

**Meppel – Buitengebied, wijziging
Gorhoek 4**

Vastgesteld

Opdrachtgever:	Fam. R. Hensbergen
Rapportnummer:	RB 10.317
Datum vrijgave:	Mei 2017
Opsteller:	Dhr. M. Beek
Goedkeuring:	Dhr. H. de Roo

Inhoudsopgave

.....	1
1 HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planbeschrijving	4
1.3 Planologisch kader	6
1.4 Doel	7
1.5 Verantwoording	8
1.6 Leeswijzer	8
2 HOOFDSTUK 2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	9
2.1 Huidige situatie en ontstaansgeschiedenis	9
2.2 Het plangebied	11
3 HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)</i>	13
3.1.2 <i>Ladder voor Duurzame verstedelijking</i>	13
3.2 Provinciaal beleid	13
3.2.1 <i>Actualisatie Omgevingsvisie 2014</i>	13
3.2.2 <i>Kernkwaliteitenanalyse</i>	15
3.3 Gemeentelijk beleid	19
3.3.1 <i>Bestemmingsplan Buitengebied</i>	19
3.3.2 <i>Toeristisch Recreatief OntwikkelingsPlan 2.0 2013-2018 Meppel, Verbindende Stad met Stijl</i>	19
3.3.3 <i>Structuurvisie 2030 Meppel – duurzaam verbinden</i>	20
3.3.4 <i>Cultuurnota ‘Cultuurhistorische Inventarisatie & Waardenstelling’</i>	21
3.3.5 <i>Beleidsvisie Externe Veiligheid</i>	22
3.3.6 <i>Nota Parkeernormen gemeente Meppel</i>	22
3.3.7 <i>Welstandsnota</i>	23
4 HOOFDSTUK 4 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN	25
4.1 Archeologie	25
4.2 Bodem	26
4.3 Cultuurhistorie	27
4.4 Ecologie	29
4.5 Fysieke veiligheid	32
4.6 Geluid	33
4.7 Luchtkwaliteit	33
4.8 M.e.r.-beoordeling	33
4.9 Milieu(hinder)	35
4.10 Verkeer en vervoer en parkeren	37
4.11 Watertoets	38
5 HOOFDSTUK 5 JURIDISCHE ASPECTEN	38
5.1 Algemeen	38
5.2 Regels	39
5.3 Verbeelding	40
6 HOOFDSTUK 6 UITVOERBAARHEID	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

7	HOOFDSTUK 7 PROCEDURE	42
7.1	Zienswijzen	42
8	HOOFDSTUK 8 BIJLAGEN	43
8.1	Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek	43
8.2	Bijlage 2 – Plan van aanpak bodemsanering.....	44
8.3	Bijlage 3 – Ecologische Quicksan	45
8.4	Bijlage 4 – Bijlage watertoets (geen waterschapsbelang).....	46

1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk

1.1 Aanleiding

De gemeente Meppel wil voor het perceel Gorthoek 4 te Nijeveen een nieuw wijzigingsplan opstellen. Daarmee wordt de mogelijkheid geboden om in de plaats van de voormalige bestemming 'Bedrijf' een nieuwe horeca-voorziening te realiseren (luxé bed & breakfast voor 6 kamers in het bestaande hoofdgebouw), waarbij het perceel zal worden voorzien van een bestemming 'Horeca – horeca categorie 3'. Hoewel er wordt gesproken over bed & breakfast zal feitelijk gezien het plan vallen onder een horeca-bestemming, dit vanwege het aantal kamers en het feit dat de nieuwe functie niet meer ondergeschikt is aan het wonen. In het geldende bestemmingsplan is hiertoe een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Voorliggend wijzigingsplan voorziet in de uitvoering van genoemde wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Planbeschrijving

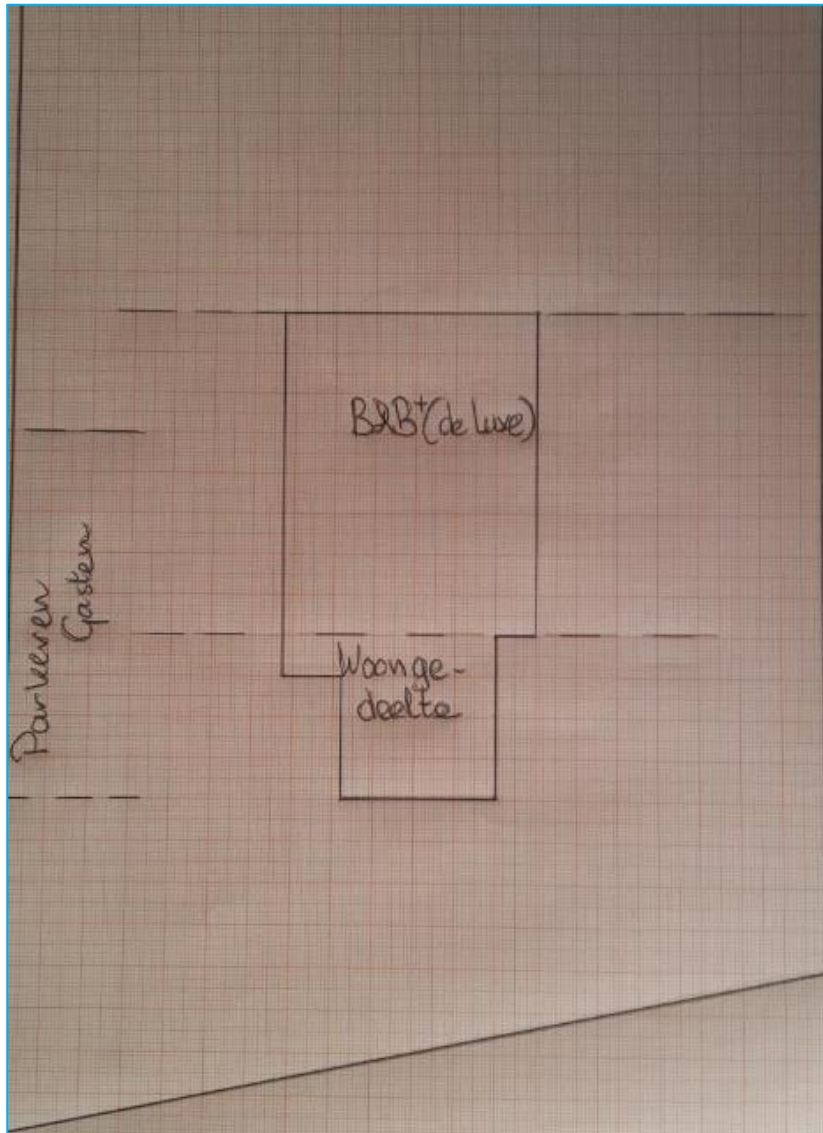
Initiatiefnemers hebben het pand aan de Gorthoek 4 te Nijeveen in 2016 aangekocht. Het betreft een in een landelijke omgeving gelegen vrijstaande woonboerderij met een voormalig inpandig bedrijfsgebouwtje en een overig bijgebouw. Het gehele perceel is groot circa 3.580 m². Het totale gebouw is circa 470 m² groot, waarvan de schuur ongeveer 300 m² groot is en het woongedeelte circa 170 m². Het erf is grotendeels verhard met stelconplaten. In het verleden zijn op deze locatie meerdere bedrijven gevestigd geweest, zo heeft er een mobiel lasbedrijf genaamd Gelmers gezeten, daarvoor een transportbedrijf en daarvoor Hemos machinefabriek.

Initiatiefnemers hebben het idee opgevat om een luxé bed & breakfast te gaan beginnen in het voormalige bedrijfsgebouwtje. In totaliteit komen er 6 kamers die ingezet kunnen gaan worden ten behoeve van bed & breakfast. Initiatiefnemers gaan zelf in de voormalige bedrijfswoning wonen. Het is de bedoeling dat initiatiefnemers ook gaan koken voor de gasten, alsmede dat er maaltijden en dranken geserveerd gaan worden. Daar waar mogelijk wordt dan gebruik gemaakt van producten uit de streek. Het perceel is gunstig gelegen ten opzichte van de toeristische trekkers als Giethoorn en omgeving (de Weerribben) als ook richting de Havelterberg. Ook zijn steden als Meppel en Steenwijk nabijgelegen.

Tevens is het de bedoeling dat een deel van de aanwezige verharding zal gaan verdwijnen en worden ingericht als siertuin.

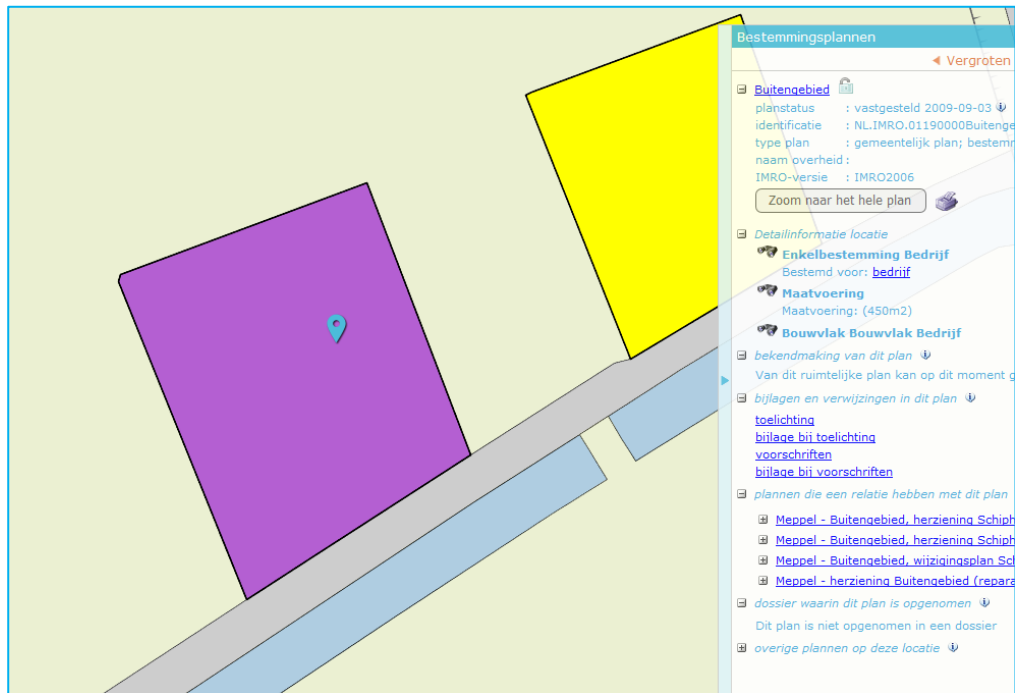
Onderstaand een weergave van het perceel vanuit de lucht en vanaf 'streetview', gevolgd door de schetstekening die onderdeel was van het principeverzoek.





1.3 Planologisch kader

Het betreffende perceel aan de Gorthoek 4 te Nijeveen is binnen het bestemmingsplan "Meppel – Buitengebied" bestemd als 'Bedrijf'. Onderstaand is dat zichtbaar gemaakt.



Binnen de bestemming Bedrijf is een dergelijke horeca-voorziening niet toegestaan. Het bestemmingsplan kent echter een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om met toepassing van artikel 3.6 Wro de bestemming Bedrijf te wijzigen voor vervolgfuncties in de bestemming Horeca – horeca categorie 3 met inachtneming van een aantal voorwaarden. In het opgestelde wijzigingsplan moet duidelijk worden dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Onderstaand is ingegaan op de genoemde voorwaarden voor wijziging.

1. De vervolgfunctie als bed & breakfast dient milieu-hygiënisch inpasbaar te zijn;
2. Bestaande landschaps- en cultuurhistorische waarden in de omgeving mogen niet onevenredig wordt aangetast;
3. Er mag geen sprake zijn van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;
4. Er mogen slechts woningen tot stand komen waar ingevolge de regels van het bestemmingsplan woningen zijn toegestaan;
5. Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan.

In hoofdstuk 3 bij gemeentelijk beleid zal nader worden ingegaan op de hierboven genoemde voorwaarden.

