evenementen kenmerken zich door authenticiteit, uitstraling, goede organisatie en promotie. Evenementenorganisaties zoeken hierbij een actieve samenwerking met andere partijen (bedrijfsleven, onderwijs, sport, cultuur, recreatie en toerisme) in de stad.

1.31 Galerie
expositie- en verkoopruimte voor kunst;

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

1.33 Geluidgevoelige functies
wonen of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

1.34 Geluidgevoelige gebouwen
gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.35 Hogere grenswaarde
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

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

1.37 Horecabedrijf
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.38 Horecabedrijf categorie 1
een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit - restaurant, snackbar, snack - kiosk, tearoom, traiteur, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf.

1.39 Huishouden
één of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf daar niet-bedrijfsmatig voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

1.40 Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen
recreatieve voorzieningen die voornamelijk overdag plaatsvinden en die naar hun aard of invloed op de directe omgeving passen binnen de woonomgeving;

1.41 Meetverschil
een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens.

1.42 Nutsvoorziening
een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water-, en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen, inzamelpunten huishoudelijk afval, oplaadpalen voor accu's en zendmasten.

1.43 Opslag
het bewaren van goederen, materialen en stoffen, al dan niet in combinatie met de productie, bewerking, verwerking, handel en/of activiteiten van administratieve aard.

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

1.45 Peil

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

1.46 Prostitutie
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding.

1.47 Seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichtingen wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.48 Staat van Bedrijfsactiviteiten
de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 van de bijlagen bij de regels is opgenomen in deze regels.

1.49 Straat- en bebouwingsbeeld
de waarde van het gebied in stedenbouwkundige zin door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

1.50 Voorerfgebied
erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied.

1.51 Voorgevel
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt.

1.52 Voorgevelrooilijn
de naar de weg toegekeerde bouwgrens van het hoofdgebouw.

1.53 Voorkeursgrenswaarde
de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder.

1.54 Wonen
het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

1.55 Woning
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden of maximaal twee kamerbewoners.

1.56 Woongebouw
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

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

Artikel 2 Wijze van meten
2.1 De dakhelling
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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

2.3 De inhoud van een bouwwerk
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

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

2.5 De oppervlakte van een bouwwerk

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

2.6 De lengte, breedte en diepte van een gebouw

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Centrum

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. de volgende functies voor zover die worden uitgeoefend op de begane grond van gebouwen:
    1. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
    2. bedrijven in de categorie 1 en 2 van de als bijlage 1 in de bijlagen bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
    3. dienstverlenende bedrijven en/of instellingen;
    4. horecabedrijven categorie 1;
    5. maatschappelijke voorzieningen;
    6. ateliers en galerieën;
b. de volgende functies voor zover die worden uitgeoefend op de verdieping(en) van gebouwen:
    1. wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen, tot ten hoogste 30% van het vloeroppervlak tot een maximum van 45 m²;
    2. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
    3. dienstverlenende bedrijven en/of instellingen;
    4. opslagdoeleinden ten dienste van en in directe relatie met de onder a genoemde functies;
    5. ateliers en galerieën;

met daaraan ondergeschikt:

c. bergingen;
d. groenvoorzieningen;
e. parkeervoorzieningen;
f. speelvoorzieningen;
g. wegen en paden;
h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
i. voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen;
j. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

k. erven en terreinen;
l. bebouwing.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

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

a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten dienste van de in artikel 3.1 sub a en artikel 3.1 sub b genoemde functies;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gelden tevens de bepalingen als bedoeld in artikel 10.3.2.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken
Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3 meter bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

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

a. een goede woonsituatie;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

a. het gebruik of het laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, anders dan bedoeld in artikel 3.1 sub b onder 1;
b. het gebruik of het laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

3.4.2 Voorwaardelijke verplichting
Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van centrum – voorwaardelijke verplichting’ is het bestaand gebruik uitsluitend toegestaan, indien wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde op de gevels van geluidsgevoelige bebouwing zoals is opgenomen in het als bijlage 1 van de bijlagen bij de regels opgenomen akoestisch onderzoek.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijkingsmogelijkheden
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. artikel 3.4.1 sub a voor het toestaan van wonen op de begane grond.

3.5.2 Toepasbaarheid
De in artikel 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien:

a. in voldoende mate is aangetoond dat geen invulling kan worden gegeven aan functies als genoemd in artikel 3.1 sub b onder 2 tot en met 5;
b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. het straat- en bebouwingsbeeld;
    2. de woonsituatie;
    3. de milieusituatie;
    4. de verkeersveiligheid;
    5. de sociale veiligheid;
    6. de gebruiksmogelijkheid van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Groen
4.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met daaraan ondergeschikt:

d. parkeervoorzieningen;
e. speelvoorzieningen;
f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
g. bergbezinkbassins;
h. voet- en fietspaden;
i. nutsvoorzieningen;
j. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;

met de daarbij behorende:

k. bebouwing.

