



Reactienota inspraak en overleg bestemmingsplan
'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg
25'





Samenvatting van en gemeentelijke reactie op inspraak- en overlegreacties

September 2023

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding.....	4
Inspraak.....	4
Overleg.....	4
Leeswijzer.....	4
2. Inspraak en overlegreacties.....	5
Overlegreacties.....	5
Inspraakreacties.....	7
3. Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan.....	15
Toelichting.....	15
Regels.....	15
Verbeelding.....	15

1. Inleiding

Deze 'Nota beantwoording inspraak en vooroverleg' is opgesteld naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25'. Deze nota wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingplan opgenomen.

In de nota is een inhoudelijke gemeentelijke reactie op de ingekomen overleg- en inspraakreacties opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de inhoudelijke wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25'.

Inspraak

Van 5 oktober tot en met 15 november 2022 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25' op grond van de artikelen 2 en 4 van de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van zes weken zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen.

Publicatie van de terinzagelegging van het voorontwerp heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en de Meppeler Courant.

Gedurende deze periode had een ieder de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Overleg

Gelijktijdig met de inspraakprocedure is gestart met het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). Een kennisgeving van de terinzagelegging is via elektronische weg gezonden aan het waterschap Drents Overijsselse Delta en de Provincie Drenthe.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de overleg- en inspraakreacties op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties met daarbij de gemeentelijke beantwoording en een conclusie. De beantwoording en de conclusies staan cursief weergegeven. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de reactie voor het ontwerp 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 terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan, evenals de eventueel voorgestane ambtshalve wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan.

2. Inspraak en overlegreacties

Overlegreacties

In het kader van het vooroverleg is een kennisgeving van de tervisielegging toegezonden aan de provincie en het waterschap. Voor het waterschap gaf het voorontwerp geen aanleiding voor opmerkingen. Van de provincie is wel een inhoudelijke reactie ontvangen.

Vooroverlegreactie Provincie Drenthe

Registratienummer 1703654/1607362

Samenvatting:

Het provinciaal belang voor dit project ligt in:

- Kernkwaliteiten landschap, cultuurhistorie, archeologie, natuur (NNN) en aardkundige waarden.
- Wonen (bijzonder woonmilieu)

Ten aanzien van deze provinciale belangen heeft de provincie de volgende opmerkingen:

1. Indiener vraagt aandacht voor het inpassingsplan met betrekking tot het landschap. Het inpassingsplan is nog te globaal en behoeft verdere uitwerking, ook in de planregels.
2. Indiener geeft aan dat ook vanuit cultuurhistorie het inpassingsplan en de gebiedsvisie nog te globaal zijn.
3. Indiener geeft aan dat de vijver op het eerste oog niet goed in het ontwerp past.
4. Indiener geeft aan dat, bij het realiseren van de tuinderij, het essentieel dat de vegetatie binnen de tuinderij laag wordt gehouden op de es zodat het open karakter van dit landschapselement behouden blijft.
5. Gevraagd wordt het archeologisch rapport als bijlage bij de toelichting op te nemen.
6. Het initiatief is in het voortraject besproken. In het oorspronkelijke plan werd gesproken over een service residentie met acht appartementen. Het voorontwerp wijkt af van hetgeen in het voortraject is besproken, waarbij het voornamelijk gaat om het aantal woningen en de bouwhoogte. Deze wijzigingen leiden naar verwachting tot een grotere druk in het gebied ten opzichte van de huidige situatie.
Daarnaast wordt aangegeven dat de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied in het huidige bestemmingsplan onvoldoende zijn beschreven en dat graag wordt gezien dat het plan hierop wordt aangevuld, zodat duidelijk wordt wat de toegenomen natuurwaarde is op het perceel.
7. Indiener geeft aan dat het voorontwerp toeziet op de realisatie van 11 woningen in een service residentie in plaats van de initiële 8 waarop vanuit de provincie ambtelijk is meegedacht. Woningbouw in het buitengebied is alleen mogelijk als het valt onder de noemer van bijzonder woonmilieu. Het plan voorziet nog onvoldoende in een onderbouwing en regels waarom hier sprake is van een bijzonder woonmilieu.