1.4

Doel

In dit wijzigingsplan wordt ingegaan op de (ruimtelijke) gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling van het betreffende gebied. De realisatie van de plannen zoals verwoord in dit wijzigingsplan dienen (aantoonbaar) niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggend wijzigingsplan is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

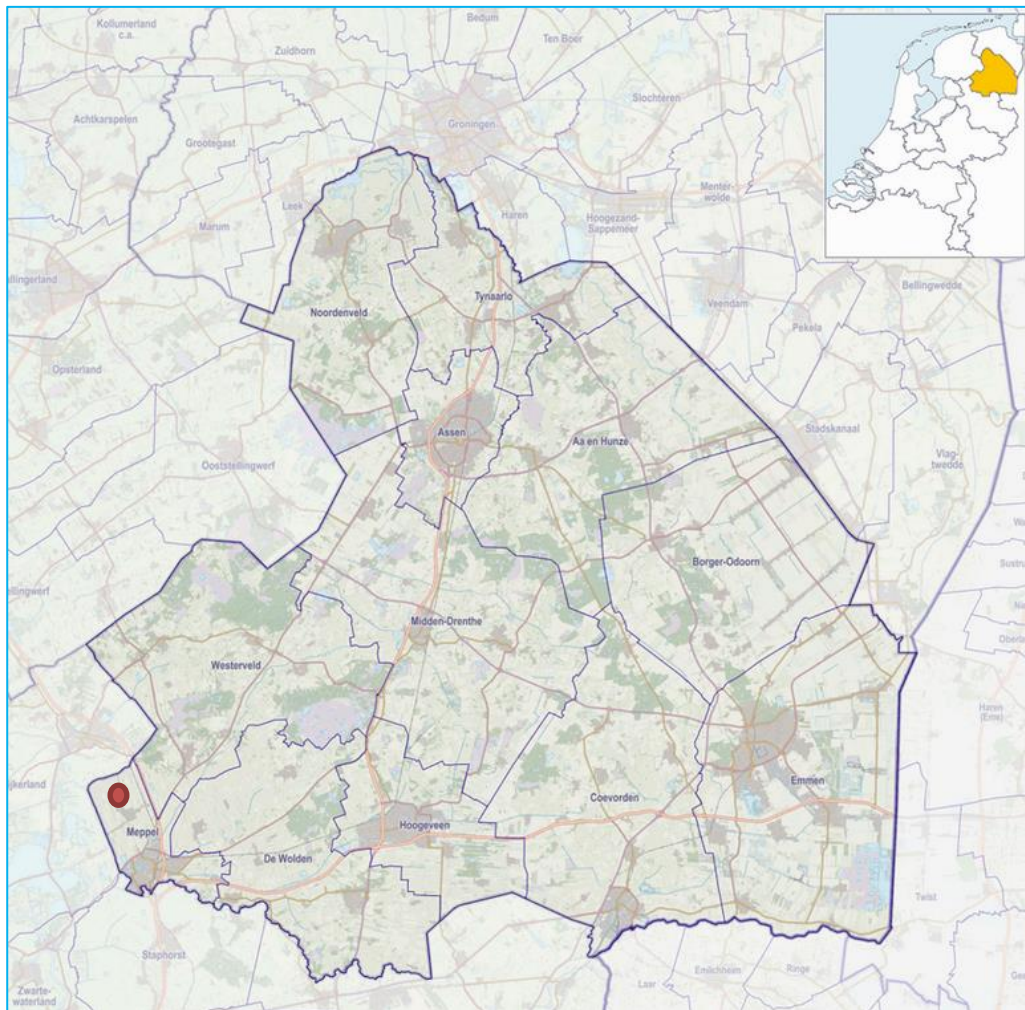
1.6 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een weergave gegeven van de historie en ligging van het plangebied. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en uitgewerkt van provinciaal niveau naar gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de economische uitvoerbaarheid centraal. Hoofdstuk 6 doet verslag van de inspraak- en overlegreacties, waarna hoofdstuk 7 ingaat op de juridische vertaling van het plan, waarna de regels en de verbeelding volgen en de eventuele bijlagen, welke gezamenlijk het wijzigingsplan vormen.

2 Hoofdstuk 2 Beschrijving plangebied

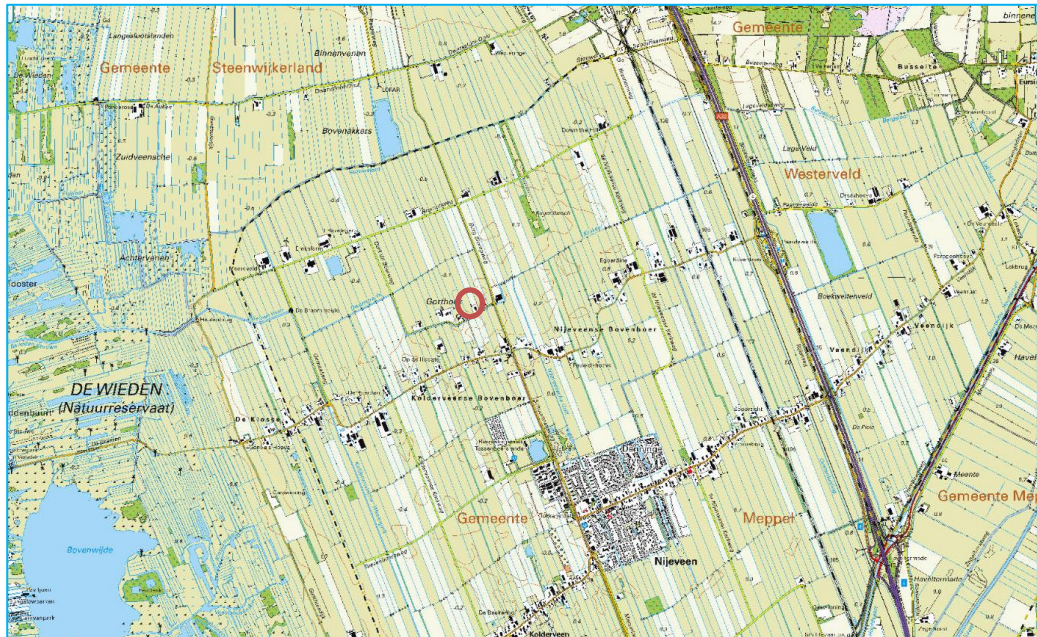
2.1 Huidige situatie en ontstaansgeschiedenis

Het perceel Gorthoek 4 te Nijeveen bevindt zich op een afstand van circa 1,4 kilometer ten noorden van het dorp Nijeveen, in de gemeente Meppel. Onderstaand is weergave gedaan van de ligging van het plangebied vanuit een hoger gebiedsperspectief.

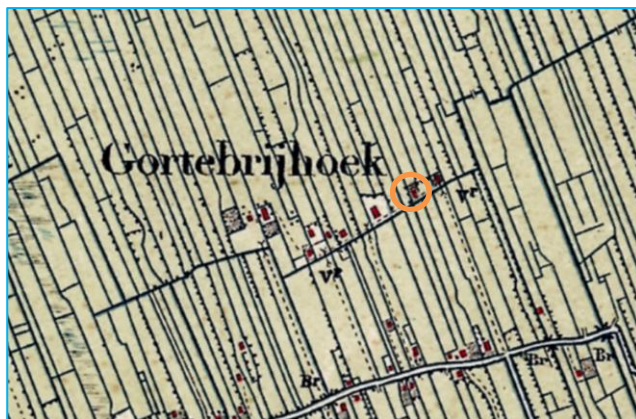


Nederland, Provincie Drenthe, gemeente Meppel, Meppel zelf en indicatieve ligging plangebied in één figuur

Het perceel bevindt zich zoals gezegd op circa 1,4 kilometer afstand ten noorden van Nijeveen. Op een afstand van circa 3 kilometer ten westen van het plangebied beginnen de natuurgebieden van De Wieden en de Weerribben. Op circa 3,5 kilometer richting het noordoosten bevinden zich de bosgebieden rondom de Havelterberg. De A32 (Meppel – Heerenveen) bevindt zich op circa 2,5 kilometer richting het oosten. Op de hierna volgende topografische kaart is de ligging van het perceel in zijn omgeving zichtbaar gemaakt.



Er is al lang sprake van bebouwing ter plaatse van de Gorthoek 4. Onderstaand is door middel van de weergave van enkele historische topografische kaarten de historie van het plangebied en zijn directe omgeving in beeld gebracht. De Gorthoek is een afzonderlijk historisch buurtschap dat al op de Franse Kaarten van 1811 te vinden is.



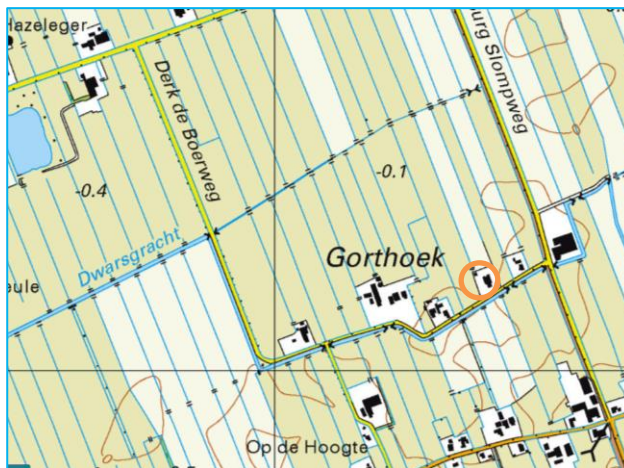
anno 1900



anno 1950



anno 1975



anno 2016

Al in 1900 is het nu nog aanwezige bebouwingscluster al aanwezig in het gebied wat vroeger Gortebrijhoek werd genoemd. Verder valt op dat de verkaveling na de ontginningsperiode heel gelijkmatig is geworden in de omgeving.

2.2 Het plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de Gorthoek. De Gorthoek is een weg die aan de oostkant ontsluit op de Burgemeester Slompweg en via de Derk de Boerweg aan de noordkant ontsluit op de Bramenweg. Feitelijk ontsluit deze weg 5 panden/percelen.

Op een afstand van respectievelijk 70 meter (naar het oosten) en 117 meter (naar het westen) bevinden zich woningen van derden. Op een afstand van circa 180 meter (naar het oosten) en 260 meter (naar het westen) bevinden zich bedrijven. Op onderstaande foto is de ligging van het perceel ten opzichte van de omringende percelen zichtbaar.



3 Hoofdstuk 3 Beleidskader

Binnen het ruimtelijk werkveld is door de verschillende overheidslagen veel beleid opgesteld. Middels dit beleid is getracht richting te geven aan de inrichting en het beheer van de openbare ruimte.

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 22 november 2011 onder aanvaarding van een aantal moties door de Tweede Kamer aangenomen en 13 maart 2012 vastgesteld. Onderdeel van deze structuurvisie is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Met de structuurvisie kiest het rijk voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor de projectlocatie zijn in de SVIR geen specifieke onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden.

3.1.2 *Ladder voor Duurzame verstedelijking*

De Ladder is te vinden in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Jurisprudentie laat een hoofdregel c.q. algemene lijn zien, dat bij herbestemming c.q. functiewijziging van bestaande gebouwen “geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij functiewijziging sec”.

Het al dan niet toenemen van het ruimtebeslag is een belangrijk criterium voor het aanmerken van een ontwikkeling als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Indien er in het geheel geen sprake is van toename van het ruimtebeslag, dan is de Afdelingslijn dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In voorliggend project is sprake van het herbestemmen van een bestaand gebouw ten behoeve van horeca waarbij geen sprake is van een toename van het ruimtebeslag. Het project is niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Actualisatie Omgevingsvisie 2014*

Op 2 juli 2014 is de Actualisatie omgevingsvisie Drenthe 2014 vastgesteld. De omgevingsvisie is hét strategische kader voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe. De visie formuleert de belangen, ambities, rollen, verantwoordelijkheden en sturing van de provincie in het ruimtelijke domein.

