



Bestemmingsplan
Blankenstein, Ezinge en Spoorzone





Bestemmingsplan Meppel - Blankenstein, Ezinge en Spoorzone

NL.IMRO.0119.BlankensteinEzinge-BPC1

26 januari 2012

Toelichting

Projectgegevens:

TOE06-MEP00006-01A

REG06-MEP00006-01A

SVB02-MEP00006-01B

TEK06-MEP00006-01A

INS03-MEP00006-01C

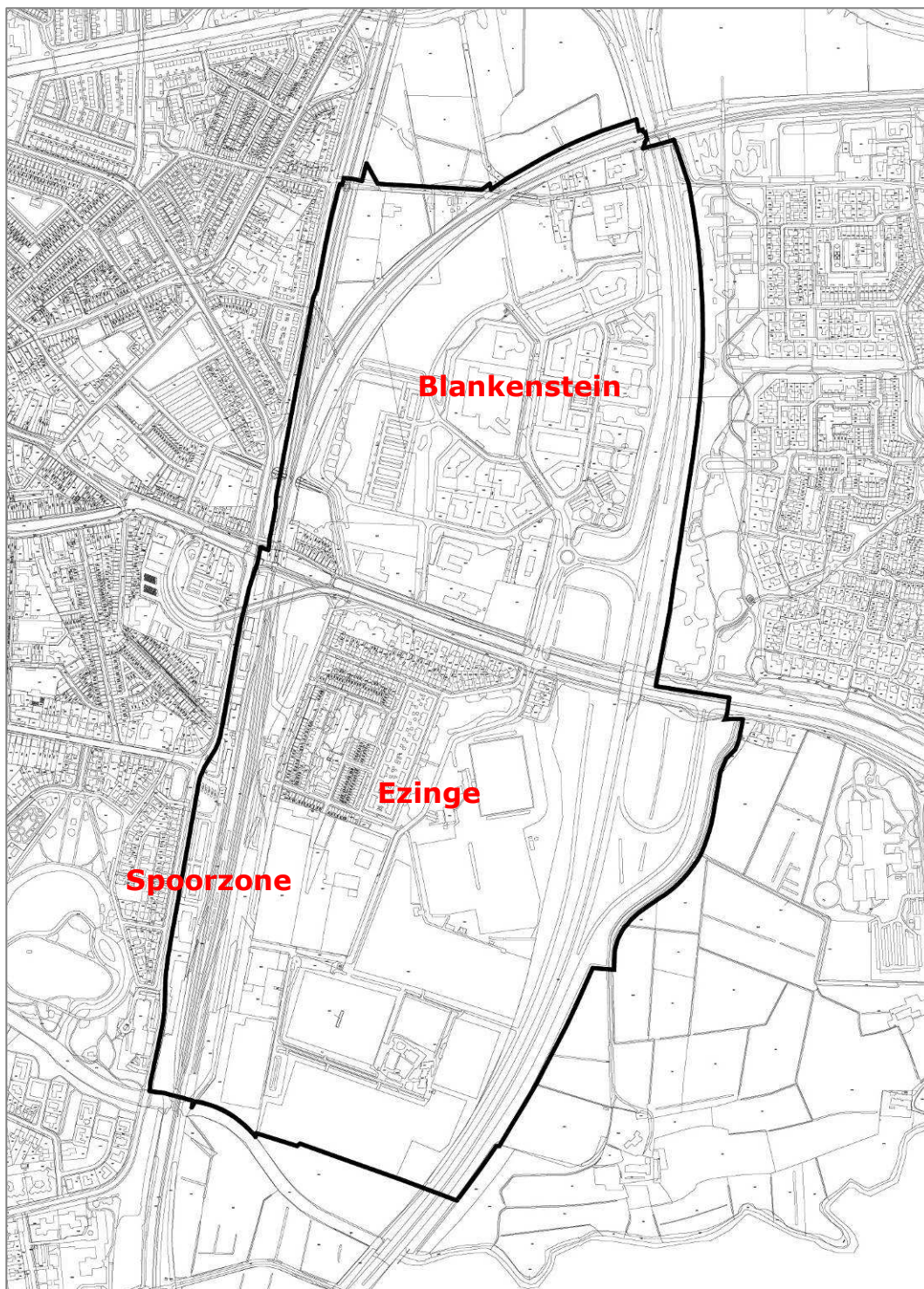
NZW05-MEP00006-01C

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging en begrenzing van het plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	3
1.4	Leeswijzer	3
2	Beleidskader	5
2.1	Nationaal beleid	5
2.2	Provinciaal beleid	6
2.3	Gemeentelijk beleid	8
3	Beschrijving en analyse plangebied	15
3.1	Ruimtelijke opzet	15
3.2	Functionele opzet	18
3.3	Ontsluiting	19
3.4	Groen	22
3.5	Water	23
3.6	Ontwikkelingslocaties	23
4	Planuitgangspunten	33
4.1	Blankenstein	33
4.2	Ezingen	35
4.3	Spoorzone	37
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	39
5.1	Bedrijven en milieuzonering	39
5.2	Geluid	42
5.3	Bodem en grondwaterkwaliteit	47
5.4	Water	49
5.5	Kabels en leidingen	52
5.6	Externe veiligheid	52
5.7	Luchtkwaliteit	56
5.8	Flora en fauna	57
5.9	Archeologie en cultuurhistorie	59
5.10	Verkeer	61
6	Financiële haalbaarheid	63
7	Het bestemmingsplan	65
7.1	Het juridische plan	65
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	66
7.3	Algemene regels	76
8	Overleg en inspraak	77
8.1	Inspraak en vooroverleg	77
8.2	Vaststelling	77
Bijlagen:		
Bijlage 1:	Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitplan Onderwijsspark Ezingen	
Bijlage 2:	Verantwoording groepsrisico	
Bijlage 3:	Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Blankenstein, Ezingen en Spoorzone	

Bijlage 4: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Blankenstein, Ezinge en Spoorzone

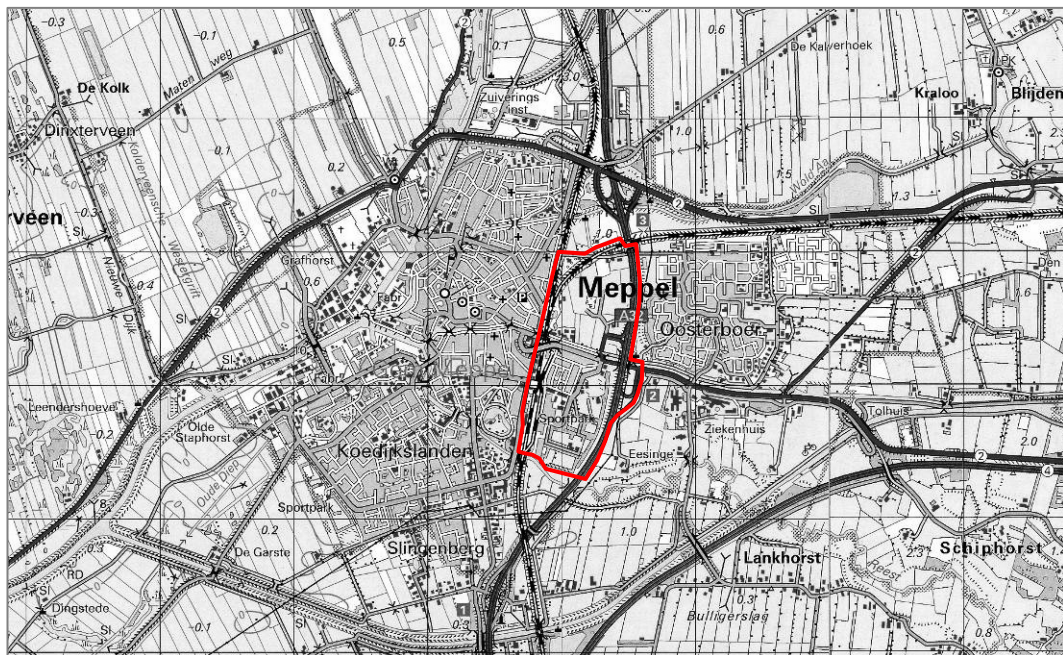
Bijlage 5: Memo aan gemeenteraad en raadsbesluit omtrent vaststelling



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een gedeelte van de kern Meppel. Het plangebied omvat het bedrijvenpark Blankenstein, de Ezingebuurt, het (voormalige) bedrijventerrein en sportpark Ezinge en de Spoorzone ten oosten van het station, afgekort BES. Daarnaast maken een gedeelte van de rijksweg A32 en het volkstuintencomplex aan de Blankensteinweg deel uit van het plangebied van dit bestemmingsplan. In dit hoofdstuk wordt aangegeven waarom dit bestemmingsplan is opgesteld, wat de begrenzing van het plangebied is en welke bestemmingsplannen voor het plangebied vigeren.



Ligging plangebied in Meppel

1.1 Aanleiding en doel

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' is tweeledig. Enerzijds past het opstellen van een nieuw bestemmingsplan binnen het traject van actualisering en digitalisering van bestemmingsplannen, dat door de gemeente Meppel is ingezet. Binnen dit actualiseringstraject wordt ernaar gestreefd het merendeel van de bestemmingsplannen binnen de gemeente te herzien. De vigerende bestemmingsplannen zijn in veel gevallen wettelijk en/of maatschappelijk verouderd. In de loop der jaren zijn daarnaast binnen het plangebied verschillende wijzigingsprocedures ex artikel 11 WRO doorlopen en zijn diverse vrijstellingen ex artikel 19 WRO verleend. De vigerende bestemmingsplannen zijn in veel gevallen onvoldoende toegesneden op de beheersbaarheid van de in het geding zijnde milieuaspecten en de sturingsmogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkelingen. Zij bieden dan ook onvoldoende rechtszekerheid voor de burger.

Het bestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' heeft grotendeels een conserverend karakter, waarbij de bestaande (legale) situatie is vastgelegd. Ontwikkelingen waarvoor reeds een planologische procedure is doorlopen of waarvan de procedure naar verwachting zal zijn afgerond voor vaststelling van voorliggend bestemmingsplan, zoals de Alef-locatie aan de Tulpenstraat¹ en de fietsenstalling ten noorden van het stationsgebouw, zijn als 'bestaande situatie' in dit bestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast maakt voorliggend bestemmingsplan enkele ontwikkelingen mogelijk. Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn de volgende nieuwe ontwikkelingen voorzien:

- Ten zuiden van de woonbuurt Ezinge, op het voormalige Frico-terrein, wordt een onderwijspark gerealiseerd.
- Aan de noordzijde van het bedrijvenpark Blankenstein, op de braakliggende percelen tussen de weg Blankenstein en de spoorlijn Meppel - Groningen, is uitbreiding van het bedrijvenpark voorzien. Het vigerende bestemmingsplan 'Gasgracht/Blankenstein' biedt reeds de mogelijkheid om op dit terrein (bedrijfs)bebouwing te realiseren. In voorliggend bestemmingsplan wordt uitbreiding van het bedrijvenpark op deze percelen (opnieuw) mogelijk gemaakt.
- Het koelhuis aan de Ezingerweg 19 heeft geruime tijd leeggestaan en is onlangs door brand verwoest. Momenteel wordt gewerkt aan een visie voor een nieuwe invulling van deze locatie. Op dit moment zijn er nog geen concrete plannen. Daarom is de vigerende bestemming overgenomen in voorliggend bestemmingsplan.

Het doel van voorliggend bestemmingsplan is het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. Deze regeling heeft voor het grootste gedeelte van het plangebied een conserverend karakter en is gericht op het beheer van de bestaande situatie. Op de hierboven genoemde locaties maakt voorliggend bestemmingsplan daarnaast ontwikkelingen mogelijk.

Om alle bestemmingsplannen binnen de gemeente Meppel uniform en digitaal aan te bieden is een Handboek bestemmingsplannen samengesteld, dat is gebaseerd op de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Doordat alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de kaders van het handboek worden opgesteld, ontstaat uniformiteit in kaartbeeld en regels, waardoor de rechtszekerheid en praktische hanteerbaarheid van de nieuwe bestemmingsplannen wordt vergroot. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform het handboek (versie september 2009, aangevuld met standaardregels d.d. 15 maart 2010).

¹ De Alef-locatie bevindt zich in de woonbuurt Ezinge, tussen de Rozenstraat, de Tulpenstraat en de Anjelierstraat. Op deze locatie (een voormalige basisschool) wordt een woonzorgcomplex met 24 zorgwoningen gerealiseerd. Het bestemmingsplan 'Rozenstraat/Anjelierstraat (woon-zorgcomplex)', dat deze ontwikkeling mogelijk maakt, is vastgesteld in oktober 2010.

1.2 Ligging en begrenzing van het plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' ligt in het oosten van Meppel en is ingeklemd tussen de rijksweg A32 in het oosten en de binnenstad van Meppel in het westen. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Blankensteinweg en de spoorlijn Meppel - Groningen. Ten noorden van de spoorlijn ligt het wandelbos. De zuidelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de waterloop de Reest en de kadastrale begrenzing van het sportpark Ezinge. Op korte afstand ten westen van het plangebied bevindt zich het stadscentrum van Meppel. Ten oosten van de A32 liggen de woonwijk Oosterboer en het ziekenhuis.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend bestemmingsplan vervangt een drietal grotere bestemmingsplannen: het bestemmingsplan 'Stationsemplacement', het bestemmingsplan 'Ezinge' en het bestemmingsplan 'Gasgracht/Blankenstein'. Daarnaast vervangt dit bestemmingsplan verschillende wijzigingsplannen en gedeelten van bestemmingsplannen die voor een kleiner deel van het plangebied vigeren. Hierna is een overzicht van vigerende bestemmingsplannen opgenomen.

Bestemmingsplan	Vaststelling
Ezinge	juni 1979
Buitengebied Meppel 1984	april 1985
Stationsemplacement	juli 1987
Binnenstad Deelgebied VI	april 1991
Binnenstad Deelgebied III	oktober 1991
Gasgracht/Blankenstein (en verschillende wijzigingen)	juni 1992
Buitengebied Meppel 1995	januari 1997
Oosterboer	juni 1996
Partiële herziening Tuincentrum Blankensteinweg	februari 1999
Meppel Zuid	juni 1999
Rozenstraat/Anjelierstraat (woonzorgcomplex)	oktober 2010

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een samenvatting van het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en de ontwikkelingen die in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen. In hoofdstuk 4 zijn de planuitgangspunten benoemd. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Hoofdstuk 6 beschrijft de financiële haalbaarheid. In hoofdstuk 7 worden de systematiek van het bestemmingsplan en de bestemmingen toegelicht. Hoofdstuk 8 bevat een overzicht van de resultaten van de doorlopen procedures.

2 Beleidskader

In dit hoofdstuk worden de relevantie beleidsstukken van het Rijk, de provincie en de gemeente besproken. Alleen het beleid dat voor het plangebied en de betreffende thematiek van toepassing is, is in dit hoofdstuk opgenomen.

2.1 Nationaal beleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in de periode tot 2020 vastgelegd. Op grond van het overgangsrecht heeft de Nota Ruimte een status als structuurvisie zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid heeft het kabinet daarnaast ruim 30 nationale ruimtelijke belangen benoemd en aangegeven op welke wijze deze nationale belangen zullen worden verwezenlijkt. De verschillende planologische kernbeslissingen, waaronder de Nota Ruimte, en de Realisatieparagraaf zullen op termijn worden opgenomen in een overkoepelende AMvB Ruimte, die de ruimtelijke kaders op rijksniveau bevat en deze voorziet van een juridische doorvertaling.

De voor dit bestemmingsplan relevante onderdelen van het nationaal ruimtelijk beleid betreffen het streven naar concentratie van verstedelijking en zuinig ruimtegebruik, en het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen.

Het Rijk streeft naar vitale en aantrekkelijke steden en een vitaal en aantrekkelijk landelijk gebied. Om dit te bereiken, zet het Rijk in op bundeling en concentratie van bebouwing in alle steden en dorpen. Onder het motto 'zuinig ruimtegebruik' komt het bestaande bebouwde gebied het eerst in aanmerking om te voldoen aan de extra vraag van burgers, bedrijven en ook voor de realisatie van voorzieningen. Deze nieuwe bouwopgave dient zoveel mogelijk gebundeld te worden in de stedelijke netwerken. In het landelijk gebied is op beperkte schaal ruimte voor nieuwe ontwikkeling.

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen was tot voor kort vooral gericht op het terugdringen van het autogebruik. In de Nota Ruimte krijgt het locatiebeleid een bredere doelstelling, namelijk een zodanige locatie voor bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van het stedelijke netwerk en het landelijke gebied. Naast de bereikbaarheid gaat het dan om economische ontwikkelingsmogelijkheden, ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving. In het nieuwe locatiebeleid is het voornamelijk een taak van provincies en gemeenten de afweging te maken tussen economie, bereikbaarheid en leefbaarheid. Voor dit bestemmingsplan zal dan ook vooral het provinciaal beleid bepalend zijn en in mindere mate het Rijksbeleid.

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels een conserverend bestemmingsplan voor een gedeelte van het bestaand stedelijk gebied van Meppel. De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, vinden plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, waarmee wordt voldaan aan het principe 'zuinig ruimtegebruik'. Het bestemmingsplan is derhalve in lijn met het nationaal ruimtelijk beleid.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Omgevingsvisie Drenthe

Op 2 juni 2010 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Drenthe vastgesteld. In de 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 in de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode daarna. De Omgevingsvisie Drenthe is een integraal document en fungeert als provinciale structuurvisie op grond van de Wet ruimtelijke ordening, als provinciaal milieubeleidsplan, als regionaal waterplan en als provinciaal verkeers- en vervoersplan. De provinciale missie is geformuleerd als 'het koesteren van de Drentse kernkwaliteiten en het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij deze kernkwaliteiten'.

De Omgevingsvisie Drenthe heeft voor de provincie een interne binding: het is een beleidsstuk waarin het provinciaal ruimtelijk beleid binnen de planperiode is uitgezet. Daarnaast zijn in de omgevingsvisie de provinciale belangen benoemd, waarmee gemeenten rekening dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De provinciale belangen zijn verdeeld in Drentse kwaliteiten en Ontwikkelingen. Binnen de Drentse kwaliteiten staat het behoud en de ontwikkeling van de kernkwaliteiten, de dynamiek van bedrijvigheid, de biodiversiteit en de milieu- en leefomgevingskwaliteit centraal. De kernkwaliteiten zijn opgenomen op een kernkwaliteitenkaart. Op het gebied van ontwikkelingen zijn onder meer het regionale economische vestigingsklimaat, de landbouw, het toerisme, de demografische ontwikkeling, de mobiliteit en de ontwikkeling van natuur en landschap (ecologische hoofdstructuur, diversiteit in landschapstypen) als provinciaal belang benoemd.

Om de ambities te kunnen verwezenlijken, wordt onderscheid gemaakt tussen 'robuuste systemen' en 'multifunctionele gebieden'. Als dragers voor de ruimtelijke ontwikkeling van Drenthe zijn het sociaal-economisch systeem, het watersysteem, het natuursysteem en het landbouwsysteem benoemd. Binnen deze 'robuuste systemen' staat de ontwikkeling van de betreffende hoofdfunctie (wonen/werken, water, natuur of landbouw) voorop. Dit betekent dat de ontwikkeling van andere functies geen significant negatieve invloed mag hebben op het functioneren van de hoofdfunctie. In de multifunctionele gebieden is sprake van een menging van verschillende functies en ambities. Deze gebieden hebben een eigen functie-indeling gekregen. Voor alle ontwikkelingen, dus ook die van de hoofdfunctie, geldt dat de ruimtelijke kwaliteit erdoor moet worden versterkt.

Bij ontwikkeling van nieuwe functies is zorgvuldig ruimtegebruik van (provinciaal) belang. Extra ruimte voor wonen en werken moet daarom zoveel mogelijk worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied, en moet zoveel mogelijk worden gebundeld rond nationale en regionale infrastructuur en openbaar vervoersvoorzieningen. Door bundeling en intensivering van de verstedelijking ontstaat voldoende draagvlak voor hoogwaardige voorzieningen en wordt de verzorgingsfunctie van stedelijke centra versterkt.

Binnen de provincie worden twee stedelijke netwerken onderscheiden waarbinnen economische activiteiten worden geconcentreerd: de regio Groningen-Assen en de Drentse Zuidas met de steden Emmen, Coevorden, Hoogeveen en Meppel. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan ligt volgens de Visiekaart 2020 in het stedelijk gebied, binnen de Drentse Zuidas. Voor de noordelijke rand van het gebied is de aanduiding 'stadsrandzone' opgenomen.



Uitsnede Visiekaart 2020

Het streven is gericht op verdere ontwikkeling van de steden binnen de stedelijke netwerken. Meppel heeft daarbij het identiteitslabel 'waterpoort' gekregen. Voor stadsrandzones streeft de provincie, in overleg met de betreffende gemeente, naar het tegengaan van 'verrommeling'. De provincie streeft naar het concentreren van bedrijvigheid in de Drentse steden. Voor detailhandel wordt concentratie in de binnenstedelijke gebieden nagestreefd. Voor activiteiten die minder goed passen in de stedelijke centra, bijvoorbeeld door omvang of bevoorrading, is vestiging op een locatie voor perifere detailhandel een beter optie. Voor de kwaliteitsverbetering van bestaande werklocaties wil de provincie het initiatief nemen door voor de komende 10 jaar een herstructurerings- en intensiveringsprogramma op te stellen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Het betreft de realisering van stedelijke functies (onderwijsplein, bedrijvigheid, kantoren) binnen het bestaand stedelijk gebied van Meppel. Hiermee wordt aangesloten bij het provinciaal beleid, waarin is aangegeven dat economische activiteiten en stedelijke voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen, of aansluitend aan, het bestaand stedelijk gebied.

2.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

Op 9 maart 2011 hebben Provinciale Staten van Drenthe de Verordening Ruimtelijk Omgevingsbeleid vastgesteld. Deze verordening is als hoofdstuk 3 ('Ruimtelijke ordening') ingevoegd in de Provinciale Omgevingsverordening en vormt een toetsingskader voor gemeentelijke bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 3 van de Provinciale Omgevingsverordening behelst een juridische vertaling van het beleid zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie Drenthe en bevat regels voor onderwerpen die van provinciaal belang worden geacht. In de Omgevingsverordening zijn onder meer regels opgenomen met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit, bestaand stedelijk gebied, wonen, detailhandel, verblijfsrecreatie en bedrijvigheid. Daarnaast bevat de Omgevingsverordening regelingen op het gebied van mobiliteit, water, het Nationaal Landschap Drentsche Aa en de ecologische hoofdstructuur. Het plangebied van het bestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' ligt binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. Het Reestdal, dat ten zuiden van het plangebied ligt, is aangeduid als 'ecologische hoofdstructuur' (EHS). Het gebied waarin de volkstuinten liggen (tussen beide spoorlijnen) is ook aangeduid als EHS.

Voorliggend bestemmingsplan is grotendeels conserverend van aard en maakt daarnaast enkele ontwikkelingen mogelijk binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Meppel. In het gebied dat is aangemerkt als EHS worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. De ontwikkelingen passen binnen de kaders van de Provinciale Omgevingsverordening.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Ontwikkelingsvisie 2030 Meppel en Ruimtelijk Programma 2020

De gemeenteraad heeft in 2000 de Ontwikkelingsvisie 2030 vastgesteld. Op basis van de Ontwikkelingsvisie 2030 is een Ruimtelijk Programma 2020 opgesteld. Met behulp van dit programma kan de stand van zaken van de in de ontwikkelingsvisie neergelegde ambities worden bijgehouden. De missie van de ontwikkelingsvisie luidt: 'zorgen voor volledige werkgelegenheid met gelijktijdig een duurzame versterking van de kwaliteit van de gemeente als woon- en leefomgeving'. In de Ontwikkelingsvisie 2030 zijn de volgende beleidsdoelen geformuleerd:

- beleidsdoel omvang bevolking: groei van Meppel;
- beleidsdoel aantal woningen: Meppel onderscheidt zich op het vlak van wonen en woonomgeving;
- beleidsdoel omvang werkgelegenheid: diversiteit in werkgelegenheid;
- beleidsdoel bedrijventerrein: intensivering van het ruimtegebruik, transitie naar dienstverlening, zorg, distributie en onderwijs; voortzetting huidige uitgifte;
- beleidsdoel kantoorruimte: diversificatie door toevoeging;
- beleidsdoel detailhandel: aantrekkelijk winkelgebied, groei in de detailhandel gedeeltelijk door extra inwoners, maar ook door toename aantrekkelijkheid van het centrum meer bestedingen.

In de ontwikkelingsvisie is het plangebied opgedeeld in een noordelijk deel (bedrijventerrein Blankenstein) en een zuidelijke deel (Stationsgebied/Ezinge).

Stationsgebied/Ezinge

Centraal in de plannen staat het beter benutten van de stedenbouwkundige kansen van Ezinge en het Stationsgebied op het vlak van wonen, werken, sporten en leren. Hiervoor is het noodzakelijk dat het gebied, zowel functioneel als fysiek, beter wordt aangesloten op de omliggende gebieden.

Het Stationsgebied/Ezingen is zowel voor de treinreiziger als de automobilist de eerste kennismaking met Meppel. Hier wil Meppel zich presenteren als een moderne stad waar het kwalitatief goed wonen, werken, leren en recreëren is. De noord-zuidgerichte A32 en de spoorlijn (ingeklemd tussen de Parallelweg/Leonard Springerlaan in het westen en de Ezingerweg in het oosten) worden gezien als de belangrijkste structuurdragers van het gebied.

Op secundair niveau spelen de oost-westgerichte structuren van de Hoogeveen-Vaart/Hoogeveenseweg en de Reest een rol. Het zuidelijke gedeelte van Ezingen heeft potenties om in beeld en sfeer aan te sluiten bij gebieden als Wilhelminapark, het Zuideinde en de Werkhorst: losse gebouwen met een sterke identiteit in een groene setting. Ten aanzien van de randen van het gehele gebied bestaat de mogelijkheid om met 'voorkanten' het gebied naar buiten te presenteren. Om de aansluiting met het bestaande kleinschaligere woongebied goed te kunnen maken zal er ook ruimte zijn voor kleinschaligere functies. Deze overgang verdient extra aandacht. Om de eenzijdige bereikbaarheid van Ezingen aan te pakken is een tweede ontsluiting noodzakelijk.

De spoorzone is geschikt voor gemengde kantoren (al dan niet in combinatie met bedrijfsruimte) in de dienstensector. Een relatie met het openbaar vervoer ligt voor de hand. De zone langs de snelweg is geschikt voor kantoren in een meer luxe, representatieve en hoogwaardige setting (zichtlocatie).

De woningbouwcapaciteit voor Ezingen zou maximaal zo'n 250 woningen bedragen. Met de nabije ligging van het centrum, de voorgestane ontwikkeling van hoogwaardige bedrijvigheid en kantoren en de bijzondere ligging ten opzichte van het buitengebied, lijkt het gebied uitstekende potenties te hebben voor bijzondere woningbouw, temeer daar de opbouw van de huidige voorraad eenzijdig op de middenklasse is gericht. Realisering van een woonzorgcomplex met zorgwoningen op de Alef-locatie is een voorbeeld van bijzondere woningbouw in het gebied.

Blankenstein

Het bedrijvenpark Blankenstein bevindt zich in de laatste fase van realisatie. Naast hoogwaardige kantoorlocaties heeft de gemeente hier de mogelijkheid voor een grootschalige detailhandelsvestiging gecreëerd. De groen- en waterstructuur en de relatief ruime opzet van het bedrijvenpark zijn belangrijke dragers van de ruimtelijke structuur. Het bedrijvenpark is een geschikte vestigingsplaats voor kantoren en perifere detailhandel.

Ruimtelijk programma 2020

In het Ruimtelijk programma 2020 zijn de beleidsdoelstellingen uit de Ontwikkelingsvisie 2030 vertaald naar concrete doelstellingen voor het jaar 2020. Er is een programma geformuleerd voor de realisering van woningen (ruimtebehoefte 270 ha), bedrijventerrein (ruimtebehoefte 143 ha netto), kantoorruimte (ruimtebehoefte 3,2 ha) en detailhandel (ruimtebehoefte 2 ha bvo+).

Voorliggend bestemmingsplan heeft met name tot doel de bestaande situatie vast te leggen. Daarnaast worden enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, namelijk de realisering van een onderwijspark in Ezingen en de uitbreiding van Blankenstein met bedrijven en kantoren.

Deze ontwikkelingen passen binnen de algemene beleidsdoelen van de Ontwikkelingsvisie 2030 en sluiten aan de beoogde ontwikkelingsrichting van de betreffende deelgebieden.

2.3.2 Woonplan Meppel 2005-2015

In 2005 is door de gemeente Meppel, in samenwerking met RIGO Research en Advies BV, het Woonplan Meppel 2005-2015 opgesteld. Het Woonplan geeft uitwerking aan de woonaspecten uit de Ontwikkelingsvisie 2030 en geeft aan waar de gemeente Meppel op inzet om de ambities waar te maken. De woningmarkt is continu in beweging. Dit verdraagt geen strak gedetailleerd programma, maar een kader voor beslissingen. Het Woonplan biedt het kader voor besluiten over programma's, inzet van middelen en capaciteit en geeft richting aan het handelen van de gemeente en haar partners.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de bestaande woningen in Ezinge en langs de randen van Blankenstein positief bestemd. Nieuwe woningbouwontwikkelingen zijn op dit moment niet voorzien.

2.3.3 Detailhandelsvisie gemeente Meppel

In 2005 is door de gemeente Meppel, in samenwerking met Inbo Adviseurs Ruimte & Vastgoed, de detailhandelsvisie voor de gemeente Meppel opgesteld. Blankenstein valt onder de perifere locaties (doelgericht winkelen) in de detailhandelsvisie. Over de huidige situatie wordt het volgende geschreven over Blankenstein: op Blankenstein ligt een aantal solitaire perifere detailhandelsvestigingen in de branches wonen en doe-het-zelf. De locatie is uitstekend bereikbaar per auto. Er is geen sprake van wisselwerking of synergie tussen deze vestigingen. Op Blankenstein resteert een plancapaciteit voor perifere detailhandel van 2 hectare. Deze grond is in eigendom van een ontwikkelaar.

In de visie wordt het volgende geschreven voor Blankenstein: concentratie perifere detailhandel en woninginrichting. Op Blankenstein streeft de gemeente naar een aanbod van winkels in het segment wonen dat een voldoende kritische omvang heeft om regionale aantrekkingskracht uit te oefenen. Dit betekent zo veel mogelijk clustering.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de bestaande detailhandelsvestigingen positief bestemd. Voor de vestiging van perifere detailhandel op de ontwikkelingslocatie Blankenstein is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

2.3.4 Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan gemeente Meppel

In 2005 is door de gemeente Meppel, in samenwerking met Van Gent Van der Reest Adviseurs, het Toeristisch Recreatief Ontwikkelingsplan voor de gemeente Meppel opgesteld. In het plan heeft de gemeente twee doelen geformuleerd, die ze met haar beleid op het terrein van recreatie en toerisme wil bereiken. Ten eerste een verdubbeling van de toeristische werkgelegenheid in vijf jaar. De tweede doelstelling die wordt gehanteerd is het bewerkstelligen van een levendiger en aantrekkelijker Meppel, met behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Voorliggend bestemmingsplan is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie. In het plangebied zijn geen nieuwe ontwikkelingen op toeristisch-recreatief vlak voorzien.

2.3.5 Maatschappelijke voorzieningen in bestemmingsplannen

In de oudere bestemmingsplannen, die bijna overal in Meppel gelden, is een strikt onderscheid gemaakt tussen de verschillende sociaal-maatschappelijke functies (onderwijs heeft een bestemming onderwijs, sport een bestemming sport etcetera). In de nieuwste plannen zijn al deze functies ondergebracht onder één bestemming 'Maatschappelijk'. De definitie van maatschappelijke voorzieningen die (conform het gemeentelijk handboek) in de nieuwe bestemmingsplannen wordt gehanteerd, luidt: 'educatieve, informatieve, levensbeschouwelijke, medische, sociaal-medische, sociaal-culturele voorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, als ook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen'. Dit is bewust gedaan, om de bestemmingsplannen flexibeler te maken, zodat bijvoorbeeld in een vrijkomende school een kerk kan worden gevestigd en vice versa.

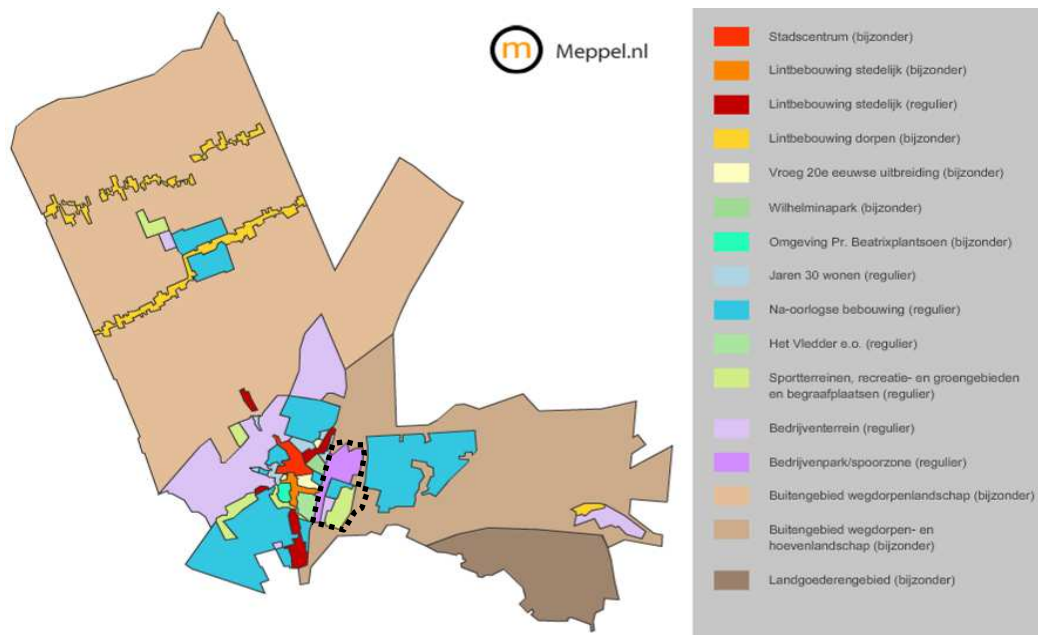
Gewenst beleid

- Voor woonwijken (de woonbuurt Ezingerbuurt) is het gewenste beleid alle maatschappelijke voorzieningen toe te staan, mits beperkte omvang (geen evenementenhallen e.d.) en beperkte overlast in geluid, verkeer en parkeren.
- Voor bedrijventerreinen (bedrijfsvestigingen in deelgebied Ezinge) is het gewenste beleid (maatschappelijke) voorzieningen te beperken tot sport, recreatie en bedrijfs- en beroepsgerelateerde opleidingen.
- Voor kantorenparken (Blankenstein, Spoorzone) is het gewenste beleid (maatschappelijke) voorzieningen te beperken tot sport, recreatie, dienstverlening en bedrijfs- en beroepsgerelateerde opleidingen en 2^e-lijns medische voorzieningen.
- Voor sportparken (sportpark Ezinge) is het gewenste beleid sport, recreatie en sportgerelateerde functies met een beperking in het percentage bebouwing.

In voorliggend bestemmingsplan zijn de aanwezige maatschappelijke voorzieningen opgenomen in de bestemming 'Maatschappelijk' of specifiek aangeduid als 'onderwijs' (vestiging van de Rechterenschool op het volkstuinencomplex in het noordelijk deel van het plangebied). Op het voormalige Frico-terrein is de realisering van een onderwijspark mogelijk gemaakt. Ten tijde van het opstellen van de notitie 'maatschappelijke voorzieningen in bestemmingsplannen' was er nog geen sprake van plannen voor een onderwijspark op deze locatie; vandaar dat de ontwikkeling nog niet concreet is benoemd in de notitie.

2.3.6 Welstandsnota Meppel

De Welstandsnota Meppel, vastgesteld door de gemeenteraad in 2005, bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Meppel. Het grondgebied van de gemeente is in de welstandsnota verdeeld in een aantal gebiedstypen. Voor de bebouwing binnen het plangebied zijn vier gebiedstypen van toepassing:



Kaart gebiedstypen met globale aanduiding plangebied

- *Naoorlogse bebouwing (regulier)*
Het beleid is grotendeels gericht op het beheer van de bestaande situatie. Het gebied toont geen opvallende kwaliteiten. Vanwege de aanwezige waarden is dit gebied aangemerkt als een regulier welstandsgebied waarbij vooral het respecteren van de onderlinge samenhang centraal staat.
- *Sportterreinen, recreatie- en groengebieden en begraafplaatsen (regulier)*
Het beleid is grotendeels gericht op het beheer en de verdere ontwikkeling van de bestaande situatie.
Voor dit gebied is een regulier ambitieniveau van kracht. De nadruk ligt hierbij op het respecteren van de bestaande basiskwaliteit.
- *Bedrijventerrein (regulier)*
De gebieden tonen in algemene zin geen opvallende waarden. Wel zijn er enkele locaties met karakteristieke industriële bouwwerken. Vanwege de aanwezige waarden is dit gebied aangemerkt als een regulier welstandsgebied waarbij vooral het respecteren van de onderlinge samenhang centraal staat.
- *Bedrijvenpark/spoorzone (regulier)*
De gebieden tonen geen opvallende waarden. Het beleid is gericht op het beheer van de bestaande situatie.
Vanwege de aanwezige waarden is dit gebied aangemerkt als een regulier welstandsgebied waarbij vooral het respecteren van de onderlinge samenhang centraal staat.

Het gehele plangebied valt onder het reguliere welstandsbeleid. Gebieden met een regulier welstandsbeleid kunnen afwijkingen van de bestaande ruimtelijke structuur en ingrepen in de architectuur van de gebouwen zonder al te veel problemen verdragen. Incidentele veranderingen zijn over het algemeen goed mogelijk. Hier worden in de welstandsnota dan ook geen aanvullende eisen gesteld ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit. In deze gebieden is het welstandsbeleid gericht op het respecteren van de basiskwaliteit.

De Welstandsnota Meppel bevat het welstandsbeleid voor het bestaand stedelijk en landelijk gebied. Kleinschalige ontwikkelingen binnen deze gebieden worden getoetst op basis van de welstandsnota. Voor nieuwe ontwikkelingen bestaat daarnaast de mogelijkheid om een beeldkwaliteitplan op te stellen, waarin specifieke beeldkwaliteitseisen voor de nieuwe ontwikkeling worden vastgelegd. Voor zowel het onderwijspark Ezinge als de uitbreiding van Blankenstein zijn eisen ten aanzien van beeldkwaliteit opgesteld. In hoofdstuk 3 wordt hier nader op ingegaan.

2.3.7 Parkeerbeleid gemeente Meppel

De gemeente Meppel heeft in 2008 de Nota Parkeerbeleid gemeente Meppel opgesteld. Deze nota geeft het parkeerbeleid van de gemeente weer, met name voor het centrum. Voor het vaststellen van parkeernormen in de gemeente Meppel houdt de gemeente de CROW richtlijn aan. Het uitgangspunt is dat bij nieuwbouw, verbouw of wijziging van bestemming de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt gerealiseerd. Op deze manier blijft de parkeercapaciteit op straat gewaarborgd. De parkeernormen worden regelmatig geactualiseerd.

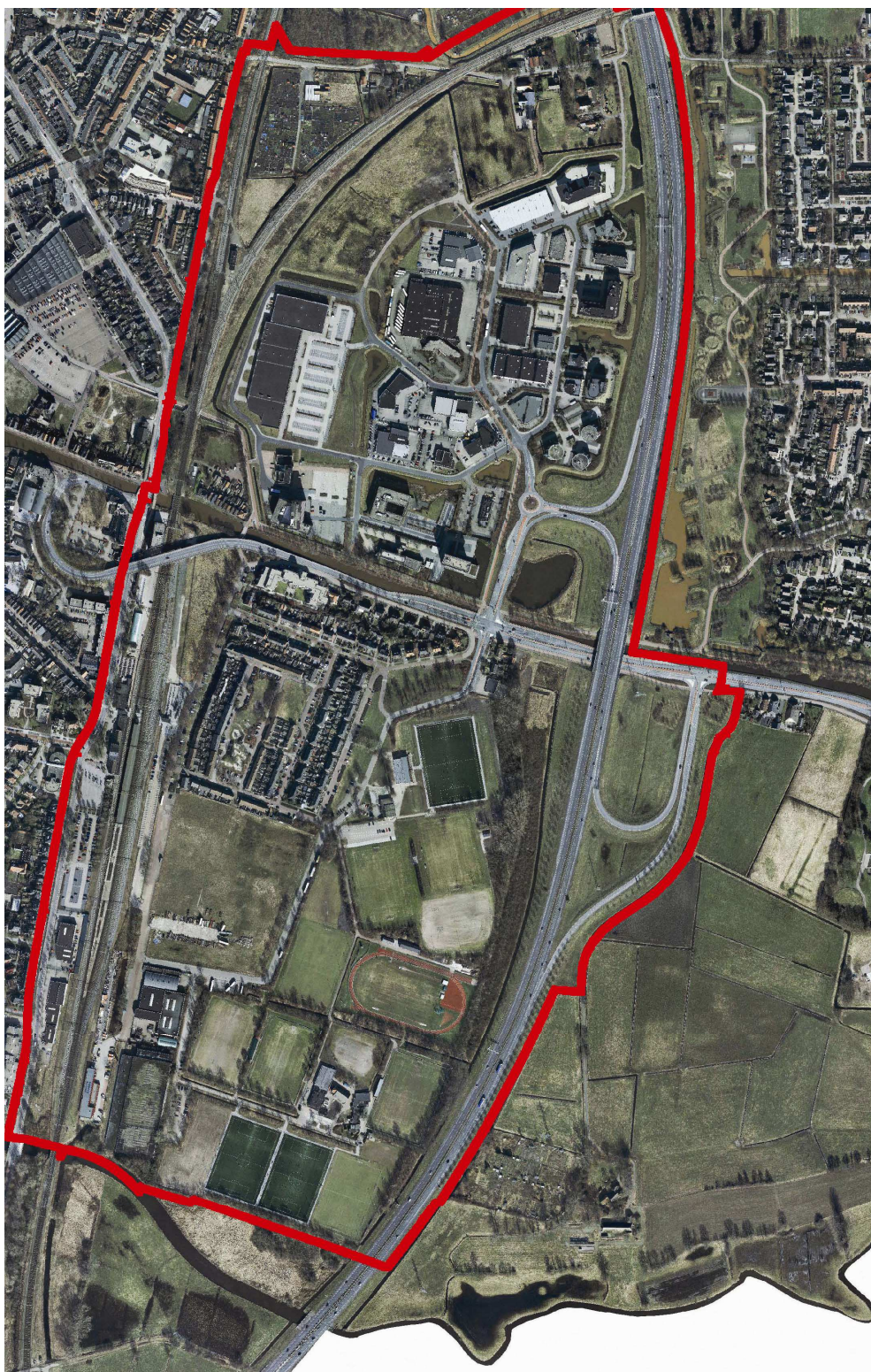
2.3.8 Zendmasten in Meppel

In 2007 is beleid omtrent het toestaan van zendmasten in de gemeente Meppel geformuleerd. Binnen Meppel zijn in totaal 29 antenne-opstelpunten aanwezig. Slechts één van deze masten is met een bouwvergunning verleend, de overige zijn vergunningsvrij geplaatst. Binnen het plangebied bevindt zich één gsm-mast, bij de rotonde van de N851.

Plaatsing van antenne-installaties is vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt vaak problematisch, omdat dergelijke masten vreemde elementen in de omgeving zijn. Gelet hierop zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld:

- 1 Allereerst moet van het zogenaamde sitiesharing gebruik worden gemaakt, waarbij bestaande masten gedeeld worden met andere operators.
- 2 Wanneer gemotiveerd duidelijk is gemaakt dat sitiesharing niet mogelijk is, moet gekeken worden naar plaatsing op bestaande bouwwerken en gebouwen op bedrijventerreinen, langs infrastructuur en naar plaatsing op hoogspanningsmasten of lichtmasten.
- 3 Wanneer punt 2 niet mogelijk is, is plaatsing van een vrijstaande antenne-mast mogelijk op bedrijventerreinen of langs infrastructuur, afhankelijk van de omgeving van de locatie. Aan de inpassing kunnen eisen worden gesteld.
- 4 Als plaatsing aan de hand van punt 3 niet mogelijk is, is plaatsing in woongebieden op hoge gebouwen mogelijk.
- 5 Plaatsing in de directe nabijheid van waardevolle bebouwing en bouwwerken die vanuit het beleid bescherming genieten (zoals beschermde dorpsgezichten en monumenten) en plaatsing in parken, bosgebieden en waardevol openbaar groen is in principe niet toegestaan.

In voorliggend bestemmingsplan is via een algemene afwijkingsregel bepaald dat onder de genoemde randvoorwaarden een zendmast kan worden opgericht nadat hiervoor een procedure (omgevingsvergunning voor het afwijken) is gevolgd.



Plangebied

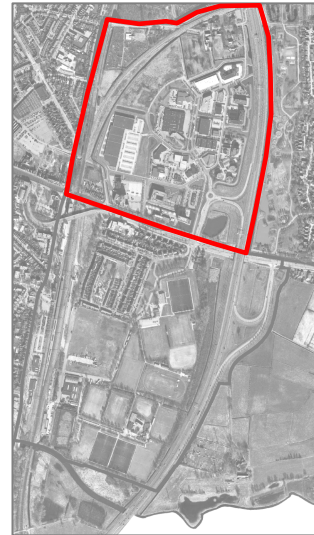
3 Beschrijving en analyse plangebied

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van het plangebied in de huidige situatie en wordt aandacht besteed aan de ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt. Het plangebied bestaat ruimtelijk en functioneel gezien uit drie onderdelen: Blankenstein, Ezingen en de Spoorzone. Deze drie delen worden apart beschreven. Allereerst wordt de ruimtelijke en functionele opzet van de verschillende deelgebieden beschreven. Daarna worden de ontsluiting, de groenstructuur en de waterstructuur toegelicht. In paragraaf 3.6 komen de ontwikkelingslocaties aan bod.

3.1 Ruimtelijke opzet

3.1.1 Blankenstein

Het noordelijk gedeelte van het plangebied bestaat uit het bedrijventpark Blankenstein. Het bedrijventpark kent een heldere stedenbouwkundige structuur die voornamelijk bepaald wordt door de ontsluitingswegen. Direct vanaf de afslag van de rijksweg A32 loopt de weg Blankenstein het bedrijventpark op. De weg ontsluit het bedrijventpark door middel van een aantal lussen. Nagenoeg alle bebouwing is op deze weg georiënteerd. Ruimtelijk gezien bestaat Blankenstein uit vier verschillende deelgebieden.



