



Reactienota zienswijze bestemmingsplan

'Meppel – Berggierslanden 2017





Samenvatting en beantwoording zienswijze

NL.IMRO.0119.Berggiersl2015-BPC1

Juni 2017

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding.....	4
Procedure	4
Leeswijzer.....	4
2. Beantwoording zienswijze.....	5
Overzicht ingekomen zienswijzen	5
Samenvatting en beantwoording	5
3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling	7
Bijlage(n).....	7

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota beantwoording zienswijzen' welke is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Berggierslanden 2017'. Deze nota wordt na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage 5 van de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijze. Ten aanzien van de ontvankelijke zienswijze is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Meppel – Berggierslanden 2017'

Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Berggierslanden 2017' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 17 maart 2016 tot 27 april 2016) ter inzage gelegen.

Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan tijdig kenbaar maken bij de gemeenteraad. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een zienswijze als tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

In totaal is er binnen de termijn één zienswijze binnengekomen. Bij iedere zienswijze staat afzonderlijk weergegeven op welke datum de zienswijze is gedateerd, op welke datum de zienswijze is ontvangen, of de zienswijze ontvankelijk is en tot slot staat het postregistratienummer weergegeven.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de ingediende zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Berggierslanden 2017'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijze met daarbij de gemeentelijke reactie en een conclusie. De gemeentelijke reactie en de conclusies staan cursief weergegeven. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de individuele zienswijze voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 is de staat van wijzigingen opgenomen. Deze staat van wijzigingen geeft een overzicht van alle relevante wijzigingen als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan. Deze heeft betrekking op ambtshalve voorgestelde wijziging bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijze

Overzicht ingekomen zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan is 1 zienswijze ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijze.

	Naam	Adres	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
1.	Berggierslanden OntwikkelingsBedrijf C.V.	Postbus 1 3800 AA Amersfoort	13 april 2016	14 april 2016	ja

Tabel 1. Overzicht ingekomen zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijze en zijn ze voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijze 1: Berggierslanden Ontwikkelingsbedrijf C.V.

Postbus 1, 3800 AA Amsterfoort, 14 april 2017, Verseonnummer 973776

Opmerking:

1. Wij hebben gelezen dat het bouwvlak aan Bernagie en Havixhorst worden aangepast, naar een bouwvlak van respectievelijk 10 meter en 15 meter diep ten opzichte van de voorgevelrooilijn met een bouwhoogte van maximaal 7 meter en een goothoogte van 5 meter. Wat ons echter niet geheel duidelijk is, is de wijze waarop het daarboven gelegen bebouwingsdeel wordt beoordeeld, namelijk de 2^e verdieping / 3e bouwlaag. In het rapport van buro Stroop werd destijds melding gemaakt, hoe er omgegaan moest worden met de bouwmassa per bouwlaag, waardoor het voor de kavelkoper duidelijk werd, waar verblijfsruimten mochten komen en waar niet. Omdat u nu een maximale bouwhoogte bepaalt, zijn andere bebouwingsvarianten niet meer mogelijk. Dat is, in onze ogen, geen wenselijke situatie. Wij verzoeken u dan ook om de voorkeurgrenswaarden per bouwlaag te berekenen en te tekenen, zodat elke koper de mogelijkheid krijgt een woning te ontwerpen, die voldoet aan de eisen van wet- en regelgeving én aan zijn/haar specifieke woonvoorkeuren. Eén en ander in lijn, met wat er in de afgelopen jaren is gebouwd.
2. In uw reactie is geen melding gemaakt over de door ons gevraagde aanpassing van de bebouwingsstrook, die grenst aan de geluidswal, van Botter en Schoener. In de door u getekende plankaart is geen rekening gehouden met de aanwezige kabels- en leidingenstrook van 2 meter, alsmede een voorgevelrooilijn van 5 meter. Deze uitgangspunten zijn bij u bekend en zijn onder meer in de situatieschets en de bouw- en woonrijp tekeningen opgenomen. Dat betekent dat het daadwerkelijke bouwvlak, in de door u getekende plankaart, uitkomt op een diepte variërend tussen de 2 (nabij de rotonde) en 10 meter (in het midden van de bebouwingsstrook). Ook voor dit deel verzoeken wij u, om de voorkeurgrenswaarden per bouwlaag te berekenen en uit te tekenen, zodat elke

koper de mogelijkheid krijgt een woning te ontwerpen, die voldoet aan de eisen van wet- en regelgeving én aan zijn/haar specifieke woonvoorkeuren.