In de Omgevingsvisie zijn vier wettelijk voorgeschreven provinciale planvormen samengenomen, te weten:

- De provinciale structuurvisie op grond van de Wro;
- Het provinciaal milieubeleidsplan op grond van de Wet milieubeheer (Wm);
- Het regionaal waterplan op grond van de waterwetgeving;
- Het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer.

De Omgevingsvisie beschrijft de ruimtelijk-economische ontwikkeling van Drenthe voor de periode tot 2020, met in sommige gevallen een doorkijk naar de periode erna.

Missie

De missie uit de Omgevingsvisie luidt: 'Het ontwikkelen van een bruisend Drenthe, passend bij de kernkwaliteiten die de provincie rijk is'.

De kernkwaliteiten zijn:

- rust, ruimte, natuur en landschap;
- oorspronkelijkheid;
- naoberschap;
- menselijke maat;
- veiligheid;
- kleinschaligheid (Drentse schaal).

Ruimtelijke ontwikkelingen

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren die een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit zit voor de provincie in het zorgvuldig gebruikmaken van de ruimte, het behouden en waar mogelijk versterken van de kernkwaliteiten en het waarborgen van de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

Hierna volgen de relevante delen uit de Omgevingsvisie die relevant zijn voor het voorliggende ruimtelijk initiatief.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte in Drenthe. Grootschalige bouwplannen en uitbreidingen in het landelijk gebied, los van bestaande bebouwingslocaties, zijn niet vanzelfsprekend. De provincie vindt dat gemeenten bij nieuwbouwplannen een werkwijze moeten hanteren die leidt tot zorgvuldig ruimtegebruik.

Om zorgvuldig ruimtegebruik in Drenthe te stimuleren, wordt gestreefd naar het bundelen van wonen en werken. Inbreiding gaat vóór uitbreiding. Extra ruimte voor wonen en werken is er in (of aansluitend op) het bestaande bebouwde gebied en gebundeld rond de regionale voorzieningen voor infrastructuur en openbaar vervoer. Uiteraard is het niet de bedoeling dat dit streven ten koste gaat van cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen. In zulke situaties wordt met de betrokken partijen naar een maatwerkoplossing gezocht.

Vitaal platteland

In het verleden had het platteland vooral een productiefunctie voor voedsel. Tegenwoordig krijgt het steeds meer andere economische functies. Hoewel de

landbouw nog steeds een belangrijke pijler van de plattelandseconomie is, wordt het 'medegebruik' van het platteland door de gehele samenleving groter. Voorbeelden zijn toerisme en recreatie, educatie, genieten van natuur, ruimte en stilte en authentieke voedingsproducten.

Op deze manier wordt het platteland als het ware een producent van belevenissen. Ten slotte heeft het platteland zich in de loop der jaren ook bewezen als (innovatieve) kraamkamer voor het MKB en kunst en cultuur.

Om het platteland vitaal te houden, zet de provincie, naast de focus op een robuuste landbouw, in op het versterken en verbreden van niet-agrarische economische activiteiten. Het groene karakter van Drenthe met haar natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke diversiteit biedt immers uitstekende potenties voor toeristisch-recreatieve ontwikkelingen en activiteiten in de sfeer van gezondheid, wellness en leisure. Daarnaast biedt de provincie ruimte aan kleinschalige en lokaal georiënteerde activiteiten op het gebied van nijverheid en dienstverlening.

Versterken van de sociaal-economische vitaliteit van de plattelandseconomie

De aanwezigheid van het MKB op het platteland levert een belangrijke bijdrage aan de sociaal-economische vitaliteit op het platteland. Het provinciale streven naar concentratie van bedrijvigheid in de steden wil dan ook niet zeggen dat daarmee geen ruimte wordt geboden aan bedrijvigheid op het platteland. In beginsel wordt daarbij vooral ruimte geboden aan bedrijven uit sectoren landbouw, recreatie&toerisme en het kleinschalig MKB.

Sociaal-Economisch Raad (SER)-ladder en bundelingsbeleid

Voor het inpassen van ruimtevragende functies stelt de provincie voor de SER-ladder als denkmodel te hanteren. Deze methode, geïntroduceerd door de SER, helpt een goede afweging te maken bij het inpassen van ruimtebehoefte voor wonen, bedrijvigheid en infrastructuur. Het model stelt onder meer dat extra ruimte voor wonen en werken zoveel mogelijk moet worden gezocht in of aansluitend aan bestaand bebouwd gebied en gebundeld rond de nationale en regionale infrastructuur en de openbaar vervoervoorzieningen. Met bundeling en intensivering van verstedelijking ontstaat voldoende massa voor hoogwaardige voorzieningen. De verzorgingsfunctie van stedelijke centra wordt daardoor versterkt en er ontstaan kansen voor het verbeteren van de bereikbaarheid met openbaar vervoer.

Conclusie provinciaal beleid

Het verzoek van initiatiefnemers past binnen het gestelde provinciaal beleid. Er wordt gebruik gemaakt van bestaande bebouwing in het landelijk gebied dat gaat worden herbestemd voor recreatieve met daaraan gelieerde horeca-doeleinden. Ook kan de voormalige boerderij met de inkomsten van de bed & breakfast onderhouden worden en daarmee de bestaande beeldkwaliteit van dit erf behouden dan wel versterkt worden.

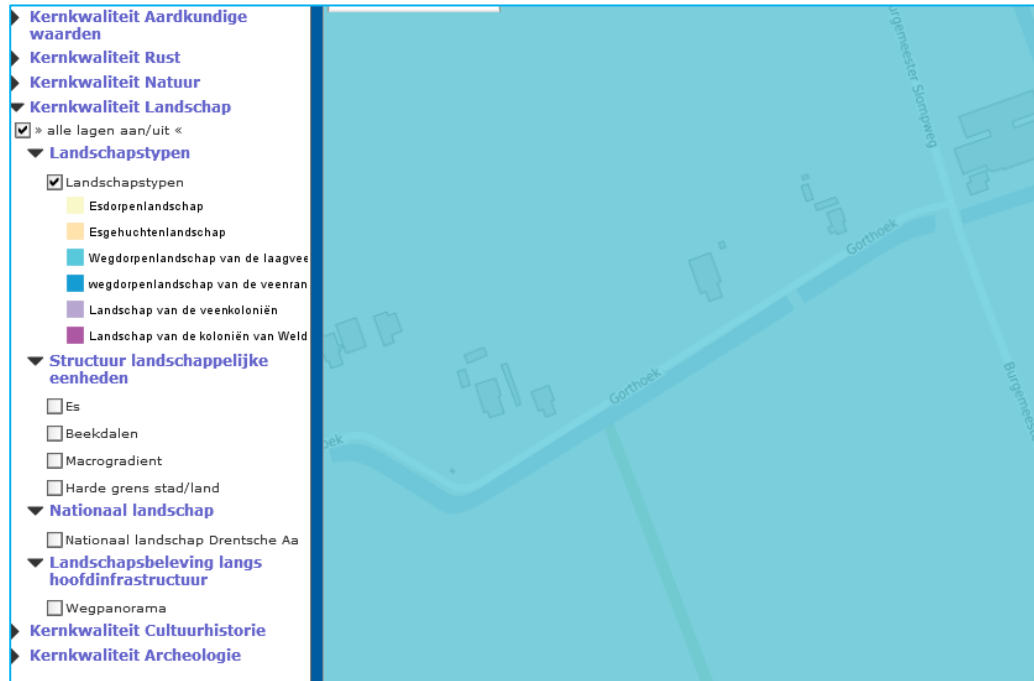
3.2.2

Kernkwaliteitenanalyse

Voor dit plan is beoordeeld of er sprake is van zogeheten kernkwaliteiten, waarmee rekening dient te worden gehouden bij de uitvoering van dit plan. Er zijn in totaal 6 verschillende provinciale kernkwaliteiten, te weten: 'aardkundige waarden, rust, natuur, landschap, cultuurhistorie en archeologie'.

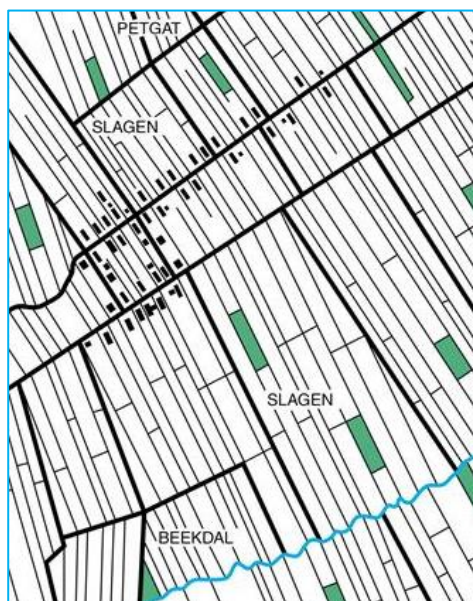
Kernkwaliteit landschap

Er is sprake van een kernkwaliteit landschap, te weten “Wegdorpenlandschap van de laagveenontginning”. Onderstaand is dat zichtbaar gemaakt.



Kenmerken van het landschapstype

Het slagenlandschap van de veenweidegebieden in Drenthe liggen op de laagste plekken in de provincie, waar in de benedenlopen van de beekdalen veen is ontstaan. Kenmerkend zijn de ontginningsassen, de langgerekte lintdorpen, waarvan het karakter en de sfeer grotendeels bepaald wordt door bebouwing en wegbeplanting en de grote open weidegebieden met de smalle, langgerekte verkaveling en slotenpatroon haaks op de ontginningsas. Sommige delen hebben door de kavelgrensbeplanting een min of meer besloten karakter.



Kenmerken van de nederzetting

Het omringende landelijke gebied dringt door in het wegdorp, dat ook wel streekdorp wordt genoemd. Vanaf de hoofdweg is tussen de bebouwing door, het landelijk gebied steeds waarneembaar. Het silhouet is een langgerekte strook waarvan de massa wordt gevormd door een aaneenschakeling van forse boerderijen met erfbeplantingen en de dominerende wegbegeleidende beplanting. Deze bestaat uit opgaande bomen in een overigens vrij open landschap.



Provinciaal belang

Van provinciaal belang is het open weidegebied en de smalle verkaveling met het fijnmazige slotenpatroon.

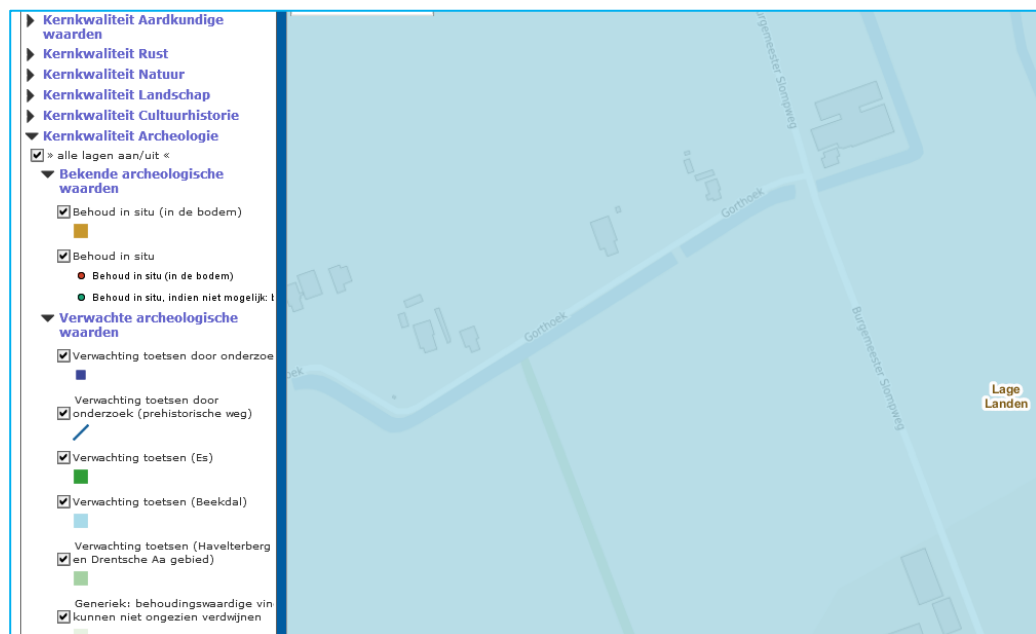
Beleid

Het provinciaal beleid is gericht op het behouden en versterken van het open karakter en de smalle verkavelingsstructuur.