Bedrijventpark Blankenstein

Het grootste deel van Blankenstein wordt gevormd door het multifunctionele bedrijventpark, dat zich bevindt tussen de A32, de spoorlijn en de Hoogeveense Vaart. De verschillende functies zijn hier gevestigd op relatief grote percelen die worden omzoomd door groene bermen en stroken. Door het grote aandeel groen en water en de ruim ingerichte (bedrijfs)kavels, kan met recht gesproken worden over een bedrijventpark. Naast bedrijven komen op het bedrijventpark Blankenstein ook kantoren, detailhandelsvestigingen en diverse andere functies voor. Er bestaat een grote variatie in maat en schaal van bebouwing. Naast grote (bedrijfs)hallen komen er ook kleinere kantoor- en detailhandelsvestigingen voor. De hoogte van de panden varieert. Enkele locaties op het bedrijventpark, met name in het noordwestelijk deel (tegen de spoorlijn aan) zijn nog niet ingevuld met bebouwing. Op de braakliggende percelen aan de noordwestzijde van Blankenstein is de realisering van bedrijvigheid/kantoren voorzien (zie paragraaf 3.6).

Lintbebouwing Gasgracht

In het zuidwestelijk deel van Blankenstein, langs de Gasgracht, bevindt zich een uitloper van de lintbebouwing die doorloopt aan de westzijde van de spoorlijn.

De woningen zijn gebouwd in een gesloten lintstructuur en vormen een voorbode van de dicht bebouwde structuur in de binnenstad van Meppel. In de strook grond ten noorden van de Hoogeveense Vaart bevinden zich tevens representatieve kantoorgebouwen.



Woningen en volkstuinen Blankensteinweg

In het uiterste noorden van Blankenstein, aan weerszijden van de Blankensteinweg, komt een aantal woningen voor. Deze woningen zijn in veel gevallen gecombineerd met kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid. Ruimtelijk gezien vormen de woningen geen onderdeel van het bedrijvenpark. In het noordwestelijk deel van het plangebied, tussen de aftakkingen van de spoorlijn in oostelijke richting (Meppel - Groningen) en noordelijke richting (Meppel - Leeuwarden) ligt een volkstuinencomplex. Op dit volkstuinencomplex staat een gebouw met een bijbehorende kas. Dit gebouw is in gebruik bij de Rechterschool en heeft een onderwijsfunctie.

Infrastructuur

Het vierde onderdeel van Blankenstein bestaat uit de grootschalige infrastructuur: het spoor en de snelweg. Rond deze infrastructuur zijn brede, onbebouwde zones aanwezig die ingericht zijn als groenstroken. In veel gevallen zijn hier brede (berm)sloten aanwezig.

3.1.2 Ezinge

De ruimtelijke opzet van Ezinge is heel anders dan die van Blankenstein. Ezinge valt onder te verdelen in drie deelgebieden die ruimtelijk gezien van elkaar verschillen: de woonbuurt Ezinge, het sportpark Ezinge en de (voormalige) bedrijfspercelen langs de spoorlijn, in het zuidwestelijke gedeelte van het gebied.

Woonbuurt Ezinge

De woonbuurt Ezinge is ontstaan in de jaren 30 van de vorige eeuw en bestaat voornamelijk uit rijwoningen en halfvrijstaande woningen. Op enkele locaties, met name langs de noordelijke rand van het woongebied (aan de Hoogeveenseweg) zijn vrijstaande woningen aanwezig. De woningen hebben een hoogte van één à twee bouwlagen en zijn voorzien van een langskap. Centraal in de buurt ligt een groengebied waaromheen een aantal parkeerplaatsen is gesitueerd.



Grenzend hieraan was een basisschool gevestigd. De basisschool is inmiddels gesloopt en de locatie wordt herontwikkeld ten behoeve van de realisering van een woonzorgcomplex.

De woningen zijn georiënteerd op de rechte straten die door de wijk lopen. In het noordwesten van de wijk is een appartementencomplex van recentere datum aanwezig. Dit appartementencomplex vormt ruimtelijk gezien een antwoord op de grootschalige infrastructuur en de kantoorbebouwing die aan de noordkant van de Hoogeveense Vaart aanwezig is.

Sportpark Ezinge

Het grootste gedeelte van het deelgebied Ezinge bestaat uit het sportpark Ezinge. Het sportpark wordt van de woonwijk gescheiden door de Ambachtsweg, die wordt begeleid door een brede groenstrook. Op het sportpark zijn een atletiekbaan en buitensportvelden aanwezig. Op een aantal locaties verspreid over het sportpark komt bebouwing voor. Het geheel wordt omzoomd door groenstroken, waarin opgaand groen aanwezig is. Langs de A32 is sprake van een brede groenstrook; de groenstroken aan de zijde van de Ambachtsweg zijn aanmerkelijk smaller. Ten noorden van het sportpark, op de hoek van de Ambachtsweg en de Hoogeveenseweg, bevinden zich enkele woningen.

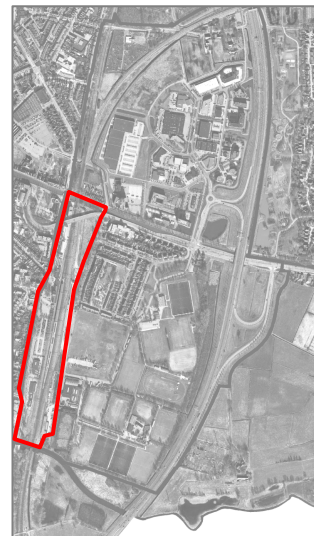
(Voormalige) bedrijfspercelen

Tenslotte is in het zuidwestelijk deel van Ezinge een aantal grootschalige bedrijfspercelen aanwezig. Deze percelen liggen ten zuiden van de woonbuurt en grenzen aan het spoor. Een aantal van de bedrijfspercelen is in de loop der jaren in onbruik geraakt. De relatief grootschalige bebouwing op het Fricoterrein is inmiddels gesloopt. De bedrijfsbebouwing in het uiterste zuiden van het plangebied (een voormalig koelhuis) is door brand verwoest en is vervolgens ook gesloopt. De bebouwing in dit deelgebied bestaat in de huidige situatie uit de opstallen van de aanhangwagen- en opleggerfabriek op het perceel Ezingerweg 59 en het bedrijfspand aan de Ezingerweg 70. Qua maat, schaal en uitstraling sluit deze bebouwing niet aan op de naastgelegen woonwijk. Doordat de bedrijven aan een doodlopende weg (de Ezingerweg) liggen, spelen ze echter geen grote rol bij de ruimtelijke beleving van de wijk.

3.1.3 Spoorzone

Ten westen van Ezinge liggen de spoorlijn en het station Meppel. De Spoorzone is langwerpig en ligt parallel aan het spoor. In deze zone is een aantal gebouwen aanwezig. In het zuidelijk deel van de Spoorzone wordt een nieuw kantoorgebouw gerealiseerd. Ook aan de noordzijde van de spoorzone, ter hoogte van de ongelijkvloerse kruising van de spoorlijn met de Ingenieur C.F. Bekinkbaan, staat een kantoorgebouw. Verder bevinden zich aan de westzijde van de spoorlijn enkele garagebedrijven en een aantal kleinere gebouwen.

Het station ligt ter hoogte van de woonwijk Ezinge, aan de westzijde van het spoor. Ten noorden van het stationsgebouw wordt een fietsenstalling gerealiseerd.



Aan de oostzijde van het spoor ligt een parkeerplaats ten behoeve van het station (Park & Ride) met een onbewaakte fietsenstalling.

Vanaf deze parkeerplaats is het station te bereiken door middel van een voetgangerstunnel. Ook aan de Leonard Springerlaan zijn een grote parkeerplaats (Park&Ride) en een bewaakte en een niet bewaakte fietsenstalling aanwezig. De 'Park&Ride' zal in de toekomst worden uitgebreid. Het station en de directe omgeving ervan maken deel uit van het rijksbeschermd stadsgezicht Oud-Zuid.



3.2 Functionele opzet

3.2.1 Blankenstein

Het bedrijvenpark Blankenstein betreft een multifunctioneel bedrijventerrein. Naast representatieve bedrijfs- en kantoorgebouwen, is op een aantal punten (grootschalige) detailhandel aanwezig. Zo is er, grenzend aan het spoor, een bouwmarkt gevestigd, is centraal in het gebied een winkel in babyartikelen aanwezig en bevindt zich in het noorden een woonwinkel. Centraal in het plangebied bevindt zich een cluster van autobedrijven met showrooms. Langs de Hoogeveense Vaart is een clustering van kantoren aanwezig. Deze kantoren bepalen de uitstraling van het bedrijvenpark aan één van de belangrijkste ontsluitingswegen van Meppel. Ook langs de snelweg is een kantorenzone gesitueerd. Hierdoor worden de bedrijfsloodsen, die zich meer centraal op het bedrijvenpark bevinden, afgeschermd. Daarnaast is op Blankenstein een sportschool aanwezig en is er een overdekte speeltuin gevestigd. Bij de afslag van de snelweg bevindt zich een fastfoodrestaurant.

In het noorden en zuiden van het plangebied komt een aantal woningen voor. Deze woningen maken ruimtelijk en functioneel geen onderdeel uit van het bedrijvenpark en sluiten aan op oude structuren en wegen. Bij de woningen in het noorden van het plangebied komt kleinschalige (agrarische) bedrijvigheid voor.

3.2.2 Ezinge

In het deelgebied Ezinge komen verschillende functies naast elkaar voor. In de woonwijk Ezinge overheerst de woonfunctie. Daarnaast is in de wijk een buurtvereniging gevestigd. Het oostelijk deel van het deelgebied Ezinge heeft een sportfunctie.

Het zuidwestelijk deel van Ezinge, langs de spoorlijn, heeft een bedrijfsfunctie. Doordat verschillende bedrijven van deze locatie zijn vertrokken, heeft een aantal percelen inmiddels geen duidelijke functie meer.



3.2.3 Spoorzone

De gronden binnen de Spoorzone hebben hoofdzakelijk een verkeers- of vervoersfunctie. Nagenoeg alle bebouwing heeft een functie die gericht is op de spoorweg of het station. Ter hoogte van het station komt een parkeerplaats met fietsenstalling voor. Daarnaast is in de spoorzone een aantal solitaire, op auto's gerichte, bedrijven aanwezig zonder een relatie met het spoor of het station.

3.3 Ontsluiting

3.3.1 Ontsluiting in groter verband

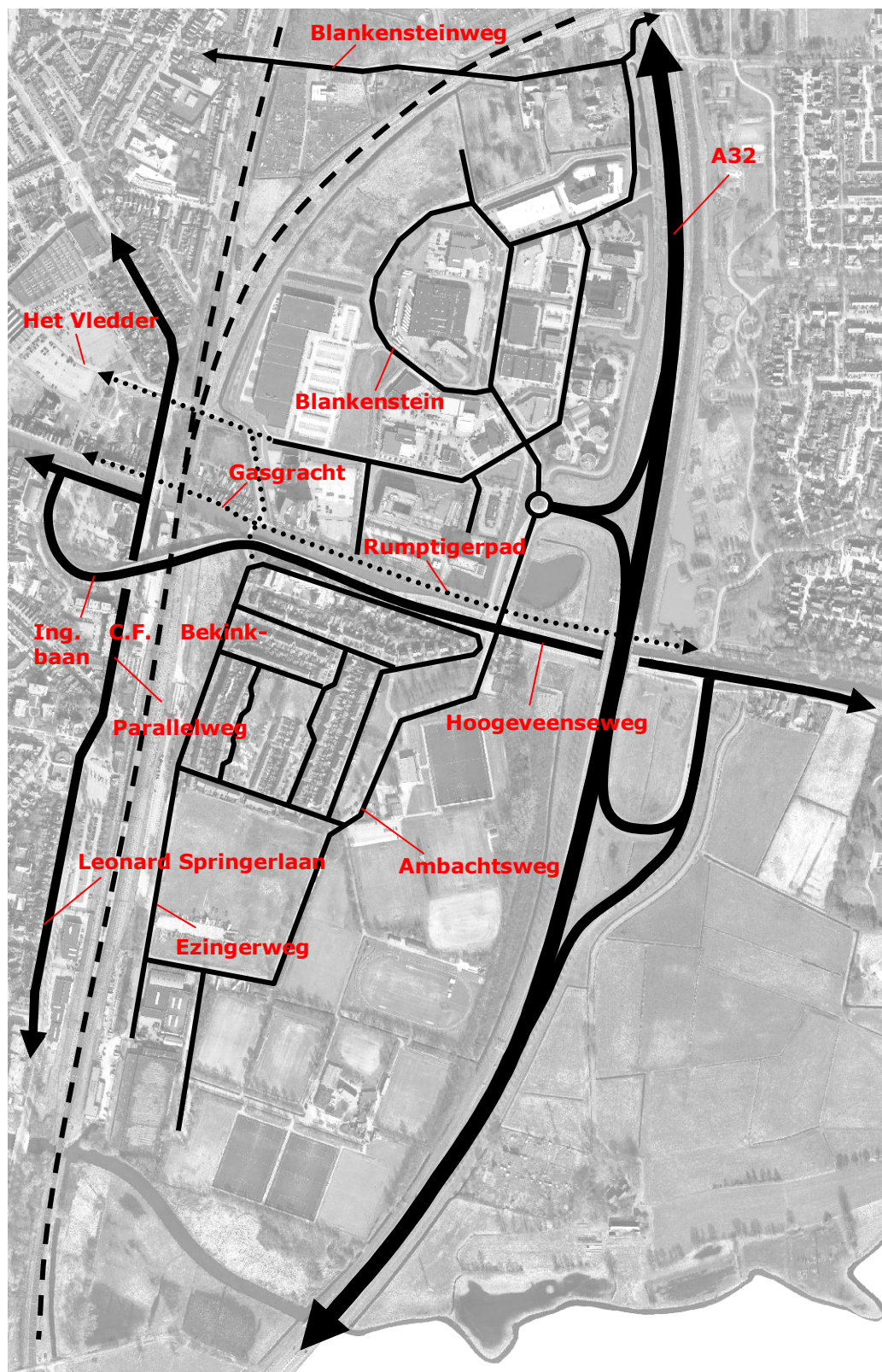
Het plangebied ligt ingeklemd tussen de rijksweg A32 en het spoor van Zwolle naar Groningen en Leeuwarden. De ontsluiting van het plangebied wordt dan ook voornamelijk bepaald door deze twee structuren.

Centraal in het westelijk deel van het plangebied ligt het station van Meppel. Vanaf dit station vertrekken treinen in de richting van Zwolle, Groningen en Leeuwarden. Ter hoogte van het bedrijvenpark Blankenstein splitst het spoor. Eén spoorlijn gaat verder in de richting Hogeveen/Groningen, de tweede loopt richting Heerenveen/Leeuwarden. Het station is voor voetgangers via een tunnel bereikbaar vanaf de Ezingerweg, de hoofdingang is echter aan de Stationsweg gesitueerd.

Vanaf de afslag van de rijksweg A32 loopt de Hogeveenseweg richting het centrum van Meppel. De Hogeveenseweg is onderdeel van één van de belangrijkste ontsluitingsroutes van (onder andere) het centrumgebied. Deze weg loopt centraal door het plangebied en vormt tevens de doorgaande route richting Oosterboer, de woonwijk ten oosten van de snelweg. Door middel van een viaduct over het spoor, de Ingenieur C.F. Bekinkbaan, sluit de Hogeveenseweg aan op de wegenstructuur van het centrum van Meppel.

3.3.2 Blankenstein

Het noordelijk deel van het plangebied kent een duidelijke ontsluiting. Vanaf de afslag van de rijksweg A32 is het bedrijvenpark Blankenstein door middel van een rotonde te bereiken. De gelijknamige weg Blankenstein vormt de ontsluitingsroute over het bedrijventerrein.



Wegenstructuur plangebied

Door deze weg worden alle bedrijven ontsloten. Aangezien de weg ook geschikt is voor vrachtverkeer, is het profiel van de weg relatief breed. Er lopen geen doorlopende routes over het bedrijvenpark.

In het noorden van het bedrijvenpark is een verbinding met de Blankensteinweg. Voor autoverkeer is deze weg doodlopend. De Blankensteinweg is wel een belangrijke fietsroute tussen Oosterboer en het centrum van Meppel. In het zuiden van Blankenstein loopt de Gasgracht vanuit het centrum van Meppel het bedrijvenpark op. Deze weg ontsluit enkel de woningen aan de Gasgracht. Vanaf Blankenstein is een aantal langzaamverkeersverbindingen richting het centrum van Meppel aanwezig. Via een viaduct over de snelweg loopt de Blankensteinweg over het bedrijventerrein, via een fietstunnel en een spoorwegovergang, naar het centrumgebied. In het zuiden is een langzaamverkeersroute aanwezig die vanaf het Rumptigerpad/de Gasgracht onder het spoor doorloopt en aansluit op Het Vledder. Aan de oostzijde loopt het Rumptigerpad door naar de wijk Oosterboer.

3.3.3 Ezinge

Ezinge heeft een geïsoleerde ligging in het wegenpatroon. Het gebied wordt voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend in noordelijke richting ontsloten, waar de Ambachtsweg aansluit op de Hoogeveenseweg. Verder zijn er voor gemotoriseerd verkeer vanuit Ezinge geen aansluitingen met de wegenstructuur ten westen van het spoor of ten oosten van de snelweg. Vanwege de aanwezigheid van de Reest, ten zuiden van Ezinge, zijn er ook in zuidelijke richting geen verbindingen met de omliggende gebieden.

Vanaf de noord-zuidgerichte Ambachtsweg zijn het sportpark, de woonbuurt en de bedrijven langs het spoor bereikbaar. Aan de Ambachtsweg ligt de parkeerplaats van het sportcomplex. In het zuiden van Ezinge is een tweede parkeerplaats aanwezig. Vanaf deze parkeerplaatsen is het sportpark door middel van een padenstructuur ontsloten. De woonbuurt Ezinge kent een wegenstructuur van rechte woonstraten. Alle straten zijn toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer en langs de straten wordt geparkeerd. Bij het appartementencomplex in het noorden van de wijk is een centrale parkeerplaats aanwezig. In de groenzone centraal in de wijk zijn op verschillende plaatsen parkeervoorzieningen gesitueerd. Tussen het spoor en de woonbuurt/bedrijven loopt de Ezingeweg. De bedrijven in het zuiden van het plangebied zijn op deze weg georiënteerd. De parkeervoorziening ten behoeve van het station is via de Ezingeweg bereikbaar.

In het noordwesten is een langzaamverkeersverbinding richting het centrum aanwezig, die onder het spoor door loopt. De parallelweg langs de Hoogeveenseweg (N851) fungeert als een belangrijke langzaamverkeersverbinding naar het gebied ten oosten van Meppel. Deze fietsverbinding sluit aan op de fietsroute Gasgracht/Rumptigerpad ten noorden van de Hoogeveense Vaart via een fiets-/bromfietstunnel onder de Hoogeveenseweg.

3.3.4 Spoorzone

Binnen de Spoorzone ligt een gedeelte van de spoorlijn van Zwolle naar Groningen en Leeuwarden. Aan de oostzijde van de spoorlijn ligt de Ezingeweg, waar parkeervoorzieningen voor treinreizigers aanwezig zijn.

Ten westen van de spoorlijn ligt de Leonard Springerlaan/Parallelweg, die deel uitmaakt van de ring van ontsluitingswegen rond het centrum van Meppel. Via de Leonard Springerlaan is de parkeerplaats ten zuiden van het stationsgebouw bereikbaar.

3.4 Groen

3.4.1 Blankenstein

Het bedrijvenpark Blankenstein is vormgegeven als een bedrijvenpark en kent een ruime, groene opzet. De wegen op het terrein worden begeleid door brede, groene bermen die op een aantal plekken zijn ingericht als wandelgebied. Op veel locaties maken waterpartijen deel uit van de groenvoorziening op het bedrijvenpark. Ook langs de snelweg en het spoor zijn brede groenzones aanwezig. Het noordelijk deel van het deelgebied Blankenstein heeft een groene uitstraling, vanwege de aanwezigheid van het volkstuintencomplex (tussen de spoorlijnen) en het aanwezige groen op de (woon)percelen langs de Blankensteinweg.

3.4.2 Ezinge

Het deelgebied Ezinge kent een heel andere groenstructuur dan Blankenstein. Hier is onderscheid te maken tussen het sportpark, de woonbuurt en de bedrijvenstrook. Het sportpark heeft, vanzelfsprekend, een groene uitstraling. Dit wordt nog versterkt door de groensingels die aanwezig zijn rond een aantal sportvelden. De strook tussen de snelweg en het sportveld heeft een robuuste groene inrichting en heeft daardoor een afschermende werking.

In de woonbuurt Ezinge komt één grotere groenvoorziening voor, tussen de Papaverstraat, de Anjelierstraat, de Tulpenstraat en de Leliestraat. Daarnaast is langs de westelijke rand van de woonbuurt, tussen de woningen aan de Ezingerweg en de spoorlijn, opgaand groen aanwezig. De oostelijke rand van de woonbuurt wordt gekenmerkt door de brede groene berm tussen de Ambachtsweg en de Resedastraat. Het groen in de buurt bestaat verder uit de bomen en groenstroken in het straatprofiel. Dit groen kan niet als structurend groen worden aangemerkt.

Rond de bedrijven in het zuidwestelijk deel van Ezinge is slechts zeer beperkt groen aanwezig. Het enige groen dat hier aanwezig is, betreft de bomen die aanwezig zijn tussen de bedrijven en het sportpark en tussen de bedrijven en de spoorlijn. Het gebied ten zuiden van de bedrijvenzone en het sportpark, ten zuiden van de Reest, kent grotendeels een agrarisch gebruik.

3.4.3 Spoorzone

In de Spoorzone komt op een aantal plaatsen restgroen voor. Dit groen heeft geen structurele waarde. Langs de Ezingerweg, langs de Leonard Springerlaan/Parallelweg en aan de voorzijde van het stationsgebouw zijn bomen aanwezig.

3.5 Water

3.5.1 Blankenstein

Binnen het bedrijvenpark Blankenstein is een groot aantal waterlopen aanwezig. Deze zijn voornamelijk aanwezig binnen de aanwezige groenstructuur en begeleiden de aanliggende wegen.

De waterlopen zorgen voor een fraaie inrichting van de groenstroken. Ten zuiden van Blankenstein loopt de Hoogetveense Vaart. Deze waterweg, die van oudsher een verbinding vormde tussen de oostelijk van Meppel gelegen gebieden en het Meppelerdiep, vormt de ruimtelijke scheiding tussen Blankenstein en Ezinge.

3.5.2 Ezinge

In het zuidelijk deel van het plangebied komt aanzienlijk minder oppervlaktewater voor. Het enige water dat hier aanwezig is, wordt gevormd door bermsloten langs de snelweg en het spoor en door de waterloop de Reest, die ten zuiden van het plangebied ligt. De Reest loopt westelijk van het plangebied door het Wilhelminapark en mondt uit in het Meppelerdiep.

3.5.3 Spoorzone

In de spoorzone en ten zuiden van de spoorzone is een watergang aanwezig. Deze watergang is gedeeltelijk overkluisd.

3.6 Ontwikkelingslocaties

Voorliggend bestemmingsplan heeft overwegend een conserverend karakter en legt voor het grootste gedeelte van het plangebied de bestaande situatie vast. Op twee locaties worden daarnaast ontwikkelingen gemaakt. Het betreft de volgende ontwikkelingen:

- Op het voormalige Frico-terrein, ten zuiden van de woonbuurt Ezinge, is de realisering van een onderwijspark voorzien. Op deze locatie wordt een viertal onderwijsinstellingen geclusterd en wordt een sportaccommodatie gerealiseerd, waar de onderwijsinstellingen gezamenlijk gebruik van kunnen maken. Het sportcentrum is ook buiten schooltijden toegankelijk.
- Op de braakliggende percelen aan de noordzijde van bedrijvenpark Blankenstein is uitbreiding van het bestaande bedrijvenpark voorzien. Op grond van het vigerende bestemmingsplan (het bestemmingsplan 'Gasgracht/Blankenstein') kan het grootste gedeelte van deze gronden reeds worden bebouwd. Het betreft dus grotendeels een herprojectie van bestaande bouwtitels. Op deze locatie kunnen bedrijven en kantoren worden gerealiseerd. Indien daar vraag naar is kan hier in een later stadium mogelijk ook grootschalige detailhandel worden gerealiseerd. Hiervoor is echter een nadere afweging (door middel van een distributieplanologisch onderzoek) noodzakelijk; vandaar dat dit niet direct wordt toegestaan, maar door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Ten behoeve van de ontwikkeling van deze locaties zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld. Deze randvoorwaarden zijn vertaald in de bouwingsmogelijkheden die voorliggend bestemmingsplan biedt.

De architectonische verschijning van de nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte worden getoetst door middel van beeldkwaliteitseisen. Hierna wordt ingegaan op de afzonderlijke ontwikkelingslocaties.

3.6.1 Onderwijspark Ezinge

Op het voormalige Frico-terrein wordt het onderwijspark Ezinge gerealiseerd. Het onderwijspark biedt ruimte aan de huisvesting van vier scholen (Stad en Esch, Rechterenschool, De Ambelt en het Drenthe college), een sportaccommodatie en aanvullende diensten voor sport en onderwijs. Door de clustering van de scholen, in combinatie met de sportaccommodatie, ontstaat op deze locatie een gebouw of gebouwencomplex dat van grote betekenis is voor de stad Meppel en de ruime omgeving. Bij de vormgeving en inrichting van het onderwijspark wordt veel aandacht besteed aan de inpassing in de omgeving en aan de vormgeving van de openbare ruimte, die een parkachtig karakter krijgt.

Ten behoeve van de realisering van het onderwijspark zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld, die het ruimtelijke kader aangeven voor het nieuwe gebouwencomplex. Daarnaast is een beeldkwaliteitplan opgesteld, waarin de welstandscriteria voor het onderwijspark zijn geformuleerd en onderbouwd. De stedenbouwkundige criteria zijn vertaald in de bestemmingsplanregeling. Het beeldkwaliteitplan bevat nadere, meer gedetailleerde criteria voor de uitwerking van de bouwplannen en vormt het toetsingskader voor de welstandscommissie. Zowel de stedenbouwkundige randvoorwaarden als het beeldkwaliteitplan zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt volstaan met een korte samenvatting van beide stukken.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het onderwijspark Ezinge en de sportaccommodatie zijn enerzijds geënt op de mogelijkheden die de ligging van het terrein biedt en anderzijds op de mogelijkheden die er zijn voor het te realiseren programma. Het uitgangspunt is een goed functionerend onderwijspark in een bij Meppel passende vorm, waarbij de kansen en mogelijkheden van het terrein optimaal zijn benut.

De ligging van het terrein, dichtbij het station en de oostelijke stadsentree (de Hoogeveenseweg) en op korte afstand van het stadshart leidt, in combinatie met (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen, tot kansen en randvoorwaarden voor de ontwikkeling. Als toekomstige ontwikkelingen zijn de Stedenbouwkundige Visie Oostelijke Stadsentree, de mogelijke realisering van een fietsverbinding tussen het gebied oostelijk van het spoor en het zuidelijke woongebied van Meppel en de mogelijke verbetering van de toegangen naar het sportpark Ezinge vanaf de Ambachtsweg benoemd. De ontsluiting van het onderwijspark zal voor autoverkeer voornamelijk plaatsvinden via de Ambachtsweg. De Ezingerweg laat juist een samenbundeling van langzaamverkeersroutes zien, inclusief toegang naar het station.

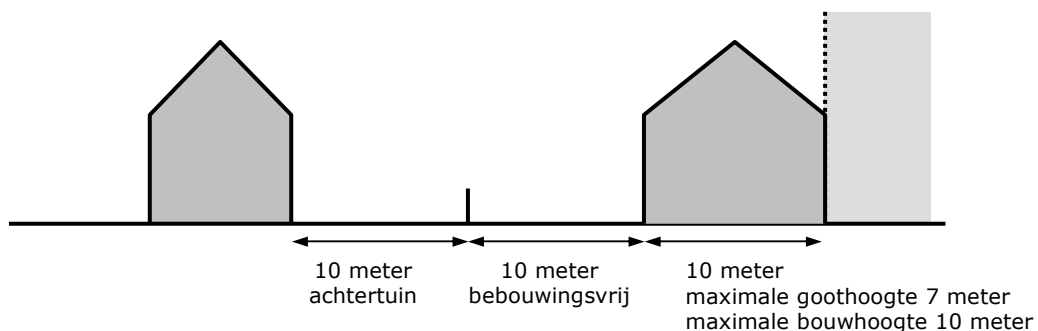
Het nieuwe onderwijspark levert een belangrijke bijdrage aan de bebouwingsstructuur van de stad. Op stadsniveau kan het onderwijspark bijdragen aan de zichtbaarheid en representatie van de stad Meppel, met name vanaf de spoorlijn en de A32. Een tweede opgave is om stad en landschap (Reestdal) op een aantrekkelijke manier met elkaar te verweven.

Op buurtniveau sluit het onderwijspark aan op de bebouwing van Ezinge. De randbebouwing van deze woonbuurt begeleidt in een duidelijke rooilijn een aantal hoofdstructuurlijnen van de stad: de Hoogeveensevaart/Hoogeveense Weg en de spoorlijn. Langs de spoorlijn vormt het terrein van het onderwijspark momenteel een 'open plek' in de structuur van het spoorlijnetracé, waar aan weerszijden sprake is van een 'stadsbinnenrand'.

Voor de inpassing van het onderwijspark is enerzijds van belang dat de bebouwing van voldoende hoogte en uitstraling is om de stedenbouwkundige betekenis en de zichtbaarheid van de locatie te benadrukken. Anderzijds zijn een integratie met het Reestdallandschap en de woonbuurt Ezinge van belang. Tussen het onderwijspark en de woonbuurt zal sprake zijn van een functionele scheiding, maar een ruimtelijke scheiding moet worden voorkomen. Er wordt daarom continuïteit gezocht door het doortrekken van bestaande rooilijnen en het aanbrengen van hoogtedifferentiaties.

Conform de gemeentelijke hoogbouwvisie (verkenning stadsgezicht Meppel, vastgesteld op 3 juni 2004) behoort op de locatie van het onderwijspark bebouwing hoger dan 30 meter tot de mogelijkheden. Gezien de ligging nabij het Reestdal en de functie van het complex (onderwijs) is er echter voor gekozen om de maximale hoogte van het onderwijspark te beperken tot 30 meter en deze bovendien niet overal op het onderwijspark toe te staan. Voor 70% van de bebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter (4 bouwlagen). 30% van de bebouwing mag een grotere hoogte hebben. Hierbij geldt in principe een hoogtebeperking van 22 meter, wat (afhankelijk van de verdiepingshoogte) overeenkomt met circa 6 bouwlagen. Centraal op de locatie is bebouwing tot een hoogte van 30 meter toegestaan, zodat kan worden voorzien in een bebouwingsaccent. In totaal mag echter niet meer dan 30% van de bebouwing hoger zijn dan 15 meter.

Ten behoeve van een goede aansluiting op de woningen in Ezinge bedragen de goot- en bouwhoogte in een 10 meter brede zone aan de noordelijke rand van het onderwijspark maximaal 7 respectievelijk 10 meter (2 bouwlagen met kap). In deze zone wordt bebouwing gerealiseerd die qua hoogte en bouwmasse aansluit op de woningen in de Ezingerbuurt. In combinatie met een bebouwingsvrije zone van 10 meter en achtertuinten van 10 meter diep ontstaat een 30 meter brede overgangszone tussen de woonbuurt en de hogere bebouwing op het onderwijspark. In deze overgangszone zijn onderwijs- en sportondersteunende functies, zoals een copyshop, fysiotherapie en huiswerkbegeleiding mogelijk.



Schematische weergave overgangszone woningen Ezingerbuurt - onderwijspark

Op het onderwijspark is in totaal circa 22.000 m² vloeroppervlak voor de onderwijsinstellingen benodigd. De overdekte sportaccommodatie zal circa 5.000 m² groot worden. Daarnaast is circa 5.000 m² vloeroppervlak benodigd voor aanvullende diensten voor sport en onderwijs. Het totale benodigde vloeroppervlak bedraagt circa 32.000 m².

In de stedenbouwkundige randvoorwaarden is bepaald dat voor het onderwijspark Ezinge in totaal 436 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Een gedeelte van de parkeerplaatsen wordt gerealiseerd in een parkeeroplossing in het openbaar gebied, parallel aan de Ambachtsweg. De resterende parkeerplaatsen dienen binnen de locatie van het onderwijspark te worden gerealiseerd. Voor de stalling van fietsen is een oppervlak van circa 3.200 m² benodigd.

Uitgaande van gemiddeld drie bouwlagen voor de onderwijsvoorzieningen en één bouwlaag voor de sportvoorzieningen is sprake van een ruimtebehoefte van circa 14.000 m². Om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor auto's en stallingsgelegenheid voor fietsen is nog zo'n 8.600 m² oppervlakte aan verharding nodig. Het overige deel van het onderwijspark (circa 17.100 m²) kan worden ingericht voor verblijfsruimte en parkachtige inrichting. Indien parkeren en fietsenstallingen (gedeeltelijk) onder de bebouwing worden gerealiseerd en/of gemiddeld hogere bebouwing wordt gerealiseerd, ontstaat nog meer ruimte voor een parkachtige inrichting en verblijfsruimte. Uitgangspunt is dat ten minste 35% van het totale terrein moet worden ingericht als verblijfsruimte en parkachtig gebied.

Vertaling in het bestemmingsplan

Voor het onderwijspark is in voorliggend bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijspark' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn educatieve voorzieningen en een binnensportaccommodatie toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - onderwijs-ondersteunende functies' kunnen daarnaast diverse ondersteunende functies worden gevestigd. In artikel 1 van de regels (begrippen) is aangegeven wat onder deze onderwijs-ondersteunende functies wordt verstaan.

De rooilijnen die zijn opgenomen in de stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn gehanteerd als begrenzing van het bouwvlak. Deze rooilijnen mogen niet worden overschreden met bebouwing. In de regels is daarnaast bepaald dat, conform de stedenbouwkundige randvoorwaarden, een bepaald percentage van de westelijke en oostelijke rooilijn (60% respectievelijk 30%) moet worden bebouwd. De gevels van het onderwijspark moeten hier dus in de rooilijn worden gerealiseerd.

In de regels is bepaald dat het bouwvlak voor maximaal 50% mag worden bebouwd. Daarnaast is in de regels bepaald dat de goot- en bouwhoogte voor het grootste gedeelte van de bebouwing maximaal 15 meter bedragen, maar dat voor maximaal 30% van de bebouwing een grotere hoogte is toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere bouwhoogte' mag de hoogte maximaal 30 meter bedragen. Voor het overige deel van het bouwvlak geldt een maximale hoogte van 22 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beperkte bouwhoogte', die is opgenomen op het noordelijk deel van het onderwijspark, gelden een maximale goot- en bouwhoogte van 7 respectievelijk 10 meter.

Ten behoeve van de realisering van de benodigde parkeerplaatsen is de aanduiding 'parkeervoorziening' opgenomen. Deze aanduiding ligt zowel over het onderwijspark als over de openbare ruimte in de directe omgeving van het onderwijspark. Ter plaatse van deze aanduiding dienen ten minste 436 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd.

Beeldkwaliteit

In het beeldkwaliteitplan Onderwijspark Ezinge zijn de welstandscriteria geformuleerd. Deze criteria hebben een relatie met de te realiseren ruimtelijke kwaliteit op de ontwikkelingslocatie.

In het beeldkwaliteitplan zijn vijf thema's opgenomen:

- de aansluiting op de bestaande omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan;
- de nagestreefde typologie: de parkachtige setting;
- hoofdvormen en aanzichten;
- materialen en kleuren;
- het stallen van auto's en fietsen.

Op hoofdlijnen zijn de volgende welstandscriteria van belang.

Ruimte:

- grootschalige bebouwing in een (binnen)stedelijke context;
- integrale ontwikkeling van een omvangrijk terrein, van ongeveer 4 hectare met gebouwen en een parkachtige inrichting, met als buitenbegrenzing een grootschalig sportveldencomplex.

Plaatsing:

- het nieuwe bebouwingspatroon sluit aan op de bestaande rooilijnen en zet deze voort. Aan de westzijde is de bebouwing georiënteerd op het spoor (spoorzijde);
- met bebouwing en terreininrichting is het overgangsgebied vormgegeven tussen de grens van de Ezingerbuurt en het nieuwe onderwijspark. De vormgeving garandeert een logisch en kwalitatief hoogwaardig samengaan van woonbuurt en onderwijspark.

Hoofdvorm en aanzichten:

- het gebouw of complex van gebouwen van het onderwijspark heeft een eigen identiteit, waarbij de architectonische vormgeving (hoofdvorm en aanzichten) is geënt op:
 - het gebruik als instelling van onderwijs;
 - de stedenbouwkundige relatie met de Ezingerbuurt;
 - de betekenis als markerend element in de oostelijke stadsrand bij de zuidelijke stadsentree;
 - het tot stand brengen van een heldere structuur, zowel wat betreft de bebouwing op zich, als ook wat betreft het totaal van bebouwing en terreininrichting.

Opmaak:

- de materiaal- en kleurtoepassing leidt tot een samenhangend beeld dat het architectonisch ontwerp ondersteunt en expressie geeft;

- de materiaal- en kleurtoepassing is passend bij de kleuren en materialen van de bestaande Ezingerbuurt (buitenranden). Passend wil zeggen dat een nieuwe materiaal- en kleurtoepassing samen met de bestaande Ezingerbuurt kan worden ervaren als een verrijking van het geheel.

Overig:

- Van belang is dat de stallingruimte voor auto's en fietsen op een evenwichtige en ruimtelijk aanvaardbare manier op het terrein is gepositioneerd.

3.6.2 Uitbreiding bedrijvenpark Blankenstein

Op de onbebouwde kavels aan de noordzijde van het bedrijvenpark Blankenstein, tussen de weg Blankenstein en de spoorlijn, is uitbreiding van het bedrijvenpark voorzien. Hierna zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beeldkwaliteitparagraaf voor de ontwikkeling van deze locatie opgenomen. De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn vertaald in de bestemmingsregeling. De beeldkwaliteitparagraaf biedt een kader voor de bouwplantoetsing door de welstandscommissie.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

De ontwikkelingslocatie maakt onderdeel uit van het bedrijvenpark Blankenstein. Blankenstein heeft vanwege haar ligging aan de A32, de Hoogeveenseweg en de spoorlijn een belangrijke rol in de uitstraling van Meppel. Op Blankenstein is daarom ingezet op een hoge kwaliteit in de openbare ruimte en een goede erfinrichting die hierbij aansluit. De kwaliteit van het bestaande bedrijvenpark zal worden doorgezet in de uitbreiding ervan.

De ontwikkelingslocatie ligt direct aan de spoorlijn. De spoorzone is, zowel in het deelgebied Blankenstein als in het deelgebied Ezinge, in ontwikkeling. Bij de ontwikkeling van de spoorzone én van het noordelijk deel van Blankenstein wordt gestreefd naar een goede programmatische invulling in combinatie met een goede ruimtelijke kwaliteit. Op basis van de uitgangspunten voor Blankenstein als bedrijvenpark zijn meerdere programmatische invullingen voor het gebied denkbaar. Hierbij wordt rekening gehouden met de omliggende functies. Voor het (zuidelijke) deel, dat is ingebed tussen het spoor en de weg Blankenstein, is de vestiging van bedrijven, kantoren en perifere detailhandel denkbaar. In het (noordelijke) deel, dat grenst aan de bestaande kleinschalige woon- en bedrijfsbebouwing aan de Blankensteinweg, is de vestiging van kleinschalige bedrijven of (na wijziging) kantoren mogelijk die zorgen voor een goede overgang tussen het bedrijvenpark en de woon- en bedrijfskavels ten noorden daarvan.

Voor de realisering van nieuwe bebouwing gelden vergelijkbare uitgangspunten als voor de bestaande bebouwing op Blankenstein. Zo bedraagt de afstand ten opzichte van de perceelsgrenzen in het zuidelijk deel van de uitbreiding minimaal 10 meter. In het noordelijk deel, waar kleinschaligere bedrijvigheid is voorzien, geldt een minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens.

Vertaling in het bestemmingsplan

Het grootste gedeelte van de ontwikkelingslocatie (het zuidelijke deel) is opgenomen in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is de vestiging van bedrijven en kantoren toegestaan.

Grootschalige detailhandel is niet direct toegestaan. In plaats daarvan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Indien door middel van een distributieplanologisch onderzoek kan worden aangetoond dat vestiging van een detailhandelsvestiging op deze locatie niet leidt tot duurzame ontwrichting van de bestaande detailhandelsstructuur, kan het plan te zijner tijd worden gewijzigd. Daarnaast is als voorwaarde opgenomen dat de vestiging van detailhandel dient te passen binnen het gemeentelijk detailhandelsbeleid. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om initiatieven concreet te toetsen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 8 meter. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 60% van het bouwperceel, zodat voldoende ruimte overblijft voor parkeren en (groene) terreininrichting.

Het noordelijk deel van de ontwikkelingslocatie is opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 2'. Hierdoor is de vestiging van bedrijvigheid direct mogelijk. Ten behoeve van de realisering van kantoren is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen 7 meter. De bouwvlakken mogen volledig worden bebouwd, met inachtneming van de in de regels opgenomen beperkingen (zoals een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 5 meter). Om de gewenste kleinschaligheid te waarborgen is in het noordelijk deel van de ontwikkelingslocatie (het gedeelte dat grenst aan de Blankensteinweg) de aanduiding 'gevellijn' opgenomen. Deze aanduiding beperkt de maximale breedte van bedrijfsgebouwen. Doordat de breedte van gebouwen hier maximaal 25 meter mag bedragen (gemeten in een lijn evenwijdig aan de op de verbeelding opgenomen gevellijn) wordt te grootschalige bebouwing voorkomen.

Beeldkwaliteit

De locatie kent twee belangrijke zijden, te weten de zichtzones. Dit betreft het spoor aan de noordwestzijde en de ontsluitingsweg Blankenstein aan de (overwegend) zuidoostzijde. De bebouwing is op deze zones georiënteerd en zal zich met de representatieve zijdes hierop richten. Ook aan de overige openbare zijdes komen geen gesloten gevelwanden voor.

Vanwege het karakter van een bedrijvenpark geldt in principe een minimale bebouwingsafstand ten opzichte van alle perceelsgrenzen van 10 meter. Daar waar ruimtelijk acceptabel (in het kleinschaligere, noordelijke deel van de uitbreiding) is een geringere afstand van de bebouwing ten opzichte van de perceelsgrens (5 meter) opgenomen.

De erfafscheidingen en de terreininrichting dienen aan alle openbare kanten (dus ook de openbare zijkanten) een verzorgde groene uitstraling te krijgen. Het parkeren wordt zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken door het aantal parkeerplaatsen aan de representatieve zijdes van gebouwen/percelen te beperken en door de parkeergelegenheden in te passen in beplanting. De ontsluiting en inritten van de terreinen worden zoveel mogelijk gecombineerd.

De functies die op deze locatie worden beoogd (kleinschalige bedrijvigheid, kantoren, grootschalige detailhandel) hebben een verschillende korrelgrootte en uitstraling naar de omgeving. Om die reden zijn per functie specifieke beeldkwaliteitscriteria opgenomen.

Kleinschalige bedrijven

Hoofdvorm:

- zowel eenvoudige als samengestelde massa's zijn mogelijk;
- representatieve bedrijfsruimtes richten zich op de zichtzones;
- aan de zichtzones komen geen gesloten gevels voor;
- bijgebouwen worden in samenhang met het hoofdgebouw ontworpen;
- de opslag van materieel en goederen vindt plaats op het binnenterrein of wordt in de bebouwing opgenomen.

Gevels:

- de bedrijfsgebouwen mogen eenvoudig opgebouwd worden, maar hebben een duidelijke geleding (door middel van gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen);
- Een moderne uitstraling is mogelijk.

Kantoren

Hoofdvorm:

- de bebouwing is vrijstaand op de eigen kavel. Bij de grotere hoekkavels zijn twee hoofdvolumes mogelijk;
- kantoorgebouwen richten zich in eerste instantie op de zichtzones, maar hebben wel eenzijdige uitstraling;
- de entrees worden zorgvuldig vormgegeven en liggen aan de ontsluitingszijde;
- bij grote bouwvolumes wordt gezorgd voor een geleding van de massaopbouw;
- een moderne uitstraling is wenselijk.

Gevels:

- de gevels hebben een duidelijke geleding door middel van gevelopeningen en/of materiaaltoepassingen. De materialisatie en vormgeving hebben een representatief karakter (bijvoorbeeld baksteen en hoogwaardig plaatmateriaal).

Grootschalige detailhandel

Hoofdvorm:

- de bebouwing is vrijstaand op de eigen kavel;
- de bebouwing richt zich op de zichtzones;
- gesloten gevelwanden zijn niet toegestaan;
- bij grote bouwvolumes wordt gezorgd voor een geleding van de massaopbouw;
- aan de ontsluitingsweg Blankenstein geldt geen voorgeschreven bebouwingslijn maar wordt wel gezorgd voor een eenduidig beeld;
- de entree en het parkeren liggen aan de ontsluitingsweg Blankenstein;
- het parkeren wordt ingepast door het plaatsen van hagen of struiken;
- de bevoorrading wordt zorgvuldig vormgegeven en ingepast en vindt bij voorkeur plaats vanaf de spoorzone;
- buitenopslag (van materieel en goederen) is niet toegestaan.

Gevels:

- de bebouwing heeft een duidelijke opbouw en geleding. De individuele bedrijven zijn herkenbaar zonder dat dit ten koste gaat van de samenhang van het geheel;

- de gevels hebben een hoogwaardige kwalitatieve uitstraling.

Algemeen - Detaillering

De detaillering aan de zichtzones is hoogwaardig en van bijpassende kwaliteit. Dit komt tot uitdrukking in de materialisering.

4 Planuitgangspunten

Door de gemeente Meppel is, als voorbereiding op dit bestemmingsplan, een Startnotitie gemaakt. Hierin is de ambitie van de gemeente voor wat betreft de toekomst van het plangebied vastgelegd. Naar aanleiding van deze notitie en door nieuwe inzichten is een aantal uitgangspunten voor het bestemmingsplan opgesteld. Hieronder zijn per deelgebied de uitgangspunten benoemd en is aangegeven hoe hiermee is omgegaan in het bestemmingsplan.

4.1 Blankenstein

Huidig gebruik positief bestemmen

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het positief bestemmen van de bestaande situatie in het deelgebied Blankenstein. Aan bestaande functies kunnen beperkte uitbreidingsmogelijkheden worden geboden, mits dat niet ten koste gaat van de ruimtelijke karakteristiek en uitstraling van het deelgebied.

Het vigerende bestemmingsplan 'Gasgracht/Blankenstein', dat dateert uit 1992, is gericht op de ontwikkeling van het bedrijvenpark en heeft een globale opzet. Voorliggend bestemmingsplan is gericht op het beheer van de bestaande situatie en kent daardoor een meer gedetailleerde systematiek. Het bestemmingsplan is erop gericht om de bestaande ruimtelijke en functionele karakteristieken van het deelgebied Blankenstein te behouden. De ruimtelijke structuur van het bedrijvenpark Blankenstein, met relatief grootschalige bedrijven, kantoren en (grootschalige) detailhandelsvestigingen binnen een groen opgezet bedrijvenpark, is vertaald in verschillende bestemmingen. Ook de overige delen van Blankenstein (de woonbebouwing aan de Gasgracht en de gemengde zone rond de Blankensteinweg) zijn voorzien van bestemmingen die recht doen aan de bestaande situatie.