4.2 Bouwregels
4.2.1 Algemeen
Op of in de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen ten behoeve van de in artikel 4.1 genoemde functies.

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

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

Artikel 5 Wonen
5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

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

met de daarbij behorende:

c. geluidwerende voorzieningen;
d. tuinen en verhardingen;
e. (achter)paden;
f. parkeervoorzieningen;
g. bebouwing.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

a. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de in artikel 5.1 genoemde functies;
b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- en terreinafscheidingen, palen en masten.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
b. een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld', woongebouwen mogen worden gebouwd;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal wooneenheden ten hoogste het aangegeven aantal bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
e. de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 meter bedragen;
f. de dakhelling van een hoofdgebouw mag ten hoogste 60° bedragen;
g. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gelden tevens de bepalingen als bedoeld in artikel 10.3.2.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

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

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

a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel of achter een naar de weg toe gekeerde zijgevel of het verlengde daarvan mag ten hoogste 2 meter bedragen;
b. de bouwhoogte van een overkapping mag ten hoogste 3 meter bedragen;
c. in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.

5.2.5 Voorwaardelijke verplichting
Een omgevingsvergunning voor het bouwen van hoofdgebouwen als bedoeld in artikel 5.2.2 kan uitsluitend worden verleend indien wordt aangetoond dat de maximaal toegelaten geluidbelasting op de gevels van het nieuwe hoofdgebouw niet wordt overschreden.

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

a. een goede woonsituatie;
b. de verkeersveiligheid;
c. de sociale veiligheid;
d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels
5.4.1 Afwijkingsmogelijkheden
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. artikel 5.2.2 sub f ten behoeve van een verhoging van de dakhelling;
b. artikel 5.2.3 sub a voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken tot aan (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw.

5.4.2 Toepasbaarheid
De in artikel 5.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.5 Specifieke gebruiksregels
5.5.1 Strijdig gebruik
Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

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

5.6 Afwijken van de gebruiksregels
5.6.1 Afwijkingsmogelijkheid
Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 voor het kunnen toestaan van een aan-huis-verbonden bedrijf, onder de voorwaarden dat:

a. de bedrijfsmatige activiteit alleen door de bewoner wordt uitgevoerd;
b. de oppervlakte maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de gebouwen bedraagt tot een maximum van 45 m²;
c. al het parkeren ten behoeve van het wonen in combinatie met de bedrijfsmatige activiteit op eigen terrein plaatsvindt;
d. er geen detailhandel plaatsvindt uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van een aan-huis-verbonden bedrijf;
e. de activiteit behoort tot categorie 2 van de in de bijlagen bij de regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten.

5.6.2 Toepasbaarheid

De in artikel 5.6.1 genoemde afwijkingen kunnen slechts worden toegepast, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 6 Waarde - Archeologie 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting.

6.2 Bouwregels

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

a. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 6.2, indien:

a. door een daartoe bevoegde instantie, is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
b. uit het onderzoek genoemd onder a blijkt dat er archeologische waarden aanwezig zijn, maar er wordt voldaan aan nadere voorwaarden. Het bevoegd gezag bepaalt welke van de onderstaande voorwaarden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in acht moet(en) worden genomen:
c. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
d. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
e. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
f. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
g. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

6.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.5.1 Verbod

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

a. het ontgronden, afgraven en/of egaliseren van gronden met een oppervlakte groter dan 50 m² en een diepte van 0,3 meter;
b. het mengen of diepploegen van gronden met een oppervlakte groter dan 50 m² en dieper dan 0,3 meter;
c. het graven of dempen van watergangen;
d. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, dieper dan 0,3 meter;
e. het slopen van bouwwerken of delen van bouwwerken die zich onder het maaiveld bevinden.

6.5.2 Uitzonderingen op het verbod

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

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

6.5.3 Procedure

De in artikel 6.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

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

Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemeen

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

8.2 Ondergronds bouwen

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

8.3 Bouwen buiten het bouwvlak

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

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

mits de bedoelde overschrijdingen niet in de weg staan aan:

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

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

a. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en gebouwen als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen;
b. het gebruik of het laten gebruiken van gronden of bouwwerken voor het oprichten van een verkooppunt van motorbrandstoffen.
c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
d. het gebruik of het laten gebruiken van gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
e. het zelfstandig bewonen van bijbehorende bouwwerken;
f. het nieuw vestigen van risicovolle bedrijven;
g. het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

9.2 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruik van gronden en gebouwen als bedoeld in hoofdstuk 2 is uitsluitend toegestaan indien voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt voldaan aan de beeldkwaliteitseisen voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals opgenomen in het als bijlage 3 van de bijlagen bij de regels opgenomen beeldkwaliteitsplan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 Geluidzone - industrie

10.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de geluidsbelasting van industrieterrein Oevers.