Voor voorliggend wijzigingsplan geldt dat er feitelijk gezien slechts sprake is van een inpandige herbestemming. Het plan heeft geen invloed op de aanwezige verkaveling. Het plan tast de aanwezige kernkwaliteit niet aan.

Kernkwaliteit archeologische waarden

Er is sprake van een archeologische kernkwaliteit waarmee rekening gehouden dient te worden. Het betreft in dit geval 'Archeologisch beleid Lage Landen'.



Beekdalen, essen, historische stadskern Meppel

Van de provinciale kernkwaliteiten archeologie zijn er in dit gebied drie aanwezig. In de eerste plaats de vier beekdalen van de (fossiele) Hasselter Aa, de Wold Aa, de Koekanger Aa en de Reest. Daarnaast het beekdal van het Oude Diep dat terug te vinden is aan de hand van haar gekanaliseerde opvolgers: de Drentse hoofdvaart/Oude Vaart en het Meppelerdiep.

De tweede belangrijke provinciale kernkwaliteit betreft het gebied tussen de Koekanger Aa en de Reest, dat wordt getypeerd als een 'essenzwermdorp', dat wil zeggen een losse verzameling van kamphoeven of een- of twee mans essen met bijbehorende boerderijen. Dit landschap met blokvormige percelen is mogelijk al in de Vroege Middeleeuwen ontgonnen. Ook langs het Schoonebeekerdiep komen we dit soort kampjes nog tegen. Ze zijn op zandopduikingen en kleine -ruggen aangelegd en waren daardoor vermoedelijk in de Oude en Midden-Steentijd ook al aantrekkelijke vestigingsplaatsen. Archeologisch is dit echter nog onvoldoende aangetoond.

Ook archeologisch nog niet zo goed bekend zijn de enige twee middeleeuwse stadskernen van Drenthe: Coevorden en Meppel. Zij hebben in de bewoningsgeschiedenis van de provincie een eigen prominente rol gespeeld. De overheersing van Drenthe door de bisschop van Utrecht in de Middeleeuwen, maar ook andere onrustige tijden voor Nederland, zoals de Tachtigjarige Oorlog en de Bataafs-Franse tijd, laten zich voor Drenthe in het bijzonder aan de hand van deze steden volgen. Meppel en Coevorden waren tot in de negentiende eeuw naast Groningen-stad de belangrijkste handelssteden van Noord-Nederland.

De resultaten van het archeologisch onderzoek in de historische kern van Meppel, zijn bouwstenen voor een beter begrip van de middeleeuwse en jongere geschiedenis van Drenthe, de stadsontwikkeling en de relatie tussen platteland en stad door de tijd heen.

Voor het onderdeel archeologie wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van deze toelichting. Daarin is het relevante beleid inzake archeologie verwoord en ook hoe de doorwerking voor dit wijzigingsplan is.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan kent een wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om met toepassing van artikel 3.6 Wro de bestemming Bedrijf te wijzigen voor vervolgfuncties (zoals horeca) met inachtneming van een aantal voorwaarden. In het opgestelde wijzigingsplan moet duidelijk worden dat aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Onderstaand wordt ingegaan op de genoemde voorwaarden voor wijziging en vervolgens of aan de gestelde voorwaarde kan worden voldaan.

1. *De vervolgfunctie als bed & breakfast dient milieu-hygiënisch inpasbaar te zijn;*
In hoofdstuk 4 is inzage geboden in de impact van het wijzigingsplan op de diverse omgevingsaspecten. Het is gebleken dat het verzoek milieu-hygiënisch gezien inpasbaar is in de omgeving.

2. *Bestaande landschaps- en cultuurhistorische waarden in de omgeving mogen niet onevenredig wordt aangetast;*

Er is sprake van het herbestemmen van een bestaand gebouw voor andere doeleinden. Het karakter van het bestaande hoofdgebouw blijft bestaan. Ook het erf verandert qua omvang niet. Er is geen sprake van aantasting van landschappelijke of cultuurhistorische waarden. In het verleden was hier sprake van een bedrijf met veel buitenopslag van materieel. Ten opzichte van die situatie kan zelfs gesteld worden dat het nieuwe erf, zonder opslag, meer recht doet aan het aanwezige, rustige landschap.

3. *Er mag geen sprake zijn van een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking;*

Er zullen maximaal 6 kamers worden ingericht ten behoeve van een bed & breakfast. Deze zullen een zekere verkeersaantrekkende werking genereren, maar deze zal naar verwachting minder verkeer genereren als het voorheen aanwezige bedrijf. Er zal geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking.

4. *Er mogen slechts woningen tot stand komen waar ingevolge de regels van het bestemmingsplan woningen zijn toegestaan;*

Bij de bestemming Bedrijf was ook reeds een bedrijfswoning toegestaan. Op basis van voorliggend wijzigingsplan zal ook een bedrijfswoning mogelijk zijn bij het horecabedrijf. Er wordt voldaan aan genoemde voorwaarde. Het blijft ook slechts mogelijk om ter plaatse maximaal 1 bedrijfswoning toe te staan.

5. *Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclameborden en/of neonreclame is niet toegestaan.*

In de regels van voorliggend wijzigingsplan is gereguleerd hoe met dergelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde omgegaan wordt. Er wordt aan deze voorwaarde voldaan.

3.3.2 Toeristisch Recreatief OntwikkelingsPlan 2.0 2013-2018 Meppel, Verbindende Stad met Stijl

Het toeristisch recreatieve beleid voor de komende vier jaar zet in op het doortrekken van groei en dynamiek. Dit doet de gemeente door de sterke punten van Meppel uit te buiten en de zwakke punten verder te ontwikkelen. Over vier jaar meet de gemeente het succes van dit beleid aan de hand van twee indicatoren, namelijk de

werkgelegenheid in de sector en de inkomsten op het gebied van toerisme en recreatie. Het beleidsmatige hart van het TROP valt uiteen in vier thema's. Vanuit deze vier thema's wil de gemeente de groei realiseren. Daarvoor is nodig dat de gemeente de ambities op de thema's kan waarmaken.

Voorliggend plan voorziet in een ontwikkeling ter versterking van de verblijfsrecreatie. In het TROP staat daarover het volgende verwoord:

De ambitie voor het thema Meppel en de verblijfsrecreatie

De gemeente wil de komende jaren groei realiseren in de verblijfsrecreatie. Haar strategie hierbij is om meerdere ijzers in het vuur te hebben. De gedachte hierachter is dat de gemeente beperkt invloed heeft op de markt. De gemeente kan echter wel stimuleren, initiëren, meedenken en faciliteren en dat gaan ze ook doen. Als gemeente wordt ingezet op een gemiddelde groei van 10% over de periode 2013-2018. De ambitie is om in 2018 een kleine 42.000 overnachtingen per jaar te halen.

Aan de andere kant staat de verblijfsrecreatie in Meppel in de kinderschoenen. Er zijn weinig kwalitatief goede overnachtingsmogelijkheden en dit ziet men terug in de cijfers. Wat betreft het stimuleren van groei in de verblijfsrecreatie heeft de gemeente slechts beperkte mogelijkheden. Het meeste heil ziet de gemeente in Bed&Breakfast voorzieningen in en rond de binnenstad. Deze zijn er nu niet of nauwelijks.

Maar ook andere mogelijkheden komen in het TROP aan de orde. Binnen de mogelijkheden die de gemeente hierin heeft, wil ze hier de komende jaren proberen groei te realiseren. Aanknopingspunten voor verdere groei ziet de gemeente ook in de horeca. Hoewel geroemd vanwege het gezellige, bruisende karakter, zou groei mogelijk moeten zijn door het horeca-aanbod te verbreden. Meer diversiteit in het aanbod boort naar verwachting andere doelgroepen aan. Door hierover in gesprek te gaan met de horeca zijn wellicht initiatieven aan de markt te ontlokken.

Voorliggend wijzigingsplan ziet toe op het versterken van het aanbod aan verblijfsrecreatie binnen de gemeente Meppel. Men wil een hoogwaardige bed and breakfast realiseren, waarbij de gasten ook culinair verwend kunnen worden door de initiatiefnemers. Men wil graag gevarieerd en met toepassing van gerechten en voedsel uit de streek ondersteunende horeca bieden. Het plan sluit aan op de ambities van het TROP.

3.3.3 Structuurvisie 2030 Meppel – duurzaam verbinden

De Structuurvisie Meppel 2030 "Duurzaam verbinden" geeft een kader voor de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende twintig jaar in Meppel. Het is een langetermijnvisie waarvan de planhorizon ligt op 2030. Deze Structuurvisie geeft een inspirerend kader voor passende en gewenste activiteiten en investeringen. De Structuurvisie positioneert ons duidelijk in de regio. De Structuurvisie zorgt voor een consistent ruimtelijk beleid (lange termijn). Ook geeft de Structuurvisie een duidelijke visie op de uitvoering en mogelijkheden van het verhalen van kosten.

Deze visie gaat uit van verregaande samenwerking met onze inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en regiopartners.

Vanuit de structuurvisie gezien bevindt het plangebied in deelgebied 'Noordwest'. Over dit deelgebied staat het volgende verwoord in de structuurvisie.

Buitengebied-noordwest

Het buitengebied aan de noordwestzijde van Meppel is een typisch slagenlandschap. Drie opeenvolgende linten met historische bebouwing, met daartussen grote openheid kenmerken het gebied. Het fijnmazige slotenpatroon haaks op de linten, de griften en oude paden geven een beeld van het vroegere gebruik voor turfwinning. De samenhang van het slagenlandschap in Buitengebied–noordwest is groot, alle onderdelen van het landschapstype zijn aanwezig. Het geeft daarmee een stuk identiteit aan de gemeente. Dit landschap krijgt daarom een hoge waardering en bescherming. In de uiterste noordoosthoek van de gemeente ligt een klein onderdeel van de Havelterberg. Het hoogteverschil met het slagenlandschap en de kleine, wat besloten kern met verspreide bebouwing zijn hier het meest kenmerkend.

Het buitengebied-noordwest is hoofdzakelijk in gebruik voor de landbouw. Grasland en akkers van de gemengde melkveehouderijbedrijven wisselen elkaar af. Schaalvergroting en beperking van het areaal door de komst van Nieuwveense Landen hebben geleid tot verkavelingsproblemen, met name in het noorden van dit gebied. Dit gaat ten koste van de kwaliteit van de bedrijfsvoering en de leefbaarheid, door transportbewegingen tussen percelen. De niet uit te geven gronden in Nieuwveense Landen bieden mogelijk een oplossing hiervoor. Dit wordt onderzocht. De ligging naast Natura2000-gebied De Wieden – Weerribben geeft beperkingen voor de groei van de landbouwbedrijven. De inzet van de gemeente is om deze gevoelige balans zo goed mogelijk in evenwicht te houden.

Het gebied is als cultuurhistorisch landschap aantrekkelijk voor fietsrecreanten, ook gezien de ligging tussen de Havelterberg en De Wieden. Diverse lange afstandsroutes leiden langs de linten van Kolderveen en Nijeveen en de Bovenboeren. Voor deze fietsers is de overgang tussen de stad en dit gebied niet optimaal, zowel qua uitstraling als routing. Inzet is dat ontwikkelingen in de stadsrand zich goed verhouden tot het landschap, qua schaal en uitstraling. Daarnaast is een goede fietsontsluiting van dit gebied richting de stad en vice versa van belang.