Mogelijk maken uitbreiding Blankenstein

Het vigerende bestemmingsplan 'Gasgracht/Blankenstein' biedt mogelijkheden voor de realisering van bedrijven en kantoren op de braakliggende percelen tussen de weg Blankenstein en de spoorlijn. De mogelijkheid om op deze locatie bedrijven of kantoren te realiseren, is voor het zuidelijk deel van de locatie overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. In de noordoostelijke hoek van deze locatie is op dit moment de realisering van enkele bedrijven voorzien. Via wijzigingsbevoegdheid kunnen ook hier kantoren worden toegevoegd. Via wijzigingsbevoegdheid kan in het zuidelijk deel van de ontwikkelingslocatie de vestiging van grootschalige detailhandel mogelijk worden gemaakt.

Bestaande kwaliteiten bedrijvenpark behouden

De verschillende functies op het bedrijvenpark zijn specifiek (per functie) bestemd, aangezien de ligging van deze functies (kantoren aan de randen van het terrein, bedrijvigheid centraal op het terrein, clustering van autoshowrooms) bepalend is voor de uitstraling van het gehele bedrijvenpark. Door de verschillende functies specifiek te bestemmen, is het bijvoorbeeld niet mogelijk dat 'reguliere' bedrijven zich vestigen op een locatie waar, gezien de uitstraling van het bedrijvenpark, kantoorpanden zijn gewenst.

De structuurbepalende groenvoorzieningen en waterpartijen zijn bestemd als 'Groen' respectievelijk 'Water'. Hierdoor is het groene kader rond de bedrijven op het bedrijvenpark beschermd. Ook de hydrologische situatie blijft hierdoor ongewijzigd. In alle bestemmingen is daarnaast geregeld dat voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding kunnen blijven bestaan c.q. worden aangelegd. De groenstroken en bomen binnen het wegprofiel zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer', waardoor het mogelijk is om wijzigingen van het wegprofiel te realiseren zonder dat daarvoor een planologische procedure hoeft te worden doorlopen.

De bestaande bedrijfspanden zijn relatief strak bestemd. Kenmerkend voor het bedrijvenpark is de open ruimte rond de bedrijven, die in veel gevallen (deels) in gebruik is als parkeerruimte. Door de bestaande bebouwing relatief strak vast te leggen en de uitbreidingsmogelijkheden te beperken, wordt voorkomen dat deze openheid verloren gaat. Bovendien wordt op deze manier voorkomen dat het parkeren, dat nu grotendeels op eigen terrein plaatsvindt, verschuift naar de openbare ruimte. Op de locaties waar het stedenbouwkundig aanvaardbaar is om enige uitbreidingsruimte te bieden, zijn de bouwvlakken vergroot. Hierbij is tussen het bouwvlak en de perceelsgrens in principe een afstand van 10 meter aangehouden, conform het vigerende bestemmingsplan.

Nieuwbouw van woningen niet toestaan

Gezien het karakter van het bedrijvenpark is het niet wenselijk om de nieuwbouw van (bedrijfs)woningen toe te staan. Enerzijds is er op het bedrijvenpark geen sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat, anderzijds kan de realisering van nieuwe woningen de aanwezige bedrijven beperken in hun mogelijkheden. De bestaande woningen in het noorden van het plangebied en de woningen langs de Gasgracht zijn positief bestemd.

Toepassen van milieuzonering

Mede gelet op de nabijheid van burgerwoningen aan de Blankensteinweg en de Gasgracht, is het wenselijk om op het bedrijvenpark een milieuzonering op te nemen. Hierdoor kan zwaardere bedrijvigheid niet in de nabijheid van woningen worden gerealiseerd. Dit heeft geleid tot het opnemen van twee bedrijfsbestemmingen: 'Bedrijf - 1' en 'Bedrijf - 2'. Hoe groter de afstand tussen een bedrijf en woningen, hoe hoger de maximaal toelaatbare milieucategorie.

Uitsluiten nieuwvestiging maatschappelijke voorzieningen

De nieuwvestiging van maatschappelijke voorzieningen is uitgesloten. Maatschappelijke functies (onderwijs, medische voorzieningen, sociaal culturele voorzieningen, culturele voorzieningen en levensbeschouwelijke voorzieningen) zijn minder gewenst in het deelgebied Blankenstein. Dit heeft onder meer te maken met milieuaspecten, slechte bereikbaarheid vanuit de woongebieden en een eventuele concurrentie met het centrum en/of de woongebieden. Het verder uitbreiden van de kinderopvang op Blankenstein wordt niet toegestaan, aangezien vestiging van kinderopvang beter past in de woonwijken en rond het stadscentrum. Ook voorzieningen zoals een bioscoop zijn uitgesloten.

Concentreren van detailhandel

Grootschalige detailhandel is in de huidige situatie centraal op het bedrijvenpark geclusterd. Alle aanwezige detailhandelsvoorzieningen zijn positief bestemd. Voor de vestiging van grootschalige detailhandel op de ontwikkelingslocatie tussen de weg Blankenstein en de spoorlijn is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

In de regels van de bestemming 'Detailhandel - Grootschalig' is bepaald welke detailhandelsbranches op Blankenstein kunnen worden gevestigd. Hierbij is aangesloten bij het provinciaal en gemeentelijk beleid. Detailhandel in de branches woninginrichting (waaronder meubels), keukens en sanitair, boten, caravans en tenten, bouwmarkten en tuincentra zijn binnen de bestemming 'Detailhandel - Grootschalig' algemeen toegestaan. Het centraal gelegen cluster met autobedrijven is als zodanig bestemd. Hiermee wordt voorkomen dat overal op het bedrijventerrein autobedrijven mogen worden opgericht. Om te voorkomen dat op Blankenstein kleine winkels worden gevestigd, die beter passen in het stadscentrum van Meppel, is in de regels een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1.000 m² per detailhandelsvestiging opgenomen. Voor de detailhandelsvestigingen is beperkte uitbreiding (maximaal 20%) van de bebouwing toegestaan via afwijking. Voor de huidige winkelboulevard, waar in de huidige situatie met name winkels in woninginrichting en een bouwmarkt zijn gevestigd, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om een grotere uitbreiding van de bebouwing mogelijk te maken. Zowel aan de afwijkingsbevoegdheid als aan de wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden verbonden, onder andere met betrekking tot parkeren.

Handhaven sport en horeca op bestaande locatie

Het aanwezige sportcentrum mag gehandhaafd blijven en is opgenomen in de bestemming 'Sport'. Horeca is alleen toegestaan rond de afslag van de snelweg. De bestaande horecavestiging is opgenomen in de bestemming 'Horeca'.

Voorkomen verrommeling volkstuinencomplex

Het volkstuinencomplex aan de Blankensteinweg bevindt zich in de stadsrand van Meppel en is met name vanaf de spoorlijnen Meppel-Groningen en Meppel-Leeuwarden goed zichtbaar. Het provinciaal en gemeentelijk beleid is erop gericht om verrommeling in de stadsrandzones zoveel mogelijk tegen te gaan. Om deze reden zijn de groen ingerichte randen rond het volkstuinencomplex bestemd als 'Groen'. De volkstuinen zijn opgenomen in de bestemming 'Recreatie - Volkstuin'. In de regels is een bebouwingsregeling opgenomen die per volkstuin 6 m² bebouwing toestaat, tot een maximale bouwhoogte van 3 meter. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een passende regeling opgenomen.

4.2 Ezinge

Huidig gebruik positief bestemmen

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het positief bestemmen van de bestaande situatie in het deelgebied Ezinge. De woningen en niet-woonfuncties in de woonbuurt Ezinge zijn daarom positief bestemd. De woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen' en voor de groen- en verkeersvoorzieningen zijn de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' opgenomen.

Daarnaast is aan de Leliestraat de bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen. Ook de bestaande bedrijven in het zuidelijk deel van Ezinge en het sportpark zijn van passende bestemmingen voorzien.

Mogelijk maken onderwijspark

Op het voormalige Frico-terrein wordt een onderwijspark gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan is daarom de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijspark' opgenomen. Binnen deze bestemming is de realisering van scholen en sportvoorzieningen mogelijk.

Belangrijkste kenmerken van de bebouwingsstructuur van de woonbuurt Ezinge vastleggen

Het streven is erop gericht om de bestaande karakteristieken van de bebouwing en de openbare ruimte in Ezinge te behouden. Voor de woningen zijn daarom bouwvlakken opgenomen waarin de toegestane goot- en bouwhoogte zijn opgenomen. Door deze wijze van bestemmen zijn de belangrijkste karakteristieken van de woonbuurt vastgelegd in het bestemmingsplan.

De voor- en zijtuinen van de woningen zijn opgenomen in de bestemming 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen geen (bij)gebouwen worden gerealiseerd, met uitzondering van erkers. Voor de achtertuinen van de woningen, die zijn opgenomen in de bestemming 'Wonen', is een bijgebouwenregeling opgenomen.

Toepassen van milieuzonering

In het zuidwesten van het plangebied is een aanhanger- en opleggerfabriek gevestigd. De fabriek betreft een inrichting in een zwaardere milieucategorie (categorie 4.1) dan uit oogpunt van milieuzonering gewenst zou zijn. De fabriek is positief bestemd door het opnemen van een specifieke aanduiding. Echter is opgenomen dat er geen andere inrichting in een dergelijke zwaardere milieucategorie zich op de locatie mag vestigen. De vestiging van een bedrijf in de milieucategorieën 2, 3.1 of 3.2 is wel mogelijk, mits het bedrijf past binnen de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage bij de regels is opgenomen.

Uitbreiding van bedrijvigheid beperken

De bestaande bedrijven ten zuiden van de woonbuurt Ezinge zijn positief bestemd. Te forse uitbreiding van de bedrijvigheid is, gezien de nabijheid van woningen, niet gewenst. De oplegger- en aanhangerfabriek is daarom voorzien van een relatief strak bouwvlak, zodat forse uitbreiding niet mogelijk is. Ten zuiden van de fabriek bevond zich een koelhuis, dat is afgebrand en inmiddels is gesloopt. In afwachting van een passende herontwikkeling van deze locatie is de vigerende bestemming opgenomen.

Herinrichting van het sportpark mogelijk maken

Het sportpark is flexibel bestemd. De aanwezige bebouwing is dan ook niet voorzien van bouwvlakken, maar er is voor gekozen om voor het totale sportpark een maximale oppervlakte aan bebouwing met een maximale bouwhoogte te regelen.

Eventuele herinrichting van het sportpark of het realiseren van benodigde bebouwing voor de sportverenigingen wordt, binnen de in de regels opgenomen marges, mogelijk gemaakt zonder dat het bestemmingsplan in de toekomst meteen herzien hoeft te worden. Ook zijn op het sportpark onder andere waterpartijen, groenvoorzieningen en parkeerterreinen toegestaan.

Structuurbepalend groen beschermen

Het groen tussen de Ambachtsweg en Resedastraat en het groengebied tussen de Leliestraat, de Papaverstraat, de Anjelierstraat en de Tulpenstraat zijn structuurbepalend en leveren een belangrijke bijdrage aan de 'groene' beleving van Ezingen. Deze gebieden zijn om deze reden als 'Groen' bestemd.

4.3 Spoorzone

Huidig gebruik positief bestemmen

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het positief bestemmen van de bestaande situatie in het deelgebied Spoorzone. Het grootste gedeelte van dit deelgebied is daarom opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' of de bestemming 'Verkeer'. De ongelijkvloerse kruising van de spoorlijn met de Ir. C.J. Bekinkbaan is opgenomen in de bestemming 'Verkeer' en aangeduid als 'spoorweg'. Aan de spoorlijn of het station gerelateerde (bestaande) bedrijvigheid en voorzieningen, zoals de Park&Ride, zijn binnen deze bestemming mogelijk. De bestaande bedrijven, garagebedrijven en kantoren in de spoorzone zijn opgenomen in de bestemming 'Bedrijf - 2', 'Detailhandel - Grootschalig' respectievelijk 'Kantoor'.

Uitbreiding van functies beperken

In de spoorzone zijn diverse bedrijven en kantoren gevestigd die positief worden bestemd. Over de spoorlijn worden onder andere gevaarlijke stoffen getransporteerd. Om veiligheidsredenen is het niet wenselijk om het totale oppervlakte aan bebouwing en daarmee het aantal arbeidsplaatsen sterk te vergroten. De aanwezige panden krijgen beperkte ruimte voor uitbreiding om een goede bedrijfsvoering te waarborgen, maar structurele uitbreidingsruimte wordt niet geboden.

Watergangen positief bestemmen

De watergang in het zuiden van de spoorzone is positief bestemd. Daar waar sprake is van oppervlaktewater is gekozen voor de bestemming 'Water'. Een deel van de watergang is binnen de bestemming 'Kantoor' overkluisd. Binnen deze bestemming zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen algemeen toegestaan.

Beschermen van beschermd stadsgezicht Oud-Zuid

Het station en de directe omgeving ervan maken deel uit van het rijksbeschermd stadsgezicht Oud-Zuid, dat op 1 juli 2011 is aangewezen. Voor de gronden die deel uitmaken van het beschermd stadsgezicht is de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' opgenomen. De gronden met deze dubbelbestemming zijn mede bestemd voor de bescherming van het beschermd stadsgezicht. Daartoe is geregeld dat geen verandering mag worden aangebracht aan de bestaande bebouwing ten aanzien van onder meer de situering, het aantal bouwlagen en de kaprichting en -vorm.

Er kan een omgevingsvergunning voor het afwijken van deze regels worden verleend als de karakteristiek en kenmerken van het beschermd stadsgezicht niet worden aangetast. Daarnaast is voor diverse werkzaamheden in de openbare ruimte en voor het slopen van (delen van) gebouwen een omgevingsvergunning nodig. Ook deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten behandeld. Het bestemmingsplan 'Blankenstein, Ezingen en Spoorzone' is met name gericht op het beheer van de bestaande situatie en heeft grotendeels een conserverend karakter. De bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied zijn in voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Op twee locaties worden daarnaast nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor de gebieden waar het bestemmingsplan slechts een beheersfunctie heeft, hoeven geen milieuaspecten te worden onderzocht. Voor de ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt, dienen de verschillende milieuhygiënische aspecten wél in beeld te worden gebracht.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

5.1.1 Algemeen

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen, die informatie geeft over de milieukeurmerken van verschillende typen bedrijven. In de lijst is op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, geur en gevaar) een indicatie gegeven van de afstand tussen bedrijven en hindergevoelige functies (zoals woningen) waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van bestemmingsplannen.

Milieuzonering is erop gericht een ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende en milieugevoelige activiteiten. Over het algemeen gebeurt dit door de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten via de planvoorschriften te koppelen aan een zogenaamde Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor bedrijventerreinen kan daarnaast een zonering worden opgenomen. Door middel van een zonering kan worden vastgelegd waar de verschillende categorieën bedrijvigheid kunnen worden toegestaan. Hierbij wordt bedrijvigheid in een hogere milieucategorie op grotere afstand van woningen toegestaan dan bedrijven in een lagere categorie.

In de VNG-brochure worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. Een correctie is mogelijk voor de aspecten geluid, geur en stof. Voor het aspect gevaar is verlaging van de indicatieve afstand niet mogelijk.

In onderstaande tabel is aangegeven om welke afstanden het gaat:

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Door het opnemen van een zonering en een Staat van Bedrijfsactiviteiten kan op bestemmingsplanniveau worden voorzien in voldoende afstand tussen hinderproducerende en hindergevoelige functies (grofmazige toetsing). Wanneer daadwerkelijk sprake is van de vestiging van een nieuw bedrijf vindt in het kader van de omgevingsvergunning voor de inrichting (voorheen milieuvergunning) of de algemene regelgeving op het gebied van milieuhinder altijd een nadere (fijnmazige) toetsing plaats.

5.1.2 Milieuzonering

In voorliggend bestemmingsplan zijn in alle drie de deelgebieden (Blankenstein, Ezinge en Spoorzone) bedrijven gevestigd. Om te voorzien in een passende bestemming voor de bestaande (en eventuele nieuwe) bedrijven is ervoor gekozen om twee bedrijfsbestemmingen op te nemen. Binnen de bestemming 'Bedrijf - 1' zijn bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 (maximale indicatieve afstand tot een woning in een 'rustige woonwijk' 30 meter). Binnen de bestemming 'Bedrijf - 2' zijn bedrijven toegestaan in de categorieën 2, 3.1 en 3.2 (maximale indicatieve afstand tot een woning in een 'rustige woonwijk' 100 meter).

De bestemming 'Bedrijf - 1' is opgenomen voor de bestaande bedrijfsspercelen in het noordelijk deel van Blankenstein. Deze bedrijfsspercelen liggen op relatief korte afstand van woningen, zodat een hogere milieucategorie niet gewenst is. Bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 veroorzaakt een zodanig beperkte hinder dat deze in het algemeen zonder problemen voor kan komen op korte afstand van woningen.

De meeste bedrijven op bedrijvenpark Blankenstein zijn op grotere afstand van woningen gevestigd. Bedrijvenpark Blankenstein heeft echter een hoogwaardig karakter. Naast bedrijven komen hier met name ook kantoorfuncties en (grootschalige) detailhandel voor. Het is niet wenselijk om op Blankenstein 'te zware' bedrijvigheid toe te staan, omdat dit het karakter van het bedrijvenpark aan zou tasten. Binnen de bestemming 'Bedrijf - 2' zijn daarom bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 toegestaan.

Zwaardere bedrijvigheid zou gezien de afstanden tot gevoelige objecten weliswaar op een aantal locaties mogelijk zijn vanuit oogpunt van milieuzonerings; vanwege de beoogde kwaliteit van het bedrijvenpark zijn deze bedrijven ongewenst. Bedrijven in milieucategorie 1 zijn niet toegestaan omdat deze, gezien hun omvang en beperkte hinder, beter inpasbaar zijn in gebieden met functiemenging of woongebieden dan op een bedrijvenpark.

5.1.3 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Als bijlage bij de regels is een Staat van Bedrijfsactiviteiten opgenomen. Als een bedrijf zich op een bepaalde locatie in het plangebied wil vestigen, wordt getoetst of het bedrijf in de toegestane milieucategorie valt. Daarnaast wordt getoetst of het type bedrijf is opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die gelijk te stellen is met bedrijvigheid die wel in de lijst is opgenomen, is slechts toelaatbaar door middel van afwijking.

De Staat van Bedrijfsactiviteiten bestaat uit een selectie uit de VNG-bedrijvenlijst, die is afgestemd op de specifieke mogelijkheden, de gewenste invulling en de beoogde beeldkwaliteit van het bedrijventerrein. Uitgesloten van vestiging zijn (op enkele uitzonderingen na) activiteiten als landbouw, grond- en delfstoffenwinning, energieproductie en sociaal-culturele en recreatieve voorzieningen. Daarnaast zijn fysiek op deze locatie 'onmogelijke' activiteiten uit de lijsten verwijderd. Tenslotte zijn, teneinde de beoogde kwaliteit van het bedrijventerrein in voldoende mate te kunnen waarborgen, diverse typen bedrijven niet toegelaten in de bedrijfsbestemmingen. Dit heeft geresulteerd in een Staat van bedrijfsactiviteiten waarin met name bedrijven zijn opgenomen die over het algemeen een hoogwaardige uitstraling hebben. De minder hoogwaardige (productie)bedrijven zijn uit de lijst verwijderd. Als dergelijke bedrijven zich in het plangebied willen vestigen, is een omgevingsvergunning voor het afwijken noodzakelijk. Hierdoor worden ongewenste ontwikkelingen, die het hoogwaardige karakter van Blankenstein aan kunnen tasten, voorkomen.

5.1.4 Bestaande bedrijven

In de huidige situatie komt een aantal bedrijven voor die formeel niet passen binnen de nieuwe bestemming, omdat ze niet in de goede milieucategorie vallen. Deze bedrijven zijn door middel van de omgevingsvergunning/milieu-regelgeving zodanig in hun activiteiten beperkt, dat hinder naar de omliggende woningen wordt voorkomen.

Uitgangspunt is dat alle bestaande bedrijven positief worden bestemd. De bedrijven die niet passen binnen de bestemming waarbinnen ze zijn opgenomen, zijn daarom voorzien van een specifieke aanduiding. Het betreft het houtbewerkings- en houthandelsbedrijf aan de Blankensteinweg 44 (categorie 3.1 waar maximaal categorie 2 is toegestaan) en de aanhanger- en opleggerfabriek aan de Ezingerweg 59 (categorie 4.1 waar maximaal categorie 3.2 is toegestaan). Door deze bedrijven te voorzien van een specifieke aanduiding, kunnen de bestaande bedrijfsactiviteiten worden voortgezet.

5.2 Geluid

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisering van het onderwijspark mogelijk. Onderwijsgebouwen moeten, zowel ingevolge de Wet geluidhinder als ingevolge de Wet milieubeheer/het Activiteitenbesluit, worden beschouwd als geluidgevoelige gebouwen. Voor het onderwijspark zijn wegverkeerslawaaï (vanwege de L. Springerlaan en de A32), railverkeerslawaaï (vanwege de spoorlijn Zwolle - Groningen/Leeuwarden) en industrielawaaï (vanwege GS Meppel) van belang.

Om de geluidbelasting op het nieuwe onderwijspark en de (on)mogelijkheden voor de ontwikkeling van het terrein te bepalen, zijn twee akoestische onderzoeken uitgevoerd. In één van de onderzoeken (‘Rapport akoestisch onderzoek (rail- en wegverkeer) Blankenstein, Ezinge en Spoorzone’, Croonen Adviseurs, juni 2011) is onderzoek gedaan naar de geluidbelasting vanwege wegverkeers- en railverkeerslawaaï. In het tweede onderzoek (‘Geluidonderzoek in kader van milieuzonering bestemmingsplan BES te Meppel’, Jansen Raadgevend Ingenieursbureau, augustus 2011) is onderzoek gedaan naar industrielawaaï. In dit onderzoek is de relatie tussen het onderwijspark en de bestaande woningen in beeld gebracht. Daarnaast is de relatie tussen het onderwijspark en GS Meppel onderzocht. Tenslotte is in deze rapportage de gecumuleerde geluidbelasting (wegverkeers-, spoorweg- en industrielawaaï) in beeld gebracht. Beide onderzoeken zijn als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

5.2.1 Wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien nieuwe geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht binnen de onderzoekszone van weg of spoorweg. Alle wegen hebben - afhankelijk van het snelheidsregime en het aantal rijstroken - een geluidzone, met uitzondering van wegen die deel uitmaken van een 30 km/h-zone of een woonerf. Ook spoorwegen hebben een zone waarbinnen toetsing van nieuwe initiatieven ingevolge de Wet geluidhinder verplicht is. Door Croonen Adviseurs is akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting op de gevels van het onderwijspark te bepalen (rapportage juni 2011).

Relevante wegen en spoorwegen

De locatie waarop het onderwijspark wordt gerealiseerd, ligt binnen de onderzoekszone van de L. Springerlaan, de A32 en de spoorlijn Zwolle - Groningen/Leeuwarden. De overige wegen in de nabijheid van de ontwikkelingslocatie maken deel uit van een 30 km/h-zone en vallen niet onder het regime van de Wet geluidhinder. Vanwege de aard en functie van deze 30 km/h-wegen is de geluidbelasting op de gevels van het onderwijspark zodanig beperkt dat sprake is van een acceptabel akoestisch klimaat.

Systematiek onderzoek

In het bestemmingsplan is gekozen voor een relatief flexibele bebouwingsregeling voor het onderwijspark. Er is een groot bouwvlak opgenomen dat voor 50% mag worden bebouwd en de maximale bouwhoogtes zijn niet plaatsgebonden vastgelegd. In het akoestisch onderzoek is daarom gewerkt met indicatieve bouwblokken, waardoor de geluidbelasting op de eerstelijnsbebouwing voor diverse hoogten kan worden berekend.

Daarnaast is de 'toren' (het gedeelte waar tot 30 meter hoog kan worden gebouwd) afzonderlijk berekend. Tenslotte is ook de bebouwing langs de noordelijke rand (de rand met onderwijsondersteunende functies) afzonderlijk in beeld gebracht.

De blokken zijn in het akoestisch onderzoek zodanig gesitueerd dat de maximale geluidbelasting op de verschillende verdiepingshoogtes kan worden berekend. Deze maatgevende waarde is representatief voor alle achterliggende bebouwing en kan als 'worst-case' worden beschouwd, aangezien geen rekening is gehouden met een afschermende werking van gebouwen op het onderwijspark. Bij de bouwaanvraag is het te zijner tijd mogelijk om een realistische waarde te berekenen om zodoende tot een reële geluidwering van de gevels te komen. Op dat moment zijn de plannen immers concreet en kan ook rekening worden gehouden met afschermende werking van de overige gebouwen op het onderwijspark.

Resultaten wegverkeer

Vanwege de L. Springerlaan wordt ter plaatse van de toren aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldaan. De toren valt buiten de geluidzone van de A32. Er zijn derhalve vanwege wegverkeerslawaai geen belemmeringen voor de realisering van de onderwijstoren.

De eerstelijnsbebouwing van het onderwijspark voldoet vanwege de L. Springerlaan aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de A32 voldoet de oostgevel niet aan de voorkeursgrenswaarde. De in het akoestisch onderzoek onderzochte maatregelen zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig en financieel niet acceptabel. Voor de oostgevel van het onderwijspark is daarom bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde ingediend van 50 dB. De overige bouwdelen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.

De bebouwing langs de noordelijke rand voldoet vanwege de L. Springerlaan aan de voorkeursgrenswaarde. Vanwege de A32 voldoen de oost- en noordoostgevel niet aan de voorkeursgrenswaarde. De in het akoestisch onderzoek onderzochte maatregelen zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig en financieel niet acceptabel. Voor de oost- en noordoostgevel van deze randbebouwing is daarom bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde ingediend.

Resultaten railverkeer

Vanwege de spoorlijn Zwolle - Groningen/Leeuwarden wordt de voorkeursgrenswaarde op een groot deel van de geprojecteerde geluidgevoelige bebouwing overschreden. De maximaal te verlenen hogere waarde voor railverkeerslawaai (68 dB) wordt echter nergens overschreden. De in het akoestisch onderzoek overwogen maatregelen zijn niet doelmatig en stedenbouwkundig en financieel niet acceptabel. Voor de gevels waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, is daarom bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde ingediend. Voor de toren is een hogere waarde van 64 dB verzocht. Voor de eerstelijnsbebouwing van het onderwijspark is een hogere waarde van 68 dB verzocht. Voor de gevels van de noordelijke randbebouwing is een hogere waarde van 66 dB verzocht.

Toetsing Ambachtsweg

Vanwege de toename van verkeersintensiteiten op de Ambachtsweg is in het akoestisch onderzoek bezien of de extra verkeersbewegingen leiden tot een relevante geluidstoename op de gevels van bestaande woningen. De geluidbelasting op de dichtstbijzijnde woning is berekend. Deze geluidbelasting bedraagt 48 dB, waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er is dan ook sprake van een goed akoestisch klimaat. Realisering van het onderwijspark leidt dus niet tot een slechte akoestische situatie ter plaatse van bestaande woningen.

5.2.2 Industrielawaai

In het onderzoek naar Industrielawaai (Jansen Raadgevend Ingenieurs, augustus 2011) zijn twee aspecten van bedrijfshinder onderzocht: enerzijds de mogelijke hinder die het onderwijspark veroorzaakt richting de bestaande woningen in de Ezingerbuurt ('invloed onderwijspark op omgeving'); anderzijds de invloed die bedrijfsactiviteiten in de omgeving hebben op de mogelijkheden voor realisering van het onderwijspark ('invloed omgeving op onderwijspark').

Invloed onderwijspark op omgeving

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijspark' kunnen activiteiten in maximaal milieucategorie 3.1 worden gerealiseerd. De scholen vallen in milieucategorie 2 (richtafstand tot woningen in een 'rustige woonwijk' 30 meter conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'). De sportaccommodatie valt in milieucategorie 3.1 (richtafstand tot woningen in een 'rustige woonwijk' 50 meter). De onderwijsondersteunende voorzieningen in de noordelijke rand van het onderwijspark vallen in milieucategorie 1 (richtafstand tot woningen in een 'rustige woonwijk' 10 meter) of milieucategorie 2.

Op basis van de functie 'sporthal' bedraagt de indicatieve afstand tussen het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk - Onderwijspark' en de gevel van geluidgevoelige objecten 50 meter. Aan deze afstand kan niet worden voldaan. Daarom is aanvullend akoestisch onderzoek verricht. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op de maatgevende woningen aan de Leliestraat maximaal 50 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt voldaan aan de grenswaarde van 50 dB(A) die het Activiteitenbesluit voorschrijft en aan de waarde van 50 dB(A) die conform de VNG-brochure kan worden aangehouden voor woningen in een 'gemengd gebied'. Wel wordt de in de VNG-brochure gehanteerde voorkeurswaarde voor een 'rustige woonwijk' (zijnde 45 dB(A)) overschreden. Hiervan kan echter gemotiveerd worden afgeweken.

In onderhavig geval is een geluidbelasting van 50 dB(A) op de betreffende woningen acceptabel. Voor de woningen aan de Leliestraat zal de akoestische situatie namelijk in positieve zin wijzigen aangezien ter plaatse van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk - Onderwijspark' een minder zware milieucategorie wordt toegestaan dan in het huidige bestemmingsplan het geval was (dat bestemmingsplan voorzag in de vestiging van de voormalige Fricofabriek). Hierdoor zal de geluidbelasting op de woningen afnemen. Ook de gecumuleerde geluidbelasting zal afnemen, omdat het bestemmingsplan geen relevante verdere uitbreiding van bedrijfsbestemmingen toestaat.

Tevens zal de bebouwing in het noordelijk deel van het onderwijspark (de onderwijsondersteunende voorzieningen) een afschermende werking hebben op de relevante weg- en railverkeersbronnen. Tenslotte kan nog worden opgemerkt dat in de bouwplannen voor het onderwijspark de meest belastende functie (de sportaccommodatie) in de zuidwestelijke hoek van de ontwikkelingslocatie is voorzien. Langs de noordelijke rand zijn onderwijsfuncties en ondersteunende voorzieningen voorzien. In het bestemmingsplan is in deze zone bovendien de realisering van parkeerplaatsen uitgesloten. Hierdoor vinden in deze zone weinig tot geen akoestisch relevante activiteiten plaats. In de praktijk zal hinder vanuit het onderwijspark naar de woningen aan de Leliestraat dus eenvoudig kunnen worden voorkomen. Er zal ter plaatse van de woningen derhalve sprake zijn van een goed akoestisch woon- en leefklimaat, zonder dat de bedrijfsvoering van het onderwijspark akoestisch zal worden belemmerd.

Invloed omgeving op onderwijspark

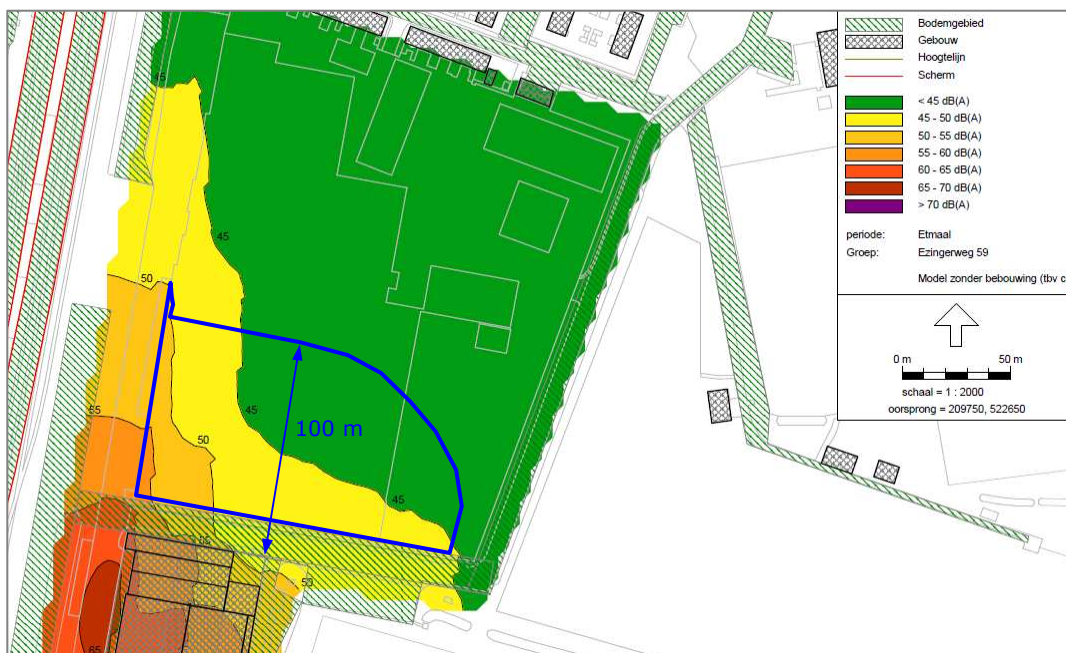
Uit een inventarisatie van de functies die aanwezig zijn rond het onderwijspark is gebleken dat het onderwijspark wordt gerealiseerd binnen de indicatieve afstand die voor het bedrijf GS Meppel geldt. GS Meppel moet worden aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 4.1. Voor dergelijke bedrijven geldt een indicatieve afstand van 200 meter tot een geluidgevoelig object in een 'rustige woonwijk'. De afstand van het perceel van GS Meppel tot aan het bouwvlak voor het onderwijspark bedraagt circa 20 meter, waardoor niet kan worden voldaan aan deze indicatieve afstand.

Om die reden is een akoestisch onderzoek verricht, waarin de benodigde geluidruimte van GS Meppel in beeld is gebracht. In dit onderzoek zijn de bedrijfsactiviteiten van Meppel doorgerekend, waarbij de geluidbelasting op de woningen die in de huidige situatie maatgevend zijn (de woningen ten westen van de spoorlijn) op 50 dB(A) is gesteld: de maximale waarde die GS Meppel ingevolge het Activiteitenbesluit op geluidgevoelige objecten mag produceren. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting in het zuidwestelijk deel van het onderwijspark hoger is dan 45 dB(A). Voor een deel van het onderwijspark bedraagt de geluidbelasting meer dan 50 dB(A). Een waarde van 45 dB(A) kan worden aangehouden voor het gewenste geluidniveau in een 'rustige woonwijk'. Een waarde van 50 dB(A) komt overeen met het gewenste geluidniveau in een 'gemengd gebied' en is tevens de waarde die bedrijven ingevolge het Activiteitenbesluit op de gevels van geluidgevoelige objecten mogen produceren.

Om te bepalen welke waarde voor het onderwijspark maatgevend zou moeten zijn, is onderzoek verricht naar de cumulatie van spoorweglawaai en industrielawaai. Gebleken is dat het industrielawaai vanwege GS Meppel nauwelijks bijdraagt aan de cumulatieve geluidbelasting (toename van 0 of 1 dB). Op het rekenpunt waar vanwege industrielawaai sprake is van de hoogste geluidbelasting (te weten 54 dB) is voor spoorweglawaai sprake van een geluidbelasting van 63 dB. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt in dat geval 64 dB. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt bovendien op geen van de rekenpunten meer dan 68 dB, waardoor de maximale hogere waarde die voor railverkeerslawaai geldt, nergens wordt overschreden. Er zijn dan ook uit oogpunt van cumulatie geen belemmeringen om de hogere waarden voor railverkeerslawaai te verlenen.

Gezien de relatief hoge geluidbelasting vanwege de spoorlijn is het niet realistisch om voor industrielawaai uit te gaan van de (strengere) waarde van 45 dB(A) die bij een 'rustige woonwijk' hoort. Een geluidbelasting vanwege industrielawaai van 50 dB(A) wordt dan ook als acceptabel beoordeeld.

Eén en ander betekent dat binnen de 50 dB(A)-contour van GS Meppel niet zonder meer geluidgevoelige bebouwing kan worden toegestaan. Als dit wel het geval zou zijn, zou het bedrijf in zijn geluidruimte worden beperkt. De zone waarin sprake is van een hogere geluidbelasting dan 50 dB(A) is daarom op de verbeelding van het bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'milieuzone - geluidgevoelige gebouwen uitgesloten'. In de regels is aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding geen geluidgevoelige gebouwen (zoals onderwijsgebouwen) mogen worden gerealiseerd. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is, in overleg met GS Meppel, besloten om de zone te verruimen en binnen een afstand van 100 meter van de grens van de bestemming 'Bedrijf - 2' (oftewel de grens van het bedrijfsperceel van GS Meppel) geen geluidgevoelige gebouwen toe te staan. Hierdoor is in het bestemmingsplan aan GS Meppel meer ruimte geboden dan noodzakelijk is voor de huidige activiteiten. GS Meppel behoudt daardoor, ook na realisering van het onderwijspark, voldoende mogelijkheden voor het voortzetten van de bedrijfsactiviteiten.



Geluidruimte GS Meppel; binnen de 50 dB(A)-contour (het oranje gebied) zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Met blauw is indicatief aangegeven welke zone op de verbeelding is aangeduid als 'milieuzone - geluidgevoelige gebouwen uitgesloten'

In de plannen voor het onderwijspark is in de zuidwestelijke hoek van de ontwikkelingslocatie (nabij GS Meppel) de realisering van het sportcentrum voorzien. Aangezien dit geen geluidgevoelige functie betreft, mag het sportcentrum een hogere geluidbelasting dan 50 dB(A) hebben. Realisering van het sportcentrum op deze locatie leidt dan ook niet tot een beperking van de geluidruimte van GS Meppel.

Integendeel: door de afschermende werking die de bebouwing op deze locatie heeft, zal de geluidbelasting op de onderwijsgebouwen ten noorden van het sportcentrum in de praktijk (aanzienlijk) lager zijn dan uit het rekenmodel blijkt. Daarin is namelijk uitgegaan van een (worst case) situatie waarin geen afscherming plaatsvindt. Om die reden is in de regels een afwijkmogelijkheid opgenomen. Indien ten tijde van de bouwaanvraag voor het onderwijspark door middel van akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat de belangen van GS Meppel niet worden geschaad (dit is het geval als sprake is van voldoende afscherming), kan de realisering van een onderwijsgebouw ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidgevoelige bebouwing uitgesloten' toch worden toegestaan. Op deze wijze is verzekerd dat de bedrijfsvoering van GS Meppel niet wordt belemmerd door realisering van het onderwijspark.

5.3 Bodem en grondwaterkwaliteit

5.3.1 Onderwijspark

Verkennend bodemonderzoek Ezingerweg 55

Voor het voormalige Frico-terrein is in juli 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door ECO Reest b.v. (Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Ezingerweg 55 Meppel, rapportage 18 juli 2007). Het onderzoek is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

Uit de veldwerkzaamheden kan worden geconcludeerd dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit matig fijn zand. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,5 m-mv. Tijdens het veldwerk zijn op de noordelijke deel van het terrein in een vijftal boringen in lichte mate puin aangetroffen. Verder zijn er zintuiglijk geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen. Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

- A: Voormalig tankstation noordoosthoek
In de onderzochte grond- en grondwatermonsters zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.
- B: Voormalig tankstation Ambachtsweg
In de onderzochte grond- en grondwatermonsters zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.
- C: Afgewerkte olietank
In het bovengrondmonster van twee boringen is een licht verhoogd gehalte aan PAK aangetroffen. Verhoogde gehalten aan PAK komen vaker voor in de bovengrond van bewoond gebied, en zijn veelal veroorzaakt door lokale en atmosferische depositie van deze stoffen. Verder zijn er in de onderzochte grond- en grondwatermonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

- D: Huisbrandolietank
In de onderzochte grond- en grondwatermonsters zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.
- E: Olieopslag en werkplaats
In de onderzochte grond- en grondwatermonsters zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.
- F: Overig terrein
Op het overig terrein zijn in 4 bovengrondmengmonsters licht verhoogde waarden voor PAK aangetroffen. Onder de verharding aan de Ambachtsweg en onder de bebouwing aan de zuidzijde langs de Ezingerweg wordt geen verhoogd PAK-gehalte aangetroffen in de bovengrondmengmonsters.

In het bovengrondmengmonster dat is samengesteld uit monsterpunten rond de werkplaats is een verhoogd gehalte EOX aangetroffen. In het bovengrondmengmonster van de monsterpunten die zijn genomen aan de buitenzijde van de bebouwing langs de Ezingerweg en het zuidelijke deel van de Ambachtsweg wordt een licht verhoogd gehalte aan zink aangetroffen. Verder zijn in de bovengrond geen verhogingen aangetroffen van de onderzochte parameters.

In het ondergrondmengmonster van boring 17 (ten oosten van de werkplaats) is een matig verhoogd gehalte aan koper aangetroffen. Uit de separaat geanalyseerde monsters blijkt dat in de laag van 0.5-1.0 een licht verhoogd gehalte aan koper is aangetoond. In de separaat onderzochte monsters van 1.0-2.0 m-mv zijn geen verhoogde gehalten aan koper gemeten. Het in eerste instantie gemeten gehalte aan koper in het mengmonster is derhalve in de separaat onderzochte monsters niet meer bevestigd. De aangetoonde gehalten zijn vermoedelijk te relateren aan de waargenomen puindeeltjes. De aangetoonde kopergehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

In het grondwatermonster van peilbuis 52 is een licht verhoogd gehalte aan chroom is aangetroffen. Het gehalte aan chroom kan geheel of ten dele worden beschouwd als achtergrondconcentratie. Verder zijn er in de grond- en grondwatermonsters geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de streefwaarden en/of detectiegrenzen.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de deellocaties C (afgewerkte olietank) en F (overig terrein) overschrijdingen van de streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie, ter plaatse van de deellocaties A (vml. Tankstation Ezingerweg en houtverduurzamingsbedrijf), B (vml. Tankstation Ambachtweg), D (vml. huisbrandolietank) en E (olieopslag en werkplaats,) wordt derhalve verworpen.

De onderzoekshypothese, zijnde een verdachte locatie, ter plaatse van deellocatie C (afgewerkte olietank), wordt derhalve formeel bevestigd.

De onderzoekshypothese, zijnde een onverdachte locatie, ter plaatse van deellocatie F (overige terrein) wordt derhalve verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, kan worden gesteld dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu ten gevolge van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit niet te verwachten zijn.

De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen in relatie tot de nieuwe bestemming van het terrein. Gezien de grootte van het bedrijventerrein wordt geadviseerd om bij het bouwrijp maken van het goed te letten op eventuele verborgen verontreinigingen (bijvoorbeeld bodemvreemde materialen) terrein de sloopwerkzaamheden.

Tank- en grondsanering Ezingerweg 55

Door De Klinker Milieu- en Infratechniek is een sanering van twee ondergrondse brandstoftanks uitgevoerd op het terrein aan de Ezingerstraat 55 te Meppel (rapportage 8 oktober 2007). Daarbij is tevens de verontreinigde grond ter plaatse van de tanks verwijderd. Op de locatie is in het verleden een tankstation aanwezig geweest. In de bodem bevonden zich nog twee ondergrondse dieseltanks van 6.000 en 12.000 liter. De tanks zijn in 1980 gevuld met zand en bevonden zich aan de noordwestzijde van het terrein, ten zuiden van de woningen aan de Leliestraat 1 en 2.

Na het verwijderen van de tanks bleek onder de tanks een verontreiniging aanwezig te zijn. Deze verontreiniging is tot een diepte van maximaal 250 cm-mv ontgraven. De saneringswerkzaamheden hebben plaatsgevonden op 26 en 27 september 2007. In het bodemonmonster, genomen na de sanering is nog een (zeer) licht verhoogd gehalte met ethylbenzeen en xylenen aangetroffen. In de wandmonsters zijn geen van de onderzochte componenten aangetroffen in een concentratie boven de streefwaarde of detectiegrens van de betreffende component. De gemeente Meppel is akkoord gegaan met het behaalde saneringsresultaat.

5.3.2 Uitbreiding bedrijvenpark Blankenstein

De realisering van bedrijfs- en kantoorpanden in het noordelijk deel van bedrijvenpark Blankenstein is op het grootste gedeelte van de ontwikkelingslocatie al mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. De bestemming van deze gronden wijzigt derhalve niet ten gevolge van de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan. In dat geval hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt geschikt geacht voor de toegestane functie. In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen zal een bodemonderzoek worden verricht.

5.4 Water

5.4.1 Algemeen

Door Geofox-Lexmond is een waterhuishoudkundig plan opgesteld voor het plangebied (rapportage maart 2010). In het waterhuishoudkundig plan zijn de huidige waterhuishoudkundige situatie en het vigerende beleid beschreven. Daarnaast zijn kansen en knelpunten van diverse oplossingsrichtingen voor de verwerking van regenwater binnen Blankenstein, Ezinge en de Spoorzone benoemd. Het waterhuishoudkundig plan is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

In het waterhuishoudkundig plan zijn de ontwikkeling van het onderwijspark en de realisering van een zorgcomplex op de Alef-locatie meegenomen². De uitbreiding van Blankenstein is niet meegenomen in het waterhuishoudkundig plan. Op deze locatie was op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds bebouwing mogelijk. Voor wat betreft de waterhuishoudkundige invulling van de locatie zal volledig worden aangesloten bij het watersysteem dat op het reeds gerealiseerde gedeelte van Blankenstein aanwezig is. In overleg met het waterschap is daarom besloten dat op deze locatie geen nieuwe maatregelen hoeven te worden getroffen.

Hierna is de waterparagraaf (hoofdstuk 5 van het waterhuishoudkundig plan) opgenomen. Omdat in het waterhuishoudkundig plan nog was uitgegaan van een inmiddels achterhaald plan voor het onderwijspark (plan inclusief 30 woningen en een nieuwe ontsluitingsweg) zijn in deze paragraaf alleen die delen weergegeven die nog relevant zijn voor de huidige plannen voor het onderwijspark.

5.4.2 Waterparagraaf

Om invulling te geven aan de wettelijke verplichting om bij plannen die ingrijpen op de ruimtelijke ordening tot een hydrologisch neutrale aanpak te komen, is voor het gebied Blankenstein, Ezinge en Spoorzone een waterhuishoudkundig plan opgesteld. De belangrijkste bevindingen uit dit plan worden samengevat en toegelicht in deze waterparagraaf.

Het totaal beschouwde gebied bestaat uit de deelgebieden Blankenstein (46 ha), Ezinge (44 ha) en Spoorzone (10 ha). De waterparagraaf heeft daarmee betrekking op een oppervlakte van circa 100 ha. De directe aanleiding voor het opstellen van het waterhuishoudkundig plan wordt gevormd door de gemeente Meppel die bezig is met het actualiseren van de vigerende (deel)bestemmingsplannen voor dit gebied. Voor het beschouwde gebied wordt momenteel één nieuw bestemmingsplan opgesteld, waarin rekening wordt gehouden met de bouwplannen die met toepassing van vrijstellingsprocedures zijn gerealiseerd. In het waterhuishoudkundig plan is rekening gehouden met de realisering van een onderwijspark en een zorgcomplex op de Alef-locatie.