Reactie gemeente:

1. *Het inpassingsplan is verder uitgewerkt ten opzichte van het voorontwerp. Ook het plangebied is aangepast en vergroot, waarbij het grondgebied zoals deze is opgenomen in het inpassingsplan nu ook onderdeel uitmaakt van het*

bestemmingsplan en is aangeduid met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

- 2. Zie reactie onder 1. Het onderdeel cultuurhistorie is hierin ook meegenomen.*
- 3. Zie reactie onder 1. De vijver blijft wel gehandhaafd, maar in de regels van het bestemmingsplan voor de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' is een aanlegvergunningstelsel opgenomen waarbij de vergunning enkel wordt verleend als de betrokken waarden niet worden geschaad. In de voorwaardelijke verplichting is onder 4.6 c opgenomen dat er kan worden afgeweken van het inpassingsplan als maatregelen minimaal gelijk zijn aan de in bijlage 1 opgenomen maatregelen. Mocht blijken dat bij de aanlegvergunning het definitieve ontwerp niet passend is, kan worden gekeken naar gelijkwaardige maatregelen.*
- 4. Hoewel de tuinderij - ten noorden van het plangebied - onderdeel uitmaakt van het bijzondere woonconcept, maakt deze geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. De precieze invulling is daardoor nog niet bekend. Als de precieze activiteiten in strijd zijn met de huidige bestemmingsplanbepalingen, dan zal hiervoor een aparte procedure voor moeten worden doorlopen en zal uw reactie hierin worden meegenomen.*
- 5. Het onderzoek is toegevoegd onder bijlage 5 bij de toelichting.*
- 6. Zowel de bouwhoogte als het aantal appartementen is teruggebracht naar het originele plan. De bouwhoogte wordt maximaal 10 meter en het aantal appartementen wordt gemaximaliseerd op 8. Verder is de woonbestemming ook kleiner geworden ten opzichte van het voorontwerp. Het gebouw wordt iets groter dan bestaand, maar blijft binnen grenzen van het huidige bestemmingsplan en het bestaande bouwvlak. Het bouwvlak in het voorliggende bestemmingsplan mag maximaal 75% worden bebouwd.
De omgeving rondom het beoogde woongebouw wordt landschappelijk ingepast en er worden meer bomen toegevoegd ten opzichte van het voorontwerp. De kenmerken en waarden van het gebied zijn verder uitgewerkt in zowel de QuickScan Flora & Fauna als de toelichting van het bestemmingsplan. Tevens is verlichting opgenomen in de planregels. Vanuit de Wnb worden geen compenserende maatregelen verplicht zoals bijvoorbeeld nestkasten. Deze worden dus ook niet specifiek opgenomen in het bestemmingsplan.*
- 7. Zie ook de reactie hierboven. Het specifiek bestemmen van een woonlocatie voor een bijzonder woonmilieu als hier wordt beoogd brengt wel de nodige uitdagingen met zich mee. Middels een specifieke aanduiding en een bijbehorende begripsomschrijving is er voor geprobeerd de bijzonderheid van het initiatief te omvatten en te vertalen naar het begrip 'landhuis', waarbij collectief een landhuis en de omliggende gronden in gezamenlijkheid wordt beheerd.*

Conclusie:

Het plan is gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp, in de zin dat de onderdelen zoals aangegeven verder zijn uitgewerkt, het aantal woningen is teruggebracht naar 8 en de maximale bouwhoogte ook is teruggebracht naar 10 meter. Daarnaast is het plangebied vergroot en maken de omliggende gronden ook onderdeel uit van het plan, welke is bestemd met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

Inspraakreacties

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder zijn of haar inspraakreactie, zowel mondeling als schriftelijk, bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn 4 inspraakreacties ontvangen.

Inspraakreactie 1

Registratienummer 1689368

Samenvatting:

1. In dit project is gebruik gemaakt van de bouwvrijstelling. Deze is gesneuveld bij de Raad van State. Op basis daarvan moet alsnog een passende beoordeling worden opgesteld. Vervolgens moet opnieuw inspraak worden geboden, zodat het mogelijk is een zienswijze in te dienen op basis van de passende beoordeling.
2. De beoordeling ten aanzien van stikstof in de gebruiksfase is in de QuickScan onvoldoende gemotiveerd.
3. Indiener geeft aan dat uit de QuickScan blijkt dat er onvoldoende onderzoek is gedaan naar vleermuizen.
4. Indiener verzoekt om de 2 monumentale eiken naast het hoofdgebouw te beschermen volgens het Handboek Bomen.