De te realiseren horecavoorziening wil zich met name profileren op een doelgroep die graag op de fiets richting de natuurgebieden zoals de Havelterberg en De Wieden – Weerribben begeven. Het beoogde bedrijf wil zodoende vooral inspelen op de belevingswaarde van de cultuurhistorische rijkdom die het gebied kenmerkt. Het verzoek past als zodanig in de intenties van de structuurvisie.

3.3.4

Cultuurnota 'Cultuurhistorische Inventarisatie & Waardenstelling'

Op 26 januari 2016 heeft de gemeenteraad de genoemde cultuurnota vastgesteld. Deze cultuurhistorische analyse heeft zich vooral ten doel gesteld om cultuurhistorie én de ruimtelijke kwaliteiten en potenties van de uitbreidingswijken en van het landelijke gebied van Meppel in samenhang met elkaar te onderzoeken, om zodoende ook gestalte te geven aan de op rijksniveau gewenste 'planologische monumentenzorg'. Dat wil zeggen dat cultuurhistorie en monumentenzorg niet een geïsoleerd bestaan leiden naast ruimtelijke ordening, stedenbouw en welstand,

maar dat ruimtelijke ordening en het sturen op ruimtelijke kwaliteit van de gebouwde omgeving en het landelijke gebied geïntegreerd plaatsvindt met cultuurhistorie en monumentenzorg.

In paragraaf 4.3 is nader ingegaan op het onderdeel cultuurhistorie in relatie tot de genoemde cultuurnota.

3.3.5 *Beleidsvisie Externe Veiligheid*

Deze Beleidsvisie Externe Veiligheid gemeente Meppel is een actualisering van de Beleidsvisie Externe Veiligheid uit 2008 en geeft de visie van de gemeente Meppel op externe veiligheid. De gemeente Meppel wil door middel van het optimaal combineren van bedrijvigheid en ruimtelijke ontwikkeling een verantwoord niveau van fysieke veiligheid voor de samenleving binnen de gemeentegrenzen creëren.

De beleidsvisie biedt voor de gemeente Meppel een duidelijk kader voor het omgaan met risico's en externe veiligheid. De beleidsvisie geeft aan waar ontwikkelingen mogelijk zijn en onder welke voorwaarden. In de gemeente Meppel vinden veel ruimtelijke ontwikkelingen plaats. Er wordt permanent gewerkt aan de modernisering van de stad en aan het bieden van mogelijkheden voor bedrijvigheid, scholen- en woningbouw.

In paragraaf 4.5 is weergave gedaan van het aspect externe veiligheid op het gewenste plan.

3.3.6 *Nota Parkeernormen gemeente Meppel*

Door veranderende wetgeving binnen de Ruimtelijke Ordening (Nieuwe Wro) is de gemeente verplicht de parkeernormen als onderdeel van de nieuw op te stellen bestemmingsplannen op te nemen. Om te voorkomen dat bij elk afzonderlijk bestemmingsplan discussie zal ontstaan over de toe te passen parkeernormen is deze Nota parkeernormen opgesteld. Deze kan éénmalig worden vastgesteld en is dan bij elk nieuw op te stellen bestemmingsplan van toepassing.

De ervaring leert dat parkeernormen vaak ter discussie staan in het krachtenspel tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Het is dan zaak de parkeernormen en de bijbehorende systematiek zo helder mogelijk te omschrijven, om onnodige discussies te voorkomen.

Parkeernormering

Parkeernormen geven het benodigde aantal parkeerplaatsen (bij een functie) aan. Gemeenten kunnen parkeernormen zelf vaststellen. Er bestaat geen landelijk voorgeschreven normering voor aantallen parkeerplaatsen. Wel bestaan er door het Kenniscentrum voor Verkeer, Vervoer en Infrastructuur (CROW) opgestelde richtlijnen voor het toepassen van parkeernormen. Deze richtlijnen zijn in de vorm van kencijfers opgenomen in de CROW publicatie 182.

In paragraaf 4.10 is de parkeerbehoefte bepaald aan de hand van genoemde Nota Parkeernormen.

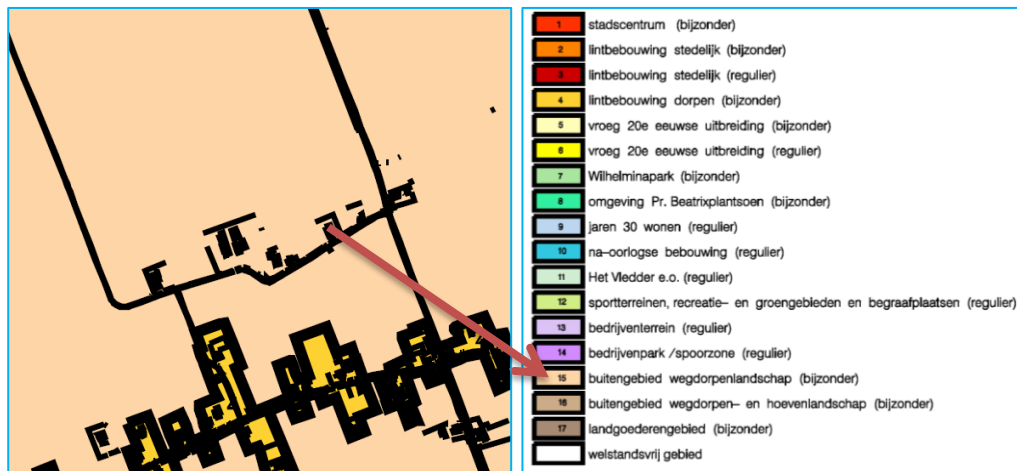
3.3.7

Welstandsnota

De welstandsnota bevat het welstandsbeleid voor het gehele grondgebied van de gemeente Meppel.

In de nota zijn de regels van het gemeentelijke welstandsbeleid opgenomen en licht de gemeente het beleid toe. In de nota komt naar voren welk welstandsniveau in de verschillende gebieden in de gemeente van toepassing zijn en welke criteria er bij het beoordelen van de bouwplannen gelden.

Het perceel aan de Gorthoek 4 bevindt zich in welstandsgebied 15, te weten 'Buitengebied – wegdorpenlandschap (bijzonder)'.
15



Onderstaand zijn de welstandscriteria weergegeven die gelden voor het genoemde welstandsgebied. Met deze criteria zal bij eventuele (ver)bouwplannen rekening gehouden moeten worden.

<p>Welstandscriteria</p> <p>Ligging</p> <ul style="list-style-type: none">- Hoofdgebouwen staan in het historisch gegroeide patroon- Woongedeelte aan de zijde van de openbare (water-) weg; agrarische bedrijfsgebouwen liggen achter of naast het hoofdgebouw- De nokrichting doorgaans loodrecht op de openbare (water)weg, evenwijdig met verkavelingsstructuur- Bebouwing half-gesloten- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen hebben een ondergeschikte positie <p>Hoofdvorm</p> <ul style="list-style-type: none">- Overwegend enkelvoudige bouwmassa van één bouwlaag met duidelijke kap- Hoofdgebouwen kennen een gerichtheid op de publieke ruimte- Woning rijzig tov. de bedrijfsgebouwen, kappen van woning en bedrijfsgebouwen domineren;	<ul style="list-style-type: none">- dakhellingen woning gelijk of steiler dan die van bedrijfsgebouwen; dakhelling bedrijfsgebouwen > 25 graden- Over het algemeen een symmetrische hoofdopzet- Zelfstandige hoofdvormen met kantige belijning- Agrarische bedrijfsgebouwen hebben een eenvoudige hoofdvorm <p>Gevels</p> <ul style="list-style-type: none">- In bestaande historische bebouwing domineert de traditionele gevelindeling- Evenwichtige gevelcompositie- Dakvlakken hebben een gesloten karakter (kleine openingen) <p>Detailering</p> <ul style="list-style-type: none">- Gevels van hoofdgebouwen hebben een stendig karakter
---	--

- Daken met gebakken pannen en/of riet of passend binnen de historische context; bedrijfsgebouwen gebakken pannen en/of geprofileerde beplating
 - Aandacht voor onderlinge verschillen in ambachtelijk traditionele details; de detaillering van gevelopeningen en/of daklijsten zijn zorgvuldig vormgegeven
 - Kleurgebruik van gevels en en daken in gedekte tinten
- Overige
- Zorgvuldige landschappelijke inpassing door aandacht voor bestaande waardevolle beplanting en aandacht voor afschermdende beplanting
 - Zie ook objectgerichte criteria

4 Hoofdstuk 4 Planologische randvoorwaarden

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

4.1 Archeologie

In de toelichting moet worden aangegeven hoe het cultureel erfgoed wordt beschermd in relatie tot de wettelijke bepalingen (Wet op de archeologische monumentenzorg) en hoe met het oog op het noodzakelijk onderzoek met het aspect archeologie is omgegaan. Eventuele onderzoeksrapporten moeten als bijlage bij de toelichting worden gevoegd.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is er geen dubbelbestemming ten aanzien van archeologie aanwezig. Daarnaast heeft de gemeente een eigen vastgestelde archeologische beleidskaart. Onderstaand is de uitsnede opgenomen die geldt ter plaatse van het plangebied aan de Gorthoek 4 te Nijeveen.



Archeologische verwachting	Vrijstellingsgrenzen
 Hoog <i>Oude bewoningsassen (met 75m buffer), bewoning voor 1800, essen</i>	Behoud in situ is het uitgangspunt; bodemingrepen moeten worden voorkomen. Indien dit niet mogelijk is, dient bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m ² , die tevens dieper reiken dan 30 cm, archeologisch onderzoek plaats te vinden. Voor ophogingen geldt een afwijkende dieptegrens

Er is ter plaatse sprake van een hoge archeologische verwachtingswaarde, hetgeen betekent dat er onderzoek naar archeologie moet worden verricht indien er sprake is van een ruimtelijke (en bodemversturende) ingreep die groter is dan 500 m² en tevens dieper dan 0,30 meter over deze genoemde oppervlakte.

De functiewijziging vindt plaats binnen de bestaande bebouwing, er wordt niet voorzien in versturende ingrepen die ertoe zouden moeten leiden dat voor dit wijzigingsplan archeologisch onderzoek nodig is. Wel is ter borging van archeologische waarden een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 aan het perceel toegekend.

4.2

Bodem

In het plan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- een reguliere omgevingsvergunning is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

In de bestaande situatie is reeds sprake van een verblijfsruimte (woonboerderij). In de nieuwe situatie is nog steeds sprake van een (bestaande) verblijfsruimte die niet groter wordt. Wel is er sprake van een interne gebruikswijziging (van bedrijfs-opslagruimte naar bed & breakfast), waarbij op voorhand niet gesteld kan worden dat deze ruimten niet verontreinigd zijn. Om dit zeker te stellen is bodemonderzoek uitgevoerd.

Door onderzoeksbureau EcoReest is dit onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport, bekend onder de gegevens 'Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van: Gorthoek 4 te Nijeveen', rapportnummer 161425, d.d. 3 november 2016 is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Hierna volgen, integraal overgenomen, de resultaten van het uitgevoerde onderzoek.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond.

De onderzoekshypothese met betrekking tot de terreindelen A (gehele locatie) en D (vm. bovengrondse dieseltank), zijnde verdachte locaties, is hiermee bevestigd. Met betrekking tot de voormalige werkplaats (terreindeel B) en de voormalige olieopslag (terreindeel C), mede gelet op de natuurlijke herkomst van de gemeten gehalten aan zware metalen in het grondwater uit peilbuis 1, is de onderzoekshypothese, zijnde verdachte locaties hiermee verworpen.

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige woonbestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn.

Ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank (terreindeel D) overschrijdt het gehalte aan minerale olie de achtergrondwaarde.

Deze verontreiniging is waarschijnlijk het gevolg van lekkage en/of morsing bij het gebruik van de bovengrondse dieseltank. Op grond van de informatie uit het vooronderzoek is deze tank waarschijnlijk geplaatst tussen 1990 en 1993, zodat deze verontreiniging na 1987 is ontstaan.