Voor de drie deelgebieden Blankenstein, Ezinge en Spoorzone is, rekening houdend met locatiespecifieke omstandigheden, aangegeven welke mogelijkheden zich voordoen om ruimtelijke plannen hydrologisch neutraal te realiseren. Daarbij kan onderscheid gemaakt worden tussen de deelgebieden Blankenstein en Spoorzone (momenteel geen plannen die substantiële gevolgen hebben voor het waterhuishoudkundig systeem) en deelgebied Ezinge (geplande nieuwbouw onderwijscluster en nieuwbouw van een zorgcomplex op de Alef-locatie).

² Voor de Alef-locatie is een afzonderlijke planologische procedure gevolgd. Inmiddels is gestart met de bouw. Het zorgcomplex is daarom als 'bestaande situatie' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Blankenstein (46 ha) en Spoorzone (10 ha)

Om tot een hydrologisch neutrale inrichting te komen geldt in algemene zin de wettelijke voorkeursvolgorde voor de berging van hemelwater (regenwater). Die volgorde luidt als volgt:

- hergebruik voor huishoudelijke doeleinden of bedrijfsdoeleinden;
- infiltratie in de (boven)grond;
- lozen op het oppervlaktewater;
- afvoeren via de riolering van een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Het begrip hydrologisch neutraal heeft daarbij betrekking op zowel kwantitatieve als kwalitatieve aspecten. Aangezien op dit moment binnen deze deelgebieden geen concrete (nieuwe) herontwikkelingen voorzien zijn, worden in dit stadium geen gedetailleerde, aanvullende toetsingscriteria (zoals de maatgevende regenbui en de maximaal toelaatbare afvoer naar het regionaal watersysteem) beschreven. Wanneer in een later stadium binnen deze deelgebieden alsnog sprake is van uitbreidings- of renovatieplannen, dan dient het waterschap tijdig te worden ingelicht. Op dat moment kan het waterschap algemene en specifieke toetsingscriteria aandragen waaraan plannen moeten voldoen.

Ezinge (44 ha)

Met betrekking tot hydrologisch neutraal ontwikkelen gelden voor die deelgebieden binnen Ezinge waar momenteel geen nieuwe ontwikkelingen voorzien zijn dezelfde uitgangspunten, randvoorwaarden en richtlijnen als voor Blankenstein en Spoorzone.

Binnen het deelgebied Ezinge worden momenteel twee concrete nieuwbouwplannen voorbereid: het onderwijspark en het zorgcomplex op de Alef-locatie. Beide plannen zijn inmiddels voldoende concreet om meer in detail aan te kunnen geven op welke wijze in de toekomstige situatie met het water (hemelwater en afvalwater) zal worden omgegaan. In de gebieden Ezinge (en Spoorzone) ligt een gemengd rioolstelsel. Dat wil zeggen dat het schone hemelwater en al het afvalwater (vuilwater) gelijktijdig door het gemengde rioolstelsel wordt afgevoerd.

Voor het nieuwe onderwijspark zal het momenteel braakliggende perceel worden opgehoogd, om aan te sluiten bij de maaiveldhoogten in de omgeving. De daken van de 4 afzonderlijke schoolgebouwen en de nieuwe sporthal wateren af naar wadi's of bergings- en infiltratievijvers die in de parkachtige omgeving bij de school worden aangelegd. Afhankelijk van de dakvorm en -constructie wordt overwogen om tevens vegetatiedaken toe te passen. Dat sluit aan bij het concept duurzaam bouwen.

Wanneer de plannen voor het onderwijspark definitief zijn, wordt een gedetailleerder plan opgesteld waarin onder meer de benodigde bergingsbehoefte berekend wordt.

Tenslotte heeft de gemeente Meppel plannen om, de Ambachtsweg uitgezonderd, alle wegen van het bestaande gemengde stelsel binnen Ezinge en Spoorzone af te koppelen door middel van de aanleg van doorlatende verharding. Dit voornemen wordt de komende jaren geëffectueerd.

5.4.3 Overleg waterschap

Waterschap Reest en Wierden is reeds in een vroegtijdig stadium betrokken bij de plannen voor het onderwijspark en de uitbreiding van Blankenstein. In het waterhuishoudkundig plan zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden van het waterschap dan ook verwerkt.

Voorliggend bestemmingsplan en het bijbehorende waterhuishoudkundig plan zijn daarnaast in vooroverleg gestuurd naar Waterschap Reest en Wierden. Het waterschap heeft op 1 maart 2011 haar reactie op het plan gegeven. In de vooroverlegreactie is aangegeven dat het waterschap van mening is dat het bestemmingsplan en de daarin opgenomen waterparagraaf voldoen. Het waterschap heeft gevraagd om bij de wijzigingsbevoegdheden een voorwaarde op te nemen met betrekking tot de waterhuishoudkundige situatie. Deze opmerking is in het bestemmingsplan verwerkt.

5.5 Kabels en leidingen

In het oostelijk deel van het plangebied, aan de oostzijde van de A32, loopt een hoogspanningsverbinding. Deze hoogspanningsverbinding is in het bestemmingsplan opgenomen door middel van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'. De dubbelbestemming heeft, overeenkomstig informatie van de leidingbeheerder, een breedte van 25 meter aan weerszijden van de hoogspanningsleiding. Op de gronden met de dubbelbestemming geldt een bouwverbod en is voor verschillende werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

Verder bevinden zich binnen het plangebied geen kabels en leidingen die planologische bescherming behoeven.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Risicobeoordeling externe veiligheid

Door Geofox-Lexmond is een risicobeoordeling externe veiligheid verricht voor voorliggend bestemmingsplan (rapportage augustus 2010). In de rapportage, die als separate bijlage bij voorliggend bestemmingsplan is opgenomen, zijn de risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied geïnventariseerd. Vervolgens zijn het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) in beeld gebracht. Het onderwijspark en de Alef-locatie³ zijn als nieuwe ontwikkeling benoemd. De uitbreiding van Blankenstein is meegerekend als 'bestaande situatie' omdat realisering van bedrijven op deze locatie op basis van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk is.

Inventarisatie risicovolle activiteiten

Uit de inventarisatie van risicovolle activiteiten is gebleken dat in de omgeving van het plangebied geen sprake is van risicovolle inrichtingen (inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen) die relevant zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het plangebied.

³ De realisering van een woonzorggebouw op de Alef-locatie is mogelijk gemaakt door middel van een afzonderlijk bestemmingsplan. In het kader van die procedure zijn ook de externe veiligheidsaspecten met betrekking tot deze ontwikkeling verantwoord. In voorliggend bestemmingsplan is de Alef-locatie als 'bestaande situatie' opgenomen.

Er is in de omgeving van het plangebied ook geen sprake van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen. Wel zijn het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor en over de weg (A32) van belang. De risico's die samenhangen met deze vervoersassen zijn berekend.

A32 en spoorlijn

Voor de A32 en de spoorverbinding Zwolle-Meppel-Hoogeveen zijn RBM II modelleringen uitgevoerd. De modelleringen geven de situatie weer op basis van gegevens uit 2008 en een toekomstige situatie in 2020 waarbij de ontwikkeling van het onderwijspark met sporthal is opgenomen. Blankenstein is generiek gemodelleerd met 100 personen per hectare zonder specifiek onderscheid te maken tussen de diverse bedrijven. Op deze wijze kunnen toekomstige planontwikkelingen eenvoudig binnen dit kader op haalbaarheid worden getoetst.

Samengevat geven de modelleringen de volgende resultaten.

- Plaatsgebonden risico: De 10^{-5} of 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour wordt nergens overschreden. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden aangaande externe veiligheid.
- Groepsrisico: uit de RBM II modellering voor het jaar 2020 wordt een significante toename van het GR aangetoond. Het GR betreft echter een richtwaarde. De toename is grotendeels toe te schrijven aan de uitbreiding van de vervoersstromen en stofcategorieën over het spoor. Het onderwijspark is in mindere mate van invloed op de toename van het GR.

De externe veiligheidsaspecten met betrekking tot het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor worden op korte termijn op rijksniveau opgenomen in het Basisnet Spoor. In het Basisnet worden enerzijds de maximale mogelijkheden voor het transport van gevaarlijke stoffen over het spoor vastgelegd. Anderzijds geeft het Basisnet inzicht in de ruimtelijke beperkingen die het vervoer van gevaarlijke stoffen met zich meebrengt.

Het Basisnet Spoor heeft aangegeven bekend te zijn met de toename van het GR langs het traject dat in het plangebied ligt. Hiervoor is in 2007 door de gemeente Meppel een overzicht verstrekt van toekomstige ontwikkelingen. De ontwikkeling van het onderwijspark met sporthal en een evenementenhal waren hierin reeds opgenomen. Het Basisnet heeft niet nader gespecificeerde maatregelen voorzien om het GR rond de spoorlijn (in de situatie inclusief onderwijspark) op een aanvaardbaar niveau te houden zonder een reductie in het aantal transporten met gevaarlijke stoffen.

Risico nabij gelegen inrichtingen

Momenteel zijn er geen inrichtingen in of rond het plangebied gevestigd die relevant zijn uit oogpunt van externe veiligheid. Vestiging van risicovolle inrichtingen in (de omgeving van) het plangebied is ook niet voorzien. Voorliggend bestemmingsplan staat de vestiging van Bevi-inrichtingen dan ook niet toe.

Conclusie

Het onderwijspark ligt buiten de plaatsgebonden risicocontouren en/of de invloedsafstand aangaande het GR van bestaande inrichtingen op en rond het plangebied Blankenstein, Ezinge en Spoorzone.

De ontwikkelingslocaties liggen bovendien buiten de $PR10^{-6}$ -contouren van de A32 en de spoorverbinding Zwolle-Meppel-Hoogeveen. Het GR wordt uiteindelijk marginaal beïnvloed door de realisatie van het onderwijspark en de zorgwoningen. Door de significante toename van het GR door de uitbreiding van het aantal transportbewegingen op het spoor en de uitbreiding van de vervoerde stofcategorieën is het noodzaak om de voorgenomen maatregelen vanuit het Basisnet Spoor te toetsen met verdere toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

5.6.2 Aanvulling risicobeoordeling

Naar aanleiding van een inspraakreactie heeft Geofox-Lexmond een aanvulling op de risicobeoordeling externe veiligheid gemaakt. Het onderzoek uit augustus 2010 is aangevuld met twee woonblokken in het noordelijk deel van Blankenstein, die oorspronkelijk niet gedetailleerd waren gemodelleerd. Geconcludeerd is dat de toename van het aantal mensen in het gebied een verwaarloosbaar effect heeft op het GR ten gevolge van de spoorlijn en de A32: de $PR 10^{-6}$ -contour ligt op het spoor en de oriënterende waarde van het GR wordt niet overschreden. De conclusies van de verrichte risicobeoordeling wijzigen derhalve niet.

5.6.3 Reactie regionale brandweer

Uit de berekeningen is gebleken dat sprake is van een significante toename van het GR in het plangebied, met name vanwege een uitbreiding van vervoersstromen en stofcategorieën over het spoor. Deze toename dient door het bevoegd gezag te worden verantwoord. Om deze reden is de regionale brandweer in april 2010 om advies gevraagd. In de vooroverlegreactie van de regionale brandweer d.d. 7 maart 2011 is opnieuw naar dit advies verwezen. In het brandweeradvies zijn de volgende maatregelen geadviseerd.

Planologische maatregelen

- breng in het bestemmingsplan een (in)directe verankering van de persoonluchtheid aan, om te voorkomen dat het GR bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onacceptabel hoog wordt;
- houd bij de indeling van het gebied (situering scholen, woningen etcetera) rekening met de scenario's op het spoor.

Overige maatregelen

- afhankelijk van het scenario moet er in het kader van zelfredzaamheid gekozen worden tussen het binnen blijven en het snel ontruimen;
- breng een type A ontruimingsinstallatie aan;
- voorzie het gebouw aan de spoorzijde niet van ventilatieopeningen c.q. te openen ramen;
- indien een ventilatiesysteem wordt aangebracht in het gebouw dan moet rekening worden gehouden met een centrale aansturing.

Bestrijdbaarheid

- creëer een twee onafhankelijke aanrijdroute voor de brandweer voor het gebied Ezinge;
- houd bij de ontwikkeling van het gebied Ezinge rekening met een goede bereikbaarheid van het spoor voor hulpverleners, en met een primaire en secundaire bluswatervoorziening.

In voorliggend bestemmingsplan is zoveel mogelijk rekening gehouden met het advies van de brandweer. De personendichtheid is, door het opnemen van gedetailleerde bouwvlakken voor de bestaande woningen en een bouwvlak met maximum bebouwingspercentage voor het onderwijspark, indirect verankerd in het bestemmingsplan. De bouwkundige maatregelen die de brandweer adviseert en de maatregelen op het gebied van terreininrichting kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen voor het onderwijspark wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van de spoorlijn in het geval van een calamiteit en worden de door de brandweer geadviseerde bouwkundige maatregelen verwerkt.

Het realiseren van een tweede aanrijdroute behoort niet tot de mogelijkheden. Het gebied Ezinga kent een geïsoleerde ligging, vanwege de aanwezigheid van de spoorlijn in het westen, het Reestdal in het zuiden en de snelweg A32 in het oosten. Hoewel aanpassing van deze eenzijdige ontsluitingssituatie in zijn algemeenheid gewenst is, zijn de omliggende infrastructurele en landschappelijke barrières niet eenvoudig te doorkruisen. Opgemerkt kan worden dat het GR zowel nu als in de toekomstige situatie onder de oriënterende waarde blijft. Door maatregelen die worden getroffen in het kader van het in voorbereiding zijnde Basisnet Spoor en door de indirecte verankering van personendichtheden in het bestemmingsplan blijft het GR beperkt. Het realiseren van een tweede ontsluitingsroute wordt daarom voor het realiseren van dit plan niet noodzakelijk geacht.

5.6.4 Verantwoording groepsrisico

Uit de risicobeoordeling externe veiligheid is gebleken dat het plan binnen het invloedsgebied van de A32 en de spoorlijn Zwolle-Meppel-Hoogeveen ligt. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico van 10^{-6} wordt nergens overschreden. Uit de berekeningen is wel een significante toename van het GR gebleken. Deze toename is grotendeels gekoppeld aan de uitbreiding van de vervoersstromen en stofcategorieën over het spoor. De geplande bouwactiviteiten hebben in mindere mate invloed op de verhoging van het GR.

Omdat het streven is om bewust om te gaan met risico's, bestaat er een verantwoordingsplicht voor het GR. Binnen deze verantwoordingsplicht wordt er vanuit gegaan dat alle bij de activiteiten betrokken partijen via een samenwerkingsverband tot overeenstemming komen met betrekking tot de invulling van de plannen. Een verhoging van het GR dient door het bevoegd gezag (i.c. de gemeente Meppel) verantwoord te worden, waarbij de volgende elementen aan de orde komen:

- het bepalen van de risico's in huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied;
- maatregelen ter reductie van een eventuele verhoging van het GR;
- ruimtelijke onderbouwing van het plan;
- maatregelen voor zelfredzaamheid en hulpverlening van betrokkenen binnen het plangebied.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan wordt ingegaan op de verantwoording van het GR en komen bovenstaande elementen aan bod.

De huidige en toekomstige risico's zijn bepaald door middel van onderzoek, waarbij is gebleken dat het GR zowel in de huidige als in de toekomstige situatie onder de oriënterende waarde ligt. Maatregelen ter reductie van het GR vinden met name plaats in het kader van het Basisnet spoor. Daarnaast kunnen maatregelen worden getroffen in de bouwkundige sfeer, maar deze kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld.

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het plan geldt dat de onderhavige locatie op gemeentelijk niveau is aangewezen als vestigingslocatie voor het onderwijspark. De centrale locatie in Meppel (tussen de verschillende woongebieden) en de nabijheid van het station hebben daarbij een belangrijke rol gespeeld. Daarnaast kan de realisering van het onderwijspark een belangrijke bijdrage leveren aan de uistraling van Meppel richting spoorlijn en speelt de nieuwbouw een belangrijke rol in de opwaardering van de oostelijke stadsentree. Tenslotte is de gekozen locatie één van de weinige binnenstedelijke locaties waar fysiek ruimte is voor de vestiging van vier scholen en een sportaccommodatie. De onderhavige locatie is derhalve geschikt voor de vestiging van een onderwijspark; alternatieven zijn niet voorhanden.

Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt aandacht besteed aan de bereikbaarheid van het gebied voor de hulpdiensten en het realiseren van voldoende bluswatervoorzieningen en opstelplaatsen voor de brandweer. Het advies van de brandweer wordt hierbij betrokken. Zoals aangegeven in paragraaf 5.6.3 wordt aan alle wensen van de brandweer tegemoetgekomen, met uitzondering van de realisering van een tweede ontsluitingsroute.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- b de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk;
- c het plan draagt 'niet in betekende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- d de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

5.7.2 Actualisatie Luchtkwaliteitskaart Meppel (2008)

In 2006 is een uitgebreide studie uitgevoerd naar de luchtkwaliteit binnen de gemeente Meppel, op basis van de eisen van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De luchtkwaliteit is toen gebiedsdekkend en met hoge mate van ruimtelijk detail in kaart gebracht. In 2008 is dit onderzoek geactualiseerd onder de naam 'actualisatie luchtkwaliteitskaart Meppel'.

In de rapportage is de luchtkwaliteit berekend voor de huidige situatie (peiljaar 2006) en de toekomstige jaren 2010 en 2020. Tevens is de rapportage aangepast aan de 'Wet luchtkwaliteit' (titel 5.2 van de Wet milieubeheer) die op 15 november 2007 in werking is getreden.

Situatie 2006

Uit het onderzoek blijkt dat de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM_{10}) vrijwel overal in Meppel onder de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ blijft. Slechts in de directe omgeving van één bedrijf op het bedrijventerrein Oevers komen (zeer lokaal) overschrijdingen voor. De normen voor de jaargemiddelde concentratie en de uurgemiddelde concentratie van stikstofdioxide (NO_2) worden in de huidige situatie nergens in de gemeente Meppel overschreden.

Scenario's 2010 en 2020

Ten gevolge van de vernieuwing van het wagenpark en de lagere emissies en achtergrondconcentraties die hier uit volgen, zullen ondanks een verwachte groei van verkeersintensiteit, de concentraties van PM_{10} en NO_2 rond wegen in de toekomst waarschijnlijk lager zijn. De jaargemiddelde concentratie van PM_{10} komt in de beschouwde scenariojaren (2010 en 2020) vrijwel nergens in Meppel boven de grenswaarde. Slechts in de directe omgeving van enkele bedrijven op bedrijventerrein Oevers worden overschrijdingen verwacht. De grenswaarde voor jaargemiddelde concentratie van NO_2 wordt ook in de beschouwde scenariojaren (2010 en 2020) nergens in de gemeente Meppel overschreden.

Conclusie

Uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat in de gemeente Meppel slechts zeer lokaal (rond enkele bedrijven op het bedrijventerrein Oevers) overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten. In het plangebied van dit bestemmingsplan worden in geen van de berekende jaren (2006, 2010 en 2020) grenswaarden overschreden. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen derhalve geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

5.8 Flora en fauna

5.8.1 Inleiding

Deze paragraaf beschrijft de toetsing van de actualisatie van het bestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' aan de natuurwetgeving. Deze paragraaf (Tauw, rapportage april 2010) is opgesteld naar aanleiding van het ecologisch onderzoek dat Tauw heeft uitgevoerd in de wijk Ezinge in 2008.

Ten eerste wordt omschreven wat geplande ontwikkelingen en de wijzigingen in het bestemmingsplan zijn. Vervolgens worden de resultaten besproken van het onderzoek naar beschermde natuurwaarden.

Aan de hand van de aanwezige natuurwaarden wordt een conclusie getrokken wat de gevolgen zijn in het kader van de natuurwetgeving en of het aanvragen van een ontheffing of het opstellen van een mitigatieplan noodzakelijk is.

5.8.2 Wijzigingen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Blankenstein, Ezingen en Spoorzone' is van toepassing op de wijken Blankenstein, Ezingen en de Spoorzone. In het deelgebied Ezingen wordt een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het betreft de ontwikkeling van een school met daarbij behorende fietsenstallingen en inrichting. De overige onderdelen van het bestemmingsplan blijven ongewijzigd (de uitbreiding van Blankenstein was immers op grond van het vigerende bestemmingsplan al mogelijk).

Bij ontwikkelingen van ruimtelijke plannen dient onderbouwd te worden of het voornemen 'redelijkerwijs uitvoerbaar' is. Een inschatting van eventuele belastingen op het gebied van natuurbescherming is hier onderdeel van. Reeds tijdens de planvorming dient daarom inzichtelijk te worden gemaakt of er mogelijk sprake is van effecten waarvoor een mitigatie- en/of ontheffingsplicht geldt en of voldoende ecologisch mitigerende en/of compenserende maatregelen getroffen kunnen worden. Voor de actualisatie van het bestemmingsplan BES is daarvoor toetsing aan de natuurwetgeving noodzakelijk voor de veranderingen in de wijk Ezingen.

5.8.3 Resultaten natuurwaarden

Tauw heeft in de periode 2008-2009 het sportterrein Ezingen en omgeving onderzocht op de aanwezige natuurwaarden [Tauw 2009]. Tijdens dit onderzoek is een natuurtoets uitgevoerd, aangevuld met een onderzoek naar vleermuizen, vogels en vissen. In onderstaande tekst zijn de belangrijkste resultaten en conclusies overgenomen uit genoemde rapportage aangevuld met waarnemingen, die tijdens een extra veldbezoek voor het BES is uitgevoerd.

De huidige natuurbeschermingswetgeving kan worden onderverdeeld in gebiedsbescherming en soortbescherming. Gebiedsbescherming wordt gewaarborgd door de Natuurbeschermingswet 1998. Deze wet beschermt Natura 2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten. Voor activiteiten met een mogelijk effect op deze gebieden is toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk. De planologische bescherming van gebieden aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur vindt primair plaats bij ruimtelijke procedures en andere vergunningaanvragen.

Soortbescherming wordt gewaarborgd door de Flora- en faunawet. Deze wet beschermt inheemse dier- en plantensoorten waarbij onderscheid wordt gemaakt in verschillende beschermingscategorieën. Voor alle activiteiten met een mogelijk effect op beschermde dier- en plantensoorten is toetsing aan de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Gebiedsbescherming nabij het bestemmingsplan BES

Het gebied waarop het bestemmingsplan betrekking heeft (verder plangebied genoemd) ligt niet in de directe omgeving van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft de Wieden, dat op circa drie kilometer ten westen van het plangebied ligt. Gezien deze afstand en het kleinschalige karakter van de ingreep worden negatieve effecten door de ontwikkeling van een school op het Natura 2000-gebied niet verwacht.

Het plangebied ligt ten noorden en westen van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) 'Het Reestdal'.

Als 'wezenlijke waarden en kenmerken' zijn vooral habitattypen aangewezen en zijn enkele algemene doelstellingen opgesteld voor fauna [Berg H et al. 1996]. De ontwikkeling van het onderwijspark vindt niet plaats in de EHS. Omdat het plangebied aan de oostzijde wordt begrensd door de snelweg A32 en in het zuiden door een houtwal, zal er door de geplande ontwikkelingen niet meer verstoring optreden in de EHS dan door het huidige gebruik. Door de nu al aanwezige barrières in het landschap zullen door de geplande aanpassingen in het plangebied geen effecten op de wezenlijke waarden en kenmerken van de ecologische hoofdstructuur worden verwacht.

Soortbescherming in het plangebied

In het plangebied kan de bouw van het onderwijspark met daarbij behorende fietsenstallingen en inrichting een effect op beschermde planten en dieren hebben. De bouw van een scholencomplex met daarbij behorende fietsenstallingen en inrichting is gepland op het terrein tussen de Ambachtsweg, Ezingerweg en de zuidelijke begrenzing van de woonpercelen aan de Leliestraat. Dit terrein bestaat momenteel uit een afgerasterd grasperceel waar enkele vrachtwagens op worden gestald. De conclusie van het aanvullende veldbezoek op 14 oktober 2009 is dat op dit terrein geen strikt beschermde plant- of diersoorten verwacht worden.

Conclusies

Door de aanleg van het onderwijspark met daarbij behorende fietsenstallingen en inrichting wordt geen overtreding van de Flora- en faunawet verwacht. Eveneens vinden geen negatieve effecten van de ontwikkeling op de EHS en Natura 2000-gebieden plaats.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

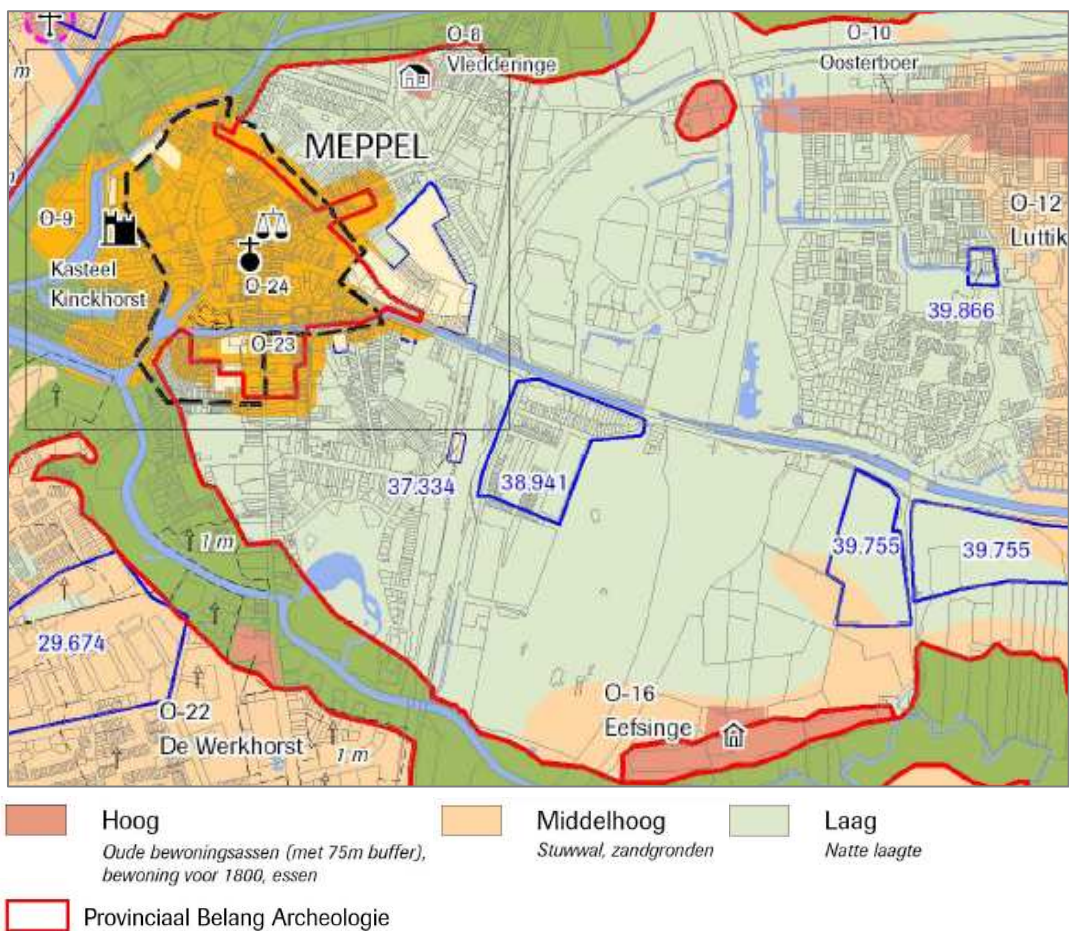
Door ADC Heritage is een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart vervaardigd voor de gemeente Meppel. De kaart vormt een instrument waarmee de gemeente op een verantwoorde manier met het bodemarchief om kan gaan. Vaststelling van de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is op korte termijn voorzien. Omdat het gemeentelijk archeologisch beleid zal worden vastgesteld voordat voorliggend bestemmingsplan wordt vastgesteld, is de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart verwerkt in het bestemmingsplan.

Op de archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart is het grondgebied van de gemeente Meppel ingedeeld in gebieden met een hoge, middelhoge, lage of zeer lage archeologische verwachtingswaarde. Daarnaast zijn de bekende waardevolle terreinen (waaronder de historische kern van Meppel en de AMK-terreinen) op de kaart opgenomen. Er is, afhankelijk van de verwachtingswaarde, aangegeven in welke gevallen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en welke richtlijnen hiervoor gelden.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan valt vrijwel volledig in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (natte laagte). In het uiterste noordoosten van het deelgebied Blankenstein is een klein gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (oude bewoningsassen) aangeduid.

Voor dit gebied is tevens aangegeven dat het van provinciaal belang is. In het zuidoosten van Ezinge (ter plaatse van het sportpark) heeft een deel van het plangebied een middelhoge verwachtingswaarde (stuwwal, zandgronden).

Voor gebieden met een lage archeologische verwachting (natte laagte) geldt een verplichting tot archeologisch onderzoek bij een project met een oppervlakte van meer dan 10 hectare waarbij de verstoring tevens dieper reikt dan 30 cm. Voor gebieden met een middelhoge verwachting geldt een onderzoeksverplichting bij bodemingrepen groter dan 1.000 m² die tevens dieper reiken dan 30 cm. Voor gebieden met een hoge archeologische verwachting geldt een verplichting voor archeologisch onderzoek bij projecten met een oppervlakte van meer dan 500 m² waarbij de verstoring tevens dieper reikt dan 30 cm.



Uitsnede archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente Meppel

5.9.2 Archeologie in het bestemmingsplan

De vlakken die op de archeologische beleidsadvieskaart zijn opgenomen, zijn vertaald in het bestemmingsplan. Voor het gebied dat een lage archeologische verwachtingswaarde heeft, is het niet zinvol om in het bestemmingsplan een beschermende regeling op te nemen aangezien het bestemmingsplan geen verstoringen groter dan 10 hectare mogelijk maakt.

Het gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde is op de verbeelding voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Het gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is op de verbeelding voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Op de gronden met deze dubbelbestemmingen geldt een bouwverbod voor gebouwen die groter zijn dan de ondergrens voor onderzoek (500 respectievelijk 1.000 m²). Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning voor het afwijken verlenen en bebouwing toestaan, mits op basis van archeologisch onderzoek is gebleken dat eventueel aanwezige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

Daarnaast is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd. Voor deze werkzaamheden zijn ondergrenzen opgenomen, zowel qua oppervlakte (500 m² respectievelijk 1.000 m²) als qua diepte van de verstoring (0,3 meter). Werken die een kleinere oppervlakte hebben of de grond niet dieper dan 0,3 meter verstoren, zijn niet omgevingsvergunningplichtig.

5.9.3 Cultuurhistorie

Op het kaartbeeld 'kernkwaliteit cultuurhistorie', dat onderdeel uitmaakt van de Omgevingsvisie Drenthe, zijn de provinciale kernkwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie in beeld gebracht. In het plangebied en in de omgeving van het plangebied zijn vier cultuurhistorisch waardevolle elementen op de kaart opgenomen: de Reest ten zuiden van het plangebied, de Hoogeveense Vaart, de historische (stads)kern van Meppel en het stadsdeel Oud-Zuid. Het gedeelte van het rijksbeschermd stads- en dorpsgezicht Oud-Zuid dat binnen het plangebied ligt, is voorzien van een dubbelbestemming. De Hoogeveense Vaart is opgenomen in de bestemming 'Water' en is als zodanig beschermd.

De ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt door middel van voorliggend bestemmingsplan vinden plaats op een voormalig bedrijventerrein (onderwijs-park) dan wel op een aantal braakliggende percelen (uitbreiding Blankenstein) zonder cultuurhistorische waarde. Door de beoogde ontwikkelingen worden dan ook geen cultuurhistorische waarden aangetast.

5.10 Verkeer

De realisering van het onderwijspark heeft invloed op de verkeersstromen in het plangebied. Ezinga is, vanwege de geïsoleerde ligging, voor autoverkeer alleen bereikbaar via de Ambachtsweg. De Ambachtsweg sluit aan op de Hoogeveenseweg, die in westelijke richting een verbinding vormt met het centrum van Meppel en in oostelijke richting met de A32 en de wijk Oosterboer. In 2005 is een gemeentelijk verkeersmodel opgesteld. In het verkeersmodel, dat een doorkijk biedt tot 2030, is geanticipeerd op de nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente (waaronder nieuwbouw van een scholenpark in Ezinga). Er is rekening gehouden met ruim 3.500 verkeersbewegingen op de Hoogeveenseweg. Geconcludeerd is dat het bestaande wegennet de nieuwe ontwikkelingen in Ezinga kan verwerken.

Voor de kruising Hoogeveenseweg/Ambachtsweg/Blankenstein zijn de verkeersstromen in de maatgevende spitsperiodes in beeld gebracht.

Goudappel Coffeng heeft een cocoon-berekening gemaakt voor de verkeersregelininstallatie op het kruispunt. In de huidige regeling van de verkeerslichten is nog geen rekening gehouden met de veranderde verkeersstromen door het gereed komen van knooppunt Lankhorst. Als hier wel rekening mee wordt gehouden, blijkt dat de cyclustijd binnen de 90 seconden blijft. Dit betekent dat, zonder lange wachtrijen, iedereen binnen 90 seconden groen licht krijgt. Het (landelijke) maximum voor drukke kruispunten ligt op een cyclustijd van 120 seconden. Geconcludeerd kan worden dat het extra verkeer van en naar het Onderwijspark zonder belemmeringen kan worden afgewikkeld via de kruising Hoogeveenseweg/Ambachtsweg/Blankenstein.

6 Financiële haalbaarheid

Het bestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' is grotendeels een beheerplan, waarin de bestaande situatie is vastgelegd. Het plan betreft een herziening van een aantal verouderde bestemmingsplannen, waarbij het juridisch-planologisch regime is geactualiseerd. Daarnaast wordt een tweetal nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Voor wat betreft de nieuwe ontwikkelingen, is de gemeente op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht om kosten te verhalen op ontwikkelende partijen. Met de partij die betrokken is bij de ontwikkeling van het onderwijspark is een anterieure overeenkomst gesloten om het kostenverhaal te verzekeren. De realisering van het onderwijspark en de inrichting van het gebied rond het onderwijspark worden gefinancierd door een externe partij. De gronden waarop de uitbreiding van bedrijvenpark Blankenstein plaatsvindt, zijn in eigendom van de gemeente Meppel. Hierdoor is het verhalen van kosten niet aan de orde.

7 Het bestemmingsplan

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen de gebieden Blankenstein, Ezinge en Spoorzone in de gemeente Meppel.

Bij het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Daarnaast is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP 2008). De hiervoor genoemde wetgeving en de SVBP 2008 zijn doorvertaald in een gemeentelijk Handboek bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Doordat alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de kaders van het handboek worden opgesteld, ontstaat uniformiteit in kaartbeeld en regels, waardoor de rechtszekerheid en praktische hanteerbaarheid van de nieuwe bestemmingsplannen wordt vergroot. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform het handboek (versie september 2009, aangevuld met standaardregels d.d. 15 maart 2010).

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen zijn niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'. De sloop- en aanlegvergunning zijn gewijzigd in 'omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk' respectievelijk 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden'. In het bestemmingsplan zijn alleen voor de nadere eisenregeling procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is namelijk geregeld in de Wet ruimtelijke ordening, en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo is ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking getreden. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningvrije en lichtbouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel is er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen. Er zijn nu twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij, het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn.

Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

Voor het grootste deel van het plangebied is de planopzet gericht op beheer en instandhouding van de bestaande situatie. Behoud van de bestaande functies is voor deze gronden het primaire doel van het bestemmingsplan. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding, omdat gekozen is voor een relatief gedetailleerde wijze van bestemmen. Omdat de bouwmogelijkheden gedetailleerd zijn vastgelegd, zowel qua situering van de nieuwe bebouwing als qua goot- en bouwhoogte, is vastgelegd waar bebouwing en in welke maatvoering aanwezig mag zijn. Het bestemmingsplan biedt over het algemeen echter nog wel voldoende flexibiliteit om op wijzigende omstandigheden en/of nieuwe maatschappelijke ontwikkelingen te kunnen inspelen.

Het Onderwijspark Ezinge is een ontwikkellocatie. Omdat de stedenbouwkundige kaders voor de ontwikkeling van het onderwijspark zijn vastgelegd, maar het exacte bouwplan nog niet bekend is, is voor dit gebied gekozen voor een globalere bestemming. De kaders zijn doorvertaald in een passende regeling waarbinnen het bouwplan ontwikkeld moet worden. Hierdoor ontstaat enige flexibiliteit in de uitvoering van de plannen, maar is er sprake van een grote mate van rechtszekerheid.

Voor het grootste gedeelte van het bestemmingsplan is voorzien in een directe bouwtitel. Voor de realisering van kantoren op een locatie in Blankenstein, waar in de huidige situatie sprake is van bedrijvigheid, is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om op de gronden in Blankenstein waar nu een sporthal en grootschalige detailhandel aanwezig zijn, bedrijvigheid te vestigen. Ook voor de vergroting van de bestaande winkelboulevard op Blankenstein is voorzien in een wijzigingsbevoegdheid.

Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de navolgende bestemmingen voor:

Agrarisch

De tot 'Agrarisch' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor cultuurgronden, een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen als parkeer- en groenvoorzieningen en voor de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen.

Gebouwen zijn niet toegestaan. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Bedrijf - 1

De tot 'Bedrijf - 1' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven in categorie 1 en 2, een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', opslag en uitstalling ten behoeve van de bedrijven en ondergeschikte productiegebonden detailhandel met bijbehorende showroom, een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen. Er zijn aanduidingen opgenomen voor een parketzaak, een houtverwerkings- en houthandelsbedrijf, een kantoor, en een agrarische schuur.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische schuur' is een agrarische schuur toegestaan buiten het bouwvlak. De toegestane goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn aangeduid. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zijn bepalingen opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Om te voorkomen dat op een bedrijfsperceel een zelfstandige winkel ontstaat, is het verkoopvloeroppervlak voor ondergeschikte productiegebonden detailhandel beperkt tot een oppervlakte van maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van gebouwen met een maximum van 200 m². Het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor doeleinden van zelfstandige bebouwing is aangemerkt als strijdig gebruik. De agrarische schuur mag niet voor bedrijfsactiviteiten worden gebruikt. Daarnaast is geregeld dat bij de inrichting van het bedrijfsperceel op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken verlenen voor een bedrijf dat niet voorkomt in categorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Bedrijf - 2

De tot 'Bedrijf - 2' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2, een aanhanger- en opleggerfabriek en een overdekte speeltuin ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen, opslag en uitstalling ten behoeve van de bedrijven en ondergeschikte productiegebonden detailhandel met bijbehorende showroom, een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn aangeduid. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daar waar een gevellijn is opgenomen mag de breedte van een gebouw niet meer bedragen dan 25 meter. De breedte wordt gemeten evenwijdig aan de gevellijn. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Om te voorkomen dat op een bedrijfsperceel een zelfstandige winkel ontstaat, is het verkoopvloeroppervlak voor ondergeschikte productiegebonden detailhandel beperkt tot een oppervlakte van maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van gebouwen met een maximum van 200 m². Daarnaast is geregeld dat bij de inrichting van het bedrijfsperceel op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken verlenen voor een bedrijf dat niet voorkomt in categorie 2, 3.1 of 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.

Detailhandel - Grootschalig

De tot 'Detailhandel - Grootschalig' bestemde gronden zijn bedoeld voor detailhandelsvestigingen in de volgende branches: woninginrichting (waaronder meubels), keukens en sanitair, bouwmarkten, boten, caravans en tenten en tuincentra. Autobedrijven (met showroom) zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - autobedrijf'. Binnen de bestemming zijn daarnaast ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen toegestaan.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage zijn aangeduid. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels om een uitbreiding van gebouwen buiten het bouwvlak toe te staan met maximaal 20%, en daarmee samenhangend het verkoopvloeroppervlak te vergroten. Voor grotere uitbreidingen is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 3'.

Om te voorkomen dat kleinschalige detailhandel ontstaat op deze gronden, is het verkoopvloeroppervlak aan een minimum (1.000 m²) gebonden via de specifieke gebruiksregels. Als specifieke gebruiksregels zijn daarnaast regelingen opgenomen dat bij de inrichting van het bedrijfsperceel op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Supermarkten, detailhandel in voedingswaren en detailhandel in kleding zijn niet toegestaan. Ook buitenopslag is niet toegestaan.

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van de vestiging van detailhandel in andere dan de toegestane branches, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

Gemengd

De tot 'Gemengd' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2, opslag en uitstalling ten behoeve van de bedrijven, kantoren en ondergeschikte productiegebonden detailhandel met bijbehorende showroom, een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage (gemeten per bouwperceel) zijn aangeduid.

Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Om te voorkomen dat op een bedrijfsperceel een zelfstandige winkel ontstaat, is het verkoopvloeroppervlak voor ondergeschikte productiegebonden detailhandel beperkt tot een oppervlakte van maximaal 30% van de totale vloeroppervlakte van gebouwen met een maximum van 200 m².

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor het afwijken verlenen voor een bedrijf dat niet voorkomt in categorie 2, 3.1 of 3.2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming te wijzigen in 'Detailhandel – Grootschalig'.

Groen

Binnen deze bestemming is ruimte voor groenvoorzieningen, bermen en beplanting, parken en plantsoenen, fiets- en voetpaden en een gronddepot ter plaatse van de desbetreffende aanduiding, een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats is strijdig, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot'.

Horeca

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn bedoeld voor horecavestigingen in categorie 1 en 2, zoals nader uiteen wordt gezet in artikel 1 Begrippen, een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn aangeduid. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Daarnaast is geregeld dat bij de inrichting van het bedrijfsperceel op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandel wordt aange-merkt als strijdig gebruik.

Kantoor

De tot 'Kantoor' bestemde gronden zijn bedoeld voor kantoren, een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn aangeduid. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Daarnaast is geregeld dat bij de inrichting van het bedrijfsperceel op eigen terrein dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandel wordt aange-merkt als strijdig gebruik.

Maatschappelijk

De tot 'Maatschappelijk' bestemde gronden zijn educatieve en informatieve voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen, medische en sociaal-medische voorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen, buurt- en wijkcentra en kinderopvang, een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen. Ook toegestaan zijn restauratieve voorzieningen ten behoeve van de bestemming, waarbij de oppervlakte is beperkt tot maximaal 10% van de totale vloeroppervlakte van de maatschappelijke voorziening. Detailhandel is uitgesloten.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Tevens is de toegestane goot- en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage aangeduid. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Maatschappelijk – Onderwijspark

De tot 'Maatschappelijk – Onderwijspark' bestemde gronden zijn bedoeld voor educatieve voorzieningen, een binnensportaccommodatie en onderwijsondersteunende functies ter plaatse van de betreffende aanduiding. In de begrippen is uitgelegd wat wordt verstaan onder onderwijsondersteunende functies: het betreft functies die ondersteunend zijn aan het onderwijspark en/of aan de sportaccommodatie. Alle functies moeten een directe relatie hebben met de onderwijs- en/of sportfunctie. Ook toegestaan zijn ondergeschikte, bij de bestemming behorende voorzieningen en restauratieve voorzieningen ten behoeve van de bestemming, waarbij de oppervlakte is beperkt tot maximaal 10% van de totale vloeroppervlakte van de maatschappelijke voorziening. Detailhandel is uitgesloten.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. In het totaal mag het bouwvlak voor niet meer dan 50% worden bebouwd. Als uitgangspunt geldt een maximale bouwhoogte van 15 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beperkte bouwhoogte' mag de goot- en bouwhoogte maximaal 7 meter respectievelijk 10 meter bedragen.

Maximaal 30% van de bebouwing mag een hogere hoogte dan 15 meter hebben, waarbij een maximale bouwhoogte van 30 meter geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwhoogte', en daarbuiten een maximale bouwhoogte van 22 meter.

Er zijn binnen de bestemming twee gevellijnen opgenomen. Er is geregeld dat een gevel dient te worden gebouwd in ten minste een bepaald percentage van de lengte van de desbetreffende gevellijn. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Op een deel van de bestemming mag geen parkeerterrein worden opgericht. Met de gebiedsaanduiding 'parkeervoorziening' is geregeld dat binnen of rond deze bestemming ten minste 436 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Recreatie - Volkstuin

Binnen deze bestemming is ruimte voor dagrecreatieve activiteiten in de vorm van volkstuinen, een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs' zijn educatieve voorzieningen toegestaan.

Het gebouw dat in gebruik is voor de onderwijsfunctie, is opgenomen binnen een bouwvlak. Op dit bouwvlak zijn de toegestane goot- en bouwhoogte en het bebouwingspercentage aangeduid. Buiten het bouwvlak mogen gebouwen ten behoeve van de volkstuinen worden gebouwd. Er is maximaal één 'gewoon' gebouw (niet zijnde een kas) per volkstuintje toegestaan. Er mogen meerdere kassen worden gebouwd, maar de maximale gezamenlijke oppervlakte van gebouwen, waaronder kassen, mag niet meer bedragen dan 6 m² per volkstuin. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor detailhandel, als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, voor verblijfsrecreatie of voor bewoning is als strijdig gebruik aangemerkt. Daarnaast is geregeld dat de oppervlakte van een volkstuin niet minder dan 100 m² mag bedragen. Hiermee wordt voorkomen dat bestaande volkstuintjes worden gesplitst in meerdere kleine volkstuintjes zodat meer bouwmogelijkheden zouden ontstaan.

Sport - 1

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor sportvoorzieningen, met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren, en de daarbij behorende voorzieningen, zoals sportkantine (maximaal 350 m²), met daarbij behorende gebouwen, en dagrecreatie. Een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen. Detailhandel is uitgesloten.

Om nog geen vaste locatie vast te leggen is alleen een maximale oppervlakte aan gebouwen geregeld van 3.500 m². De toegestane bouwhoogte is vastgelegd op 10 meter. Ook is een regeling voor de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen. Er zijn nadere regels opgenomen voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Het gebruik van gronden en bouwwerken als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen is als strijdig gebruik aangemerkt.

Sport - 2

De tot 'Sport - 2' bestemde gronden zijn specifiek bedoeld voor een sportcentrum, en de daarbij behorende voorzieningen, zoals een sportkantine (maximaal 10%), met daarbij behorende gebouwen, en een duivensportvereniging ter plaatse van de betreffende aanduiding, een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen. Detailhandel is uitgesloten.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn aangeduid. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn ook nadere regels opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Het gebruik van gronden en bouwwerken als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen is als strijdig gebruik aangemerkt.

Bij de inrichting van het bedrijfsperceel dient op eigen terrein te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzen gronden behorende hoofdgebouwen, een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen. Detailhandel is uitgesloten.

Binnen deze bestemming is een regeling opgenomen voor erkers, luifels, balkons en dergelijke ten behoeve van aangrenzende, binnen de bestemming 'Wonen' gelegen hoofdgebouwen. Verder is een regeling voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Het gebruik van gronden en bouwwerken als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen is als strijdig gebruik aangemerkt.

Verkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, met daaraan ondergeschikt andere bouwwerken zoals viaducten, bruggen en tunnels, waterlopen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – oriëntatiepunt' is tevens een oriëntatiepunt toegestaan. Ook is een aanduiding opgenomen voor een spoorweg.

Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Het gebruik van gronden en bouwwerken als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen is als strijdig gebruik aangemerkt. Ook het gebruik of laten gebruiken van gronden voor het oprichten van een verkooppunt van motorbrandstoffen is strijdig.

Verkeer - Railverkeer

Binnen deze bestemming is ruimte voor spoorwegen, spoorverkeer en spoorwegvoorzieningen, met daarbij behorende andere bouwwerken zoals bruggen en tunnels, nutsvoorzieningen, waterlopen, waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen en groenvoorzieningen.

Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De toegestane goot- en bouwhoogte alsmede het bebouwingspercentage zijn aangeduid. Kleine gebouwtjes ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd onder bepaalde voorwaarden. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn regels opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Het gebruik van gronden en bouwwerken als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen is als strijdig gebruik aangemerkt. Ook het gebruik of laten gebruiken van gronden voor het oprichten van een verkooppunt van motorbrandstoffen is strijdig.

Verkeer – Verblijfsgebied

Binnen deze bestemming is ruimte voor (woon)straten en pleinen, parkeer-voorzieningen, fiets- en voetpaden, een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen

Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

Het gebruik van gronden en bouwwerken als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen is als strijdig gebruik aangemerkt. Ook het gebruik of laten gebruiken van gronden voor het oprichten van een verkooppunt van motorbrandstoffen is strijdig.

Water

Binnen deze bestemming is ruimte voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen, met de daarbij behorende andere-bouwwerken, waaronder bruggen, duikers en/of dammen.

Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn onder andere bedoeld voor wonen, bedrijfsactiviteiten aan huis, mits genoemd in de in de categorie 1 van de in bijlage 1 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten. Verder is een woonzorgcomplex en een paardenbak toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de desbetreffende aanduidingen. Een en ander met ondergeschikte en bij de bestemming behorende voorzieningen. Detailhandel is uitgesloten.

Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, tenzij anders is aangegeven. Een hoofdgebouw mag vrijstaand, halfvrijstaand of in een rij worden gebouwd, tenzij de aanduiding 'gestapeld' is opgenomen. De toegestane goot- en bouwhoogte is aangeduid. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan, maar dienen wel op een afstand van minimaal 3 meter achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.

Voor ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen alsmede voor andere bouwwerken zijn nadere bebouwingsregels opgenomen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten.

In bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning voor het afwijken verlenen van de bouwregels of voor het toestaan van een hogere goot- en of bouwhoogte.

Het gebruik of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning is als strijdig gebruik aangemerkt, evenals het gebruik van gronden en bouwwerken als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen of het gebruik van de paardenbak anders dan voor hobbymatig gebruik.

Leiding – Hoogspanningsverbinding

De dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding' heeft tot doel de aanwezige leiding te beschermen.

Binnen deze bestemming mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming, mits er een omgevingsvergunning voor het afwijken is verleend.

Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden opgenomen.

Waarde - Archeologie 1 en 2

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' is opgenomen voor de gronden die op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart zijn aangeduid als 'hoge verwachtingswaarde'. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' is opgenomen voor de gronden die op deze kaart zijn aangeduid als 'middelhoge verwachtingswaarde'.

Op de gronden met een dubbelbestemming geldt een bouwverbod voor gebouwen groter dan 500 m² respectievelijk 1.000 m². Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen om grotere gebouwen toe te staan. Dit kan slechts als door middel van onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of als blijkt dat archeologische waarden aanwezig zijn, maar wordt voldaan aan één van de in de regels genoemde nadere voorwaarden. Er kan bijvoorbeeld een verplichting worden opgelegd tot het treffen van technische maatregelen, een verplichting tot archeologisch onderzoek door middel van een opgraving of een verplichting tot archeologische begeleiding van werkzaamheden.

Daarnaast is binnen de dubbelbestemmingen een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Voor bepaalde werkzaamheden (groter dan 500 respectievelijk 1.000 m² én dieper dan 0,3 meter) is een omgevingsvergunning benodigd. Deze omgevingsvergunning kan past worden verleend indien uit onderzoek is gebleken dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of als blijkt dat wel archeologische waarden aanwezig zijn, maar kan worden voldaan aan één van de in de regels opgenomen nadere voorwaarden.

Waarde – Beschermd stadsgezicht

De dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' heeft tot doel de karakteristieke kenmerken van het beschermde stadsgezicht Oud-Zuid te beschermen.

In afwijking van hetgeen elders in de regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mag aan de gronden en de bebouwing geen verandering worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de bepaalde karakteristieken/kenmerken, een en ander zoals bepaald in het aanwijzingsbesluit tot het beschermde stadsgezicht. Na advies te hebben ingewonnen bij de monumentencommissie kan hiervan worden afgeweken via een omgevingsvergunning voor het afwijken. Daarnaast is voor diverse werkzaamheden een omgevingsvergunning benodigd.

7.3 Algemene regels

In hoofdstuk 3 staat een aantal algemene regels. Er zijn regels opgenomen voor de vrijwaringszone voor de snelweg, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de zone 0-50 meter en de zone 50-100 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone – geluidgevoelige gebouwen uitgesloten' zijn geen geluidgevoelige gebouwen toegestaan. Met een omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag hiervan afwijken indien uit akoestisch onderzoek blijkt dat ten zuiden van het onderwijspark gelegen bedrijf niet in zijn belangen wordt geschaad.

Ook is de aanduiding 'parkeervoorziening' opgenomen, die regelt dat ten behoeve van het onderwijspark 436 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

Er zijn drie wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1' kan het plan gewijzigd ten behoeve van kantoren. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' kan het plan gewijzigd ten behoeve van bedrijven. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' kan het plan gewijzigd worden door het bouwvlak, en daarmee samenhangend het verkoopvloeroppervlak binnen de bestemming 'Detailhandel - Grootschalig' te vergroten.

8 Overleg en inspraak

8.1 Inspraak en vooroverleg

8.1.1 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 3 februari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 16 februari 2011 heeft een informatieavond plaatsgevonden in het stadhuis van Meppel. Gedurende de periode van terinzagelegging is aan eenieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen.

Er zijn 28 inspraakreacties ingediend, waarvan 20 identieke reacties. De inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Blankenstein, Ezinge en Spoorzone'. De inspraakreacties hebben geleid tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan.

8.1.2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties. In de als bijlage opgenomen 'Nota inspraak en vooroverleg voorontwerpbestemmingsplan Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' is aangegeven wat de resultaten van het vooroverleg zijn. Naar aanleiding van de vooroverlegreacties hebben beperkte aanpassingen van het bestemmingsplan plaatsgevonden.

8.2 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 september 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Gelijktijdig hebben het 'Beeldkwaliteitplan Onderwijspark Ezinge' en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde weg- en railverkeerslawaaï voor het onderwijspark ter visie gelegen.

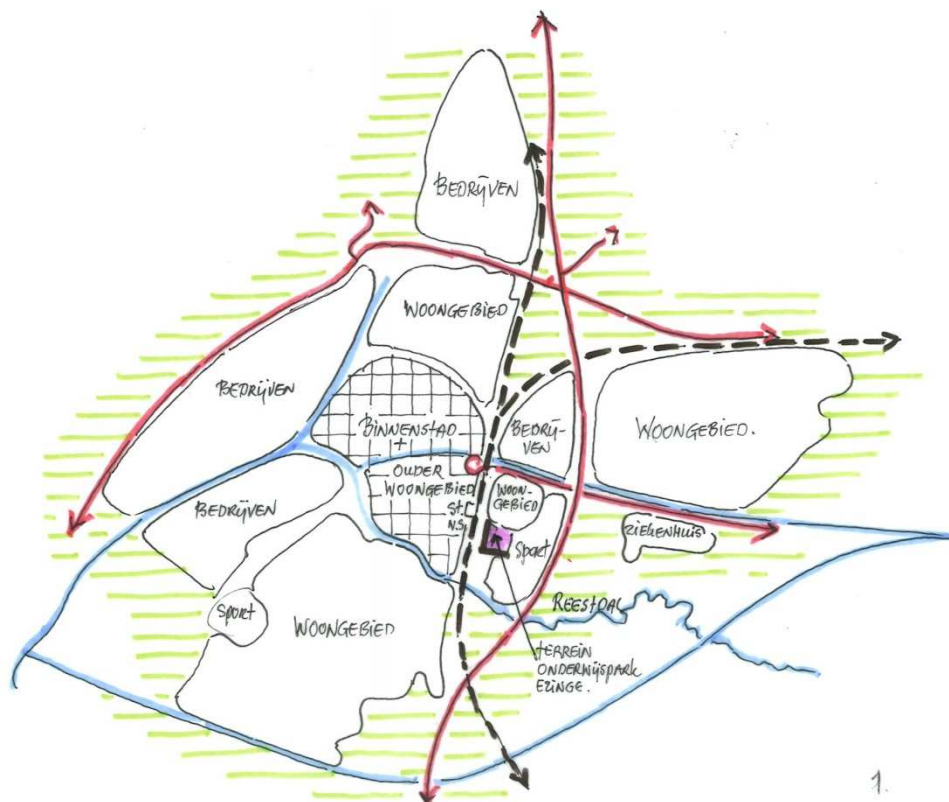
Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ingediend. De zienswijze, die is ingediend door GS Meppel, is samengevat en van een beantwoording voorzien in de 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Blankenstein, Ezinge en Spoorzone', die als bijlage is opgenomen. De zienswijze heeft betrekking op de manier waarop het nieuwe onderwijspark zich verhoudt tot de (huidige en mogelijke toekomstige) bedrijfsactiviteiten van GS Meppel. Naar aanleiding van de gemeentelijke beantwoording heeft overleg plaatsgevonden met GS Meppel. Besloten is om de aanduiding 'milieuzone - geluidgevoelige gebouwen uitgesloten' te vergroten, zodat binnen een afstand van 100 meter van het bedrijfsperceel van GS Meppel geen geluidgevoelige gebouwen op het terrein van het onderwijspark kunnen worden gerealiseerd.

In een memo d.d. 23 januari 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan met inachtneming van deze aanpassing gewijzigd vast te stellen. De memo is als bijlage opgenomen.

Op 26 januari 2012 is het bestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone', overeenkomstig het voorstel van het college, gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.

Bijlage 1

Stedenbouwkundige randvoorwaarden en beeldkwaliteitplan Onderwijspark Ezinge



Stedenbouwkundige randvoorwaarden Onderwijspark Ezinge

Onderwijspark Ezinge te Meppel

algemeen

Een terrein ter grootte van ongeveer 39.700 m² is bestemd voor de realisering van het onderwijspark Ezinge en sportaccommodatie.

Het terrein ligt tussen de Ezingerweg en de Ambachtsweg en sluit aan op het woongebied Ezinge, de Ezingerbuurt.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de invulling van dit terrein zijn geënt op:

- A. De mogelijkheden die de ligging van het terrein biedt. *Uitgangspunt is dat gestreefd wordt naar een optimale benutting van de kansen en mogelijkheden die annex zijn met de positie van het terrein in het geheel van de stad Meppel.*
- B. De mogelijkheden die er zijn voor de inrichting en bebouwing van het terrein, gelet op het te realiseren programma. *Uitgangspunt is een goed functionerend onderwijspark c.a. in een bij Meppel passende vorm.*

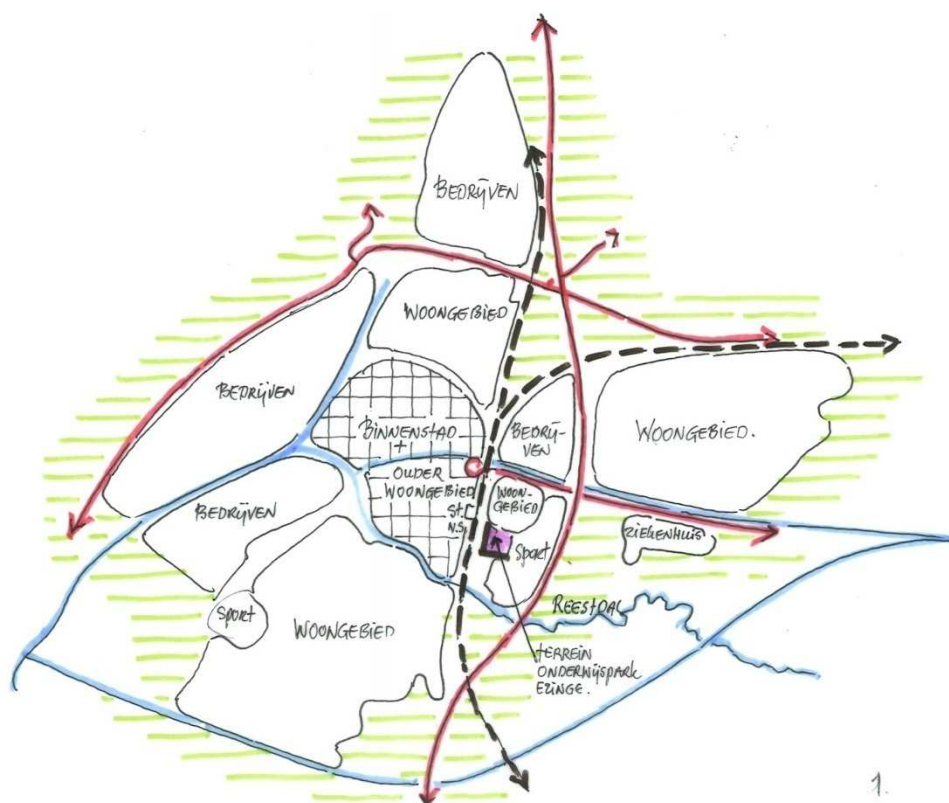
De stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn in de volgende paragrafen nader uitgewerkt. De randvoorwaarden kunnen nog verdere beperkingen inhouden als gevolg van invloeden vanuit de omgeving van het terrein. Deze mogelijke beperkingen, voornamelijk in verband met het voldoen aan normen wat betreft geluid en risico, zijn in een apart hoofdstuk beschreven.



A het terrein: mogelijkheden en kansen

1. de bestaande situatie (figuur 1)

Het terrein maakt deel uit van de wijk Ezinge. Ezinge ligt aan de zuidoost-zijde van de stad, direct langs de A32 en aan de oostelijke stadsentree, de Hoogeveenseweg. Het terrein van het onderwijspark ligt ten oosten van de spoorlijn Zwolle – Meppel - Groningen / Leeuwarden, dicht bij het station. Direct westelijk van het station bevindt zich het hart van de stad, omvattende de oude Meppeler binnenstad en de oudere woongebieden. Het terrein is verder omgeven door de Ezingerbuurt aan de noordzijde, en het sportcomplex Ezinge aan de oost- en zuidoostzijde. Aan de zuidzijde bevinden zich bebouwing en terreinen met een bedrijfsfunctie. In figuur 1 is de centrale ligging van het nieuwe onderwijspark c.a. globaal in beeld gebracht. De verschillende woongebieden liggen op fietsafstand.



figuur 1 ligging van het terrein

2. (mogelijke) toekomstige ontwikkelingen (figuur 2 en figuur 3)

Drie mogelijke toekomstige ontwikkelingen zijn relevant voor de ruimtelijke context van het onderwijspark.

In de eerste plaats maken het onderwijspark en de omgeving daarvan deel uit van de Stedenbouwkundige Visie Oostelijke Stadsentree. In deze visie kan de nieuwe bebouwing van het onderwijspark een belangrijke bijdrage leveren aan de zichtbaarheid en de representatie van de stad Meppel. Concreet zijn het onderwijspark en de aangrenzende zuidelijke locatie gezamenlijk benoemd als ankerpunt dat de schaal van de directe omgeving ontstijgt en een duidelijke potentie heeft in de zichtbaarheid vanaf de A32

en het spoor. De herstructurering van het sportpark, de aanleg van een nieuwe fietsverbinding naar de Reestlaan en de bouw van het onderwijspark zijn de eerste stappen in een hernieuwde positionering van Ezingen in de stad.

Het thema van de centrale stadsentree is "Parkway". Het landschap is dominant. Het landschap rondom de Reest zorgt voor de continuïteit. Ezingen zal meer zichtbaar en beleefbaar worden door het transparanter maken van het groen en het verbeteren van diverse routes met het Reestdal. Hierdoor wordt de verwevenheid van het landschap en Ezingen (en daardoor met de stad) verbeterd. De gebouwen in de boerderijsetting op het sportpark worden meer zichtbaar en op een hoger schaalniveau vormt het onderwijspark de aankondiging van Meppel.

Eén en ander is indicatief verbeeld op figuur 2.

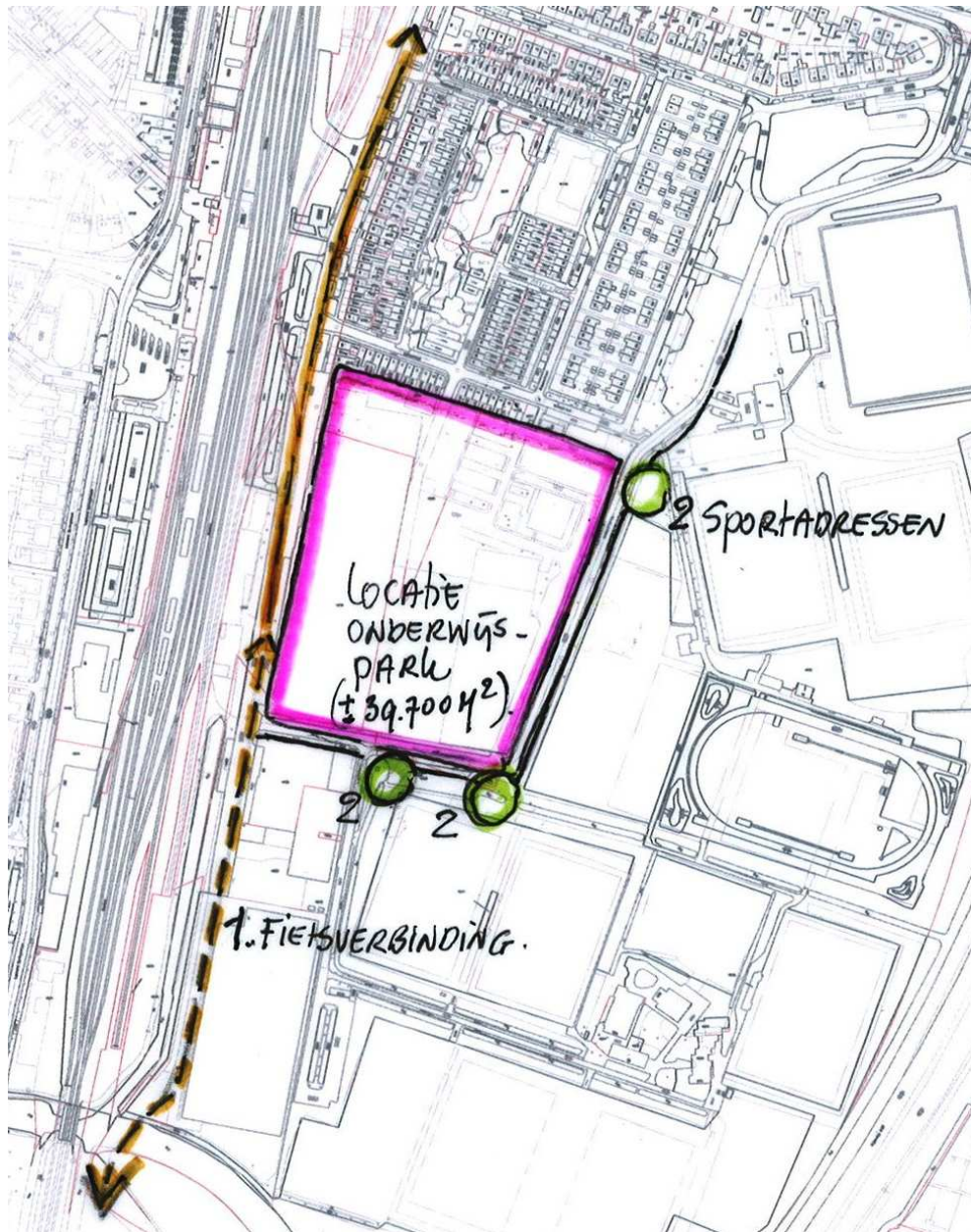


figuur 2 Stedenbouwkundige Visie Oostelijke Stadsentree (concept)

De tweede (mogelijke) ontwikkeling heeft betrekking op het realiseren van een fietsverbinding tussen het gebied oostelijk van het spoor en het zuidelijke woongebied van Meppel. Deze verbinding komt uit op de Ezingerweg. Het betreft een mogelijke ontwikkeling waarmee rekening gehouden kan worden. (zie figuur 3).

Als derde (mogelijke) ontwikkeling kan worden genoemd de verbetering van de toegangen naar het sportpark Ezingen vanaf de Ambachtsweg. Het sportpark zelf is de afgelopen jaren geherstructureerd en verbeterd. De logistiek (aan - en afvoer routes en parkeren) en ook het aanzien van het sportpark vanaf de Ambachtsweg zijn relevant als deel van de steden-

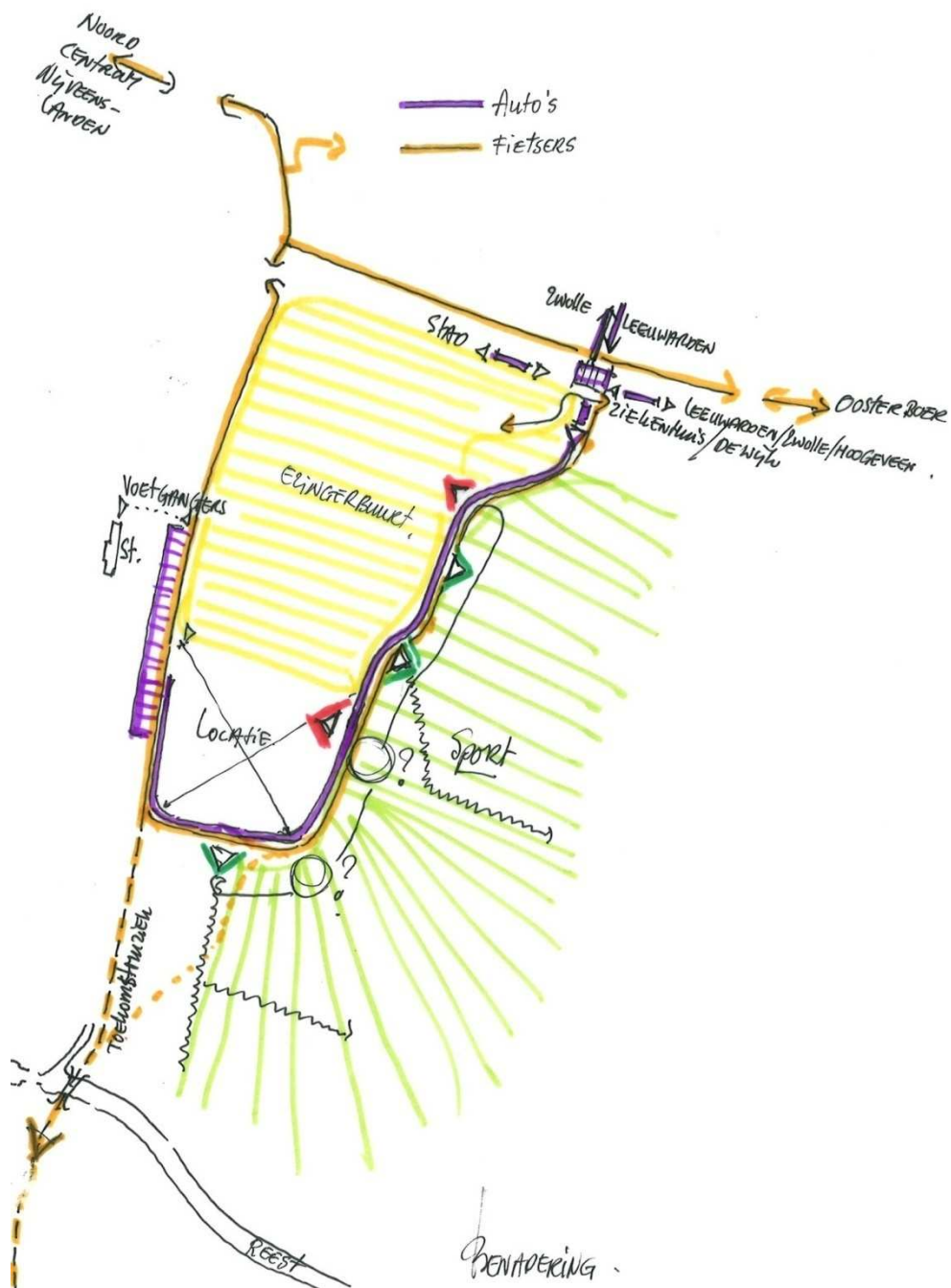
bouwkundige context van het terrein voor het nieuwe onderwijspark. (zie ook figuur 3).



figuur 3 ontwikkelingen

3. ontsluiting en bereikbaarheid van het terrein (figuur 4)

Het geheel van de ontsluiting en de bereikbaarheid van het terrein voor het onderwijspark is complex, en biedt tegelijkertijd kansen. Complex, omdat de stationsomgeving, de Ezingerbuurt, het sportcomplex en het onderwijspark, elk hun eigen eisen stellen aan infrastructurele voorzieningen. Kansen, omdat door het onderwijspark op een heldere manier gebruik kan worden gemaakt van de accentverschillen ter weerszijden ervan. Het autoverkeer wordt voornamelijk afgewikkeld via de Ambachtsweg, oostelijk van het onderwijspark. De Ezingerweg laat westelijk van het onderwijspark een samenbundeling zien van langzaamverkeerroutes, inclusief toegang naar het station.



figuur 4 ontsluiting en bereikbaarheid

Eén en ander is in beeld gebracht op figuur 4. De Ezingerweg zal worden ingericht als verblijfsgebied, met ruimte voor de langzaamverkeerverbindingen.

Een belangrijk punt is de bereikbaarheid van het P+R gebied oostelijk van het spoor, met aan - en afvoer van auto's via de Ambachtsweg.

Een tweede belangrijk punt is het geheel van –duidelijke– aansluitingen en toegangen langs de Ambachtsweg naar de verschillende bestemmingen (Ezingerbuurt, sportpark en onderwijspark).

Voor de Ezingerbuurt is specifiek van belang dat de verschillende woonstraten, als het gaat om het verkeer, alleen een functie hebben ten behoeve van het wonen.

4. bebouwingsstructuur (figuur 5)

Met het nieuwe onderwijspark zal een bijdrage worden geleverd aan de bebouwingsstructuur van de stad. Het gaat daarbij in hoofdzaak om twee aspecten, namelijk de stedenbouwkundige inpassing en de toe te passen bouwhoogte.



figuur 5 bebouwingsstructuur

4.1 de stedenbouwkundige inpassing

stadsniveau

Het onderwijspark kan op *stadsniveau* bijdragen aan de zichtbaarheid en representatie van de stad Meppel. Door het meer transparant maken van Ezingen wordt het gebied aangesloten op het omliggende reestdallandschap en wordt het gebied beleefbaar vanaf de A32. Zo ontstaat een unieke kans het onderwijspark betekenis te geven voor de uitstraling van Meppel aan de oostzijde van de stad. Een tweede opgave is om stad en landschap op een aantrekkelijke manier met elkaar te verweven. De bebouwingsstructuur en de architectonische uitstraling aan de zuid- en oostzijde van de locatie is van grote betekenis voor de oostelijke stadsentree. Het onderwijspark wordt op het schaalniveau van de stad gebracht door deze in te bedden in de stadsentree. Het effect is een uitstraling van het onderwijspark naar het Reestdal. Tegelijkertijd zijn de kwaliteiten van het Reestdal voor het onderwijspark bereikbaar. De stadsentree betekent een opwaardering in de vorm van een schaalsprong voor heel Meppel. Niet langer met de rug naar het landschap, maar landschap en stad worden geïntegreerd.

buurniveau

Op *buurniveau* sluit het nieuwe onderwijspark aan op de bebouwing van de Ezingerbuurt.

De Ezingerbuurt maakt deel uit van het stedelijke weefsel van de stad en is in dit weefsel sterk ingebed. Aan twee zijden begeleidt de randbebouwing van de buurt in een duidelijke rooilijn een tweetal hoofdstructuurlijnen van de stad, namelijk aan de noordzijde de Hoogeveense vaart en weg, en aan de westzijde het spoorlijn tracé. Met name de bebouwingslijn langs het spoor is van belang voor de stedenbouwkundige inbedding van het nieuwe onderwijspark.

In feite wordt het spoorlijntracé aan twee zijden begeleid door een bebouwingsstrook. Westelijk van het spoor is dat de bebouwingslijn langs de Leonard Springerlaan en de Parallelweg; oostelijk van het spoorlijntracé de eerdergenoemde wand van de Ezingerbuurt langs de Ezingerweg, en verder naar het zuiden ook de bedrijfbebouwing. Het terrein van het onderwijspark maakt op dit moment als “open plek” deel uit van deze structuur, die kan worden getypeerd als “spoorlijntracé met ter weerszijden een stadsbinnenrand”.

inpassing

Vanaf de A32 is de locatie van het onderwijspark in de toekomst duidelijk te zien. Hiermee draagt de locatie in belangrijke mate bij aan de leesbaarheid van de stad. De bebouwing aan de zuid- en oostzijde zal op deze stedenbouwkundige betekenis anticiperen door van voldoende hoogte te zijn.

Hiermee fungeert het onderwijspark als ankerpunt in de stadsentree. Ook de architectonische kwaliteit is vanwege de gewenste zichtbaarheid en uitstraling van groot belang.

Naast de zichtbaarheid in het kader van de stadsentree is de integratie met reestdallandschap van belang. De overgang met het landschap (via het sportpark) zal door middel van een zorgvuldige plaatsing van de bebouwing en programmering aan de zuid- en oostzijde vorm krijgen. Tevens zal deze groene overgang op inrichtingsniveau uitgewerkt moeten worden.

Aan de noordzijde sluit het onderwijspark direct aan op de Ezingerbuurt. De buurt grenst met de achterzijde van de woningen langs de Leliestraat aan het terrein voor het onderwijspark. Aansluitend aan deze achterterreinen zal de overgang tussen woonbuurt en onderwijspark ruimtelijk moeten worden vormgegeven. Uitgangspunt voor deze ruimtelijke inpassing is dat onderwijspark en woningen elkaar niet in negatieve zin mogen beïnvloeden, maar elkaar juist aan moeten vullen. Dit impliceert in ieder geval dat:

- er een functionele scheiding is tussen woongebied en onderwijspark;
- er **geen** ruimtelijke scheiding is tussen woongebied en onderwijspark. Het onderwijspark sluit aan op de schaal en maat van de Ezingerbuurt en vormt pas na een kaveldiepte haar eigen gezicht naar de omgeving. Er is sprake van continuïteit langs de Ezingerweg. Ook aan de Ambachtsweg wordt begonnen met de aangrenzende bebouwingshoogte, waarna vervolgens (in zuidelijke richting) de schaalsprong van het onderwijspark wordt vormgegeven; en
- er zowel voor het onderwijspark als voor de woningen sprake is van een aantrekkelijk vormgegeven passende begrenzing van het eigen terrein en een samenhangend bebouwingsbeeld van het geheel. Hierbij is er voor de woningen aan de Leliestraat een

achtertuin met een diepte van tenminste 10 meter, gemeten vanaf de achtergevel van het hoofdgebouw.

De westzijde (spoorzijde) van het terrein voor het onderwijspark is belangrijk voor de positionering van nieuwe bebouwing in het stedelijk weefsel van Meppel. In het verlengde van de bestaande bebouwingswand langs de Ezingerweg is op figuur 5 een rooilijn aangegeven. De betekenis van deze rooilijn is dat (een deel van) de bebouwing in deze rooilijn wordt geplaatst en dat de rooilijn naar het westen toe niet met bebouwing mag worden overschreden. Verder is van belang dat bebouwing zich niet afkeert van deze westzijde maar juist hiernaar gericht is als onderdeel van de stadsbinnenrand.

Continuïteit in het straatbeeld van de Ezingerbuurt is gewenst. De korrel en massa van de woonbebouwing is uitgangspunt en wordt doorgezet op het onderwijspark. De schaalsprong op het onderwijspark wordt zorgvuldig gemaakt. De belangrijkste entree van het onderwijspark (met name voor fietsers en voetgangers) ligt aan deze zijde.

Ook aan de oostzijde is een rooilijn te trekken in het verlengde van de bestaande bebouwingsgrens van de Ezingerbuurt. Ook hier een lijn die niet met bebouwing mag worden overschreden, in dit geval naar de oostzijde, en waarin een deel van de nieuwe bebouwing moet worden gebouwd om een logische overgang met de Ezingerbuurt te verkrijgen. Anders dan aan de westzijde is hier geen belangrijke structuurlijn aanwezig, maar is er wel sprake van een presentatie van het onderwijspark, op stadsniveau aan de stadsentree, en meer direct aan de Ambachtsweg, zijnde de ontsluitingsweg voor onderwijspark en sportpark. De sportvelden vormen een groen decor voor het onderwijspark. Met zowel de op Ambachtsweg gerichte gevels van de bebouwing als ook met de terreininrichting kan aan de oostzijde van het terrein van het onderwijspark op deze groene relatie worden ingespeeld. De gevels met een open en betekenisvolle vormgeving en verder een markering van terreingrens en rooilijn met laanbeplanting.

De zuidzijde van het terrein van het onderwijspark heeft de Ambachtsweg als begrenzing. Er is hier geen aanleiding om een duidelijke rooilijn aan te geven. Er is een oriëntatie mogelijk op de A32. Daarnaast liggen hier kansen om met een parkachtige terreininrichting, dan wel met de positionering van de sportaccommodatie in te spelen op het omringende sportcomplex.

4.2 De bouwhoogte

Een tweede aspect van de bebouwingsstructuur is de bouwhoogte. Meppel wordt gekenmerkt door laagbouw (tot maximaal 4 lagen), met incidenteel hogere gebouwen zoals de Meppeler toren en bijvoorbeeld de silo's, de watertoren en een beperkt aantal hogere gebouwen. In de verkenning stadsgezicht Meppel (vastgesteld door de gemeenteraad op 3 juni 2004) wordt gekozen voor het uitgangspunt dat nieuwe hoogbouwprojecten niet moeten worden gezien als een bedreiging. Voor een tweetal zones in de stad, waaronder het gebied waarvan het terrein voor het onderwijspark deel uitmaakt, wordt nieuwe bebouwing hoger dan 30 meter in beginsel mogelijk geacht. Belangrijke motieven voor het realiseren van hoge bebouwing kunnen zijn gelegen in het "zien en gezien worden" en in het streven naar efficiënt ruimtegebruik.

Vastgesteld kan worden dat vanuit het beoogde gebruik, namelijk onderwijsdoeleinden en alles wat daarmee annex is, er niet direct een aanleiding is om te kiezen voor hoge bebouwing, hoger dan 30 meter. Nemen we vervolgens de externe motieven, dus vanuit het belang van de stad als geheel, onder de loep, dan kan daarover het volgende worden gezegd.

- Zien en gezien worden

De locatie is goed zichtbaar vanaf de spoorzone. Door beplanting en afstand is de zichtbaarheid vanaf de snelweg echter beperkt. In de visie op de oostelijke stadsentree zal deze zichtbaarheid echter in de toekomst toenemen en zal Ezinge als geheel veel meer het entreebeeld van Meppel gaan bepalen.

Zicht op de binnenstad is in potentie aanwezig. Het is echter de vraag of de functie (school) hier veel belang bij heeft. Voor bijvoorbeeld kantoren is deze potentie meer relevant, ook vanuit commerciële overwegingen, waarbij kosten van hoogbouw worden gecompenseerd door het profijt cq. de meerwaarde van het zicht op binnenstad.

- Efficiënt ruimtegebruik

De locatie is een strategische plek, dicht bij het station. De beoogde functie is die van een onderwijspark in een parkachtige omgeving. Keuze voor hoogbouw zou, gelet op programma, op zich niet leiden tot een meer efficiënte benutting van de aanwezige ruimte.

- Voorwaarden

Nadrukkelijk dienen bij een keuze voor hoogbouw de locatievoorwaarden, inpassingvoorwaarden en voorwaarden voor het gebouw, zoals genoemd in de “erkenning stadsgezicht Meppel”, geconcretiseerd te worden. De kern hiervan is vooral het vermogen van de bebouwing om de aantrekkelijkheid van de directe omgeving te verhogen. Het gebouw mag niet op een eiland liggen, maar moet deel uitmaken van het bestaande of te realiseren stedelijk weefsel. Het gebouw moet een helend vermogen hebben binnen de stedelijke structuur.

Dit, in combinatie met de gevoeligheden ten aanzien van hoogbouw die grenst aan het Reestdal, leidt tot de conclusie dat hoogbouw in de zin van de gemeentelijke hoogbouwvisie (dus boven de 30 m) voor een schoolgebouw op deze locatie niet direct voor de hand ligt. Een accent in de bebouwing is wel goed mogelijk, mits dit de aantrekkelijkheid van de omgeving verhoogt en goed aansluit op het bestaande stedelijk weefsel en dus geen dissonant wordt of conflicteert met een goede inpassing van het onderwijspark in de omgeving.

Gekozen wordt voor een mogelijke bouwhoogte van maximaal 30 meter centraal op het terrein. Direct aansluitend is 22 meter toegestaan. Uitgangspunt is daarbij dat maximaal 70% van de bebouwing niet hoger is dan 4 bouwlagen (ten hoogste ongeveer 15 meter, afhankelijk van de verdiepingshoogte) en dat voor maximaal 30% van de bebouwing een grotere hoogte is toegestaan van 22 meter tot ten hoogste 30 meter. Daar waar bebouwing ruimtelijk georiënteerd is op de bebouwing van de Ezingerbuurt is een zorgvuldige afstemming op die bebouwing qua hoogte vereist, waarbij uiteraard ook de te kiezen afstand tussen bestaande en nieuwe bebouwing een rol speelt.

Een mogelijke zonering van de toe te passen hoogten kan worden ontleend aan de positie op het terrein te weten:

1. Zone noord, die aansluit op de Ezingerbuurt

Uitgangspunt is dat er wordt voortgebouwd op de buurt in zuidelijke richting. De aansluitende bebouwing heeft een hoogte van maximaal 2 bouwlagen met kap, zodat de continuïteit van het stedelijk weefsel ook in de massa tot uitdrukking komt. Deze zone betreft minimaal een kaveldiepte (20 tot 30 meter) na de nieuwe achtergrens van de woningen aan de Leliestraat.

2. Zone west, aan de Ezingerweg
De bouwmassa aan de Ezingerweg neemt toe naarmate de afstand tot de Ezingerbuurt toeneemt. In deze zone langs het spoor zijn 2 tot 4 bouwlagen toegestaan mits de hoogte-breedte verhouding passend is in de korrel van de gehele wand Ezingerbuurt (deze is dominant in het beeld). Een toenemende korrelgrootte kan mits deze past in het totale ruimtelijke ensemble van de school.
3. Zone oost, aan de Ambachtsweg
De meest noordelijke bebouwing betreft (zie zone 1) maximaal 2 bouwlagen met kap, zodat de aansluiting met de Ezingerbuurt goed vorm krijgt. Hierna kan hoogte van de bebouwing al relatief snel stijgen als antwoord op de grotere schaal van het sportpark en het Reestdal. De bebouwingsmogelijkheden lopen op van 2 naar 4 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 22 tot 30 meter afhankelijk van de positie op de kavel. Op deze wijze kan het onderwijspark gebruik maken van de zichtzone vanaf de A32.
4. Zone zuid
In de centrale zone van het onderwijspark zijn accenten tot 30 meter mogelijk. Deze zone heeft net als zone 3 betekenis voor het stadsbeeld van Meppel.

De bebouwingsmogelijkheden worden overigens uitgewerkt in een beeldkwaliteitplan.

B. benutting van het terrein: inrichting en bebouwing

5. analyse programma en terrein

Voor de inrichting van het nieuwe onderwijspark, en de plaatsing van een gebouw of meerdere gebouwen is het te realiseren programma maatgevend.

De stand van zaken wat betreft het programma is begin 2010 als volgt:

- diverse scholen met een totaal vloeroppervlak van 21.928 m².
 - o Stad en Esch 14.686 m² 2.000 leerlingen
 - o Rechterenschool 1.887 m² 140 leerlingen
 - o De Ambelt 985 m² 60 leerlingen
 - o Drenthe college 4.370 m² 1.000 leerlingen
- sport overdekt circa 5.000 m².
- aanvullende diensten voor sport en onderwijs maximaal 5.000 m²

in totaal een vloeroppervlak van circa 31.928 m².

Bij dit programma hoort de volgende parkeerbehoefte:

Onderwijs:

- Voortgezet onderwijs 0,75 parkeerplaats per 30 leerlingen geeft een parkeerbehoefte van $2200/30 \times 0,75 = 55$ pp.
- Middelbaar beroepsonderwijs 5,25 parkeerplaats per 30 leerlingen geeft een parkeerbehoefte van $1000/30 \times 5,25 = 175$ pp.

Sportaccommodatie:

- Parkeerbehoefte 2,75 parkeerplaats per 100m² BVO geeft een parkeerbehoefte van $5000/100 \times 2,75 = 138$ pp.

Aanvullende diensten:

- Sportschool/fitness 4,5 parkeerplaats per 100m² BVO geeft een parkeerbehoefte van $2500/100 \times 4,5 = 113$ pp.
- Overige dienstverlening 3,25 parkeerplaats per 100m² BVO geeft een parkeerbehoefte van $2500/100 \times 3,25 = 81$ pp.

Als het totale programma wordt gerealiseerd, betekent dit een maximale parkeerbehoefte van $(55+175+138+113+81)$ 562 parkeerplaatsen.

Op deze parkeerbehoefte is een reductie mogelijk vanuit het gegeven dat niet alle voorzieningen op het zelfde moment gebruik maken van de piekbelasting. Eventuele pieken in het parkeren kunnen worden opgevangen op de aanwezige parkeerplaatsen van de veldsportvoorzieningen.

Het maatgevende moment wordt gevonden in de middag. De parkeerbehoefte sportaccommodaties kan hierdoor met 50% worden gereduceerd, zonder dat dit problemen geeft.

De parkeerbehoefte kan dan als volgt worden berekend:

• School	100%	230 pp.
• Sportaccommodatie	50%	69 pp.
• Sportschool/fitness	50%	56 pp.
• Overige dienstverlening	100%	81 pp.
Totaal		436 pp.

Het Onderwijspark Ezinge moet dus voorzien in 436 parkeerplaatsen. Deze kunnen deels (maximaal 220 pp.) worden gerealiseerd in een parkeerop-

lossing in het openbare gebied, parallel aan de Ambachtsweg. De resterende parkeerplaatsen dienen binnen de kavel van het Onderwijspark Ezinge aangelegd te worden.

De stallingbehoefte voor fietsen kan als volgt worden bepaald:
Onderwijs:

- Voortgezet onderwijs: 70 fietsenstallingen per 100 leerlingen, oftewel 1.540 stallingen. Hierbij is rekening gehouden met de aanwezigheid van het station. Het betreft een ondergrens waarbij de aanbeveling wordt gegeven bij de terreininrichting rekening te houden met extra stallingruimte.
- Middelbaar beroepsonderwijs: 50 fietsenstallingen per 100 leerlingen, oftewel 500 stallingen.

Sportaccommodatie:

- Voor een sporthal van 5.000 m² zijn (met een piek op zaterdag en zondag) 118 fietsparkeerplaatsen nodig. Een combinatie met de fietsenstalling voor het onderwijs is alleen mogelijk als de situering van de ingangen hiertoe aanleiding geven. Dit vanuit het gegeven dat de fietser graag zo dicht mogelijk bij de ingang zijn fiets stalt.

Aanvullende diensten:

- Naar behoefte in te vullen.

Om te beoordelen of het terrein voldoende ruimte biedt voor het herbergen van de benodigde functies is een berekening gemaakt met de volgende uitgangspunten:

- gebouwen ten behoeve van scholen en aanvullende diensten worden gebouwd in gemiddeld 3 bouwlagen en gebouwen ten behoeve van sport in 1 bouwlaag,
- in een deel van de behoefte aan autoparkeerplaatsen (ongeveer 216 parkeerplaatsen) wordt voorzien op het terrein van het onderwijspark zelf. In het overige deel van de parkeerbehoefte wordt voorzien in het openbaar gebied.
- Voor de stalling van fietsen is gerekend met 2.040 stallingplaatsen zijnde een benodigd oppervlak 3.200 m² inclusief manoeuvreerruimte. De stalling zou ook kunnen worden georganiseerd onder de bebouwing. Gerekend is voorshands met een enkelvoudig grondgebruik voor de fietsenstalling.

De ruimtebehoefte voor de bebouwing bedraagt dan ongeveer 14.000 m². De ruimtebehoefte voor stalling van 216 auto's op het terrein bedraagt 5.400 m², en voor stalling van fietsen 3.200 m². Bebouwing en parkeerverharding nemen dan in totaal ongeveer 22.600 m² in beslag. De terreingrootte is ongeveer 39.700 m².

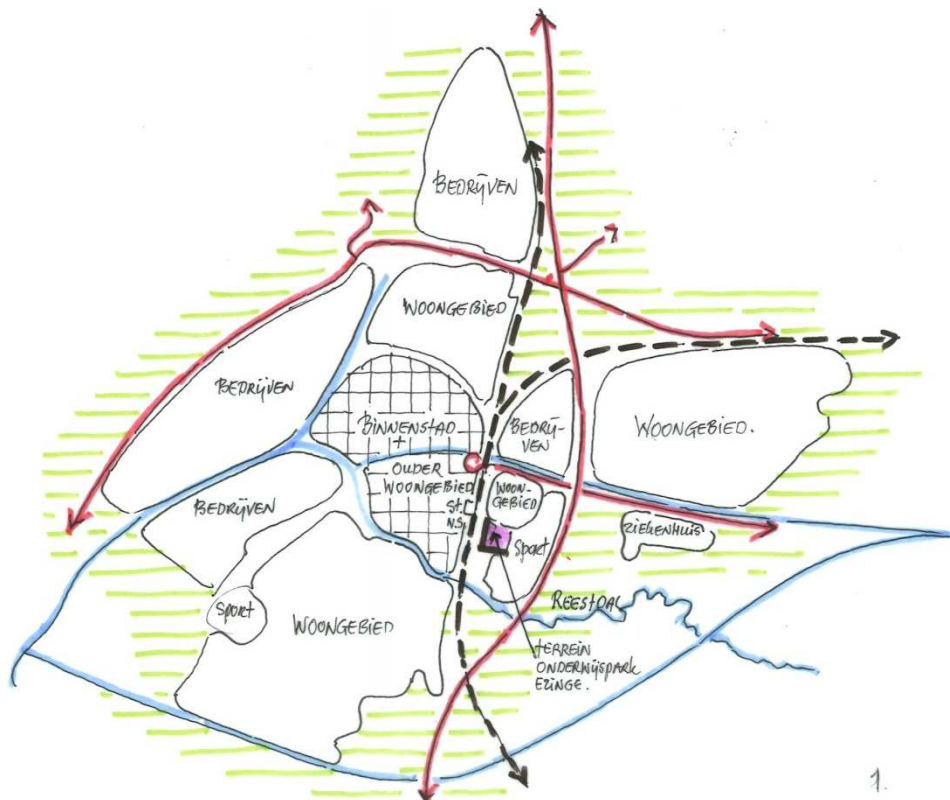
Bij deze uitgangssituatie resteert ongeveer 17.100 m² terrein voor verblijfsruimte en parkachtige inrichting. Dat is ongeveer 43% van het totale terrein.