Reactie:

1. *Het is juist dat de bouwvrijstelling niet meer geldt. Op basis van de uitspraak van de Afdeling is de aanlegfase ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Zie hiervoor bijlage 3 van de toelichting.
Met betrekking tot het onderdeel inspraak maakt het aangepaste onderzoek onderdeel uit van het ontwerpbestemmingsplan procedure. Hier wordt ook de mogelijkheid geboden om een zienswijze in te dienen.*
2. *Naar aanleiding van de Quick Scan is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Deze is toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.*
3. *De QuickScan is op enkele onderdelen nog aangepast. De gemeente deelt de mening van indiener niet dat dit onderzoek onvoldoende is. Uit de inspraakreactie komt verder ook niet naar voren op welk onderdeel het onderzoek onvoldoende is.*
4. *De bescherming van de bomen naast het hoofdgebouw wordt hier niet specifiek geregeld in het bestemmingsplan. Het gaat in dit geval om twee eiken op het perceel van de initiatiefnemer. Deze bomen zijn niet als monumentaal aangewezen op de 'Groene kaart' van de gemeente Meppel en zijn dus niet beschermd op basis van de Verordening Fysieke Leefomgeving. Indien voor de gemeente wenselijk zal eventuele aanwijzing van deze bomen buiten de bestemmingsplanprocedure plaatsvinden. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' is het rooien van houtopstanden wel vergunningplichtig.*

Conclusie:

Het bestemmingsplan is op enkele onderdelen aangevuld ten aanzien van ecologie en stikstof. Ook is de QuickScan Flora & Fauna geactualiseerd.

Inspraakreactie 2

Registratienummer 1690449

Samenvatting:

1. Indiener geeft aan dat een groot appartementencomplex niet past tussen al die (17) monumentale panden in het gebied. Het ontwerp, met bijbehorende nokhoogte van 12 meter en oppervlakte van 1090m² doet afbreuk aan de uitstraling van de Schiphorst met zijn kleinschaligheid en eeuwenoude landschap. Naast de omvang zijn ook het ontwerp en de materiaalkeuzes niet te verenigen met de omgeving.
2. De uitvoerbaarheid van de vastgoedinvestering lijkt doorslaggevend te zijn. Onduidelijk is waarom deze haalbaarheid zwaarder weegt dan de cultuurhistorische waarden.
3. Indiener geeft aan dat het plan zelf groot is, maar te klein om een positieve impact te hebben op de natuur van het Reestdal en het kleinschalig hoevenlandschap. Aangegeven wordt dat hier eerder het tegenovergestelde wordt bereikt. De natuur zal verder verstoord raken door semi publieke wandelpaden, enorme verkeerstoename en een groetentuinderij.
4. Indiener geeft aan dat met het plan 11 woningen worden gerealiseerd, wat ten opzichte van de huidige situatie in de Schiphorst een significatie toename betekent van woningen en daarmee ook verkeersbewegingen.
5. Indiener geeft aan het plan onvoldoende inzicht geeft in de openbaarheid van de wandelpaden en op de vraag of het gaat om een commerciële tuinderij. Daarbij wordt tevens de vraag gesteld of er rekening gehouden wordt met de impact van het plan op omgeving en milieu.
6. Indiener geeft aan dat de Stichting het Drents Landschap een belangrijke belangenorganisatie is in het Reestdalgebied en vraagt of er vanuit de gemeente overleg is geweest met stichting en of het plan past binnen de visie van deze stichting.