Een verontreiniging die na 1987 is ontstaan dient op grond van het zorgplichtbeginsel (Art. 13 Wet Bodembescherming) te worden gesaneerd. Wij adviseren, om een Plan van Aanpak op te stellen voor de Zorgplicht-sanering van de ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank (terreindeel D) aangetoonde, na 1987 ontstane grondverontreiniging met minerale olie.

Aan dit advies is gehoor gegeven. Er is door onderzoeksbureau EcoReest een zogeheten Plan van Aanpak – bodemsanering' opgemaakt. Dit plan van aanpak is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Zodra het bevoegd gezag hiermee kan instemmen zal uitvoering worden gegeven aan de beoogde wijze van saneren.

Vanuit de gemeente is aangegeven dat hiermee ingestemd kan worden.

4.3 Cultuurhistorie

Modernisering Monumentenwet (MoMo)/Wijziging Bro

Per 1 januari 2012 is de wijziging van het Bro in werking getreden die een verplichting inhoudt om in de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving op te nemen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Wat zijn cultuurhistorische waarden? De Memorie van Toelichting bij het Besluit ruimtelijke ordening zegt met betrekking tot artikel 3.1.6 het volgende:

"Bij cultuurhistorische waarden gaat het over de positieve waardering van sporen, objecten, patronen en structuren die zichtbaar of niet zichtbaar onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie of ontwikkeling. In veel gevallen bepalen deze cultuurhistorische waarden de identiteit van een plek of gebied en bieden ze aanknopingspunten voor toekomstige ontwikkelingen. Deze cultuurhistorische elementen kan men niet allemaal als beschermd monument of gezicht aanwijzen, maar zijn wel onderdeel van de manier waarop we ons land beleven, inrichten en gebruiken"

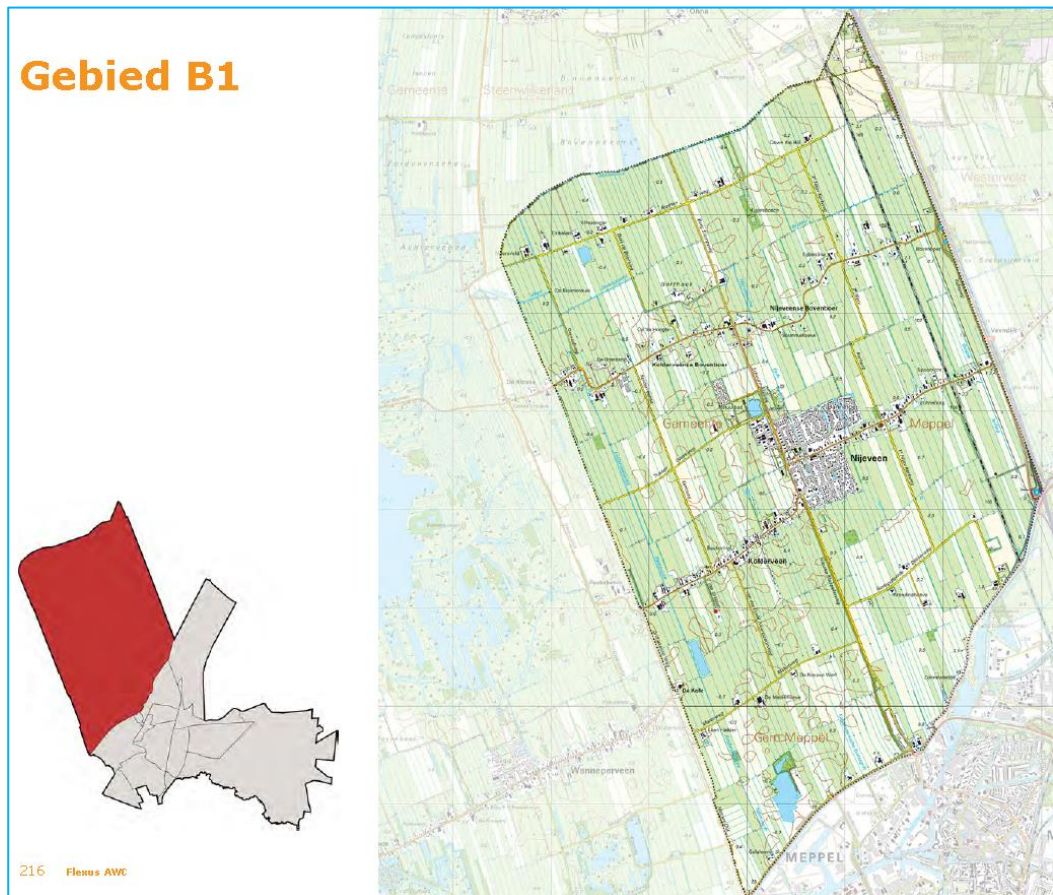
Het begrip cultuurhistorie heeft drie aspecten:

1. Historische (stede)bouwkunde / bovengrondse monumentenzorg; bijvoorbeeld kastelen, kerken, oude boerderijen of landhuizen, maar ook stedenbouwkundige elementen als beschermde stads- of dorpsgezichten;
2. Archeologie; sporen en vondsten van menselijk handelen in het verleden in de bodem zijn achtergebleven, bijvoorbeeld potscherven, resten van voedselbereiding, graven, maar ook verkleuringen in de grond die duiden op bewoning of infrastructuur. Een verzamelterm hiervoor is 'archeologische waarden'. Alle archeologische waarden bij elkaar zijn het 'bodemarchief'. Deze sporen kunnen zich ook onder water bevinden zoals bijvoorbeeld verdronken nederzettingen of scheepswrakken;

3. Cultuurlandschap/historische geografie: alle landschappelijke elementen die het gevolg zijn van menselijk handelen in het verleden, bijvoorbeeld verkavelingspatronen, pestbosjes, landgoederenzones of ontginningsassen.

Cultuurhistorische inventarisatie

De gemeente Meppel heeft een eigen vastgestelde cultuurnota vastgesteld. In deze nota, met als titel 'Cultuurhistorische Inventarisatie & Waardenstelling' behoort het gebied toe aan deelgebied B1 – Nijeveen en Kolderveen. Onderstaand de kaart waar deelgebied B1 betrekking op heeft.



In deze cultuurnota zijn ook een aantal specifieke passages opgenomen over het gebied 'Gorthoek'. Deze beschrijvingen geven een goed beeld van de historie van de Gorthoek en het langs de Goerthoek aanwezige kanaal.

- De Gorthoek is een afzonderlijk historisch buurtschap dat al op de Franse Kaarten van 1811 te vinden is, net als De Klosse en De Kolk. Deze buurtschappen zijn nu nog altijd als afzonderlijke bewoningskernen te herkennen, maar hebben in grote lijnen hetzelfde (historische) bebouwingsbeeld als de beide Bovenboeren.
- Het land ten noorden van de Bovenboeren bleef tot in de 20ste eeuw gebruikt worden om commercieel turf te winnen. Tot in het begin van de 20ste eeuw was de turfmakerij nog in bedrijf, een landschap achterlatend van zogenaamde ribben en kraggen, waarop een vegetatie groeide van blauwgras, bint, russchen, riet, gagel en duilen, met daartussen weer bosopslag. Deze landen – de zogenaamde 'bramen'- werden gebruikt als hooiland en voor de winning van strooisel voor het

vee. Dit deel van de gemeente bleef tot in de jaren '30 slechts per boot bereikbaar. Afgezien van wat paden, was er geen sprake van een gewone weg. Het is bekend dat in het gedeelte van de Kolderveense Bovenboer, waar in twee rijen gebouwd was, het laatst turf werd gegraven. Toen de veenderij verdween, was er voor de bevolking daar weinig meer te doen en verdween men naar andere gebieden, waarna vele huizen werden afgebroken zodat thans, behalve in de zgn. 'Gorthoek', de tweede bebouwingslijn is verdwenen.

- Het waterschap had bij zijn oprichting een oppervlakte van 2.680 ha. Haar eerste geplande werk kwam snel tot stand. Dit betrof het graven van een waterlozing vanaf de Westergrift – Hoek Dwarsgracht naar de Stouwe nabij de Klossebrug (thans afstroomkanaal van het gemaal). Vervolgens wilde men een verbinding maken tussen de Nijeveense Grift, het Krakeel en de Dwarsgracht, bij de Gorthoek om eenwording van de polders van Nijeveen en Kolderveen (die daarvoor nog gescheiden waren) te bewerkstelligen. Deze verbindingen kwamen pas na een lange periode tot stand. Onenigheid hierover tussen de ingelanden van de Kolderveense en Nijeveense polder waren hiervan de oorzaak.
- Ook de koppeling van de Dwarsgracht en het Krakeel ten zuiden van de bebouwing van de Gorthoek is historisch (de topografisch militaire kaart uit 1884 toont dit aan).

De herontwikkeling van het perceel Gorthoek 4 te Nijeveen kan een positieve bijdrage leveren aan de instandhouding van de cultuurhistorische kwaliteit van de bebouwing langs de Gorthoek. Door het verkrijgen van inkomsten vanuit de beoogde horeca kan het bestaande gebouw behouden blijven en wordt voorkomen dat een eventuele verpaupering zou kunnen gaan plaatsvinden. Wellicht dat vanuit de initiatiefnemer in zijn bedrijfsvoering ook aandacht geschonken gaat worden aan de historie van het gebied.

4.4

Ecologie

De bescherming van plant- en diersoorten is in Nederland geregeld in Wet Natuurbescherming (verder te noemen WNB). Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en beschermt ruim 900 soorten in Nederland voorkomende planten- en diersoorten. Deze wet vervangt de huidige Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet en Boswet.



Nationaal Natuurwerk (NNN) en Natura 2000 (N2000)

De onderzochte locatie ligt niet in het NNN. De dichtstbijzijnde grens van het NNN ligt op meer dan 3 kilometer afstand van de locatie. Het N2000 gebied Nationaal Park Weerribben - Wieden ligt wel in de directe omgeving van de onderzochte locatie, maar op grote afstand en de voorgenomen plannen zullen op geen enkele wijze dit gebied kunnen beïnvloeden.

Soortbescherming

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

- Vogels met jaarrond beschermde nesten;
- Overige vogels;
- Soorten van de Habitatrictlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
- Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

Voor vogels geldt dat er twee categorieën zijn: de vogels met jaarrond beschermde nesten (o.a. Huismus, Gierzwaluw en Buizerd) en de overige broedvogels. Vogels met jaarrond beschermde nesten hebben een strikte beschermingsstatus binnen de Wet natuurbescherming. Van overige broedvogels zijn hun nesten alleen tijdens de broedseizoen beschermd (periode van nestbouw, eileg, broeden en voeren van de jongen op het nest). Voor soorten van de Habitatrictlijn en de Verdragen van Bern en Bonn zijn in artikel 3.5 verboden vastgelegd (o.a. verboden om dieren te doden en voortplantings- of rustplaatsen te vernielen) en geldt een strikte beschermingsstatus. Soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, kunnen ingedeeld worden in twee categorieën. Provincies mogen besluiten om bepaalde soorten vrij te stellen van bescherming in het kader van ruimtelijke ingrepen, beheer en onderhoud. In de meeste provincies geldt - onder andere voor ruimtelijke ontwikkelingen - een vrijstelling voor een selectie van zoogdieren en amfibieën. Voor de overige soorten gelden vergelijkbare verboden (zie artikel 3.10) als voor soorten van de Habitatrictlijn en de Verdragen van Bern en Bonn en geldt eveneens een strikte beschermingsstatus.

Voor het overtreden van verbodsartikelen bij ruimtelijke ingrepen is het noodzakelijk om ontheffing aan te vragen bij bevoegd gezag (veelal de provincie waarbinnen de ingreep of activiteit plaatsvindt). Voor het verkrijgen van een ontheffing dient een uitgebreide rapportage opgesteld te worden waarin o.a. wordt aangegeven hoe gezorgd wordt dat schade tot een minimum beperkt blijft en of compenserende maatregelen aan de orde zijn.