Indien het parkeren en de fietsenstallingen onder de bebouwing wordt gerealiseerd, ondermeer door bijvoorbeeld door de sportaccommodatie iets op te tillen en hieronder de 216 parkeerplaatsen te situeren, neemt de ruimte voor parkachtige inrichting en verblijven toe tot ongeveer 25.700 m² zijnde een kleine 64% van het totale terrein. Indien bovendien gekozen wordt voor gemiddeld hogere bebouwing kan de ruimte voor parkachtige inrichting en verblijven nog verder toenemen.

Gelet op dit alles is met het bestemmingsplan gekozen voor het uitgangspunt dat ter wille van een parkachtige setting van het onderwijspark tenminste 35% van het totale terrein moet worden bestemd en ingericht als parkachtig gebied en verblijfsruimte.

De stedenbouwkundige randvoorwaarden kunnen als volgt worden samengevat.

- Rekening moet worden gehouden met de omstandigheid dat de westelijke begrenzing, de Ezingerweg, het karakter heeft van een verblijfsgebied met daarin langzaamverkeerroutes.
- De oostelijke begrenzing van het terrein van het onderwijspark, de Ambachtsweg, is een straat waar in hoofdzaak het autoverkeer wordt afgewikkeld. De rijsnelheid is hier beperkt tot 30 km/h.
- Gestreefd wordt naar duidelijke aansluitingen van zowel de Ezingerbuurt, als het sportpark, als ook het nieuwe onderwijspark op de Ambachtsweg.
- Langs de west- en oostrand dienen de rooilijnen aangehouden te worden zoals aangegeven op figuur 4.
- Gelet op de aanwezigheid van het station en de situering van het terrein ten opzichte van de binnenstad, is een gerichtheid van de bebouwing naar de westzijde gewenst en voor de hand liggend. Vanaf deze westzijde zullen naar verwachting ook de meeste scholieren het onderwijspark benaderen.
- Aan de oostzijde en de zuidzijde kan zowel bebouwing als een groene structuur op stadsniveau de begrenzing markeren van het onderwijspark, met een duidelijke entree vanaf de Ambachtsweg.
- Tussen de Ezingerbuurt en het onderwijspark is geen functionele relatie. Bebouwing en erfafscheiding van het onderwijspark moet in kwalitatieve zin een goede ruimtelijke relatie tussen onderwijspark en woongebied waarborgen. Hiertoe blijft de bouwhoogte aan de noordzijde over circa 30 meter (een kaveldiepte) beperkt tot maximaal 2 bouwlagen.
- Afhankelijk van de plek op de kavel is de maximale bouwhoogte 22 meter respectievelijk 30 meter, met dien verstande dat maximaal 70% van de bebouwing niet hoger is dan 4 bouwlagen (ongeveer 15 meter).
- Tenminste 35% van het totale terrein moet worden ingericht als parkachtig gebied en verblijfsruimte.
- Er dient voldoende stallingruimte voor auto's en fietsen op eigen terrein te worden gerealiseerd, waarbij voldaan wordt aan de norm. Uitgangspunt is daarbij dat er parkeerruimte is voor 216 auto's op het terrein voor het onderwijspark en dat in de overige parkeerruimte kan worden voorzien in het openbaar gebied.



Beeldkwaliteitplan Onderwijspark Ezinge

Beeldkwaliteitplan Onderwijspark Ezinge

In de stad Meppel zal op Ezinge het nieuwe onderwijspark verrijzen. Met de planontwikkeling zijn diverse partijen annex: de gemeente Meppel, de diverse scholen en Woonconcept. De rol van de gemeente Meppel is in dit project tweeledig, namelijk:

- de rol als verantwoordelijke voor passende huisvesting voor het onderwijs (vo); en
- de rol als overheid die verantwoordelijk is voor een goede ruimtelijke ordening.

In die laatste rol, - verantwoordelijke voor een goede ruimtelijke ordening - , maakt de gemeente een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan. Beide plannen dienen te worden vastgesteld door de gemeenteraad van Meppel.

De betekenis van het nieuwe onderwijspark is voor Meppel en ruime omgeving buitengewoon groot. Het gaat om één van de meest omvangrijke gebouwen in de stad. Een gebouw, of gebouwencomplex, dat een positieve uitstraling moet hebben, zowel op z'n directe omgeving als op de hele stad: *een icoon voor Meppel dat aan de stad gezicht geeft.*

Meppel presenteert zich met dit gebouw, én met de activiteiten die in dit gebouw zullen plaatsvinden. Hier wordt onderwijs verzorgd volgens de meest moderne methoden en van de best denkbare hoge kwaliteit. Onderwijs in alle soorten en maten voor de jeugd van 12 tot 20 jaar. Een zeer gevarieerde leergroep waarvoor het onderwijspark een omgeving biedt die voor elke fractie binnen deze groep interessant en bruikbaar is. De jeugd komt hier samen, vindt hier geborgenheid en een klimaat waarin het onderwijs optimaal tot z'n recht kan komen en vrucht kan dragen.

Een voor de jeugd ontworpen verblijfsgebied, zowel binnen het gebouw als daarbuiten, waar het ook buiten de reguliere schooltijden goed toeven is voor studie, cultuur en sport. Als je hier op school hebt gezeten denk je daar later met positieve gevoelens aan terug.

Voor de vormgeving van dit gebouw of gebouwencomplex wordt alles in het werk gesteld om recht te doen aan de bijzondere betekenis ervan. Het gaat om de vormgeving samen met de integrale vormgeving van de buitenruimte (inclusief een deel van de openbare ruimte), zodanig dat het geheel stevig verankerd is op z'n plek in de stad.

Architectonische en stedenbouwkundige noties om deze ambitie te concretiseren zijn gestoeld op:

- de belevingswaarde en de gebruikswaarde voor de gebruikers;
- de relatie tussen binnen en buiten;
- de kwaliteit van de ruimte als geheel: het parkachtige karakter;
- de aanhechting aan het bestaande stedelijk weefsel.

Het ontwerp houdt rekening met een vanzelfsprekend goed beheer. Trefwoorden zijn herbergzaamheid en overzichtelijkheid. Er zijn gradaties van ruimten die voor iedereen toegankelijk zijn tot ruimten met een specifiek gecontroleerd gebruik.

Beeldkwaliteitplan: richtlijn en criterium

Met het voorliggende beeldkwaliteitplan worden de welstandscriteria voor het onderwijspark Ezinge geformuleerd en onderbouwd. De welstandscriteria staan centraal bij:

- de bouwplanontwikkeling¹ (als richtlijn), en
- de toetsing of het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand (als beoordelingscriterium).

Met het beeldkwaliteitplan stelt de gemeente vanuit het algemeen belang een kwaliteitsnorm waaraan met het architectonisch ontwerp moet worden voldaan.

De relatie tussen het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan kan als volgt worden verduidelijkt. Het bestemmingsplan geeft regels over gebruik en bebouwing van de gronden. Daarmee wordt ontwerpruimte gecreëerd om gebouwen te realiseren en het terrein verder in te richten. De regels zijn gebaseerd op een planologische afweging en randvoorwaarden (onder ander milieu) die met de locatie annex zijn.

Het beeldkwaliteitplan richt zich op de wijze waarop van deze ontwerpruimte gebruik wordt gemaakt met als algemene eis dat voldaan moet worden aan redelijke eisen van welstand. Wat onder redelijke eisen van welstand wordt verstaan, is vervat in de in het beeldkwaliteitplan opgenomen welstandscriteria.

Ruimtelijke kwaliteit en welstandscriteria.

Zoals gezegd bevat het beeldkwaliteitplan welstandscriteria. De criteria hebben altijd een relatie met de te realiseren ruimtelijke kwaliteit vanuit een oogpunt van algemeen belang. Vanuit deze invalshoek zijn de volgende thema's in dit beeldkwaliteitplan (bkp) uitgewerkt.

1. de aansluiting op de bestaande omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.
Het gaat om de relatie met de woonbuurt Ezinge, de oriëntatie op de stationsomgeving, en de positionering van bebouwing ten opzichte van de randen van het terrein. In het bkp zijn hiervoor dwarsprofielen opgenomen die inzichtelijk maken hoe bebouwingsgrenzen zich tot elkaar verhouden en welke inrichtingsprincipes voor de aansluitende ruimte worden gehanteerd.
2. de nagestreefde typologie: de parkachtige setting.
De parkachtige setting is een leidend principe voor de planontwikkeling. Parkachtig is vertaald in een concept dat past in de gegeven locatie. Het concept is bedoeld als richtinggevende suggestie.
3. hoofdvorm en aanzichten
Een thema waarin meer algemene uitspraken zijn opgenomen over de architectonische kwaliteit en de gewenste relatie tussen vorm en functie.
4. materialen en kleuren
met het bkp is de gewenste samenhang vastgelegd.
5. het stallen van auto's en fietsen.
Het betreft kwaliteitseisen in relatie tot te kiezen principes. (bijvoorbeeld enigszins verdiept en gecompartmenteerd vermindert een hinderlijke zichtbaarheid van gestalde auto's).

Systematiek van het beeldkwaliteitplan

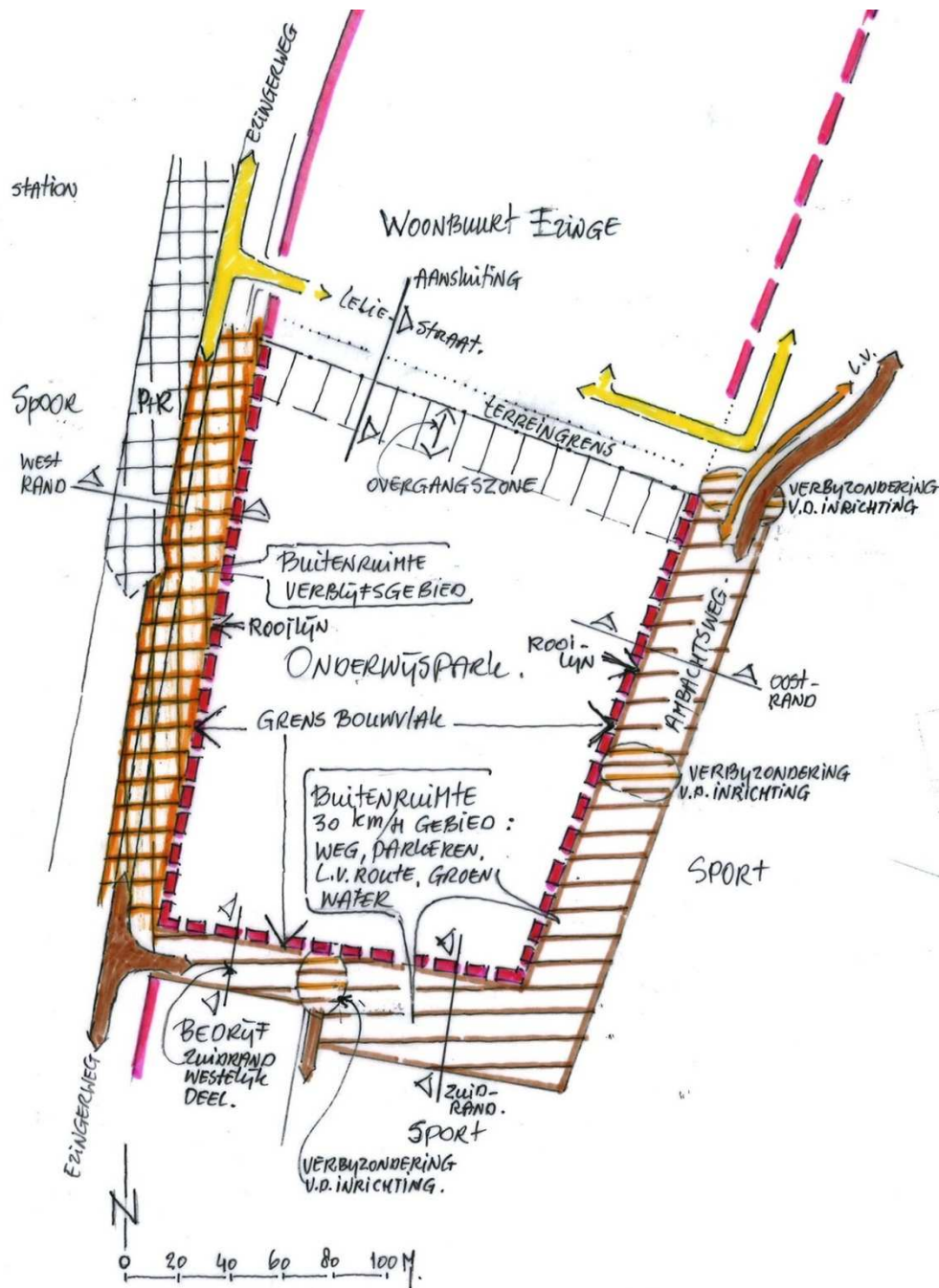
Elk van de vijf thema's is uitgediept in een aparte paragraaf. Elk thema wordt verbonden aan één of meer criteria die in een laatste paragraaf zijn samengevat als het pakket van toepassing zijnde welstandscriteria voor de planontwikkeling. De welstandscriteria worden door de gemeenteraad van Meppel vastgesteld als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

¹ Het gaat om het bouwplan inclusief het integrale ontwerp van het gehele terrein.

paragraaf 1

de aansluiting op de bestaande omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan.

Met het ontwerp voor het onderwijspark dient zowel ruimtelijk als functioneel te worden ingespeeld op de mogelijkheden die de directe omgeving van de onderwijslocatie biedt. Deze directe omgeving, voor een deel al bestaand, en voor een ander deel in samenhang met het onderwijspark te creëren, is in beeld gebracht op figuur 1.



figuur 1 inbedding in de directe omgeving

Met verwijzing naar figuur 1 kunnen de criteria voor de inpassing als volgt worden toegelicht.

De grenzen van het bouwvlak, de rooilijnen en de architectonisch/stedenbouwkundige inpassing. Deze komen overeen met de in het bestemmingsplan opgenomen stedenbouwkundige randvoorwaarden en zijn als volgt bepaald:

- aan de westzijde is een rooilijn bepaald in het verlengde van de bebouwingsrooilijn van de Ezingerbuurt langs de Ezingerweg, en evenwijdig aan het spoor. Deze rooilijn is maatgevend voor de plaatsing van de bebouwing in die zin dat nieuwe bebouwing in de rooilijn moet worden gebouwd, en dat 60% van de lengte langs de Ezingerweg aansluitend aan de Ezingerbuurt moet zijn bebouwd. De bebouwing moet zijn georiënteerd op de spoorzijde, en kent een massaopbouw, een ritmering in de gevel en een materiaal- en kleurgebruik die de continuïteit van de bebouwingswand langs deze spoorzijde garandeert (zie ook paragraaf 3 en 4). Er zal met andere woorden in deze wand een verwantschap zijn van de nieuwe bebouwing met de op de Ezingerweg georiënteerde bebouwing van de Ezingerbuurt;
- aan de oostzijde is een rooilijn bepaald in het verlengde van de oostelijke bebouwingsrooilijn van de Ezingerbuurt. Deze rooilijn is maatgevend voor de plaatsing van de bebouwing in die zin dat nieuwe bebouwing in de rooilijn moet worden gebouwd, en dat minimaal 30% van de lengte langs de Ambachtsweg, aansluitend op de Ezingerbuurt moet zijn bebouwd. Meer zuidelijk kan de bebouwing hoger zijn met een kleinere footprint, waardoor er hier daadwerkelijk ruimte ontstaat op het terrein, voor een parkachtige inrichting. Met deze hogere bebouwing kan ook uitdrukking worden gegeven aan de wens om het gebouw zichtbaar te maken vanaf de oostelijke entree van de stad (zie ook paragraaf 3);
- aan de zuidzijde is alleen een grens van het bouwvlak bepaald. Parallel aan en op een afstand van tenminste 5,00 meter uit de verharding van de openbare ruimte. Er zijn hier geen speciale eisen wat betreft de plaatsing van bebouwing; en
- aan de noordzijde is de terreingrens bepaald op ten minste 10,00 meter achter de achtergevels van de hoofdgebouwen (woningen). Het betreft de woningen aan de Leliestraat. In een zone van ten minste 20,00 meter aansluitend op deze terreingrens geldt dat in de westelijke en oostelijke rooilijn de nieuwe bebouwing herkenbaar moet aansluiten op de Ezingerbuurt. Langs de noordrand moet voor het overige een bebouwingsvrije afstand in acht worden genomen van 20,00 meter tot aan de achtergevel van de hoofdgebouwen (woningen) aan de Leliestraat, met uitzonderingen in zowel de westelijke en oostelijke rooilijn. Bebouwing in de overgangszone is maximaal in twee bouwlagen met kap.

Begrenzungen

Aan de westzijde grenst de Ezingerweg aan het P+R-terrein. Westelijk van de P+R loopt de spoorlijn. De P+R kan in de toekomst nog naar het zuiden worden uitgebreid.

De ruimte tussen de P+R en de bebouwingsgrens van het onderwijspark, krijgt een inrichting als verblijfsgebied, met behoud van een herkenbaar

beloop van het tracé van de Ezingerweg. De inrichting van de Ezingerweg ter plaatse van de Ezingerbuurt zal worden afgestemd op de inrichting van het verblijfsgebied (materiaal, kleur en detaillering).

De ruimte tussen de bebouwingsgrens van het onderwijspark en de sportterreinen, dus oostelijk en zuidelijk grenzend aan het bebouwingsvlak, krijgt een inrichting als 30 km/h gebied, met daarin plaats voor:

- de Ambachtsweg;
- parkeren;
- een langzaamverkeerroute; en
- groen en water.

De Ambachtsweg wordt gecompartmenteerd door toepassing van vlakken met een verbijzondering van de inrichting. Ter plaatse van deze vlakken kan een relatie met de sportvelden worden gelegd (zie ook paragraaf 2).

Voor de inbedding van de verschillende randen geeft de volgende uitwerking, met foto's van de bestaande situatie en dwarsprofielen, een richtinggevend beeld. Achtereenvolgens komen aan bod:

- a. de westrand;
- b. de oostrand en de zuidrand; en
- c. de noordelijke terreingrens.

ad. a. de westrand

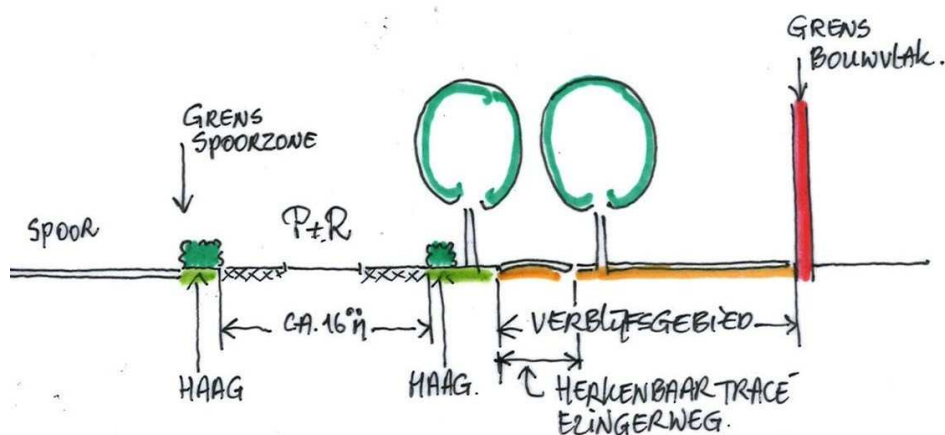


bestaande situatie westrand

Aan de westzijde sluit het bouwvlak van het onderwijspark aan op het verblijfsgebied met daarin de Ezingerweg. Het predicaat "verblijfsgebied" verschaft alle weggebruikers gelijke rechten, waarbij de auto gehouden is alleen het tracé van de Ezingerweg te gebruiken.

De P+R zone is een strook evenwijdig aan het spoor, ter weerszijden ingepakt in een haag en groene zone met laanbeplanting. Tussen de laanbe-

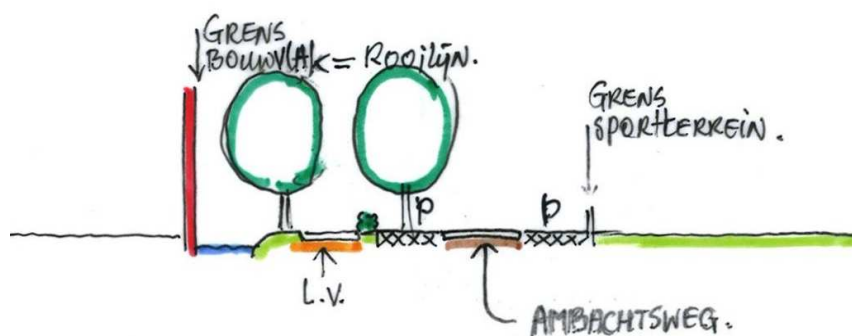
planting en de bebouwingsrooilijn van het onderwijspark de Ezingerweg, als onderdeel van het verblijfsgebied.



figuur 2 dwarsprofiel aansluiting west

ad. b. de oostrand en de zuidrand

Aan de oost- en zuidzijde is de ruimte ingericht als 30 km/h gebied, met ruimte voor de Ambachtsweg, parkeren, een langzaamverkeerroute en groen en water.



figuur 3 dwarsprofiel oostrand.

Het principe van de inrichting van het dwarsprofiel voor de oostrand:

- begrenzing van het onderwijspark door groen en/of water;
- een aparte weg voor voetgangers en fietsers (l.v.), met ter weerszijden laanbeplanting;
- een smallere Ambachtsweg met mogelijkheden voor gestoken parkeren; en
- indeling van groepen parkeervlakken middels (blok)hagen en bomen.



bestaande situatie oostelijke begrenzing (rooilijn) Ezingerbuurt



de nu nog brede Ambachtsweg

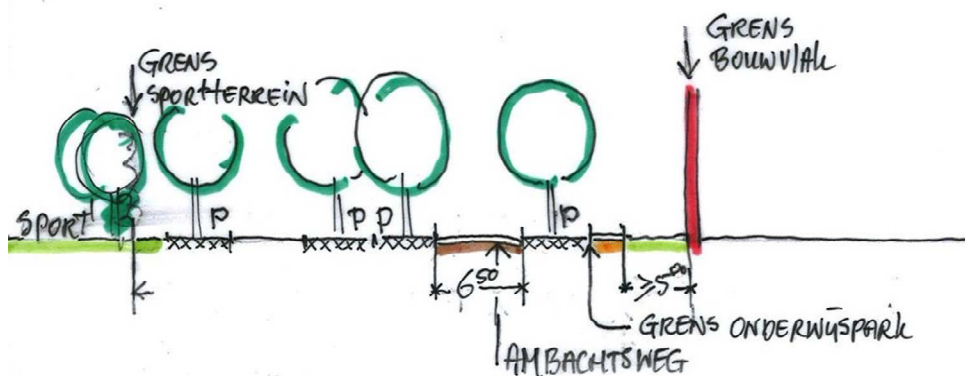


huidige relatie met de sportvelden



te creëren ruimte voor parkeren aan de zuidrand

Het principe voor de inrichting van de zuidrand is geënt op dat van de oost-rand, met dien verstande dat het oostelijk deel van de zuidrand ruimer is waardoor hier extra parkeerruimte kan worden gemaakt.

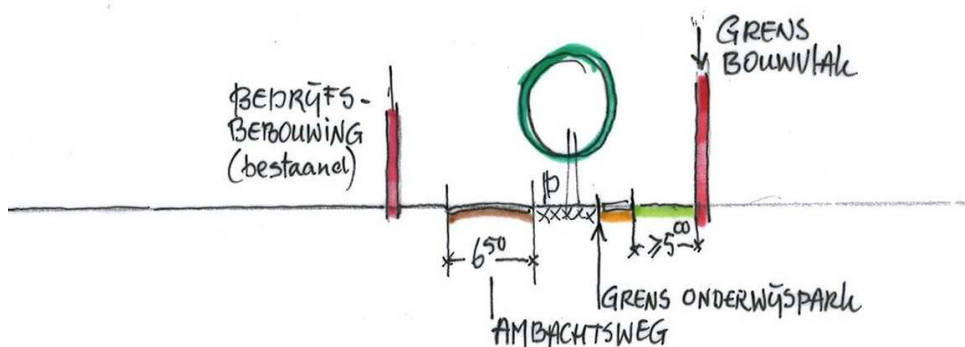


figuur 4 dwarsprofiel zuidrand (oostelijk deel)



de bestaande begrenzing richting bedrijfsbebouwing

Het westelijk deel van de zuidrand is daarentegen juist smaller waardoor hier slechts eenzijdig parkeren mogelijk is. Zoals op de profielen aangegeven bevindt het voetpad dat de openbare ruimte aan de noordzijde begrenst, zich binnen de terreingrens van het onderwijspark.

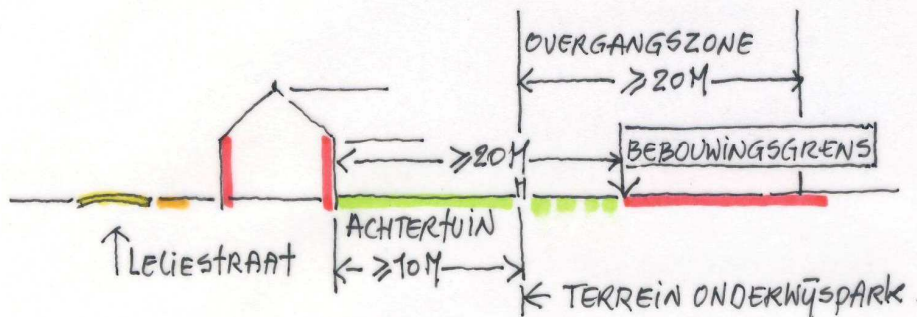


figuur 5 dwarsprofiel zuidrand (westelijk deel)

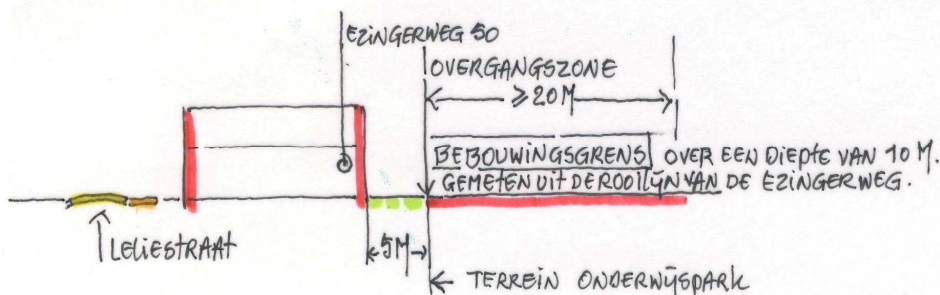
ad. c. de noordelijke terreingrens (relatie met de Ezingerbuurt)

De achtertuinen van de woningen aan de Leliestraat zijn tenminste 10 meter diep. Daarachter een afscherming en vervolgens het terrein van het onderwijspark. De overgang tussen woongebied en onderwijspark moet worden vormgegeven op het terrein van het onderwijspark in het gedeelte "overgangszone". Deze zone heeft een diepte van tenminste 20 meter. Belangrijke aspecten voor de benutting van deze overgangszone zijn:

- een goede onderlinge positionering van woningen en schoolbebouwing. Dus geen inkijk in de woningen, goede bezonning van de achtertuinen gewaarborgd. Bebouwingsgrens zoals aangegeven in figuur 6a op tenminste 20,00 meter afstand van de achtergevel van de hoofdgebouwen (woningen) aan de Leliestraat;
- maatvoering van gebouwen in hoogte beperkt tot de maat van de woonbebouwing;
- aansluiten op de bebouwingshoogte van de Ezingerbuurt
- op de kop, grenzend aan de Ezingerweg en in de rooilijn, continuïteit met het bebouwingspatroon van de Ezingerbuurt. Bebouwingsgrens op 5,00 meter afstand uit de zijgevel van de woning plaatselijk bekend Ezingerweg 50, een en ander zoals aangegeven in figuur 6b.
- op de kop, grenzend aan de Ambachtsweg en in de rooilijn, continuïteit met het bebouwingspatroon van de Ezingerbuurt. Bebouwingsgrens in het verlengde van de voorgevels van de woningen in de Leliestraat, zoals aangegeven in figuur 6c



figuur 6a dwarsprofiel aansluiting noord algemeen



figuur 6b dwarsprofiel aansluiting noord ter plaatse van de rooilijn langs de Ezingerweg (westrand)



figuur 6c dwarsprofiel aansluiting noord ter plaatse van de rooilijn langs de Ambachtsweg (ostrand)



aansluiting op de bebouwingswand van de Ezingerbuurt



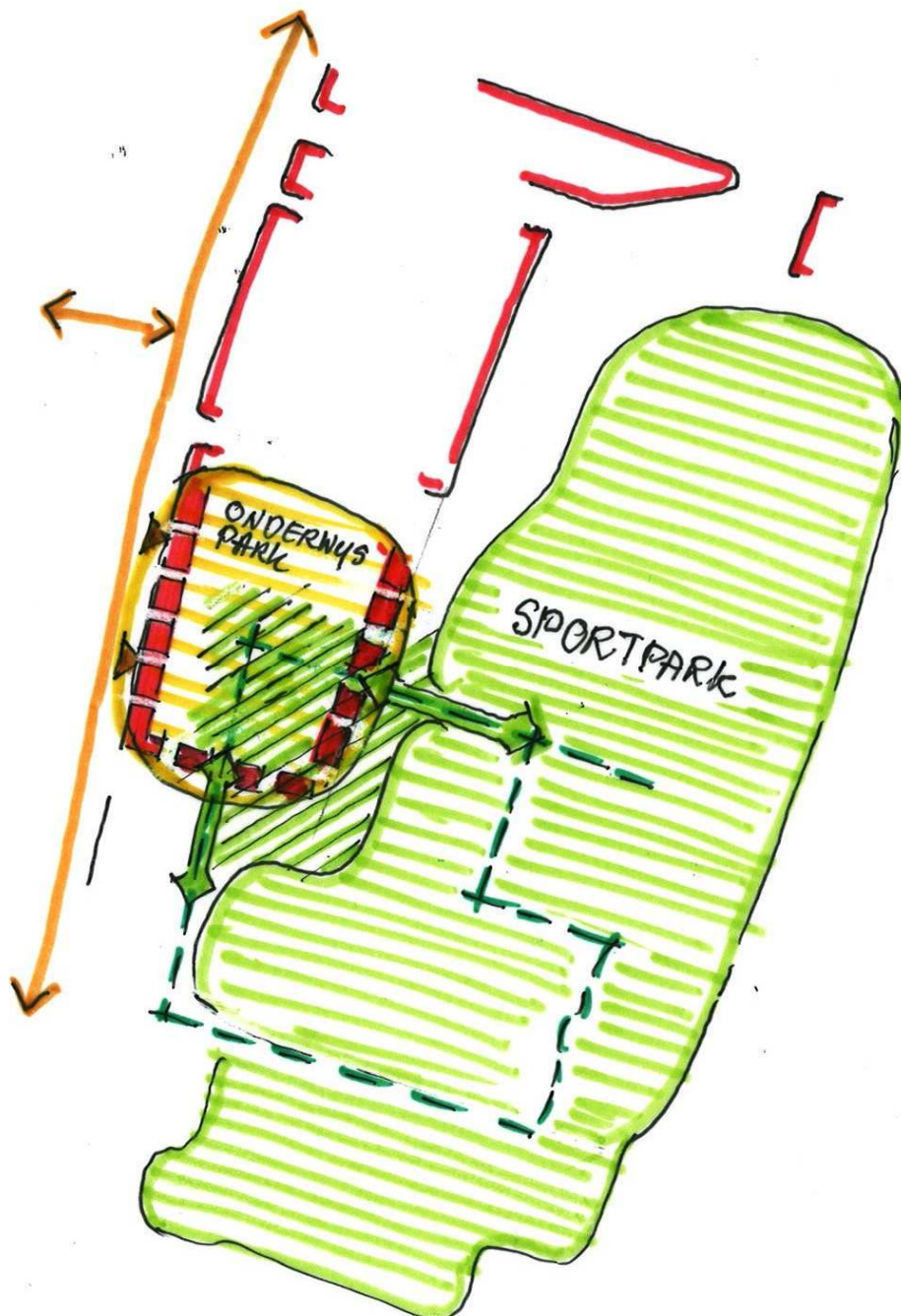
bestaande situatie achtererven woningen aan de Leliestraat

paragraaf 2

de nagestreefde typologie: de parkachtige setting.

Het parkachtige karakter komt tot uitdrukking in:

- de inrichting van het terrein van het onderwijspark zelf
- het aanwezige sportpark als groen decor
- de verbindingen, zowel functioneel als in de vorm van zichtrelaties, tussen onderwijspark en sportpark.
- beperking van de footprint van de bebouwing in het zuidoostelijke terreindeel.



figuur 6 parkachtig concept (schematisch)

Gezien de ligging van het terrein kan de parkachtige setting vooral tot stand worden gebracht aan de oostzijde en (een deel van) de zuidzijde. De westzijde kent een meer formele relatie met de omgeving (spoor en station) met

een belangrijke stroom fietsers en voetgangers. De noordzijde sluit via een overgangszone aan op de woonbuurt. Het terrein biedt zodoende een boeiende mogelijkheid om een duidelijke buitenzijde en een aantrekkelijke binnenzijde te maken (polariteit).

Een interessante mogelijkheid is verder het benutten van relatielijnen in zuidelijke en oostelijk richting. Via deze lijnen kunnen daadwerkelijk verbindingen worden gemaakt tussen het onderwijspark en het sportpark.

paragraaf 3

hoofdvorm en aanzichten

Door zijn omvang (4 hectare) en door de geprojecteerde functie (onderwijspark met alles wat daar bij komt) kan met bebouwing en terreininrichting een eigen identiteit worden gecreëerd met in acht name van de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Hoofdvorm, detaillering en vlakverdeling in en van gevels kunnen worden geënt op die eigen identiteit. Tegelijk is het van belang dat ten opzichte van de Ezingerbuurt, als stedenbouwkundig krachtig element (de buurman), een begrijpelijke en evenwichtige ruimtelijke relatie wordt gerealiseerd.

Er is voor gekozen om een aantal algemene principes met enige nadruk naar voren te halen en deels specifiek in te vullen als criteria voor de uiteindelijke toetsing of de bebouwing op zichzelf, en in relatie tot de omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand.

deze principes hebben betrekking op:

- *Relatie tussen vorm, gebruik en constructie*
De vorm van de bebouwing moet begrijpelijk zijn in relatie tot het gebruik en in relatie tot de gekozen constructie.
- *Relatie tussen bouwwerk(en) en omgeving*
Op stadsniveau zal de bebouwing wat betreft afmetingen, vorm en uitstraling een bijdrage moeten leveren aan een herkenbaar stadsbeeld vanaf de autosnelweg.
De bebouwing moet een positieve bijdrage leveren aan de kwaliteit van de openbare ruimte. In dit verband is het van belang dat aan de spoorzijde met de vorm en gevelindeling van de bebouwing wordt ingespeeld op de betekenis van de gevelwand als onderdeel van een belangrijke structuurlijn. Aan de oostzijde vormt de bebouwing mede het decor van een robuuste groene ruimte in de stad.
- *Betekenenissen van vormen in de sociaal-culturele context*
Met toepassing van de regels voor architectonische vormgeving moet de bebouwing uitdrukking geven aan de betekenis als onderwijspark in Meppel.
- *Evenwicht tussen helderheid en complexiteit*
Het onderwijspark herbergt verschillende scholen en functies die hun eigen identiteit, al of niet in afzonderlijke gebouwdelen, kunnen krijgen. Een belangrijke eis is daarbij dat er structuur wordt aangebracht in het totaalbeeld. Een heldere structuur (door middel van symmetrie, ritme, herkenbare matreksen en materialen) biedt houvast voor de waarneming en is bepalend voor het beeld en de eigen identiteit van het gebouw of complex van gebouwen als geheel.

paragraaf 4

materialen en kleuren

Materiaal, textuur, kleur en licht

Door middel van materialen, kleuren en lichttoetreding krijgt een bouwwerk uiteindelijk zijn zichtbare en voelbare kracht. De keuze van materialen en kleuren is vrij met als voorwaarde dat:

- de materiaal- en kleurtoepassing leidt tot een samenhangend beeld dat het architectonisch ontwerp ondersteunt en expressie geeft; en
- de materiaal- en kleurtoepassing nadrukkelijk passend is bij de kleuren en materialen van de bestaande woonbebouwing langs Ezingerweg en Ambachtsweg. Passend wil zeggen dat een nieuwe materiaal- en kleurtoepassing samen met die van de bestaande bebouwingswanden kan worden ervaren als een verrijking van het geheel.

paragraaf 5 het stallen van auto's en fietsen.

Voor het stallen van auto's en fietsen is veel ruimte nodig. Van belang is dat de stallingruimte op een evenwichtige en ruimtelijk aanvaardbare manier op het terrein wordt gepositioneerd.

Er zijn verschillende mogelijkheden te overwegen, die al of niet gecombineerd kunnen worden.

voor auto's:

- de parkeervoorziening situeren in de open lucht, maar wel compartimenteren waardoor een grootschalige parkeervlakte wordt voorkomen;
- de parkeerruimte aanbrengen onder een gebouw, bijvoorbeeld het gebouw (of de gebouwen) voor sport optillen en de ruimte onder het gebouw benutten voor het parkeren (ook wel te noemen de Ikea-oplossing);
- de parkeervoorziening situeren in de open lucht, maar enigszins verdiept aanleggen in combinatie met compartimentering. Het ruimtelijk effect van de parkeervoorziening wordt zodoende geminimaliseerd.

voor fietsen:

- fietsen stallen in gecompartmenteerde (overdekte) stallingen die deel uitmaken van inrichtingselementen op het terrein,
- fietsen stallen in één of meer kelders onder de bebouwing.

paragraaf 6

Samenvatting van de welstandscriteria op hoofdlijnen

ruimte

- grootschalige bebouwing in een (binnen)stedelijke context.
- integrale ontwikkeling van een omvangrijk terrein, van ongeveer 4 hectare met gebouwen en een parkachtige inrichting, met als buitenbegrenzing een grootschalig sportveldencomplex

plaatsing

- het nieuwe bebouwingspatroon sluit aan op de bestaande rooijlijnen en zet deze voort. Aan de westzijde is de bebouwing georiënteerd op het spoor (spoorzijde)
- met bebouwing en terreininrichting is het overgangsgebied vormgegeven tussen de grens van de Ezingerbuurt en het nieuwe onderwijspark. De vormgeving garandeert een logisch en kwalitatief hoogwaardig samengaan van woonbuurt en onderwijspark.

hoofdvorm en aanzichten

- het gebouw of complex van gebouwen van het onderwijspark heeft een eigen identiteit, waarbij de architectonische vormgeving (hoofdvorm en aanzichten) is geënt op:
 - o het gebruik als instelling van onderwijs
 - o de stedenbouwkundige relatie met de Ezingerbuurt
 - o de betekenis als markerend element in de oostelijke stadsrand bij de zuidelijke stadsentree
 - o het tot stand brengen van een heldere structuur, zowel wat betreft de bebouwing op zich, als ook wat betreft het totaal van bebouwing en terreininrichting.

opmaak

- de materiaal- en kleurtoepassing leidt tot een samenhangend beeld dat het architectonisch ontwerp ondersteunt en expressie geeft; en
- de materiaal- en kleurtoepassing nadrukkelijk passend is bij de kleuren en materialen van de bestaande Ezingerbuurt (buitenvormen). Passend wil zeggen dat een nieuwe materiaal- en kleurtoepassing samen met de bestaande Ezingerbuurt kan worden ervaren als een verrijking van het geheel.

overig

- Van belang is dat de stallingruimte voor auto's en fietsen op een evenwichtige en ruimtelijk aanvaardbare manier op het terrein is gepositioneerd.

=====

Bijlage 2

Verantwoording groepsrisico

1. Verantwoording Groepsrisico

concepttekst "verantwoording" rapportage externe veiligheid d.d. 6 augustus 2010

1.1 Inleiding

De vigerende wetgeving met betrekking tot het begrip externe veiligheid (EV) geeft aan dat bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het verstrekken van milieuvergunningen gekeken wordt naar de daaraan gekoppelde mogelijke uitbreiding van risico's voor de omgeving.

Deze risico's zijn worden vertaald in een tweetal termen namelijk het plaatsgebonden risico (PG) en het groepsrisico (GR). Voor het plaatsgebonden risico bestaat een wettelijke grenswaarde als norm, namelijk de 10^{-6} contour. Binnen deze contour mogen geen kwetsbare bestemmingen liggen. Voor beperkt kwetsbare bestemmingen is de 10^{-6} contour een richtwaarde. Het streven bij deze richtwaarde is dat beperkt kwetsbare bestemmingen bij voorkeur niet binnen deze contour geprojecteerd worden.

De geplande activiteiten, de bouw van het scholencomplex en de geplande ALEF-zorgwoningen worden, binnen de gebruikte terminologie, beschouwd als kwetsbare objecten.

Het andere risico waarnaar, bij planologische uitbreidingen of het verstrekken van milieuvergunningen, gekeken wordt is het groepsrisico. Deze kent een oriëntatiewaarde. Hier wordt het groepsrisico aan getoetst. Een oriëntatiewaarde wordt gehanteerd als richtwaarde. Omdat het streven is bewust om te gaan met risico's bestaat er een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico. Binnen deze verantwoordingsplicht wordt er vanuit gegaan dat alle, bij de activiteiten, betrokken partijen via een samenwerkingsverband tot overeenstemming komen met betrekking tot de invulling van de plannen. Een eventuele verhoging van het groepsrisico dient door de gemeente verantwoord te worden, waarbij de volgende elementen aan de orde komen:

- Het bepalen van de risico's in huidige en toekomstige situatie binnen het plangebied;
- Maatregelen ter reductie van een eventuele verhoging van het groepsrisico;
- Ruimtelijke onderbouwing van het plan;
- Maatregelen voor zelfredzaamheid en hulpverlening van betrokkenen binnen het plangebied.

1.2 Risico's

Uit een analyse van de risicobronnen is gebleken dat het plan binnen het invloedsgebied van de A32 en de spoorlijn Zwolle-Meppel-Hoogeveen ligt. Vanuit deze twee risicobronnen zijn dan ook risicoberekeningen uitgevoerd.

Plaatsgebonden risico

Het resultaat van deze berekeningen is dat de 10^{-5} of 10^{-6} contour nergens wordt overschreden. Hiermee wordt voldaan aan de wettelijke grenswaarden met betrekking tot het begrip Externe Veiligheid.

Groepsrisico

Uit de berekeningen, uitgevoerd en weergegeven binnen de EV rapportage (Geofox-Lexmond: Risicobeoordeling Externe Veiligheid Blanckstein Ezingen Spoorzone (BES) Meppel, 20101628/PCOU, d.d. 6 augustus 2010, volgt een significante toename van het groepsrisico. Deze toename is echter grotendeels gekoppeld aan de uitbreiding van de vervoersstromen en stofcategorieën over het spoor. De geplande bouwactiviteiten, scholencomplex en woningen, hebben in mindere mate invloed op de verhoging van het groepsrisico. Vanuit betrokken marktpartijen is een invulling gegeven aan deze situatie middels het programma Basisnet Spoor. Vanuit Basisnet wordt het groepsrisico binnen het betrokken gebied op een aanvaardbaar risico gehouden. De daarmee samenhangende maatregelen zijn echter nog niet gespecificeerd.

De twee genoemde ontwikkelingen, scholencomplex en het ALEF project, worden geclassificeerd als kwetsbare objecten. Bij toekomstige ontwikkelingen op het gebied van risicovolle inrichtingen en transporten dienen gepaste afstanden te worden gehanteerd die op basis van risicoberekeningen bepaald dienen te worden.

Mitigerende maatregelen

Mitigerende maatregelen ter verlaging van het groepsrisico zullen worden doorgevoerd middels richtlijnen / voorschriften. Een en ander in samenspraak met Basisnet Spoor als onderdeel van het spoortraject Zwolle-Meppel-Hoogeveen.

Een tweede categorie van maatregelen bevinden zich meer in de bouwkundige sfeer. Omdat de locaties binnen de invloedssfeer van het spoor liggen, dienen aan de spoorzijde van de geplande bebouwingen geen ventilatieopeningen en te openen ramen te worden geprojecteerd. Daarnaast is het afhankelijk van het ophanden zijnde scenario, snelle ontruiming of binnen blijven, welke mededelingen er richting bevolking c.q. aanwezigen gemeld moeten worden. Het voorstel vanuit de Hulpverleningsdienst Drenthe, advies GR-7943-01, d.d. 20 april 2010, waarbij geadviseerd wordt om voor een optimale voorziening het raadzaam is niet het type B ontruimingsinstallatie aan te brengen maar een type A ontruimingsinstallatie wordt overgenomen. Hierbij kan door gesproken woord de desbetreffende mededeling kan worden gemeld. De inhoud van de berichtgeving wordt afgestemd met de plaatselijke brandweer. Geplaatste ventilatiesystemen dienen te zijn voorzien van een centrale sturing waarmee ze kunnen worden uitgeschakeld om invloeden van buitenaf te stoppen. Of dit van toepassing kan worden verklaard binnen de geplande ALEF-zorgwoningen zal nader worden beschouwd.

1.3 Ruimtelijke onderbouwing

Naast de eisen vanuit de Wro, wordt een verdere verhoging van het groepsrisico voorkomen via een integrale vastlegging van de maximale personendichtheid binnen de verdere plangebiedontwikkeling. Verder wordt, binnen het kader van een verdere gebiedsontwikkeling, ook rekening gehouden met scenario's vanuit het spoor.

1.4 Maatregelen voor zelfredzaamheid

Deze onderbouwing heeft zowel betrekking op de ontwikkeling van het scholencomplex als het ALEF-zorgwoningen project. De gebruikers / bewoners in beide bovengenoemde situaties dienen beschouwd te worden als voldoende zelfredzaam. Dit wil zeggen dat de bewoners / gebruikers voldoende valide zijn om zelf de desbetreffende bebouwing te verlaten.

De risicobron voor de plannen is met name het spoor. Als onderdeel van deze zelfredzaamheid dient er bij het ontwerp van de geplande bebouwing gekeken te worden naar een vluchtroute loodrecht op de risicobron.

1.5 Maatregelen ter verbetering van de hulpverlening

Voor de hulpverlening geldt een aantal aandachtspunten. Dit zijn:

- bereikbaarheid van het gebied voor de noodzakelijke hulpdiensten;
- voldoende bluswater en opstelplaatsen voor brandweer.

Met bereikbaarheid van het gebied wordt bedoeld dat de toegang voor de hulpdiensten een andere is dan de vluchtroute voor mensen in het gebied. Hier geldt eveneens dat dit niet alleen voor dit individuele plan geldt, maar voor het gehele spoorzonegebied. Voor verdere invulling hiervan wordt gebruik gemaakt van het advies van de Hulpverleningsdienst Drenthe.