10.1.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij bestemmingen, mogen geen nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

10.1.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.1.2 voor het bouwen van nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig de bestemming, mits de geluidsbelasting vanwege de industrie van de gevels van deze woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

10.2 Evenemententerrein

In afwijking van het bepaalde in de samenvallende bestemmingen is het toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' de gronden tevens te gebruiken voor evenementen in de categorieën B en C als bedoeld in het gemeentelijke evenementenbeleid, met dien verstande dat:

a. per kalenderjaar maximaal 25 evenementen uit categorie B mogen worden gehouden;
b. per kalenderjaar maximaal 20 evenementen uit categorie C mogen worden gehouden.

10.3 Cultuurhistorisch waardevol gebied

10.3.1 Cultuurhistorisch gebied - Topklasse en hoog

In afwijking van, c.q. aanvulling op, het bepaalde in de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen dient, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch gebied - topklasse en hoog' rekening te worden gehouden met de historische stadsstructuur, zoals deze tot uitdrukking komt in:

a. profielen van de openbare ruimten en in zichtlijnen;
b. kleinschaligheid en bebouwingskarakteristieken zoals gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik;

Deze gebieden worden gewaardeerd als topkwaliteit in de 'Cultuurhistorische inventarisatie en waardestelling' en zijn van belang voor het instandhouden van de historische stedenbouwkundige structuur van het plangebied.

10.3.2 Cultuurhistorisch waardevolle gevellijnen

In afwijking van, c.q. aanvulling op, het bepaalde in de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen en het bepaalde in artikel 10.3.1, geldt dat, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de plaats en de karakteristieken van de historische bebouwing dienen te worden gefixeerd. Deze gebieden worden gewaardeerd als topkwaliteit en zijn van belang voor het instandhouden van de historische stedenbouwkundige structuur van de binnenstad van Meppel. Bij het bouwen van hoofdgebouwen dient aan de volgende regels te worden voldaan:

a. er dient in de aangegeven gevellijn te worden gebouwd;
b. bij het samenvoegen van bestaande panden dient de parcellering in stand te blijven, dan wel niet meer dan 7 meter te bedragen;
c. bestaande kapvormen en kaprichtingen dienen in stand te blijven;
d. de bebouwing mag uit niet meer dan twee bouwlagen plus een kap bestaan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Afwijkingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels, zodat:

a. kan worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 meter, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
b. kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 meter;
c. kan worden toegestaan dat de in dit plan toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met 1 meter wordt overschreden;
d. kan worden toegestaan dat de in dit plan toegestane goot- en/of bouwhoogte van hoofdgebouwen met maximaal 2 meter wordt overschreden;
e. kan worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.

11.2 10% Regeling

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels ten behoeve van een vermeerdering van de voorgeschreven maten en percentages, alsmede de inhoud en de oppervlakte van de bouwwerken, mits de vermeerdering niet meer dan 10% bedraagt.

11.3 Toepasbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.1 en artikel 11.2 kan slechts worden verleend, mits:

a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
b. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad;
c. dit niet in strijd is met de regels als bedoeld in artikel 10.3 of met de overige algemene aanduidingsregels van dit plan.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Algemene wijzigingsbevoegdheid

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

a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachting vervalt, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Voldoende parkeergelegenheid

a. De gronden zoals aangewezen in de verschillende bestemmingen mogen slechts worden bebouwd onder de voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden;
b. Bij omgevingsvergunning wordt aan de hand van de parkeernormen in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel bepaald of sprake is van voldoende parkeergelegenheid met dien verstande dat indien voornoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met die wijziging;
c. Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de eis dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden (sub a) en de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel (sub b) mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving en wordt voldaan aan de in de Nota Parkeernormen Gemeente Meppel opgenomen regels en voorwaarden.

13.2 Verwijzing naar wettelijke regelingen

De wettelijke regelen (en begrippen) waarnaar in deze regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van de ter inzage legging van het bestemmingsplan als ontwerp.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
    1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
    2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