Om er zeker van te zijn dat er geen sprake is van activiteiten die vallen onder de verbodsactiviteiten is een quickscan natuurtoets uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door ecologisch onderzoeksbureau Alcedo Natuurprojecten uit Zwolle. De gehele onderzoeksrapportage, bekend onder de gegevens "Ecologische quickscan Gorthoek 4, Nijenveen", rapportnummer 2017-006, d.d. 15 maart 2017 is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd. Onderstaand volgt een weergave van de uitkomsten van het onderzoek.

Op basis van deze quickscan kan het volgende worden geconcludeerd:

- Op de onderzochte locatie is het voorkomen van middels de WNB beschermde diersoorten niet aangetoond;
- De onderzochte locatie biedt mogelijk een verblijfplaats aan steenmarter, maar deze is naar alle waarschijnlijkheid niet recent gebruikt;
- De onderzochte locatie biedt mogelijk incidenteel een rustplaats voor (foeragerende) vleermuizen, maar functioneert niet als vaste rust- en verblijfplaats of als voortplantingslocatie voor deze soortgroep;
- Op de onderzochte locatie zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen;
- Soortgericht onderzoek ter plaatse (huismus, uilen en vleermuizen) is niet noodzakelijk.

Onderstaand is weergegeven welke verbodsbepalingen zouden kunnen worden overtreden en of er sprake van is van het overtreden daarvan op basis van bovengenoemde uitkomsten.

Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn § 3.1

Uitsluitend Artikel 3.1. lid 4 en 5 'het is verboden vogels opzettelijk te storen, tenzij de storing niet van wezenlijke invloed is op de staat van instandhouding van de desbetreffende vogelsoort' zijn in het geding. Er zal bij de uitvoering van de plannen echter geen sprake van opzettelijke verstoring, omdat er tijdens het natuurwaardenonderzoek geen jaarrond beschermde nesten zijn aangetroffen.

Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn § 3.2

Dit is niet van toepassing aangezien er geen habitatrichtlijnsoorten in het geding zijn.

Beschermingsregie andere soorten § 3.3

Artikel 3.10 lid 1b 'het is verboden de vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen van dieren opzettelijk te beschadigen of te vernielen' is niet in het geding omdat er geen vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen zijn aangetroffen.

NB: In de Wet natuurbescherming is bij meer verbodsbepalingen dan onder de Flora- en faunawet het opzetvereiste toegevoegd, in lijn met de artikelen van de Habitatrichtlijn en Vogelrichtlijn. In de Flora- en faunawet was alleen sprake van het opzetvereiste bij verontrusting (art 10). Hierdoor was de Flora- en faunawet strenger dan de verbodsbepalingen van de Habitatrichtlijn. Niet opzettelijke handelingen waarbij de verbodsbepalingen overtreden worden, zijn nu niet langer verboden. Daarbij is van belang dat het Europees Hof van Justitie in zijn jurisprudentie heeft bepaald dat onder opzet ook voorwaardelijke opzet moet worden begrepen: "Daarvan is sprake als iemand een handeling verricht en daarbij bewust de aanmerkelijke kans aanvaardt dat zijn gedragingen schadelijke gevolgen hebben voor een dier of plant.

Op basis van deze quickscan wordt de eigenaar van de onderzochte locatie het volgende geadviseerd:

- Richt de te verbouwen deel in op een 'natuurinclusieve' wijze. Bijvoorbeeld door middel van het plaatsen van een kerkuilenkast achter het (nu gesloten) uilenbord, het ophangen van mussenkasten en vleermuiskasten;
- Laat de erfbeplanting zo veel mogelijk intact en kap bij voorkeur geen bomen;
- Maak bij herinrichting van het erf bij voorkeur gebruik van inheems bosplantsoen dat past bij de streek. Daar bij valt te denken aan struiken als hulst, hazelaar, vlier,

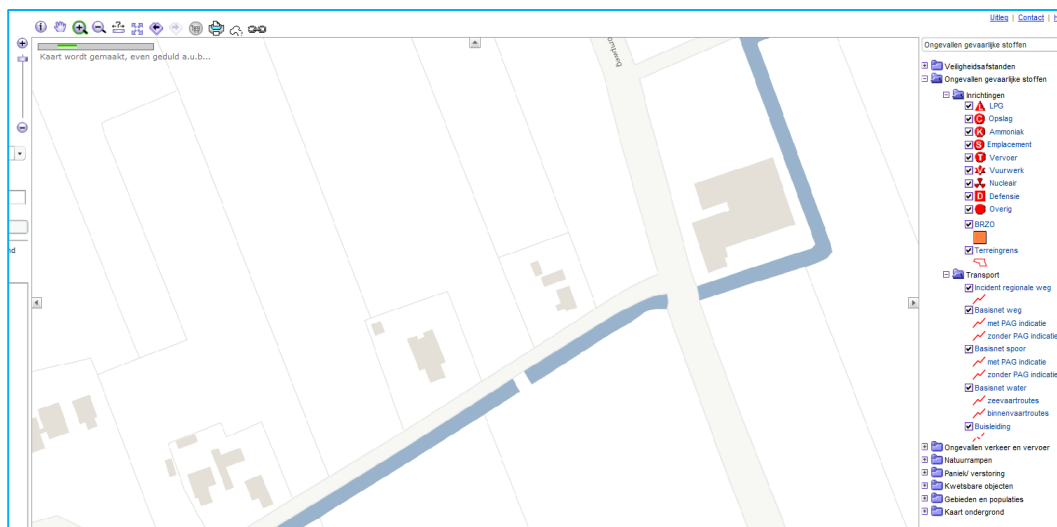
Gelderse roos, vuilboom, sleedoorn en meidoorn en bomen als zomereik, berk, els en es;

- De aanleg van een vijver verhoogt ook de biodiversiteit ter plekke en kan dienen als foerageer- en drinkplaats voor diverse vogelsoorten en vleermuizen.

Initiatiefnemer zal daar waar mogelijk rekening gaan houden met de aanbevelingen uit het ecologisch onderzoek.

4.5 Fysieke veiligheid

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten. Een nieuw te realiseren horecavoorziening zoals in dit wijzigingsplan is niet aangemerkt als een risicoveroorzakende inrichting. Echter de horeca is wel aan te merken als een kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er in de nabijheid van het terrein geen Bevi-inrichtingen zijn die van invloed zijn/kunnen zijn op de plannen. Hiertoe is getoetst aan de risicokaart Drenthe. Dit levert het volgende beeld op.



4.5.1.1 Bevi-inrichtingen binnen het plangebied

Binnen het plangebied zelf bevinden zich geen Bevi-inrichtingen.

4.5.1.2 Bevi-inrichtingen buiten het plangebied

Nabij het plangebied bevinden zich geen Bevi-bedrijven die invloed hebben op de planlocatie.

4.5.1.3 *Buisleidingen*

Er bevinden zich geen hogedruk-gasleidingen in de nabijheid van het plangebied.

4.5.1.4 *route gevaarlijke stoffen*

Er bevinden zich geen routes waarover het vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt in de nabijheid. De A32, waarover dit transport wel plaatsvindt, bevindt zich op bijna 2,5 kilometer afstand en is niet van invloed.

4.5.1.5 *Hoogspanningsleidingen*

Er bevinden zich geen hoogspanningsmasten in de nabijheid van het plangebied.

Het onderdeel fysieke veiligheid / externe veiligheid vormt geen belemmering voor uitvoering van voorliggend wijzigingsplan.

4.6 **Geluid**

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. Uitzondering hierop zijn wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. Ter plaatse is de snelheid minimaal 50 km/uur. Buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor enkel- en tweestrookswegen 250 m. Deze zone, gerekend vanuit de as van de weg, moet aan weerszijden van de weg in acht worden genomen. Er is reeds sprake van een bestaande woning (bedrijfswoning) die ook als bestand wordt aangemerkt vanuit de Wet geluidhinder bezien. Daarbij komt verder dat de kamers ten behoeve van de bed & breakfast niet worden aangemerkt als geluidgevoelig object, zodat een verder onderzoek naar geluid niet aan de orde is.

4.7 **Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Projecten die 'niet in betekende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer getoetst te worden aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. In de AMvB-nibm zijn de criteria vastgelegd om te kunnen beoordelen of voor een project sprake is van nibm.

Zo is een project waarbij in totaal 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg worden gebouwd nog aangemerkt als een Nibm-project. Voorliggend project blijft ruimschoots onder deze drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.

4.8 **M.e.r.-beoordeling**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure (wijzigingsplanprocedure), of een milieuvergunningsprocedure.

In het Besluit m.e.r., bijlage D, onder 10 staan de volgende activiteiten genoemd binnen de recreatief toeristische sfeer waarvoor een m.e.r.-onderzoek nodig is.:

D 10

De aanleg, wijziging of uitbreiding van:

- a. skihellingen, skiliften, kabelspoorwegen en bijbehorende voorzieningen;
- b. jachthavens;
- c. vakantie dorpen en hotelcomplexen buiten stedelijke zones met bijbehorende voorzieningen,
- d. permanente kampeer- en caravanterreinen, of
- e. themaparken.

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. 250.000 bezoekers of meer per jaar;
2. een oppervlakte van 25 hectare of meer;
3. 100 ligplaatsen of meer of;
4. een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied.

Qua aard, omvang en ligging is voorliggend ruimtelijk plan niet gelijk te stellen aan de betreffende en omschreven activiteit zoals bedoeld in het Besluit m.e.r.

Echter, op 1 april 2011 heeft een wijziging van het Besluit m.e.r. plaatsgevonden. Daardoor is nu een beoordeling van een activiteit zoals die voorkomt op lijst D noodzakelijk, zelfs al is de omvang van de activiteit ver onder de drempelwaarde gelegen.

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

In bijlage III van de EU-richtlijn m.e.r staan de criteria genoemd waarnaar moet worden gekeken bij de beoordeling. Het algemene uitgangspunt bij een dergelijke beoordeling is dat er geen MER hoeft worden opgesteld, tenzij er sprake is van bijzondere omstandigheden. Deze bijzondere omstandigheden kunnen betrekking hebben op:

1. de kenmerken van het project;
2. de plaats van het project;
3. de kenmerken van het potentiële effect.

In de volgende tabel is opgesomd of er sprake is van significante nadelige invloed op het milieu.

Archeologie	Er is sprake van een herbestemmingsproject waarbij niet wordt voorzien in nieuwbouw, maar er sprake is van herbestemming binnen de bestaande schil van de gebouwen. Archeologische waarden worden niet
-------------	--

	aangetast.
Bodem	Er is sprake van een herbestemmingsproject, waarbij reeds sprake is van bestaande verblijfsruimten. Er is geen (nieuw) verkennend bodemonderzoek nodig.
Externe veiligheid	Er is geen beperking vanuit het aspect externe veiligheid.
Ecologie	Er is geen negatieve invloed te verwachten op ecologische waarden zo is gebleken op basis van de uitgevoerde ecologisch quickscan.
Geluid	Akoestisch gezien is er geen sprake van een belemmering.
Milieuhinder	Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.
Luchtkwaliteit	Het project is aan te merken als Nibm, hetgeen betekent dat er geen nadelige invloed is op de luchtkwaliteit.
Water	Voor het onderdeel water is het zo dat er geen sprake is van een toename van verhard oppervlakte, er hoeft geen watercompensatie plaats te vinden en het waterschap kan daardoor instemmen met het plan.

Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk 4 – Omgevingsfactoren – is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief. Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een verdergaande (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

4.9 Milieu(hinder)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties. De richtafstanden uit bijlage 1 voor de VNG publicatie gaan uit van een 'rustige woonwijk'. Indien er sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied' dan kan de richtafstand terug worden gebracht met één afstandsstap. Onderstaand in tabelvorm de normafstanden.