Om een eventuele brand te voorkomen dienen voldoende opstelplaatsen aanwezig te zijn evenals bluswater voor de brandweer. In principe geldt dit voor het gehele plangebied maar speciaal voor het deelgebied Ezinge, waar de meest structurele wijzigingen worden doorgevoerd. Ook hier wordt gebruik gemaakt van het advies van de Hulpverleningsdienst Drenthe.

1.6 Conclusie

Als gevolg de aanwezigheid van de spoorlijn en de snelweg is er sprake van een 10^{-6} contour voor het plaatsgebonden risico maar wordt deze nergens overschreden. Daarentegen is er een significante toename van het groepsrisico.

Indien in de toekomst verdere aanpassingen of uitbreidingen binnen het totale plangebied (BES) doorgevoerd worden zal steeds een berekening voor het GR dienen te worden uitgevoerd. Op basis van deze uit te voeren berekeningen kan een nieuwe verantwoording worden opgesteld.

Binnen de marktverwachting voor vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor wordt er vanuit gegaan dat, ondanks de uitbreiding van de vervoersstromen, bij inwerkingtreding van het Basisnet Spoor het huidige groepsrisico gehandhaafd kan blijven.

De ontwikkeling van het scholencomplex en bebouwing zelf, levert slechts een minimale bijdrage aan de verhoging van het groepsrisico.

Daarnaast worden, om beperking van het groepsrisico aan de hand van mitigerende maatregelen te bewerkstelligen, bouwkundige maatregelen van toepassing verklaard binnen de uitvoering van de plannen.

Bijlage 3

Nota inspraak en vooroverleg
voorontwerpbestemmingsplan
Blankenstein, Ezinge en Spoorzone

Nota inspraak en vooroverleg
Voorontwerpbestemmingsplan
‘Blankenstein, Ezinge en Spoorzone’

Gemeente Meppel

Nota inspraak en vooroverleg

Voorontwerpbestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone'

Gemeente Meppel

Datum:

juli 2011

Projectgegevens:

INS03-MEP00006-01C

Inhoud

1	Inleiding	1
2	Vooroverleg	3
3	Inspraak	11

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' heeft in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 3 februari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen en is daarnaast digitaal toegankelijk gemaakt. Op 16 februari 2011 heeft een informatieavond plaatsgevonden in het stadhuis van Meppel. Gedurende de periode van terinzagelegging is aan eenieder de mogelijkheid geboden een inspraakreactie in te dienen. Daarnaast is het voorontwerpbestemmingsplan conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegezonden aan betrokken instanties.

Er zijn 7 vooroverlegreacties en 28 inspraakreacties (waarvan 20 identieke reacties) ingediend. De vooroverlegreacties zijn samengevat en beantwoord in hoofdstuk 2. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting en beantwoording van de inspraakreacties.

De ingediende inspraak- en vooroverlegreacties zijn in deze nota samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraak- en vooroverlegreacties zijn in hun geheel beoordeeld.

2 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge & Spoorzone' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. De volgende instanties hebben schriftelijk een reactie gegeven:

- 1 Provincie Drenthe
- 2 Waterschap Reest en Wieden
- 3 Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie
- 4 Brandweer Drenthe
- 5 TenneT TSO B.V.
- 6 Archeologische Vereniging Meppel e.o.
- 7 VAC.wonen Meppel

De binnengekomen vooroverlegreacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

1 Provincie Drenthe

De Provincie Drenthe heeft zich op basis van de Omgevingsvisie Drenthe gericht op de aspecten die van provinciaal belang zijn: inrichting stadsrandzone, verkeer en archeologie:

- a De provincie vraagt om bij de inrichting van het onderwijspark rekening te houden met de Visiekaart behorende bij de Omgevingsvisie Drenthe, waarin de ruimtelijke relatie tussen de stad Meppel en het Reestdal wordt uitgewerkt. Op de Visiekaart is een contour opgenomen om de stadsrandzone te markeren en nieuwe ontwikkelingen kunnen van invloed zijn op de zone.
- b De provincie verzoekt de invloed van het onderwijspark op de provinciale verkeersstromen nader te onderbouwen.
- c De provincie geeft aan in te kunnen stemmen met de insteek om de archeologische beleidskaart pas in het bestemmingsplan op te nemen als deze is vastgesteld.

Beantwoording:

- a De realisering van nieuwbouw op het voormalige Frico-terrein is opgenomen in de overkoepelende gemeentelijke visie op de oostelijke stadsentree van Meppel, die in overleg met de provincie Drenthe tot stand is gekomen. Deze visie omvat een integraal beeld voor de ontwikkeling van het gebied aan de oostzijde van Meppel, dat de belangrijkste entree van de stad is. In de visie is aandacht geschonken aan de relatie tussen de stedelijke bebouwing van Meppel en het landelijke Reestdal. Het voormalige Frico-terrein en het terrein zuidelijk daarvan zijn in de visie op de oostelijke stadsentree benoemd als ankerpunt dat de schaal van de directe omgeving ontstijgt en een duidelijke rol speelt in het beeld van de stadsentree. Realisering van het onderwijspark past naadloos in deze visie en doet geen afbreuk aan de relatie van Meppel met het Reestdal. Daarnaast is in de planvorming voor het onderwijspark rekening gehouden met het Reestdal.

Het onderwijspark krijgt voor een belangrijk deel een groene inrichting en gaat daarvoor een relatie aan met het groen op het sportpark Ezinge en het groene Reestdal ten zuiden van de locatie. Het onderwijspark draagt hierdoor bij aan de gewenste inrichting van de oostelijke stadsentree.

- b Naar aanleiding van de vooroverlegreactie is nader onderzoek verricht naar de verkeersstromen op de Hoogeveenseweg en op de kruising Ambachtsweg - Hoogeveenseweg. Uit de studie is gebleken dat in het gemeentelijk verkeersmodel, dat een doorkijk biedt tot 2030, reeds is geanticipeerd op ruim 3.500 verkeersbewegingen per werkdag. Alle ontwikkelingen in Meppel, waaronder de realisering van nieuwbouw op het Frico-terrein, zijn in het verkeersmodel opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat het bestaande wegensysteem de extra verkeersstromen ten gevolge van nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente kan verwerken. Voor de kruising Ambachtsweg - Hoogeveenseweg zijn de verkeersstromen in de maatgevende spitsperiodes in beeld gebracht. Geconcludeerd is dat het verkeer zowel in de ochtend- als de avondspits prima af te wikkelen is. De toename van verkeer vanwege de realisering van het onderwijspark is goed op te vangen, en de verkeersregelinstantie kan zodanig worden afgesteld dat iedere richting binnen 90 seconden aan bod komt. De (provinciale) verkeersstromen worden derhalve niet belemmerd door de realisering van het onderwijspark op deze locatie.
- c Voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

- De resultaten van de verkeerskundige toets zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

2 Waterschap Reest en Wieden

Waterschap Reest en Wieden geeft in zijn reactie aan dat de waterparagraaf voldoet. Wel verzoekt het waterschap om in het geval van ontwikkelingsmogelijkheden door middel van een wijzigingsbevoegdheid of een uitwerkingsbevoegdheid als voorwaarde op te nemen dat de bestaande waterhuishouding niet mag verslechteren als gevolg van de ontwikkeling en dat het waterschap opnieuw bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen wordt betrokken.

Beantwoording:

Het verzoek van het waterschap om bij wijzigingsbevoegdheden een voorwaarde op te nemen met betrekking tot de waterhuishouding is ingewilligd. Wijzigingsplannen worden te zijner tijd, conform het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening, in vooroverleg worden gezonden aan het waterschap. Op deze wijze wordt het waterschap bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen betrokken. Daarnaast vindt uiteraard ook informeel overleg met het waterschap plaats omtrent nieuwe ontwikkelingen.

Aanpassing:

- Aan de wijzigingsbevoegdheden is een voorwaarde toegevoegd met betrekking tot de waterhuishouding.

3 Ministerie van Infrastructuur en Milieu, VROM-Inspectie

De VROM-Inspectie coördineert de rijksreacties over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies. Onderhavig voorontwerpbestemmingsplan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB).

Beantwoording:

Voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Brandweer Drenthe

De Brandweer Drenthe verwijst naar het brandweeraadvies (kenmerk GR-7943-1) dat in april 2010 ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan is uitgebracht. De geadviseerde maatregelen blijven van kracht en worden nogmaals benoemd. De geadviseerde maatregelen zijn:

- planologische maatregelen: breng in het bestemmingsplan een (in)directe verankering van de personendichtheid aan, om te voorkomen dat het groepsrisico bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen onacceptabel hoog wordt en houd bij de indeling van het gebied (situering scholen, woningen etc.) rekening met de scenario's op het spoor.
- overige maatregelen: afhankelijk van het scenario moet er in het kader van zelfredzaamheid gekozen worden tussen het binnen blijven en het snel ontruimen, breng een type A ontruimingsinstallatie aan, voorzie het gebouw aan de spoorzijde niet van ventilatieopeningen c.q. te openen ramen, indien een ventilatiesysteem wordt aangebracht in het gebouw dan moet rekening worden gehouden met een centrale aansturing.
- bestrijdbaarheid: creëer een twee onafhankelijke aanrijdroute voor de brandweer voor het gebied Ezinge en houd bij de ontwikkeling van het gebied Ezinge rekening met een goede bereikbaarheid van het spoor voor hulpverleners, en met een primaire en secundaire bluswatervoorziening.

Beantwoording:

- in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is uitgebreid onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsaspecten. Gebleken is dat er geen knelpunten zijn met betrekking tot het plaatsgebonden risico en dat de toename van het groepsrisico met name wordt veroorzaakt door toename van het aantal transportbewegingen en niet zozeer door de geplande bouwactiviteiten. In het bestemmingsplan is voor de bestaande woningen gekozen voor een gedetailleerde systematiek, waarin aanvullende nieuwbouw van woningen niet is toegestaan. Het aantal woningen binnen het plangebied kan dus niet toenemen. Uit oogpunt van flexibiliteit is voor het onderwijspark gekozen voor een flexibelere regeling met een relatief groot bouwvlak.

Door het opnemen van een maximum bebouwingspercentage en het vastleggen van maximale bouwhoogtes is de hoeveelheid bebouwing binnen het bouwvlak gemaximeerd. Hierdoor is de personendichtheid indirect verankerd in het bestemmingsplan. Onderdeel van de vaststelling van het bestemmingsplan is een verantwoording van het groepsrisico, waarin de gemeenteraad het 'restrisico' specifiek zal verantwoorden.

- b De maatregelen die door de brandweer worden geadviseerd, betreffen bouwkundige en installatietechnische maatregelen. Dergelijke maatregelen kunnen niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met het advies van de brandweer.
- c Bij de verdere uitwerking van de plannen voor het onderwijspark wordt rekening gehouden met de bereikbaarheid van de spoorlijn in het geval van een calamiteit. Met name bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor het openbaar gebied rond het onderwijspark is dit van belang. De inrichting van het openbaar gebied kan echter niet worden geregeld in een bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor de realisering van bluswatervoorzieningen.

Het realiseren van een tweede aanrijdroute behoort niet tot de mogelijkheden. Het gebied Ezinge kent een geïsoleerde ligging, vanwege de aanwezigheid van de spoorlijn in het westen, het Reestdal in het zuiden en de snelweg A32 in het oosten. Hoewel aanpassing van deze eenzijdige ontsluitingssituatie in zijn algemeenheid gewenst is, zijn de omliggende infrastructurele en landschappelijke barrières niet eenvoudig te doorkruisen. Onderkend wordt dat deze situatie uit oogpunt van bereikbaarheid bij calamiteiten niet optimaal is. Bij de verantwoording van het groepsrisico door de gemeenteraad zal hier dan ook specifiek aandacht aan worden besteed. Hierbij kan worden opgemerkt dat het groepsrisico zowel nu als in de toekomstige situatie onder de oriënterende waarde blijft. Door maatregelen die worden getroffen in het kader van het in voorbereiding zijnde Basisnet Spoor en door de indirecte verankering van personendichtheden in het bestemmingsplan (zie antwoord onder a) blijft het groepsrisico beperkt. Het realiseren van een tweede ontsluitingsroute wordt daarom voor het realiseren van dit plan niet noodzakelijk geacht.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5 TenneT TSO B.V.

In het plangebied is een hoogspanningsverbinding van TenneT gesitueerd. De hoogspanningsverbinding is belast met een zakelijk recht, met een breedte van 25 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding.

- a TenneT verzoekt deze maat van 25 meter over te nemen in het bestemmingsplan.
- b TenneT verzoekt haar hoogspanningsverbindingen binnen de gemeente te beschermen met een bestemmingsregeling die is bijgevoegd.

Beantwoording:

- a In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming voor de hoogspanningsverbinding conform het verzoek van TenneT aangepast naar een breedte van 25 meter aan weerszijden van de hartlijn van de hoogspanningsverbinding.
- b In het voorontwerpbestemmingsplan was voor de beschermingszone van de hoogspanningsleiding reeds een beschermende regeling opgenomen. Deze regeling doet recht aan het verzoek van TenneT om de leiding te beschermen en behoeft geen aanpassing.

Aanpassing:

- De breedte van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' is vergroot naar 25 meter aan weerszijden van de hoogspanningsverbinding.

6 Archeologische Vereniging Meppel e.o.

De Archeologische Vereniging Meppel e.o. heeft aangegeven een reactie/informatie niet meer gratis ter beschikking te stellen, aangezien de vereniging niet gesponsord wordt door de gemeente. Indien de gemeente extra informatie wenst dan kan deze tegen betaling verstrekt worden.

Beantwoording:

Voor kennisgeving aangenomen.

Aanpassing:

- De vooroverlegreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7 VAC.wonen Meppel

VAC.wonen Meppel heeft aangegeven zich in haar reactie te beperken tot het deelgebied Ezinge. De vooroverlegreactie betreft de volgende vragen/opmerkingen:

- a In de toelichting (p.9) staat dat het gebied uitstekende potenties heeft voor bijzondere woningbouw. VAC vraagt of in de toekomst deze bijzondere woningbouw gerealiseerd gaat worden, en of een deel van de nieuwbouw aan de stationszijde hiervoor zou kunnen worden bestemd.
- b VAC vraagt wat de juiste betekenis is van het woord 'positief' bestemmen van de bestaande woningen in Ezinge en Blankenstein.
- c In de toelichting wordt gesproken over de Ezingerbuurt (p.10). VAC vraagt of hiermee de bestaande woonwijk wordt bedoeld, of het gehele onderwijspark. Ook wordt gevraagd of ondergeschikte detailhandel mogelijk is die niet direct sociaal maatschappelijk is bij maatschappelijke voorzieningen.
- d VAC vraagt wat de ideeën zijn van de gemeente over de herbestemming van de vrijgekomen gebouwen van de scholen die gaan verhuizen naar het onderwijspark. De ontsluiting voor met name autoverkeer, brandweer en ambulance zoals aangewezen in het bestemmingsplan wordt volstrekt onvoldoende geacht. Ook wordt gevraagd of het verlengde fietspad Ezingerweg in zuidelijke richting wordt aangelegd voordat het scholenpark is gerealiseerd en in gebruik genomen.

- e VAC vraagt hoe de gemeente de Ezingerbuurt-Onderwijspark zodanig gaat vorm geven dat de privacy van de bewoners wordt gewaarborgd. Ook wordt gevraagd de gemeente gaat voorkomen dat aan de oostzijde van de spoorzijde bebouwing rommelig wordt.
- f In de toelichting staat dat bijgebouwen niet zijn toegestaan (p.34) maar in de bestemming Wonen zijn wel bergingen toegestaan.
- g VAC vraagt of rekening is gehouden met de hoeveelheid leerlingen en docenten op het scholenpark in relatie tot de veiligheid en het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor.
- h VAC complimenteert de gemeente met het voornemen het station en het Oud Zuid gedeelte te bestemmen als beschermd stadsgezicht. Geadviseerd wordt geen retro architectuur in het scholenpark toe te passen.
- i VAC wijst de gemeente op het feit dat de realisatie van de plannen onzeker is vanwege de onderzoeken naar geluidhinder en fijnstof.
- j VAC vraagt of het de bedoeling is om de 4 afzonderlijke schoolgebouwen als 'familie van schoolgebouwen' te realiseren, en of er 4 middelhoogbouw torens komen.
- k VAC vraagt of het rapport met toekomstige ontwikkelingen uit 2007 nog actueel is. Ook wordt gevraagd welke maatregelen voorzien zijn om het groepsrisico op een aanvaardbaar niveau te houden zonder een reductie van het aantal gevaarlijke transporten.
- l Uit de toelichting (p.44) leidt VAC af dat de onderwijsgebouwen risico lopen. Er wordt gevraagd wat het standpunt van de gemeente hierover is.
- m VAC vraagt wanneer de nadere toetsing vanuit het basisspoor (zoals genoemd op p.46 van de toelichting) zal worden uitgevoerd.
- n VAC vraagt of de luchtkwaliteitskaart Meppel van 2008 nog actueel is.
- o VAC vraagt waarom de bestemming 'Wonen' beschreven wordt in de toelichting (p.64).
- p De bestemming zuidelijk aan de Ezingerstraat wordt omschreven als bedrijfsbebouwing. VAC vraagt of de gemeente gedacht heeft aan woonbebouwing.
- q VAC geeft als suggestie om de gevels van de onderwijsgebouwen te voorzien van zonnecollectoren.
- r Uit het rapport externe veiligheid blijkt dat het groepsrisico zal toenemen. Onduidelijk is of dit het risico van de bouw zelf is of voor de gebruikers van de scholen. VAC vraagt wanneer de maatregelen ter bescherming van de bevolking bekend zullen zijn.

Beantwoording:

- a Met 'bijzondere woningbouw' worden de 24 zorgwoningen bedoeld, die worden gerealiseerd op de Alef-locatie. Hiervoor is al een planologische procedure gevolgd en de bouw is reeds begonnen. Het gebruiken van een deel van de nieuwbouw aan de stationszijde voor woningen is in het kader van dit bestemmingsplan niet aan de orde.

- b De woningen in Ezinge en Blankenstein zijn positief bestemd. Dit houdt in dat de bestaande (woon)functie en bebouwing als zodanig in het bestemmingsplan zijn geregeld. De woningen zijn slechts voorzien van een nieuwe, actuele bestemmingsregeling en worden niet 'wegbestemd'.
- c Met 'Ezingerbuurt' wordt de woonbuurt bedoeld. Dit zal in de toelichting worden verduidelijkt. Bij maatschappelijke voorzieningen is ondergeschikte detailhandel toegestaan ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen. Dit betekent dat uitsluitend detailhandel is toegestaan die is verbonden met de maatschappelijke voorzieningen. Detailhandel die niet direct gelieerd is aan de maatschappelijke voorzieningen is niet toegestaan.
- d De herbestemming van de vrijkomende schoolgebouwen valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan. Voor eventuele herbestemming van de vrijkomende schoolgebouwen zullen afzonderlijke planologische procedures worden doorlopen. Met betrekking tot de ontsluiting van het gebied is inmiddels onderzocht of realisering van het onderwijspark leidt tot problemen op de doorgaande route Hoogeveenseweg en de kruising Ambachtsweg - Hoogeveenseweg. Uit het onderzoek is gebleken dat geen sprake is van belemmeringen en dat de doorstroming van het verkeer niet in het geding is. Zie ook reacties onder 1b en 4c. Realisering van een fietsverbinding in zuidelijke richting valt buiten het plangebied van het bestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone'. Realisering van een fietsverbinding is niet op korte termijn voorzien.
- e De schematische weergave Ezingebuurt-Onderwijspark is vertaald in het bestemmingsplan, door de bestemmingen ('Wonen' en 'Maatschappelijk – Onderwijspark'), door de situering van de bouwvlakken en de maximale hoogtes. De privacy van de bewoners is onder meer gewaarborgd doordat aan de noordzijde van het bouwvlak slechts bebouwing met een beperkte hoogte is toegestaan.

Via een beeldkwaliteitplan wordt gestuurd op de (architectonische) vormgeving en uitstraling van de bebouwing langs de spoorlijn. Toetsing van beeldkwaliteitseisen/welstandseisen vindt plaats door de welstandscommissie. In een bestemmingsplan kunnen geen regels worden opgenomen met betrekking tot beeldkwaliteit, materiaalgebruik, architectonische verschijningsvorm en dergelijke. Het bestemmingsplan regelt slechts de toegestane functie en bouwmassa.
- f In de toelichting staat dat in de bestemming 'Tuin' geen bijgebouwen mogen worden gebouwd. In de bestemming 'Wonen' zijn echter wel bijgebouwen toegestaan. De toelichting zal op dit punt verduidelijkt worden.
- g Er is in het onderzoek externe veiligheid rekening gehouden met de hoeveelheid leerlingen en docenten op het scholenpark in relatie tot de veiligheid en het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Dit is opgenomen in de toelichting, in paragraaf 5.6 (externe veiligheid).
- h Voor kennisneming aangenomen. Het beeldkwaliteitplan voor het onderwijspark voorziet niet in retro architectuur.
- i Er is inmiddels akoestisch onderzoek verricht. De resultaten hiervan zullen worden meegenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Gebleken is dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen zijn om het onderwijspark op deze locatie te realiseren.

De luchtkwaliteitseisen (die onder andere betrekking hebben op fijnstof) vormen geen belemmeringen voor dit bestemmingsplan. Dit is opgenomen in de toelichting, in paragraaf 5.7 (luchtkwaliteit).

- j Het onderwijspark wordt ontworpen door één architectenbureau, er is één opdrachtgever, en het zal in zijn totaliteit gerealiseerd worden. Hiermee is de samenhang tussen de gebouwen gewaarborgd.
- k In de onderzoeken met betrekking tot externe veiligheid is uitgegaan van de juiste gegevens. De gegevens die in 2007 door de gemeente Meppel zijn verstrekt, worden meegenomen in het landelijke Basisnet Spoor. Het Basisnet spoor zal voorzien in eventuele noodzakelijke maatregelen om het groepsrisico te beperken. Dit valt buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.
- l Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het onderwijspark gevestigd. Er zijn ook geen ontwikkelingen voorzien waardoor risicovolle inrichtingen op korte afstand van het onderwijspark kunnen worden gerealiseerd. De toelichting wordt op dit punt verduidelijkt.
- m Deze nadere toetsing is afhankelijk van het gereedkomen van het Basisnet Spoor. Het Basisnet Spoor betreft landelijke wetgeving, die momenteel in voorbereiding is. Eventuele maatregelen hebben met name betrekking op de spoorlijn zelf. Deze maatregelen vallen buiten het kader van dit bestemmingsplan.
- n De luchtkwaliteitskaart Meppel van 2008 is nog actueel.
- o Paragraaf 7.2 bevat een beknopte toelichting op de in het bestemmingsplan voorkomende bestemmingen. De regels voor 'Wonen' zijn, in combinatie met de verbeelding, juridisch bindend.
- p Op deze locatie is in de huidige situatie bedrijfsbebouwing aanwezig, vandaar deze beschrijving. Het realiseren van woonbebouwing is niet aan de orde.
- q Voor kennisneming aangenomen. Het al dan niet toepassen van zonnecollectoren kan niet in een bestemmingsplan worden geregeld.
- r Het groepsrisico betreft het risico van de gebruikers van de scholen. Eventuele maatregelen zullen in het kader van Basisnet Spoor worden getroffen. De gemeente is geen partij bij het bepalen van deze maatregelen. Bij de verdere uitwerking van de plannen voor het onderwijspark wordt rekening gehouden met externe veiligheidsaspecten, onder andere door het treffen van bouwkundige maatregelen en het voorzien in voldoende bluswatervoorzieningen. Dit zijn aspecten die niet in een bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Zie ook reactie onder 4.

Aanpassing:

- De toelichting is op een aantal punten verduidelijkt.

3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' heeft met ingang van 3 februari 2011 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In totaal zijn 28 inspraakreacties ontvangen, waarvan 20 identieke reacties. Deze identieke reacties zijn als één reactie (reactie nummer 9) samengevat en beantwoord.

De ingediende inspraakreacties zijn hierna samengevat weergegeven en beantwoord.

1 Inspreker 1

De Volkstuindersvereniging Meppel heeft op 9 februari 2011 haar reactie gegeven en heeft deze in een tweede reactie aangevuld. De vereniging is het er niet mee eens dat het plaatsen van kassen en tuinhuisjes is verboden. Deze kassen zijn noodzakelijk voor het uitoefenen van hun hobby. Er wordt dan ook verzocht het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. In de aanvullende reactie is een voorstel gegeven voor een regeling voor kleine gebouwen en kassen. De vereniging zegt toe dat in haar huishoudelijk reglement de regeling ook opgenomen zal worden, inclusief controle door het bestuur.

Beantwoording:

Naar aanleiding van de inspraakreactie is de regeling voor het volkstuinencomplex nogmaals gezien. Besloten is om beperkte bebouwing toe te staan, zodat het realiseren van tuinhuisjes/schuren en kassen tot de mogelijkheden behoort. Per volkstuin mag maximaal 6 m² aan bebouwing worden gerealiseerd, tot een hoogte van maximaal 3 meter. Binnen de oppervlakte van 6 m² staat het de huurder van een volkstuin vrij om een gebouw (maximaal één gebouw per volkstuin) en/of een kas te realiseren, zolang de maximale oppervlakte maar niet wordt overschreden. Hiermee wordt te forse/te veel bebouwing voorkomen. In overleg met de Volkstuindersvereniging zal daarnaast worden bepaald op welke wijze de door de vereniging aangegeven (beeldkwaliteits)eisen kunnen worden geborgd. Dit is verder niet relevant voor het bestemmingsplan.

Aanpassing:

- In de bestemming 'Recreatie – Volkstuin' is een regeling opgenomen om kleine gebouwen en kassen mogelijk te maken.

2 Inspreker 2

- a Op het perceel Blankensteinweg 44 is Houtzagerij Lenstra gevestigd. In het vigerende bestemmingsplan is dit bedrijf als houtverwerkings- en houthandelsbedrijf bestemd. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt de houtzagerij ten onrechte. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen en het bedrijf niet weg te bestemmen. Er lijkt in het plan geen rekening te zijn gehouden met de houtzagerij wat betreft de milieuzonering.

- b Op het perceel Blankensteinweg 44 is een woning aanwezig. In het vigerende bestemmingsplan is deze dusdanig bestemd. In het voorontwerpbestemmingsplan ontbreekt de woonaanduiding ten onrechte. Verzocht wordt het bestemmingsplan aan te passen en de woning niet weg te bestemmen.
- c In een deel van de woning op het perceel Blankensteinweg 44 is een advocatenkantoor gevestigd. Indien de woonbestemming wordt hersteld, dan zal dit kantoor vallen onder 'aan huis gebonden beroep'.
- d De definitie van bedrijfswoning is beperkt tot een 'persoon in loondienst van dat bedrijf', hetgeen formeel de directeur/eigenaar uitsluit. Dit lijkt niet juist.
- e Op de kaart lijkt een aangebouwd schuurtje te ontbreken op het perceel Blankensteinweg 44.
- f Op het perceel direct achter het perceel Blankensteinweg 44 is een aantal schuren ten onrechte ingetekend. Deze schuren zijn illegaal gerealiseerd, met uitzondering van één schuur.
- g Het perceel direct achter het perceel Blankensteinweg 44 heeft in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch'. Insprekers vinden dit ongewenst. Het perceel is te koop, daarom is handhaving van de bedrijfsbestemming gewenst. Wijziging in 'Agrarisch' is ook ongewenst vanwege mogelijke stankoverlast. De huidige gebruiker heeft illegaal bouwwerken gerealiseerd en allerlei objecten opgeslagen, wat een ontsierend effect op de omgeving heeft. Dit strookt niet met de planopzet, die blijkens de toelichting mede gericht is op het tegengaan van verrommeling. Er is een verzoek tot handhaving van het bestemmingsplan ingediend.
- h Op het perceel tegenover het perceel Blankensteinweg 44 is in het voorontwerpbestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – paardenbak' opgenomen. Insprekers vinden dit ongewenst. Hierdoor is namelijk ook bedrijfsmatig recreatief gebruik van de paardenbak niet uitgesloten, hetgeen zeer onwenselijk is. Verzocht wordt de huidige woonbestemming te handhaven, aangezien hierin het hobbymatig houden van enkele paarden reeds is begrepen.
- i In het onderzoek externe veiligheid is ten onrechte niet vermeld dat het gebied Blankenstein ook gebruikt wordt voor andere bedrijfsdoeleinden en woningen, en niet alleen voor hoogwaardig bedrijven- en kantorenpark. Ook is niet onderkend dat de spoorlijnen van invloed zijn op de externe veiligheid van onder meer de woningen. De bestaande woningen zijn niet als kwetsbare objecten opgenomen.
- j In het waterhuishoudkundig plan staat dat uitsluitend in het zuidwestelijk deel van het deelgebied Blankenstein sprake is van kleinschalige woonbebouwing, terwijl dit ook geldt voor het noordoostelijk deel. Het rioolstelsel binnen dat deel van deelgebied Blankenstein komt niet overeen met de rest van Blankenstein en lijkt in het geheel niet in het onderzoek betrokken. De afgelopen jaren zijn er regelmatig klachten over het rioleringsstelsel geweest.
- k In het waterhuishoudkundig plan is de bestemmingswijziging naar paardenbak ten onrechte niet als nieuwe ontwikkeling meegenomen.

Beantwoording:

- a De houtzagerij moet worden aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 3. Een dergelijk bedrijf is niet algemeen toegestaan binnen de bestemming 'Bedrijf - 1'. Om de bedrijfsactiviteiten van het bestaande bedrijf op een passende manier te bestemmen, is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkings- en houthandelsbedrijf' opgenomen. Hierdoor is het bedrijf alsnog positief bestemd.
- b In het vigerende bestemmingsplan is de woning op het perceel bestemd als bedrijfswoning. Ook in het voorontwerpbestemmingsplan is een aanduiding voor de bedrijfswoning opgenomen. De bedrijfswoning is dus niet wegbestemd.
- c In het ontwerpbestemmingsplan is een aanduiding 'kantoor' opgenomen voor het aanwezige advocatenkantoor. Hierdoor zijn de kantooractiviteiten alsnog positief bestemd.
- d De definitie van bedrijfswoning is inderdaad te beperkt. Het begrip is aangepast, zodat ook de directeur/eigenaar in een bedrijfswoning kan wonen.
- e Het bouwvlak op het perceel is aangepast, zodat de bestaande bebouwing er binnen valt en het, overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan, mogelijk is om wat verder achterop het terrein bebouwing te realiseren. De ligging van het bouwvlak is tijdens een gesprek met inspreker bepaald. Om te forse toename van de bebouwing te voorkomen, is het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak gesteld op 50%.
- f Het bouwvlak op het perceel ten zuiden het perceel Blankensteinweg 44 is verwijderd. In plaats daarvan is een aanduiding opgenomen, die strak rond de schuur ligt. De aanbouwen die aan de schuur zijn gerealiseerd, vallen buiten deze aanduiding. Hiermee wordt recht gedaan aan de feitelijke (legale) situatie.
- g Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is de bestemming van het betreffende perceel, conform het vigerende bestemmingsplan, gewijzigd van 'Agrarisch' in 'Bedrijf - 1', in overeenstemming met het verzoek van insprekers. Er is geen bouwvlak opgenomen, aangezien dat in het vigerende bestemmingsplan ook niet aanwezig is. De bestaande schuur is aangeduid (zie onder f), zodat het huidige agrarische gebruik is toegestaan.
- h Het is niet de bedoeling dat de paardenbak bedrijfsmatig gebruikt zal worden. De regeling voor de paardenbak wordt aangepast zodat uitsluitend hobbymatig gebruik van de paardenbak is toestaan. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak' is gewijzigd in 'specifieke vorm van wonen - paardenbak'. In de regels is bepaald dat uitsluitend hobbymatig (niet-commercieel) gebruik van de paardenbak is toegestaan.
- i Het is niet gebruikelijk en niet noodzakelijk om in de rekenmodellen van externe veiligheidsonderzoeken gedetailleerde situaties in te voeren. Over het algemeen wordt gewerkt met grotere gebieden, waarbinnen meerdere objecten zijn opgenomen. Het werken met dergelijke gebiedsrepresentatieve blokken geeft voldoende betrouwbare resultaten. Desondanks is het verrichte onderzoek, omwille van de transparantie en volledigheid, aangevuld met twee woonblokken in het noordelijk deel van Blankenstein.

Geconcludeerd is dat de toename van het aantal mensen in het gebied een verwaarloosbaar effect heeft op het groepsrisico ten gevolge van de spoorlijn en de A32. De conclusies van de verrichte risicobeoordeling wijzigen derhalve niet.

- j De woningen zijn inderdaad niet specifiek benoemd in het waterhuishoudkundig plan. Het doel van het waterhuishoudkundig plan is echter niet om de gehele bestaande situatie gedetailleerd in beeld te brengen. Een dergelijk hoog detailniveau voert in het kader van het bestemmingsplan (met name als het gaat om een bestaande situatie) veel te ver in en is daarom niet relevant. In een bestemmingsplan kunnen geen regels worden gesteld met betrekking tot bijvoorbeeld riolering en/of wateroverlast. Het waterhuishoudkundig plan is met name opgesteld om de invloed van nieuwe ontwikkelingen op de waterhuishoudkundige situatie te kunnen toetsen en gaat daarom in op de situatie op het bedrijvenpark Blankenstein. Een gedetailleerde omschrijving van de situatie in het noordelijk deel van Blankenstein is niet van invloed op de uitkomsten van het onderzoek. Het is dan ook niet noodzakelijk om het waterhuishoudkundig plan aan te passen. De klachten van insprekers hebben betrekking op het onderhoud en het gebruik van de riolering. Dit is voor het bestemmingsplan niet relevant.
- k De paardenbak is in de huidige situatie al aanwezig en is daarom niet als ontwikkeling aangemerkt. De aanwezigheid van de paardenbak is niet relevant in het kader van de waterhuishouding.

Aanpassing:

- het perceel Blankensteinweg 44 is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkings- en houthandelsbedrijf' met een bijpassende regeling.
- Er is een aanduiding voor het advocatenkantoor opgenomen met een bijpassende regeling.
- Het begrip 'bedrijfswoning' is zodanig aangepast dat ook de eigenaar/directeur in een bedrijfswoning mag wonen.
- Het bouwvlak op het perceel Blankensteinweg 44 is, in overleg met inspreker, aangepast zodat het recht doet aan de bestaande situatie en de vigerende bouwmogelijkheden.
- De bestemming 'Agrarisch' op het perceel direct achter Blankensteinweg 44 is gewijzigd in 'Bedrijf - 1'. De bestaande (agrarische) schuur is aangeduid.
- In de regeling voor de paardenbak is verduidelijkt dat uitsluitend hobbymatig gebruik is toegestaan. De aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenbak' is hierbij gewijzigd in 'specifieke vorm van wonen - paardenbak'.
- In de toelichting is de aanvulling van het externe veiligheidsonderzoek opgenomen.

3 Inspreker 3

De volkstuinen zorgen voor verloedering, vermindering van privacy, bebouwing dicht op de erfgrans, overlast van tuinders en scholieren tot op de erfgrans, slechte parkeervoorzieningen, lawaaioverlast, overlast door dieren, en sterke daling van het woongenot. Ook zijn er geen goede groenstrookvoorzieningen.

Er zijn alternatieven voorhanden. Alternatieven zijn het verleggen van de sloot voor een boomstrook, betere groenvoorziening en eventuele afscheiding voor meer privacy, regels stellen om verrommeling tegen te gaan, regels voor volkstuinen in acht nemen, omheining tussen omwonenden en naastgelegen school, parkeervoorzieningen voor volkstuinen, verwijderen mesthoop naast woning, werkruimte school niet binnen 10 meter van de woning, meer speelvoorzieningen.

Beantwoording:

De gemeenteraad van Meppel heeft besloten om het volkstuinencomplex van bedrijventerrein Blankenstein te verplaatsen naar de huidige locatie. Deze locatie, die zich op de grens tussen het stedelijk gebied van Meppel en het buitengebied bevindt, is geschikt voor het gebruik als volkstuin. Ook het medegebruik van het gebied door de Rechterenschool is passend. Het gebruik van de locatie als volkstuinencomplex staat dan ook niet ter discussie. In het bestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' is het volkstuinencomplex dan ook positief bestemd door middel van de bestemming 'Recreatie - Volkstuin'. Het aanwezige groen tussen de volkstuinen en de omliggende wegen, spoorwegen en woonpercelen is bestemd als 'Groen'. De aanwezige watergangen zijn bestemd als 'Water'. De gronden met de bestemming 'Water' en 'Groen' mogen ingevolge het bestemmingsplan niet worden gebruikt ten behoeve van de volkstuinen. Hiermee is in het bestemmingsplan voorzien in een passende regeling, die recht doet aan de feitelijke situatie en die een bufferzone vrijhoudt tussen de woonpercelen en het volkstuinencomplex.

De bezwaren die insprekers hebben in relatie tot het volkstuinencomplex hebben met name te maken met het feitelijke gebruik en de uitstraling van het terrein en met de inrichting van de bufferzone. Deze aspecten kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld; het bestemmingsplan regelt alleen de toegestane functies (volkstuin en onderwijs) en de toegestane bebouwing. Voor wat betreft de activiteiten en de (milieu)overlast zijn de volkstuinen en de school gebonden aan de regels van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

In het ontwerpbestemmingsplan is voor de volkstuinen een bebouwingsregeling opgenomen, die beperkte bebouwing (6 m² per volkstuin) toestaat. Hierdoor zijn de maximale bouwmogelijkheden objectief vastgelegd. In overleg met de Volkstuindersvereniging wordt daarnaast gezien hoe overige afspraken kunnen worden geborgd. Om overlast en verloedering te voorkomen wordt momenteel gezien of in de huurovereenkomst tussen gemeente en Volkstuindersvereniging en/of in het huishoudelijk reglement voorwaarden kunnen worden gesteld. Dergelijke voorwaarden kunnen echter niet via een bestemmingsplan worden opgelegd.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4 Inspreker 4

- a GS Meppel valt volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG in milieucategorie 4.1. De afstand tot gevoelige functies dient minimaal 200 meter te bedragen. Het projecteren van een scholencomplex pal voor de bedrijfsgebouwen staat hiermee op gespannen voet.
- b Uit het beeldkwaliteitplan leidt GS Meppel af dat naast het bedrijf een fietsroute zal komen. Dit is een bijzonder ongelukkige combinatie, omdat er vaak met groot materieel wordt gereden.
- c GS Meppel maakt voor de ontsluiting gebruik van de Ambachtsweg. Het lijkt de bedoeling deze te versmallen. Inspreker maakt hier ernstig bezwaar tegen, omdat een goede bereikbaarheid van het bedrijf niet meer verzekerd is. Ook laad- en loswerkzaamheden vinden aan de noordzijde van het bedrijf op de openbare weg (de Ambachtsweg) plaats. Er wordt gevreesd dat dit niet meer zal kunnen door de toekomstige ontwikkelingen.
- d Geluidgevoelige functies zouden door middel van geluidongevoelige functies afgeschermd dienen te worden van GS Meppel. Het voorontwerpbestemmingsplan bevat daarvoor geen enkele garantie.
- e GS Meppel wil graag met de gemeente overleggen over hoe het bedrijf en het scholencomplex naast elkaar kunnen functioneren. Indien uit dat overleg blijkt dat dit niet mogelijk is, dan lijkt bedrijfsverplaatsing de enige oplossing. In de planvorming zal met de kosten voor verplaatsing rekening moeten worden gehouden.

Beantwoording:

- a GS Meppel moet inderdaad, zoals insprekers aangeven, worden aangemerkt als een bedrijf in milieucategorie 4.1 conform de VNG-brochure. De indicatieve afstand van een bedrijf in milieucategorie 4.1 tot een gevoelig object in een 'rustige woonwijk' bedraagt 200 meter, vanwege het aspect geluid. Voor een gevoelig object in een 'gemengd gebied' kan deze afstand met één stap worden verlaagd tot 100 meter. De nieuwbouw van het onderwijspark bevindt zich op circa 20 meter van de inrichtingsgrens van GS Meppel, waardoor niet kan worden voldaan aan de indicatieve afstanden. Gedetailleerd onderzoek is in dat geval noodzakelijk.

Inmiddels is een akoestisch onderzoek verricht, waarin de benodigde geluidruimte van GS Meppel in beeld is gebracht. In dit onderzoek zijn de bedrijfsactiviteiten van GS Meppel doorgerekend, waarbij de geluidbelasting op de woningen die in de huidige situatie maatgevend zijn (de woningen ten westen van de spoorlijn) op 50 dB(A) is gesteld: de maximale waarde die GS Meppel ingevolge het Activiteitenbesluit op geluidgevoelige objecten mag produceren. Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting in het zuidwestelijk deel van het onderwijspark hoger is dan 45 dB(A). Voor een deel van het onderwijspark bedraagt de geluidbelasting meer dan 50 dB(A). Een waarde van 45 dB(A) kan worden aangehouden voor het gewenste geluidniveau in een 'rustige woonwijk'. Een waarde van 50 dB(A) komt overeen met het gewenste geluidniveau in een 'gemengd gebied' en is tevens de waarde die bedrijven ingevolge het Activiteitenbesluit op de gevels van geluidgevoelige objecten mogen produceren.

Om te bepalen welke waarde voor het onderwijspark maatgevend zou moeten zijn, is onderzoek verricht naar de cumulatie van spoorweglawaaai en industrielawaaai. Gebleken is dat het industrielawaaai vanwege GS Meppel nauwelijks bijdraagt aan de cumulatieve geluidbelasting (toename van 0 of 1 dB). Op het rekenpunt waar vanwege industrielawaaai sprake is van de hoogste geluidbelasting (te weten 54 dB) is voor spoorweglawaaai sprake van een geluidbelasting van 63 dB. De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt in dat geval 64 dB. Gezien de geluidbelasting vanwege de spoorlijn is het niet realistisch om voor industrielawaaai uit te gaan van de (strenge) waarde van 45 dB(A) die bij een 'rustige woonwijk' hoort. Een geluidbelasting vanwege industrielawaaai van 50 dB(A) wordt dan ook als acceptabel beoordeeld.

Eén en ander betekent dat binnen de 50 dB(A)-contour van GS Meppel niet zonder meer geluidgevoelige bebouwing kan worden toegestaan. Als dit wel het geval zou zijn, zou het bedrijf in zijn geluidruimte worden beperkt. De zone waarin sprake is van een hogere geluidbelasting dan 50 dB(A) is daarom op de verbeelding van het bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'milieuzone - geluidgevoelige bebouwing uitgesloten'. In de regels is aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding geen geluidgevoelige gebouwen (onderwijsgebouwen) mogen worden gerealiseerd.

In de plannen voor het onderwijspark is in de zuidwestelijke hoek van de ontwikkelingslocatie (nabij GS Meppel) de realisering van het sportcentrum voorzien. Aangezien dit geen geluidgevoelige functie betreft, mag het sportcentrum een hogere geluidbelasting dan 50 dB(A) hebben. Realisering van het sportcentrum op deze locatie leidt dan ook niet tot een beperking van de geluidruimte van GS Meppel. Integendeel: door de afschermende werking die de bebouwing op deze locatie heeft, zal de geluidbelasting op de onderwijsgebouwen ten noorden van het sportcentrum in de praktijk (aanzienlijk) lager zijn dan uit het rekenmodel blijkt. Daarin is namelijk uitgegaan van een (worst case) situatie waarin geen afscherming plaatsvindt. Om die reden is in de regels een afwijkmogelijkheid opgenomen. Indien ten tijde van de bouwaanvraag voor het onderwijspark door middel van akoestisch onderzoek kan worden aangetoond dat de belangen van GS Meppel niet worden geschaad (dit is het geval als sprake is van voldoende afscherming), kan de realisering van een onderwijsgebouw ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - geluidgevoelige bebouwing uitgesloten' toch worden toegestaan. Op deze wijze is verzekerd dat de bedrijfsvoering van GS Meppel niet wordt belemmerd door realisering van het onderwijspark.

- b In het beeldkwaliteitplan is aangegeven dat een aparte weg voor langzaam verkeer wenselijk is. Het beeldkwaliteitplan stelt dat deze weg voor langzaam verkeer, aan de oost -en zuidrand, aan beide kanten wordt voorzien van laanbeplanting. Hierdoor ontstaat een duidelijke scheiding tussen het zware verkeer en de fietsers.
- c De Ambachtsweg zal niet worden versmald. Wel vindt herinrichting van de weg plaats, onder andere omdat er parkeerplaatsen ten behoeve van het onderwijspark zullen worden gerealiseerd.

Bij het opstellen van de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte wordt rekening gehouden met het transport van en naar GS Meppel. In het bestemmingsplan kan daar echter niets voor worden geregeld. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' waarbinnen de Ambachtsweg is opgenomen, is voldoende breed om een profiel te realiseren dat ruimte biedt voor vrachtverkeer. Met betrekking tot de laad- en losactiviteiten van GS Meppel op de openbare weg kan worden opgemerkt dat het geen gemeentelijke taak is om voor bedrijven laad- en losmogelijkheden te creëren. In de huidige situatie kunnen zonder grote problemen in de openbare ruimte laad- en losactiviteiten plaatsvinden, hoewel dit in feite niet de bedoeling is. Met de realisering van het onderwijspark zal deze situatie mogelijk veranderen. In overleg met de gemeente kan in dat geval worden gezocht naar een oplossing. Het is echter aan bedrijven zelf om te voorzien in laad- en losruimte. Uit verkeerskundig onderzoek (zie ook reactie vooroverleg onder 1b) is overigens gebleken dat de bereikbaarheid van het onderwijspark (en daarmee van GS Meppel) niet wordt belemmerd.

- d Zie beantwoording onder a. Door realisering van het sportcentrum tussen de onderwijsgebouwen en GS Meppel wordt voorzien in een scheiding tussen geluidproducerende en geluidgevoelige objecten. Dit wordt in het bestemmingsplan juridisch geborgd door binnen de 50 dB(A)-contour van GS Meppel geen geluidgevoelige gebouwen toe te staan.
- e Aangezien in het bestemmingsplan rekening wordt gehouden met de belangen van GS Meppel, kunnen de bedrijfsactiviteiten worden voortgezet. Verplaatsing van het bedrijf is dan ook niet aan de orde.

Aanpassing:

- de geluidruimte van GS Meppel (50 dB(A)-contour) is in de verbeelding en de regels verwerkt.
- Het onderzoek naar Industrielawaai en de cumulatieberekeningen zijn in de toelichting verwerkt.