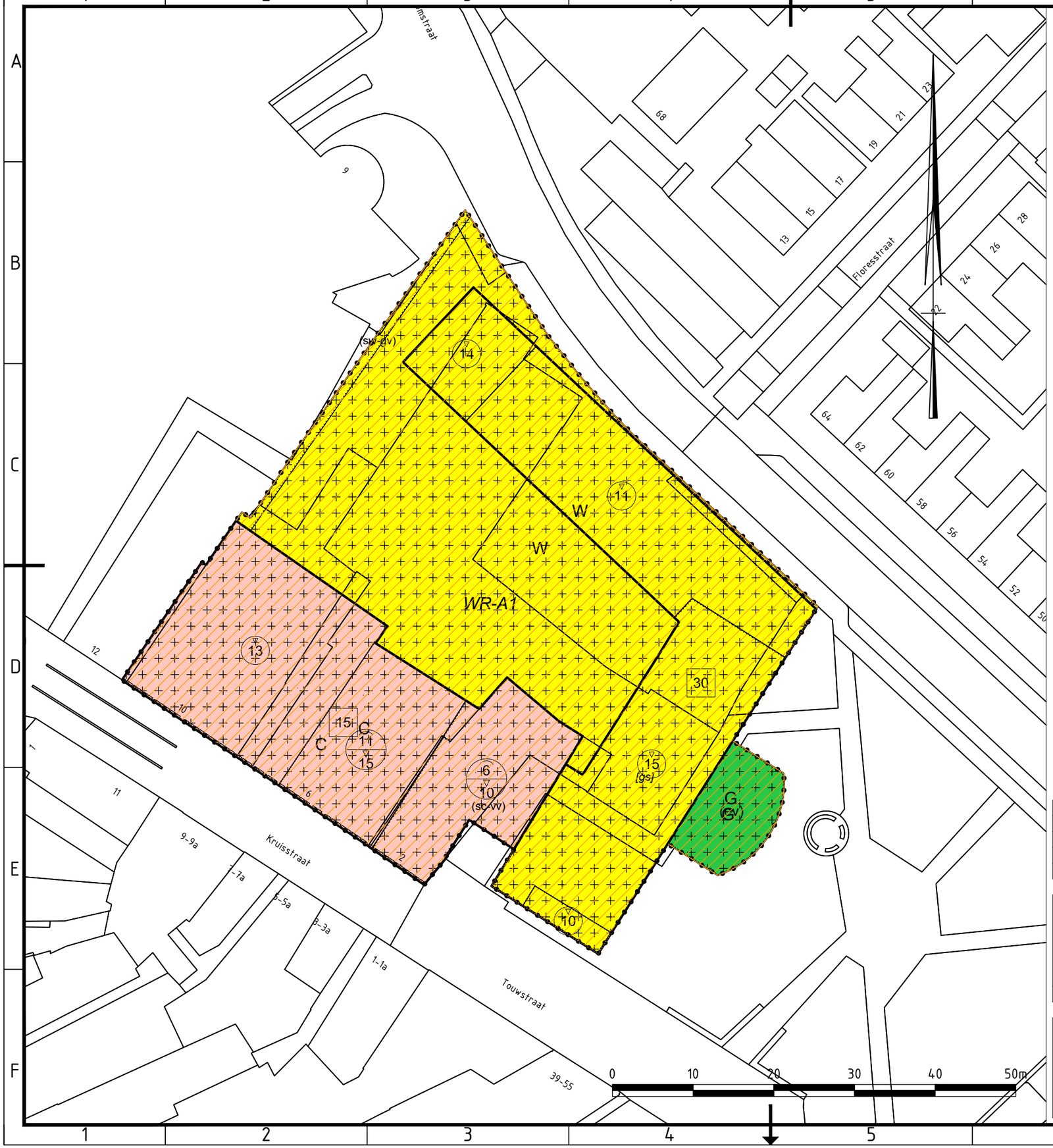
b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Meppel - Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o.'.



Plangebied

Meppel - Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o.

Enkelbestemmingen

- C — Centrum
- G — Groen
- W — Wonen

Dubbelbestemmingen

- WR-A1 — Waarde - Archeologie 1

Gebiedsaanduidingen

- geluidzone - industrie
- overige zone - cultuurhistorisch gebied - topklasse en hoog

Functieaanduidingen

- (ev) — evenemententerrein
- (sc-vv) — specifieke vorm van centrum - voorwaardelijke verplichting
- (sw-gv) — specifieke vorm van wonen - geluidwerende voorziening

Bouwvlakken

- bouwvlak

Bouwaanduidingen

- [gs] — gestapeld

Maatvoeringen

- 30 — maximum aantal wooneenheden
- 13 — maximum bouwhoogte (m)
- 6 / 10 — maximum goothoogte (m) / maximum bouwhoogte (m)

Figuren

- gevellijn

status	datum	tervisielegging	get.
vastgesteld	06-2023		
ontwerp	10-02-2023		
voorontwerp	11-11-2020		
concept			

Bestemmingsplan Meppel - Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o.

code:	IDN: NL.IMRO.0119.kruisstraat6eo-BPC1	formaat: A3	schaal: 1:500	kaart:

Gemeente Meppel
Stadhuis Grote Oever 26
Postbus 501
7940 AM Meppel
Tel: (0522) 850500
Fax : (0522) 850580

meppel.nl