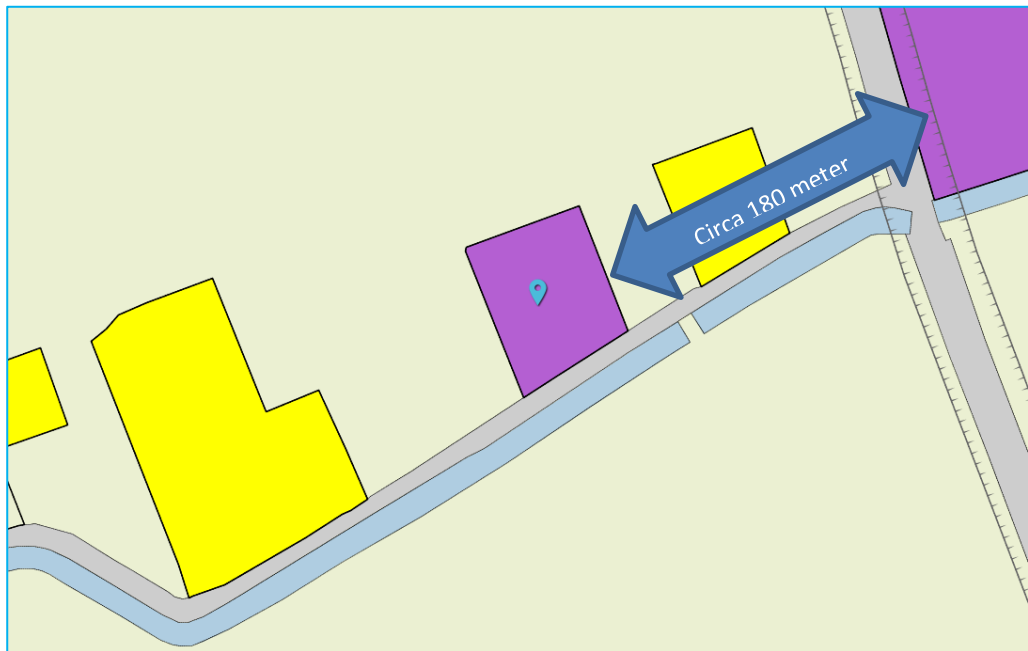
Milieucategorie	Norm afstand tot rustige woonomgeving	Norm afstand tot gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1000 meter	700 meter
6.1	1500 meter	1000 meter

De opgenomen richtafstanden zijn geen normen, maar afstanden waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. De afstanden worden gemeten vanaf de grens van de bestemming die milieubelastende functies toelaat tot aan de dichtstbij gelegen gevel van de gevoelige functie.

Een “rustige woonwijk en rustig buitengebied” is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van enkele wijkgebonden voorzieningen zijn er vrijwel geen andere functies. Er is weinig storend verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype is een rustig buitengebied (inclusief eventueel verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Een “gemengd gebied” is een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen kunnen winkels, horeca of kleine bedrijven voorkomen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere activiteiten kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het gemengd gebied.

Van belang is om na te gaan welke functies of bedrijven zich rondom het plangebied bevinden. Hierna volgt een weergave vanuit het bestemmingsplan waarbij de diverse bestemmingen rondom het plangebied zichtbaar zijn. Er bevinden zich zowel woonbestemmingen en een bedrijfsbestemming als ook (aan de linkerkant van de tekening nog net zichtbaar) een agrarische bestemming. Er is sprake van omgevingstype ‘gemengd gebied’.



Vanuit de omgeving naar de horeca en bedrijfswoning

Op een afstand van circa 180 meter richting het oosten bevindt zich een bedrijfsbestemming. Hier is maximaal toelaatbaar een bedrijf in de milieucategorie 2, hetgeen betekent dat deze een maximale normafstand voor hinder heeft ten opzichte van woningen van derden van 10 meter. Hieraan wordt ruimschoots voldaan. Er is geen sprake van te verwachten milieuhinder.

Vanuit de horeca naar woningen

Vanuit dit kleinschalige horecabedrijf geldt op basis van de VNG-Reeks en uitgaande van omgevingstype 'gemengd gebied' een normafstand van 0 meter vanuit geur, stof, geluid en gevaar. Er is derhalve geen milieuhinder te verwachten voor rondom gelegen woningen.

4.10 Verkeer en vervoer en parkeren

Nieuwe functies betekenen meestal ook dat er sprake is of zal zijn van een toename van verkeersbewegingen, alsmede ontstaat er een parkeerbehoefte. Uitgangspunt is dat nieuwe functies geen onevenredige extra hinder veroorzaken voor reeds aanwezige functies in de omgeving.

Met het wijzigingsplan wordt voorzien in de realisatie van 6 kamers ten behoeve van bed & breakfast en is er sprake van een (in pandige) bedrijfswoning.

Verkeersaantrekkende werking

Er zullen maximaal 6 kamers worden ingericht ten behoeve van een bed & breakfast. Deze zullen een zekere verkeersaantrekkende werking genereren, maar deze zal naar verwachting minder verkeer genereren als het voorheen aanwezige bedrijf. Er zal geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking. De aan- en afvoerwegen kunnen deze verkeersstroom aan.

Parkeren

In de gemeentelijke parkeernota 'Nota parkeernormen Gemeente Meppel' is het volgende gesteld over parkeernormen voor functie zoals deze, daartoe onderstaande tabellen van enerzijds de horeca (6 kamers) gevolgd door de parkeernormen voor de bedrijfswoning.

Parkeernormen horecagelegenheden				
functie [eenheid]	Norm			
	centrum	schil	rest bebouwde kom	bezoekers aandeel
café/bar/discotheek/cafeteria [100 m2 bvo]	5,0	5,0	6,0	90%
restaurant [100 m2 bvo]	9,0	9,0	11,0	80%
hotel [kamer]	0,6	0,6	1,0	80%

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

Uitgaande van een functie die gelijk is te stellen met 'hotel(kamer)' geldt dat voor 6 kamers ten behoeve van bed & breakfast in omgevingstype 'rest bebouwde kom' er 6 parkeerplaatsen benodigd zijn. Voor de woning zijn dan 2,0 parkeerplaatsen nodig. In totaliteit zijn 8 parkeerplaatsen nodig.

Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om in deze parkeerbehoefte te (kunnen) voorzien, zodat het parkeren geen problemen op gaat leveren. Ook is in de regels geformuleerd dat ten allen tijde zal moeten worden voldaan aan de gemeentelijke nota parkeernormen, zodat parkeren ook afdwingbaar en handhaafbaar is.

4.11

Watertoets

De watertoets is een onderzoek van de overheid naar schadelijke effecten op het watersysteem die veroorzaakt kunnen worden door bijvoorbeeld de bouw van een woning of een infrastructuurproject. Ook plannen die een impact kunnen hebben op het watersysteem zoals ruimtelijke uitvoeringsplannen worden onderworpen aan de watertoets.

Op 8 februari 2017 is via www.dewatertoets.nl de zogeheten watertoets uitgevoerd. Het plangebied bevindt zich in het beheersgebied van het waterschap Drents Overijsselse Delta. Ten behoeve van het plan geldt dat als gevolg van de in pandige transformatie van het gebouw dat er geen waterschapsbelang aanwezig is. De ontvangen bijlage 'Watertoets – geen waterschapsbelang' is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd.

5

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1

Algemeen

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om

toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen.

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

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

5.2 Regels

Koppeling met bestemmingsplan Buitengebied

Voor het opstellen van de regels is gebruik gemaakt van de regels zoals die zijn vastgesteld op basis van het bestemmingsplan Buitengebied van 2009. Aangezien het hier een wijzigingsplan betreft van na 2012 is voor wet betreft de inrichting van de regels wel als basis gekozen voor de ruimte in de regels van het genoemde bestemmingsplan buitengebied. Aangezien na 2012 bepaalde begrippen zijn gewijzigd als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo is in voorliggend wijzigingsplan ook gebruik gemaakt van de regels zoals die gelden op basis van het Handboek Bestemmingsplannen van de gemeente Meppel. Hierdoor zijn de regels wel ingericht volgens de nieuwe terminologie.

De regels van dit bestemmingsplan zijn ondergebracht in vier hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk bevat de inleidende regels. Deze regels hebben tot doel een eenduidige interpretatie en toepassing van de inhoudelijke regels in de overige hoofdstukken in relatie tot de verbeelding te waarborgen. Daarnaast is geregeld, op welke wijze gemeten moet worden (artikel 2).

Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels van het plan. Dit hoofdstuk bevat twee bestemmingen, te weten (Horeca – horeca categorie 3) en Waarde – Archeologie 2.

Voor de bestemming Horeca – horeca categorie 3 geldt dat er ter plaatse van deze bestemming een horecabedrijf zich kan vestigen die te beschouwen is als een inrichting die geheel of in overwegende mate gericht is op het verstrekken van nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse. Daaronder wordt begrepen: hotel, pension en overige logiesverstrekking. Tevens is bepaald dat de bedrijfswoning maximaal 250 m² groot mag zijn, dat de totale bebouwde oppervlakte van de gebouwen maximaal 450 m² mag bedragen en dat ook de vloeroppervlak voor de horeca begrensd is op maximaal 250 m².

Voor de gronden binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' geldt, dat een afwijking bij een omgevingsvergunning alleen nodig is indien de te verrichten (bouw)werkzaamheden een oppervlak beslaan van meer dan 500 m² en dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld. Voor de gronden binnen de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geldt, dat dit alleen nodig is indien de te verrichten (bouw)werkzaamheden een oppervlak beslaan van meer dan 1.000 m² en dieper reiken dan 30 centimeter beneden maaiveld (zie ook § 4.2). Deze afwijking bij een omgevingsvergunning kan pas worden verleend, indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat het bouwen dan wel het verrichten van werkzaamheden geen aantasting van de archeologische waarden van de gronden met zich mee brengt.

In Hoofdstuk 3 zijn de Algemene regels opgenomen. De gebruikelijke regels zijn in dit plan opgenomen.

Het laatste hoofdstuk bevat de overgangs- en slotregels.

5.3 Verbeelding

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

- a. De kaart wordt in kleur opgezet waarbij de kleuren worden ondersteund met een letteraanduiding (bijv. M- maatschappelijk) een en ander afgestemd op de kleur en letteraanduiding in de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.
- b. De schaal van de kaarten is 1: 1000.

Ten behoeve van de gebruiksvriendelijkheid en digitale raadpleegbaarheid wordt waar mogelijk informatie op de kaart gezet (bouwvlakken, goot-/bouwhoogten, eventueel bebouwingspercentages).

In het onderhavige bestemmingsplan zijn deze vormgevende uitgangspunten toegepast.

De verbeelding van het bestemmingsplan Gorthoek 4 te Nijeveen heeft betrekking op het gehele voormalige bedrijfsperceel van de Gorthoek 4.

6 Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze wijziging voorziet in een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening. Eventueel te maken kosten door de gemeente (niet te verwachten) worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemers. De ontwikkeling is voor rekening en risico van de initiatiefnemers. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar te achten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

7 Hoofdstuk 7 Procedure

Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan waarbij de bevoegdheid om te komen tot deze wijziging reeds in het bestemmingsplan Buitengebied was vastgesteld. Het voeren van wettelijk vooroverleg is dan ook niet noodzakelijk. Wel heeft de provincie Drenthe ambtelijk laten weten op voorhand met een dergelijke wijziging zoals in dit wijzigingsplan is weergegeven in te kunnen stemmen.

7.1 Zienswijzen

Het ontwerp-wijzigingsplan heeft van 13 april tot en met 24 mei 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

8 Hoofdstuk 8 Bijlagen

8.1 Bijlage 1 – Verkennend bodemonderzoek

8.2 Bijlage 2 – Plan van aanpak bodemsanering

8.3 Bijlage 3 – Ecologische Quicksan

8.4 Bijlage 4 – Bijlage watertoets (geen waterschapsbelang)

Projectgegevens

Project : Gorthoek 4 Nijeveen
Projectnummer : RB 10.317
IMRO : NL.IMRO.0119.Gorthoek4-WPC1
Versie : 01
Datum : Mei 2017

Opdrachtgever

Naam
Adres
PC en Plaats

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
H. de Roo & M.Beek

www.roobeek-advies.nl