5 Inspreker 5

- a Inspreker maakt bezwaar tegen het toestaan van bedrijfsbebouwing aan de zijde van de Blankensteinweg. De bebouwing langs het fietspad zal een storend element zijn in de omgeving, zeker gezien de overige bebouwing op het terrein Blankenstein en de maximale hoogte. De buurt zal zijn karakter verliezen, zeker doordat het fietspad nu regelmatig gebruikt wordt voor vrachtwagens, en doordat de bebouwing zo dicht op de woningen zal komen. Inspreker stelt voor om een brede groenstrook aan te leggen die het industrieterrein visueel afschermt van de bestaande bebouwing aan de Blankensteinweg.
- b Op de verbeelding van het deel Blankenstein Noord aan het fietspad is een groot paars vlak getekend, hierbij is op geen enkele wijze te zien hoe de percelen en bebouwing gestalte gaan krijgen. Inspreker stelt voor duidelijker weer te geven waar de mogelijke bebouwing zou kunnen komen.
- c De Blankensteinweg wordt kapot gereden door vrachtwagens, en het is er gevaarlijk met fietsende scholieren. Dit zal erger worden door de komst van de bedrijven aan de Blankensteinweg.

- Inspreker stelt voor om maatregelen te nemen zodat er niet meer geparkeerd wordt aan de Blankensteinweg en zodat vrachtwagens deze weg niet gebruiken.
- d In de toelichting staat dat de afstand van de bedrijfsbebouwing tot de perceelsgrenzen minimaal 10 meter bedraagt, tenzij een geringere afstand ruimtelijk gezien aanvaardbaar is. Inspreker vindt het onbegrijpelijk en niet acceptabel dat juist daar waar bedrijven grenzen aan woningen, de afstand minder dan 10 meter mag zijn. Dit tast de privacy van de woningen en de beeldkwaliteit aan. Hij stelt voor de afstand te vergroten tot 25 meter.
 - e Inspreker vreest dat de waarde van zijn woning zal dalen als gevolg van de ontwikkelingen.
 - f Inspreker vreest dat er geen privacy in zijn tuin zal zijn doordat personeel en klanten in zijn tuin kunnen kijken. Hij stelt voor vast te leggen dat er geen ramen komen aan de zijde van de woningen.
 - g Er bestaat de mogelijkheid om de bestemming om te zetten voor kantoorpanden. Dit zou tot parkeerproblemen kunnen leiden. Inspreker vraagt waarom deze mogelijkheid is opgenomen, het is een totaal andere invulling van het bestemmingsplan dan de overige bedrijven in de buurt.
 - h Inspreker vraagt of de welstandscommissie al een uitspraak heeft gedaan over de stedenbouwkundige randvoorwaarden en de beeldkwaliteitsparagraaf, en waar hij daarover informatie kan inwinnen.

Beantwoording:

- a Het betreffende gebied aan de noordzijde van bedrijvenpark Blankenstein zal worden herontwikkeld als bedrijfslocatie. De locatie gaat hiermee deel uitmaken van het bedrijvenpark en vormt de noordelijke afsluiting van het terrein. De locatie moet dan ook worden gezien als een onderdeel van het bedrijvenpark en niet als een solitaire bedrijfslocatie aan de Blankensteinweg. Voor het karakter en de uitstraling van het gebied wordt dan ook aangesloten bij de bedrijfs- en kantoorbebouwing op Blankenstein en niet op de (woon)bebouwing aan de Blankensteinweg. De locatie vraagt echter ook om een wat kleinschaliger karakter dan centraal op Blankenstein. Het is dan ook de bedoeling om de locatie te verkavelen in circa vijf bedrijfspercelen, waarvan naar verwachting drie ten zuiden van de centrale ontsluitingsweg. Hierdoor wordt in maat en schaal aangesloten op de bedrijfskavel van het parketbedrijf aan de Blankensteinweg 40. Het terrein vormt op deze manier een overgang tussen de (grootschalige) bebouwing op bedrijvenpark Blankenstein en de kleinschaligere bebouwing aan de Blankensteinweg.

Hoewel de bedrijfsbebouwing een nieuw element zal gaan vormen langs de Blankensteinweg, is geen sprake van storende bebouwing of een ongewenste verstoring van de bestaande bebouwingsstructuur. De maximale bouwhoogte van de bedrijfsbebouwing bedraagt 7 meter. Dat is 1 tot 2 meter lager dan de nabijgelegen woningen, en even hoog als het nabijgelegen bestaande bedrijfsgebouw. De bedrijfsbebouwing wordt niet direct aan het fietspad gesitueerd, maar op een afstand van circa 18 meter daar vanaf.

Door deze situering en de beperkte bouwhoogte zal de bedrijfsbebouwing ruimtelijk gezien aanvaardbaar zijn, en geen verstoord ruimtelijk beeld geven. Vanwege de teruggelagen ligging ten opzichte van de bestaande woningen langs de Blankensteinweg wordt de huidige ruimtelijke structuur nauwelijks verstoord. De locatie is zowel uit functioneel als uit ruimtelijk oogpunt geschikt voor de beoogde ontwikkeling.

Inspreker merkt terecht op dat het gewenste kleinschalige karakter niet in het bestemmingsplan is vastgelegd. Hoewel het de bedoeling is om meerdere bedrijfshallen te realiseren, bood het voorontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om de aanwezige bouwvlakken volledig te bebouwen tot een hoogte van 7 meter. Deze regeling is nogmaals bezien. In de regels van de bestemming 'Bedrijf - 2' wordt opgenomen dat bedrijfshallen minimaal 5 meter van de perceelsgrens moeten staan. Hierdoor komen bedrijfshallen op naastgelegen percelen minimaal 10 meter van elkaar af te staan. Daarnaast wordt voor het noordelijk deel van de ontwikkelingslocatie de aanduiding 'gevellijn' opgenomen. In de regels wordt bepaald dat de breedte van gebouwen, gemeten in een lijn evenwijdig aan deze gevellijn, maximaal 25 meter mag bedragen. Op deze wijze wordt de breedte van de bedrijfspanden, gezien vanaf de Blankensteinweg, beperkt. Hierdoor behoort het oprichten van één grootschalige bedrijfshal op het noordelijk deel van de locatie niet langer tot de mogelijkheden. Het opnemen van meerdere kleine bouwvlakken is niet wenselijk, aangezien de definitieve verkaveling van het gebied nog niet bekend is en op dit moment de nodige flexibiliteit gewenst is.

- b Zie beantwoording onder a.
- c De nieuwe bedrijfspercelen en het bestaande bedrijfsp perceel aan de Blankensteinweg 40 worden ontsloten via een nieuwe weg die in zuidelijke richting aansluit op de Blankenstein en niet via de Blankensteinweg. De doorsteek van het bestaande bedrijfsp perceel naar de Blankensteinweg wordt afgesloten. De vrachtwagens van en naar het perceel Blankensteinweg 40 zullen in de nieuwe situatie dus geen gebruik meer kunnen maken van de Blankensteinweg, maar rijden via bedrijvenpark Blankenstein. Ten gevolge van de herontwikkeling van de locatie zal het vrachtverkeer op de Blankensteinweg dus afnemen in plaats van toenemen.
- d Onderkend wordt dat de situatie voor inspreker verandert. Er is echter geen sprake van een onacceptabele wijziging waardoor inspreker onevenredig in zijn belangen zou worden geschaad. De afstand van het bouwvlak van de bedrijfsbebouwing tot de perceelsgrens van Blankensteinweg 42 bedraagt ten minste 13 meter. De afstand tot de woning Blankensteinweg 47 bedraagt ruim 16 meter. Gezien de beperkte hoogte van de bedrijfsbebouwing (maximaal 7 meter) zijn deze afstanden ruimtelijk gezien aanvaardbaar. Bovendien is direct grenzend aan het perceel Blankensteinweg 42 de bedrijfsbebouwing op het perceel Blankensteinweg 40 aanwezig. De nieuwe bedrijfsbebouwing staat aanzienlijk verder weg dan deze reeds aanwezige bedrijfsbebouwing.
- e Eventuele schade in de vorm van waardevermindering van de woning als gevolg van het bestemmingsplan kan in een aparte procedure verhaald worden. Deze eventuele planschade doet geen afbreuk aan de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de nieuwe bedrijfsbebouwing.

- f Het al dan niet aanwezig zijn van ramen kan niet in het bestemmingsplan geregeld worden. Het bestemmingsplan kan enkel stedenbouwkundige aspecten opnemen om de privacy te waarborgen. Dit is ook gedaan; de afstand tot de perceelsgrens van de woning op Blankensteinweg 42 bedraagt ten minste 13 meter, de bouwhoogte is beperkt tot 7 meter en er zijn regels opgenomen om de kleinschaligheid te waarborgen.
- g In aansluiting op de kantoren die aanwezig zijn op bedrijvenpark Blankenstein, is het goed denkbaar dat op de uitbreiding van Blankenstein kantoren worden gerealiseerd. Functioneel en ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren voor de realisering van een kantoorfunctie. Op dit moment is er echter nog geen concreet initiatief voor de vestiging van een kantoor op deze locatie, zodat het rechtstreeks bestemmen voor kantoren niet realistisch is. De omzetting van de bestemming ten behoeve van kantoren is daarom geregeld door middel van een wijzigingsbevoegdheid. Dit betekent dat op het moment dat een bestemmingswijziging gewenst is, een aparte procedure doorlopen zal worden. Om te garanderen dat in de afweging aandacht besteed wordt aan eventuele parkeerproblemen, is aan de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd dat er geen sprake mag zijn van verkeers- en/of parkeeroverlast.
- h De welstandscommissie beoordeelt concrete bouwplannen in het kader van de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen. In dit stadium is er nog geen concreet bouwplan, daarom is de welstandscommissie nog niet betrokken bij deze ontwikkeling. De vergaderingen van de welstandscommissie zijn openbaar.

Aanpassing:

- In de regels zijn bepalingen opgenomen die het kleinschalige karakter van de uitbreiding van Blankenstein waarborgen.
- Aan de wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van de omzetting van de bestemming 'Bedrijf - 2' in een kantoorbestemming is als voorwaarde toegevoegd dat geen sprake mag zijn van verkeers- en/of parkeeroverlast.

6 Inspreker 6

- a In het voorontwerpbestemmingsplan is niet onderbouwd of hulpdiensten bij eventuele calamiteiten het scholencomplex op tijd kunnen bereiken. Ook is niet onderbouwd hoe een evacuatie zal worden uitgevoerd via de enige aanwezige ontsluitingsweg. In het verleden zijn er problemen geweest op de Ambachtsweg met betrekking tot bereikbaarheid bij calamiteiten. Verder is niet onderbouwd of een eventuele calamiteit op het terrein van het onderwijspark een verhoogd risico meebrengt voor de woonwijk.
- b De parkeerbehoefte van 436 parkeerplaatsen is onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd. De aanname dat 220 parkeerplaatsen op het openbaar gebied, parallel aan de Ambachtsweg, gerealiseerd zullen worden is onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd. Deze parkeerplaatsen zijn op drukke dagen nu al bezet. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet aangegeven hoeveel parkeerplaatsen van de sporthal op de weekenden beschikbaar zijn als het onderwijspark gesloten is.

Ook is niet onderbouwd of er rekening is gehouden met sportevenementen op de sportparken.

- c Het voorontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor een gebouw met een bouwhoogte van maximaal 22 meter hoog op een afstand van 30 meter vanaf de achtergevel van de woningen aan de Leliestraat. Hierdoor wordt de privacy ernstig aangetast door inkijk, en wordt het daglicht en zonlicht belemmerd. De gekozen afstanden en bouwvolumes zijn onvoldoende onderbouwd en gemotiveerd.
- d In het voorontwerpbestemmingsplan wordt onvoldoende onderbouwd hoe met de verkeersoverlast door het onderwijspark wordt omgegaan. Ook is geen motivatie of onderzoek opgenomen over de verkeersdoorstroming van het forenzenverkeer.
- e De uitkomsten van het geluidsbelastingsonderzoek voor de onderwijsgebouwen gelden ook voor de aanwezige woningen. Dit is niet opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Het is niet voldoende gemotiveerd of het extra verkeer geen overlast zal veroorzaken.
- f In het voorontwerpbestemmingsplan is niet onderbouwd hoe met de overlast die de leerlingen zullen gaan veroorzaken in de Ezingerbuurt wordt tegengehouden.

Beantwoording

- a In het kader van het opstellen van het voorontwerpbestemmingsplan is uitgebreid onderzoek gedaan naar de externe veiligheidsaspecten. Gebleken is dat er geen knelpunten zijn met betrekking tot het plaatsgebonden risico en dat de toename van het groepsrisico met name wordt veroorzaakt door toename van het aantal transportbewegingen en niet zozeer door de geplande bouwactiviteiten. Daarnaast is advies ingewonnen bij de Brandweer Drenthe. De brandweer heeft een aantal maatregelen geadviseerd. Deze maatregelen zijn onder te verdelen in planologische maatregelen, overige maatregelen en bestrijdbaarheid (zie ook vooroverlegreactie 4). De geadviseerde maatregelen worden in acht genomen, met uitzondering van het realiseren van een tweede ontsluitingsroute voor Ezinge. Realisering van een tweede route behoort niet tot de mogelijkheden. Bij de verantwoording van het groepsrisico door de gemeenteraad wordt hier specifiek aandacht aan besteed. Hierbij kan worden opgemerkt dat het groepsrisico zowel nu als in de toekomstige situatie onder de oriënterende waarde blijft. Door maatregelen die worden getroffen in het kader van het in voorbereiding zijnde Basisnet Spoor en door de indirecte verankering van personendichtheden in het bestemmingsplan blijft het groepsrisico beperkt. Het realiseren van een tweede ontsluitingsroute wordt daarom voor het realiseren van dit plan niet noodzakelijk geacht.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie Drenthe is daarnaast nader onderzoek verricht naar de verkeersstromen op de Hoogeveenseweg en op de kruising Ambachtsweg - Hoogeveenseweg. Geconcludeerd is dat het verkeer zowel in de ochtend- als de avondspits prima af te wikkelen is en dat de toename van verkeer vanwege de realisering van het onderwijspark goed is op te vangen (zie ook vooroverlegreactie 1 onder b). Maatregelen ten aanzien van evacuatie kunnen niet in het bestemmingsplan worden geregeld. Bij de verdere uitwerking van de bouwplannen wordt rekening gehouden met het advies van de brandweer. De brandweer zal hierbij toezien op een goede bereikbaarheid van de gebouwen.

Voor wat betreft een calamiteit op het onderwijspark en de gevolgen daarvan voor de woonbuurt Ezinge kan het volgende worden opgemerkt. Het onderwijspark is niet aan te merken als een risicovolle inrichting en valt niet onder de reikwijdte van het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Er is derhalve geen sprake van een relevant externe veiligheidsrisico vanwege het onderwijspark.

- b De gehanteerde parkeernormen zijn gebaseerd op de richtlijnen van het CROW (het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte), die algemeen zijn geaccepteerd als uitgangspunt voor het bepalen van de parkeerbehoefte. In de stedenbouwkundige randvoorwaarden, die zijn opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, wordt gedetailleerd ingegaan op de berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen. Hierbij is uitgegaan van de behoefte van zowel de scholenfunctie als van het sportpark. De parkeerplaatsen bij het onderwijspark zijn altijd bereikbaar en bruikbaar voor de bezoekers van de sporthal en de sportvelden. Het parkeren ten behoeve van de evenementen die op het bestaande sportpark georganiseerd worden vindt plaats op de nieuwe parkeerplaatsen in de openbare ruimte of op de parkeerplaatsen bij het onderwijspark. Dit vormt een aanzienlijk verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Er kan geconcludeerd worden dat het voldoen aan de parkeerbehoefte voldoende gemotiveerd en onderbouwd is.
- c De realisering van nieuwbouw op het voormalige Frico-terrein is opgenomen in de overkoepelende gemeentelijke visie op de oostelijke stadsentree van Meppel. Het voormalige Frico-terrein en het terrein zuidelijk daarvan zijn in de visie op de oostelijke stadsentree benoemd als ankerpunt dat de schaal van de directe omgeving ontstijgt en een duidelijke rol speelt in het beeld van de stadsentree. Realisering van hogere bebouwing in het onderwijspark past naadloos in deze visie en is stedenbouwkundig gezien acceptabel. Om te voorzien in een passende overgang tussen de woningen aan de Leliestraat en de hogere bebouwing op het onderwijspark is voorzien in een overgangszone. De overgangszone bestaat uit de achtertuinen van de woningen aan de Leliestraat (10 meter), een onbebouwde zone op het onderwijspark (10 meter) en een zone (10 meter) waarin uitsluitend lagere bebouwing is toegestaan (goot- en bouwhoogte 7 respectievelijk 10 meter). Hierdoor kan de hogere bebouwing op het onderwijspark (bouwhoogte maximaal 22 meter) pas worden opgericht vanaf een afstand van 30 meter van de achtergevels van de woningen aan de Leliestraat. Een dergelijke bouwhoogte op deze afstand is ruimtelijk gezien acceptabel.
- d Inmiddels is nader onderzoek verricht naar de verkeersstromen op de Hoogeveenseweg en op de kruising Ambachtsweg – Hoogeveenseweg. Geconcludeerd kan worden dat het bestaande wegensysteem de extra verkeersstromen ten gevolge van nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente kan verwerken. (zie ook vooroverlegreactie 1 onder b).
- e Het akoestisch onderzoek dat voor het onderwijspark is uitgevoerd, geldt niet voor de bestaande woningen, maar is specifiek toegesneden op het onderwijspark. In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bestaande woningen langs bestaande wegen geen akoestisch onderzoek hoeft te worden verricht.

Desondanks is, vanwege de toename van verkeer op de Ambachtsweg, in het akoestisch onderzoek gezien of de extra verkeersbewegingen leiden tot een relevante geluidstoename op de gevels van bestaande woningen. De geluidbelasting op de dichtstbijzijnde woning is berekend. Deze geluidbelasting bedraagt 48 dB, waarmee wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Er is dan ook sprake van een goed akoestisch klimaat. Realisering van het onderwijspark leidt dus niet tot een slechte akoestische situatie ter plaatse van bestaande woningen.

- f Het bestemmingsplan voorziet niet in een directe verbinding tussen het onderwijspark en de groenvoorziening aan de Leliestraat. De bestaande woonpercelen (bestemming 'Wonen') vormt een afscheiding tussen beide locaties. Eventuele overlast door scholieren kan niet in het bestemmingsplan worden tegengegaan.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7 Inspreker 7

Inspreker verzoekt de bouwoppervlakte daar waar mogelijk te verruimen, met het oog op mogelijke toekomstplannen.

Beantwoording:

Gezien de grootte van het perceel van inspreker in relatie tot de aanwezige bebouwing, is vergroting van de bouw mogelijkheden acceptabel. Het bouwvlak is dan ook aan de noord- en westzijde met 5 meter vergroot, zodat enige ruimte voor uitbreiding ontstaat. Het opnemen van een groter bouwvlak is niet wenselijk, aangezien de parkeerterruimte die rond de bebouwing aanwezig is, behouden dient te blijven en omdat er bij een eventuele vergroting in de toekomst extra parkeerplaatsen gerealiseerd dienen te worden.

Aanpassing:

- Het bouwvlak op het perceel Blankenstein 570 is aan de noord- en westzijde met 5 meter vergroot.

8 Inspreker 8

Inspreker is eigenaar van het winkelcentrum aan Blankenstein 43 t/m 480 en geeft aan akkoord te zijn met de opgenomen bestemming 'Detailhandel - Grootschalig' voor het gebouw, aangezien daarmee het bestaande, legale gebruik positief is bestemd. Inspreker verzoekt om ook het parkeerterrein en het gedeelte van het terrein dat nu is bestemd als 'Groen' op te nemen in de bestemming 'Detailhandel - Grootschalig'. Deze bestemming laat immers ook parkeer- en groenvoorzieningen toe.

Beantwoording:

Er is geen bezwaar om de parkeerplaatsen en het gedeelte van het terrein met groenbestemming op te nemen in de bestemming 'Detailhandel - Grootschalig'. Aan het verzoek van inspreker is dan ook meegewerkt.

Aanpassing:

- Het parkeerterrein voor het winkelcentrum aan Blankenstein 43 t/m 480 en het gedeelte van het terrein met de bestemming 'Groen' zijn opgenomen in de bestemming 'Detailhandel - Grootschalig'.

9 Inspreker 9 (20 identieke reacties)

- a Het in artikel 21.2.2 (bestemming 'Wonen') onder a genoemde bouwvlak, en de onder e en f genoemde maximale goot- en bouwhoogte zijn niet op de plankaart, althans op de gepubliceerde, aangetroffen. Verzocht wordt deze alsnog op te nemen, met een maximale bouwvlakdiepte van 10 meter, een goothoogte van 5 meter en bouwhoogte van 8,5 meter.
- b De in artikel 21.2.2 (bestemming 'Wonen') onder d genoemde minimale breedte van het hoofdgebouw komt niet overeen met de bestaande bebouwing. De bestaande breedte is ongeveer 4,85 meter. Verzocht wordt deze maat aan te passen aan de aanwezige bebouwing.

Beantwoording:

- a Het bouwvlak en de maximale goot- en bouwhoogte zijn wel degelijk opgenomen op de verbeelding. Op de digitale verbeelding (zoals deze op ruimtelijkeplannen.nl wordt gepubliceerd) is de aanduiding met de maximale goot- en bouwhoogte echter niet direct te zien. Door op een locatie te klikken verschijnt rechts in beeld relevante informatie, waaronder de maximale goot- en bouwhoogte. Het bouwvlak is op ruimtelijkeplannen.nl zichtbaar als een zwart omlijnd vlak binnen de bestemming 'Wonen'. De bouwvlakken van de woningen aan de Rozenstraat en de Tulpenstraat hebben een diepte van 10 meter. Voor de goot- en bouwhoogte is een passende matrix (goothoogte 5 meter en bouwhoogte 8 meter) opgenomen. De bestaande woningen passen binnen de toegestane hoogtes.
- b In lid i van artikel 21.2.2 is een regeling opgenomen, waardoor bestaande maten die afwijken van de bouwregels als maatgevend gelden. Dit betekent dat indien de bestaande breedte van een hoofdgebouw slechts 4,85 meter bedraagt, deze 4,85 meter voor dat hoofdgebouw als minimale breedte geldt. Een aanpassing van de standaardmaat voor de minimale breedte van het hoofdgebouw (deze maat geldt in alle nieuwe bestemmingsplannen binnen de gemeente Meppel) is dan ook niet nodig.

Aanpassing:

- De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 4

Nota zienswijzen
ontwerpbestemmingsplan
Blankenstein, Ezinge en Spoorzone

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan
‘Blankenstein, Ezinge en Spoorzone’

Gemeente Meppel

Nota zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone'

Gemeente Meppel

Datum:

november 2011

Projectgegevens:

NZW05-MEP00006-01C

1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 1 september 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Gelijktijdig hebben het 'Beeldkwaliteitplan Onderwijspark Ezinge' (bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan) en het ontwerpbesluit hogere grenswaarde weg- en railverkeerslawaaï voor het onderwijspark ter visie gelegen.

Gedurende de periode van tervisielegging is één zienswijze ingediend. De zienswijze is beantwoord in hoofdstuk 2. De zienswijze is samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie, die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De zienswijze is in zijn geheel beoordeeld.

2 Beantwoording zienswijze

[Bedrijf]

- a Per brief d.d. 5 september 2011 heeft [bedrijf] bericht ontvangen dat het ontwerpbestemmingsplan op korte termijn zou worden gepubliceerd. Het plan was op 5 september echter reeds gepubliceerd. Daarom ontbreekt tijd voor een uitgebreide zienswijze en wordt verwezen naar de inspraakreactie die in het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is ingediend.
- b Het akoestisch onderzoek dat naar aanleiding van de inspraakreactie is verricht, is niet volledig. Het onderzoek is gebaseerd op een akoestisch onderzoek uit 1999. Verzuimd is om na te gaan of dit onderzoek nog voldoende actueel is. In het onderzoek zijn geen bronnen opgenomen in de afbouwplaats/productiehal en is de laad- en losplaats aan de noordzijde van de gebouwen niet meegenomen. Verder ontbreekt een beschouwing over de maximale geluidniveaus.
- c Het niet toestaan van geluidgevoelige bestemmingen op het onderwijspark is op een te klein gedeelte van het bestemmingsvlak gebeurd. Gezien de feitelijke plannen zal vergroting van deze aanduiding niet tot problemen leiden.
- d Het bestemmingsplan biedt onvoldoende waarborgen voor een goede bereikbaarheid en mogelijkheden voor laden en lossen. Er is feitelijk geen ruimte om op eigen terrein te laden en lossen. Het huidige gebruik van de openbare ruimte moet tenminste kunnen worden voortgezet. De voorgenen versmalling van de rijbaan zal naar verwachting problemen opleveren, aangezien vlakbij het bedrijf gemanoeuvereerd moet kunnen worden.
- e Er wordt met twee maten gemeten. Voor de sporthal en het onderwijspark worden parkeerplaatsen in de openbare ruimte gecreëerd, terwijl juist daar de mogelijkheid is om parkeren volledig op eigen terrein af te wikkelen.

Beantwoording:

- a Het ontwerpbestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd, waarbij onder meer via het gemeentelijke publicatieblad en de gemeentelijke website is aangekondigd in welke periode het ontwerpbestemmingsplan ter visie zou worden gelegd. Reclamant heeft dan ook (net als iedere andere belanghebbende) voldoende mogelijkheden gehad om kennis te nemen van de publicatie van het ontwerpbestemmingsplan. Het wordt betreurd dat de brief die aan [bedrijf] is verstuurd, verwarrend heeft gewerkt. Dit doet echter niets af aan de mogelijkheden van [bedrijf] om een zienswijze in te dienen.

Reclamant geeft aan dat de eerder ingediende inspraakreactie als herhaald moet worden beschouwd. Deze reactie is eerder uitgebreid beantwoord in de nota inspraak en vooroverleg. Naar aanleiding van de inspraakreactie is aanvullend akoestisch onderzoek verricht en is het bestemmingsplan op onderdelen aangepast.

Het gemeentelijke standpunt zoals verwoord in de nota inspraak en vooroverleg is ongewijzigd. Voor beantwoording van de inspraakreactie wordt dan ook verwezen naar deze nota. Overigens komen de aspecten die zijn aangevoerd in de inspraakreactie in grote lijnen overeen met de aspecten die in de zienswijze zijn opgenomen. Het betreft met name de borging van de geluidruimte van [bedrijf] (zie beantwoording onder b en c) en de ontsluiting van het bedrijf (zie beantwoording onder d).

- b Het akoestisch onderzoek dat is verricht in het kader van ontwerpbestemmingsplan 'Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' is gebaseerd op het akoestisch rapport behorende bij de revisievergunning Wet milieubeheer van [bedrijf] d.d. 19 maart 1999. Hoewel dit akoestisch onderzoek ruim 10 jaar oud is, zijn de uitgangspunten die aan het onderzoek ten grondslag liggen nog altijd actueel. Hierna wordt toegelicht waarom dit onderzoek terecht als basis is gebruikt voor het akoestisch onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is verricht.

In het akoestisch onderzoek behorende bij de revisievergunning (1999) zijn alle relevante geluidsbronnen op het bedrijfsterrein van [bedrijf] opgenomen. Op basis van dit akoestisch onderzoek is aan [bedrijf] vergunning verleend, waarbij op een tweetal handhavingpunten maximale geluidniveaus zijn vastgelegd. Indirect werden hierdoor de geluidniveaus op de maatgevende woningen aan de Leonard Springerlaan beperkt tot een langtijdgemiddelde geluidniveau van 49 dB(A) en een maximaal geluidniveau van 62 dB(A). In de periode na de verlening van deze vergunning is door [bedrijf] een aantal milieumeldingen ingediend in verband met aanpassingen van de bedrijfsvoering, wat onder andere heeft geleid tot een nieuwe revisievergunning in 2003. Geen van de milieumeldingen heeft er echter toe geleid dat de toegestane geluidbelasting ingevolge de vergunning Wet milieubeheer uit 1999 werd overschreden; het akoestisch onderzoek uit 1999 is derhalve nog altijd representatief voor de bedrijfsactiviteiten van [bedrijf].

Door de inwerkingtreding van het Activiteitenbesluit (het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) op 1 januari 2008 is de vergunningplicht voor [bedrijf] vervallen. In plaats daarvan is het bedrijf meldingsplichtig geworden in het kader van het Activiteitenbesluit. Op grond van het overgangsrecht zoals opgenomen in het Activiteitenbesluit zijn de voorschriften uit de milieuvergunning drie jaar lang (dus tot 1 januari 2011) van kracht gebleven voor [bedrijf]. Vanaf 1 januari 2011 gelden de algemene voorschriften uit het Activiteitenbesluit. Dit heeft onder andere tot gevolg dat [bedrijf] vanaf die datum meer ruimte heeft gekregen in de avond- en nachtperiode en dat de geluidruimte op de maatgevende woningen aan de Leonard Springerlaan is verruimd van 49 dB(A) tot 50 dB(A).

Op grond van artikel 1.10 van het Activiteitenbesluit is het verplicht om een melding te doen indien (de werking van) een inrichting verandert. Een melding is niet verplicht als door de verandering geen afwijking ontstaat van de bij een eerdere melding verstrekte gegevens.

Door [bedrijf] is nooit een melding gedaan van een verandering van (de werking van) de inrichting. Er moet derhalve worden geconcludeerd dat eventuele wijzigingen in de bedrijfssituatie geen akoestische gevolgen hebben gehad; de huidige activiteiten passen derhalve nog altijd binnen de milieuruimte waarover het bedrijf op 1 januari 2011 beschikte. Deze milieuruimte komt overeen met de ruimte waarover [bedrijf] in de revisievergunningen Wet milieubeheer van 1999 en 2003 mocht beschikken. Het akoestisch onderzoek dat aan deze vergunningen ten grondslag lag (het onderzoek uit 1999) is derhalve ook onder de werking van het Activiteitenbesluit representatief voor de benodigde geluidruimte van [bedrijf] en is daarom terecht gebruikt als basis voor het onderzoek dat in het kader van het bestemmingsplan is verricht.

Reclamant geeft aan dat in het akoestisch onderzoek geen bronnen zijn opgenomen in de afbouwwerkplaats/productiehal en dat de laad- en losplaats aan de noordzijde niet is meegenomen in het onderzoek.

In het akoestisch onderzoek zijn alle bronnen onverkort overgenomen uit het akoestisch onderzoek uit 1999. Er zijn dan ook, in tegenstelling tot wat reclamant aangeeft, wel degelijk geluidsbronnen opgenomen in de afbouwwerkplaats/productiehal. De laad- en losplaats aan de noordzijde is niet meegenomen in het onderzoek. Deze laad- en losplaats is namelijk ook niet opgenomen in het akoestisch onderzoek uit 1999, op basis waarvan aan [bedrijf] een milieuvergunning is verleend. Er heeft in een later stadium nooit een melding plaatsgevonden waarin deze nieuwe laad- en losactiviteiten zijn aangevraagd, noch in het kader van de milieuvergunning, noch in het kader van het Activiteitenbesluit. Geconcludeerd moet worden dat, als op deze locatie laad- en losactiviteiten plaatsvinden, deze moeten passen binnen de oorspronkelijk (in 1999/2003) aan [bedrijf] vergunde geluidruimte.

Reclamant geeft tenslotte aan dat een beschouwing over de maximale geluidsniveaus ontbreekt. In het akoestisch onderzoek zijn de maximale geluidsniveaus echter wel degelijk beschouwd, hoewel dit niet duidelijk in de rapportage is vermeld. Uit het onderzoek is gebleken dat, indien binnen de 50 dB(A) contour van [bedrijf] geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, de norm van het maximale geluidniveau (zijnde 70 dB(A)) ook niet zal worden overschreden. De 70 dB(A) contouren voor de *maximale* geluidsniveaus zijn namelijk kleiner dan de 50 dB(A) contour voor het *langtijdgemiddelde* geluidniveau. Ter illustratie zijn als bijlage bij het akoestisch onderzoek de berekende contouren van het maximale geluidniveau toegevoegd.

- c De aanduiding 'milieuzone - geluidgevoelige gebouwen uitgesloten' is in het bestemmingsplan opgenomen om de geluidruimte van [bedrijf] te beschermen, zodat het bedrijf zijn activiteiten ook na de bouw van het Onderwijspark kan blijven voortzetten. De ligging van deze contour is gebaseerd op de resultaten van het akoestisch onderzoek.

In dit onderzoek is de geluidruimte van [bedrijf] bepaald, uitgaande van de huidige vergunde/gemelde activiteiten en een maximale langtijdgemiddelde geluidbelasting van 50 dB(A) op de maatgevende woning. Indien binnen deze contour geen geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, kan [bedrijf] zijn vergunde/gemelde activiteiten zonder meer blijven voortzetten. Hiermee zijn de belangen van [bedrijf] voldoende geborgd.

Omdat de plannen voor het Onderwijspark nog niet volledig zijn uitgekristalliseerd, is bewust gekozen voor een flexibele regeling, met een groot bouwvlak dat voor maximaal 50% mag worden bebouwd. Het is niet wenselijk om de bouw mogelijkheden voor het Onderwijspark verder in te perken dan noodzakelijk. Dit zou bij de verdere uitwerking van de plannen tot problemen kunnen leiden. Vergroting van de aanduiding 'milieuzone - geluidgevoelige gebouwen uitgesloten' is dan ook niet aan de orde.

- d De Ambachtsweg en de groenstroken aan weerszijden van deze weg zijn opgenomen in de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor (woon)straten, paden en pleinen, fiets- en voetpaden en parkeervoorzieningen. Binnen deze bestemming bestaan voldoende mogelijkheden voor een passende herinrichting van de Ambachtsweg, waarbij zowel de ontsluiting van het Onderwijspark als de ontsluiting van [bedrijf] op een goede manier kan worden vormgegeven.

Er is bewust voor gekozen om zowel het bestaande wegprofiel als de groenstroken aan weerszijden van de rijbaan in de verkeersbestemming op te nemen. De bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is hierdoor zodanig breed dat een profiel kan worden gerealiseerd dat ruimte biedt voor het manoeuvreren van vrachtverkeer. Het smalste gedeelte van de verkeersbestemming, direct ten noorden van [bedrijf], heeft een breedte van circa 20 meter. Het bestemmingsplan biedt daardoor voldoende ruimte om een passende inrichting van de Ambachtsweg te realiseren.

Het bestemmingsplan maakt herinrichting van de Ambachtsweg weliswaar mogelijk, maar kan geen uitspraken doen over de wijze waarop deze herinrichting plaats zal vinden. In een bestemmingsplan kunnen namelijk geen regelingen worden opgenomen met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte. Bij de verdere uitwerking van de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte in en rond het Onderwijspark worden uiteraard de belangen van [bedrijf] in ogenschouw genomen. Het uitgangspunt is om te komen tot een verkeersveilige situatie, waarin voldoende ruimte is voor het verkeer van en naar zowel het Onderwijspark als het bedrijfsterrein van [bedrijf].

Dit betekent overigens niet dat het huidige gebruik van de openbare ruimte zonder meer kan worden voortgezet. In de huidige situatie vinden laad- en losactiviteiten van [bedrijf] plaats op de openbare weg.

Deze activiteiten kunnen in de bestaande situatie zonder grote problemen in de openbare ruimte plaatsvinden, hoewel dit in feite niet de bedoeling is. De activiteiten van [bedrijf] zijn in de afgelopen periode dan ook gedoogd. Met de realisering van het onderwijspark zal deze situatie mogelijk veranderen. Het is echter geen gemeentelijke taak om voor bedrijven laad- en losmogelijkheden te creëren. Het is aan bedrijven zelf om te voorzien in laad- en losruimte.

- e Bij nieuwe ontwikkelingen wordt per geval bekeken op welke wijze kan worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In veel gevallen is het uitgangspunt dat op eigen terrein volledig moet worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Er zijn echter ook gevallen waarin het niet realistisch is om parkeren volledig op eigen terrein plaats te laten vinden. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met ruimtegebrek of met stedenbouwkundige eisen.

In het geval van het Onderwijspark worden hoge eisen gesteld aan de beeldkwaliteit en de groene inrichting van de ruimte rond de bebouwing. Mede om deze reden mag het bouwvlak slechts voor 50% worden bebouwd. Vanwege de wens om te komen tot een kwalitatief hoogwaardige inrichting van het schoolterrein is het niet mogelijk om alle parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Daarnaast betreft het in dit geval de realisering van maatschappelijke en openbaar toegankelijke voorzieningen (een school met sportcentrum) waarvoor het gebruikelijk is dat ook in het openbaar gebied in de directe omgeving kan worden geparkeerd. Voor bedrijven, waar met name wordt geparkeerd door personeel en klanten, is dit niet gebruikelijk. Tevens biedt het realiseren van parkeerplaatsen in de openbare ruimte rond het Onderwijspark mogelijkheden voor dubbelgebruik door bezoekers van sportpark Ezinge. Er is bovendien voldoende ruimte om buiten het terrein parkeerplaatsen te realiseren, met name door herinrichting van de Ambachtsweg, waardoor volledig in de parkeerbehoefte kan worden voorzien. Er is in dit geval dus een bewuste keuze gemaakt om de parkeerbehoefte deels op eigen terrein en deels in de openbare ruimte op te vangen. er is dan ook geen sprake van het 'meten met twee maten', zoals reclamant suggereert.

Aanpassing:

- De berekende contouren van het maximale geluidniveau zijn als bijlage toegevoegd bij het onderzoek naar industrielawaai;
- de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Bijlage 5

Memo aan gemeenteraad en raadsbesluit omtrent vaststelling

memo

Aan Gemeenteraad

Van College van burgemeester en wethouders

Datum 23 januari 2012

Onderwerp GS-Meppel en bestemmingsplan Blankenstein Ezingen en Spoorzone.

Afschriften voor

Geachte raad,

Tijdens de commissievergadering van 12 januari 2012 hebben wij uw commissie toegezegd terug te komen op de opmerkingen van GS-Meppel in relatie tot het bestemmingsplan Meppel - Blankenstein, Ezingen en Spoorzone (BES) wat bij u ter vaststelling voor ligt.

Er is op 23 januari 2012 overleg geweest met de directie van GS-Meppel en de advocaat van de Koninklijke Metaalunie. Tijdens dit gesprek is gekeken of er tegemoet gekomen kan worden aan de bezwaren van GS-Meppel zonder dat de ontwikkeling van het onderwijspark wordt belemmerd. Een Win-Win situatie dus.

Oplossing

Een oplossing is gevonden in het uitbreiden van de aanwezige bestemmingsaanduiding 'Milieuzone – geluidgevoelige gebouwen uitgesloten' binnen de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijspark'. Voorgesteld wordt om de grens van deze zone te leggen op 100 meter afstand van de grens van het perceel van GS-Meppel, een en ander zoals aangeduid op de tekening die als bijlage 1. bij deze memo is bijgevoegd.

Deze aanpassing van de verbeelding leidt tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan BES. De regels van het bestemmingsplan dienen niet gewijzigd te worden. Deze aanpassingen hebben geen negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van het onderwijspark.

Beroepsmogelijkheid

De directie van GS-Meppel heeft verklaard dat er door het bedrijf geen beroep bij de Raad van State zal worden aangetekend tegen het vaststellen van het bestemmingsplan BES indien uw raad besluit het plan overeenkomstig het hiervoor gedane voorstel aan te passen. In het geval er geen beroep bij de Raad van State wordt ingediend kan er ongeveer 1 jaar procedure winst worden behaald.

Vaststellingsprocedure

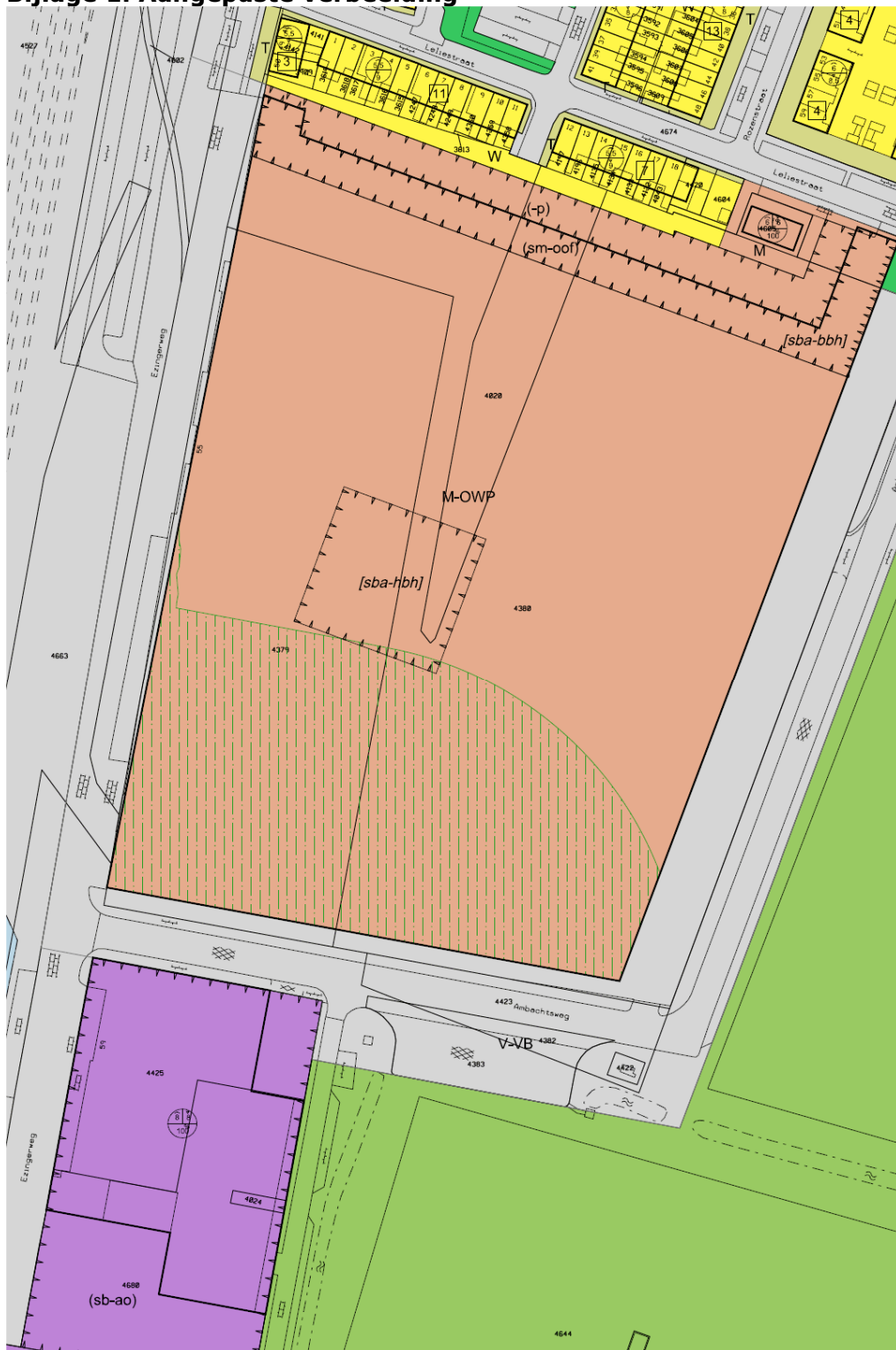
Bij gewijzigde vaststelling is aanpassing van de besluitregel noodzakelijk. Een voorstel voor een aangepaste besluitregel is als bijlage 2. bij deze memo toegevoegd.

Vervolgprocedure

Bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan dient 6 weken gewacht worden met het publiceren van het besluit tot gewijzigde vaststelling.

Gedurende deze 6 weken krijgt de provincie Drenthe de kans op de wijziging te reageren. Wel raad ik u aan om gebruik te maken van de mogelijkheid de provincie te verzoeken het bestemmingsplan sneller dan na 6 weken te mogen publiceren. Publicatie vindt plaats in het elektronisch publicatieblad en de Staatscourant. Tegen de wijziging kan alleen door belanghebbenden beroep worden aangetekend bij de Raad van State.

Bijlage 1. Aangepaste verbeelding



Uitsnede voorgestelde aanpassing verbeelding bestemmingsplan Meppel – Blankenstein, Ezinge en Spoorzone.

Bijlage 2. Voorstel voor aangepaste Besluitregels

1. Op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Blankenstein, Ezingen en Spoorzone' kenbaar gemaakte zienswijze te besluiten overeenkomstig de bij dit voorstel behorende nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Blankenstein, Ezingen en Spoorzone met inachtneming van het volgende:
Dat in het uitbreiden van de aanwezige bestemmings-aanduiding 'Milieuzone – geluidgevoelige gebouwen uitgesloten' binnen de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijspark' wordt bepaald om de grens van deze zone te leggen op 100 meter afstand van de grens van het perceel van GS-Meppel, een en ander zoals aangeduid op de tekening die als bijlage 1. bij dit besluit is bijgevoegd.
2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Meppel – Blankenstein, Ezingen en Spoorzone' en met de planidentificatie NL.IMRO.0119.BlankenstEzingen-BPC1 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd vast te stellen met inachtneming *van de onder besluitregel 1 vermelde bepaling om de grens van de 'milieuzone – geluidgevoelige gebouwen uitgesloten' te leggen op 100 meter afstand van de grens van het perceel van GS-Meppel.*
3. Te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro;
4. Te besluiten het beeldkwaliteitplan Onderwijspark Ezingen vast te stellen als wijziging van de welstandsnota voor dit plangebied:
5. *Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.*

Raadsbesluit I/11, nr. 9245.

De Raad der gemeente Meppel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 december 2011, nr. 9245;

gelet op: de artikelen 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

overwegende:

- dat het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Blankenstein, Ezingen en Spoorzone' in overeenstemming met artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening in combinatie met afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van 1 september 2011 tot en met 12 oktober 2011 voor een periode van zes weken ter inzage heeft gelegen;
- dat naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze naar voren is gebracht bij de raad van de gemeente Meppel;
- dat ten aanzien van de besluitvorming over de zienswijze door het college van burgemeester en wethouders een beargumenteerd voorstel aan de raad is gedaan;
- dat de raad instemt met het voorstel en de overwegingen van het college van burgemeester en wethouders ten aanzien van de zienswijze;

b e s l u i t :

1. Op de tegen het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Blankenstein, Ezingen en Spoorzone' kenbaar gemaakte zienswijze te besluiten overeenkomstig de bij dit voorstel behorende nota zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Blankenstein, Ezingen en Spoorzone met inachtneming van het volgende:
Dat in het uitbreiden van de aanwezige bestemmings-aanduiding 'Milieuzone – geluidgevoelige gebouwen uitgesloten' binnen de bestemming 'Maatschappelijk – Onderwijspark' wordt bepaald om de grens van deze zone te leggen op 100 meter afstand van de grens van het perceel van GS-Meppel, een en ander zoals aangeduid op de tekening die als bijlage 1. bij dit besluit is bijgevoegd.

2. Het bestemmingsplan met de plannaam 'Meppel – Blankenstein, Ezinge en Spoorzone' en met de planidentificatie NL.IMRO.0119.BlankensteinEzing-BPC1 op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd vast te stellen met inachtneming *van de onder besluitregel 1 vermelde bepaling om de grens van de 'milieuzone – geluidgevoelige gebouwen uitgesloten' te leggen op 100 meter afstand van de grens van het perceel van GS-Meppel.*
3. Te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro;
4. Te besluiten het beeldkwaliteitplan Onderwijspark Ezinge vast te stellen als wijziging van de welstandsnota voor dit plangebied;
5. Gedeputeerde Staten van Drenthe te verzoeken om in te stemmen met eerdere bekendmaking van het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 26 januari 2012,
de griffier, de voorzitter,