3. Het rapport van bureau Stroop zou wat ons betreft integraal verwerkt moeten worden in het bestemmingsplan en de plankkaart, dan wel op haar bruikbaarheid moeten worden onderzocht.
4. In de bijlage hebben wij illustraties bijgevoegd, welke bebouwingmogelijkheden er mogelijk zijn aan Botter en Schoener, behalve kavels. Dat zijn ondermeer rijenwoningen, twee-onder-een-kap woningen en vrijstaande woningen van 2 bouwlagen met een kap.
5. In de bijlage is een kaveluitgiftetekening bijgevoegd, waarop de geluidscontouren staan ingetekend. Elke kavel is voorzien van een fictief hoofdgebouw van 10 x 10 meter, bestaande uit 2 lagen met een kap, exclusief bijgebouwen en aanbouwen. Door intekening van de geluidscontouren, is het voor de kavelkopers duidelijk, wat de maximale diepte van de 1^e, 2^e en 3^e bouwlaag is. De architect kan hier vervolgens rekening mee houden bij het ontwerp van de betreffende woning. De huidige woningen aan de Havixhorst zijn ontwikkeld op basis van deze verkavelingstekening met geluidscontouren, conform de uitwerking van bureau Stroop.
6. Wij gaan ervan uit dat de afspraken uit de koop- en realisatieovereenkomst worden gerespecteerd bij de actualisatie van het bestemmingsplan. Indien toelichting nodig is, dan zijn wij hier altijd toe bereid.

Reactie:

Ad. 1. De bouwvlakken aan de Havixhorst en de Bernagie hebben een diepte van 15 meter. Dit is conform het gemeentelijke handboek bestemmingsplannen. Uit het uitgevoerde geluidsonderzoek van de RUD Drenthe blijkt dat de bouwhoogte van 11 meter niet mogelijk is op de achterste 5 meter van het bouwvlak. De voorkeursgrenswaarde voor geluid wordt hier overschreden op de derde bouwlaag (tweede verdieping). Daarom is hiervoor gekozen om de bouwhoogte voor de laatste 5 meter te verlagen naar 7 meter. Hierdoor is een bouwvlak ontstaan waarbij er twee verschillende bouwhoogte van toepassing zijn. Hierdoor krijgt een bouwer de mogelijkheid om de optimale bouwmogelijkheden van de kavel te gebruiken zover de wet- en regelgeving dit toelaat. Dit is in lijn met het vigerende bestemmingsplan met dien verstande dat er geen afwijkingsprocedure doorlopen moet worden voor de laatste 5 meter.

Ad. 2. In de inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan is alleen ingegaan op de bebouwingmogelijkheden van de kavels aan de Botter en Schoener in relatie tot de geluidsbelasting. Hier is door het college op gereageerd.

In het ontwerpbestemmingsplan is het vigerende planologische regime gerespecteerd. Daarbij is het opnieuw uitgevoerde akoestisch onderzoek van de RUD verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit heeft voor de Schoener en Botter niet geleid tot het voeren van een ander planologisch regime. De strook waar geen hoofdgebouwen gebouwd mogen worden in zowel in het vigerende bestemmingsplan als het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan aanwezig op dezelfde locatie. Daarnaast zijn in de

planregels ook afwijkingsmogelijkheden opgenomen van dit verbod als er aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan (artikel 11.4.1).

Het uitgevoerde akoestische onderzoek van de RUD is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Bouwers kunnen deze gebruiken om een woning te maken die voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. Voldoet de woning aan deze wet- en regelgeving dan zal de gemeente gebruik maken van de aanwezige afwijkingsbevoegdheid om de woning te vergunnen.

Ad. 3. Wij hebben als gemeente een nieuw geluidsonderzoek laten uitvoeren welke onderdeel is van dit bestemmingsplan. De uitkomsten zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de bestaande wet- en regelgeving. Het nieuwe onderzoek geeft geen aanleiding om planologisch strengere regels op te nemen.

Ad. 4. Wij hebben kennis genomen van de bebouwingsmogelijkheden

Ad. 5. Wij hebben kennis genomen van de kaveluitgiftetekening. De BOB heeft de gemeente de gelegenheid gegeven om mee te lezen met de verkoopinformatie voor de kavels aan de Botter en Schoener. De informatie zoals deze aan de geïnteresseerde is verstrekt voor de makelaars is gebaseerd op het geluidsrapport van de RUD en het nieuwe bestemmingsplan. De potentiële kopers kennen de mogelijkheden van de kavels.

Ad. 5. Bestaande afspraken worden gerespecteerd voor zover de huidige wet- en regelgeving dit toelaten.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling

Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan is er één wijziging doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in dit hoofdstuk.

Bijlage(n)

Ambtshalve wijzigingen:

1. De RUD heeft een vernieuwd akoestisch onderzoek uitgevoerd. Bijlage 1 is vervangen. De uitkomsten hebben geen invloed op de inhoud van het bestemmingsplan.