Reactie:

1. *De gemeente onderschrijft uw reactie dat het plan zoals deze ter inzage is gelegd te fors was. De nokhoogte is daarom verlaagd naar 10 meter en de totale oppervlakte is ca. 1000m². De totale oppervlakte voor bebouwing neemt daarmee wel toe ten opzichte van de bestaande situatie, maar de gemeente is niet van mening dat hiermee de uitstraling van De Schiphorst onevenredig wordt geschaad.*

Het ontwerp zoals deze is opgenomen in de gebiedsvisie is een schetsontwerp. Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische basis waarin bouwregels zijn opgenomen waar een bouwwerk aan moet voldoen. Het is van belang om aan te geven dat het ontwerp en de materiaalkeuze hierbij nog niet definitief is. Deze zal verder worden uitgewerkt en uiteindelijk leiden tot een vergunningsaanvraag ten behoeve van bouwen. Hier wordt het plan door o.a. de welstandscommissie ook beoordeeld op materialisering.

2. *De gemeente is niet van mening dat de uitvoerbaarheid van een vastgoedinvestering doorslaggevend is voor de uitwerking van het plan. Wel ziet de gemeente het nut en de noodzaak in van een uitvoerbaar plan. Zoals hierboven beschreven onderschrijft de gemeente dat het plan in eerste instantie te fors was.*

Als resultaat is de goothoogte teruggebracht naar 10 meter en is het aantal appartementen verlaagd van 10 naar 8. Het plan is daarmee iets meer ingetogen. Ook is het landschappelijke inpassingsplan verder uitgewerkt, waarmee beter rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied.

- 3. Zoals u ook kan lezen onder de reactie van punt 2 is het plan meer ingetogen opgezet ten opzichte van het voorontwerp. Bij een ruimtelijke ontwikkeling is het ook goed om de huidige mogelijkheden van het plangebied mee te nemen. Een woongebied met maximaal 8 appartementen, die wordt geprojecteerd binnen de bestaande horeca-bestemming en bouwvlak, zal ons inziens de omliggende natuur niet onevenredig verstoren. Ook is er ons inziens geen sprake van een enorme toename van verkeersbewegingen gezien de huidige bestemming ook functies toelaat waar verkeersbewegingen onderdeel van uitmaakt. De beoogde tuinderij is wel onderdeel van de wens van de initiatiefnemer, maar maakt verder geen onderdeel uit van het plan.*
- 4. Zoals onder punt 2 is aangegeven is het aantal appartementen teruggebracht naar 8. Dit heeft als gevolg dat er minder verkeersbewegingen zullen optreden ten opzichte van het voorontwerp waar werd gesproken over 11. Daarbij is het van belang, zoals onder punt 3 ook aangegeven, ook de planologische mogelijkheden van de huidige bestemming in overweging te nemen. Op het perceel kan volgens de huidige bestemming naast een dienstwoning bijvoorbeeld ook een hotel worden gevestigd, waar ook verkeersbewegingen bij horen. Hiermee uitgaande van 0 verkeersbewegingen per dag geeft ons inziens een onjuist beeld. De verkeersbewegingen nemen ten opzichte van de bestaande situatie wel enigszins toe, maar leidt ons inziens niet tot een onevenredig nadelige gevolgen voor het milieu.*
- 5. Het plan is op dit onderdeel aangevuld. Zie hiervoor hoofdstuk 3. Aan de rand van het perceel wordt een informeel wandelpad gemaakt, welke in principe open wordt gesteld voor wandelaars. Het gaat hier (nog) niet om een formele wandelroute. De wandelroute is daarmee niet van zo'n betekenis dat het de verwachting is dat die negatieve effecten heeft op de onderdelen zoals u die heeft benoemd, namelijk: rust, natuurbehoud, verkeerstromen, overlast, milieu, etc.*

De tuinderij maakt onderdeel uit van het concept voor een bijzonder woonmilieu, maar maakt geen formeel onderdeel uit van de juridisch-planologische bepalingen van dit plan. Wat de totale oppervlakte en hoe de invulling van de tuinderij er precies uit gaat zien is daarom nog niet bekend.

- 6. De gemeente heeft niet op eigen initiatief contact gezocht met de Stichting het Drents Landschap. Wel is meegegeven aan de initiatiefnemer dat relevante partijen betrokken dienen te worden in het proces. Het plan is beoordeeld door zowel vakspecialisten van zowel de gemeente als de provincie.*

Conclusie:

Zoals ook te lezen onder de conclusie van de vooroverleg reactie van de provincie Drenthe is het plan op enkele onderdelen aangepast. Zo is het aantal woningen teruggebracht naar 8 woningen en is de nokhoogte teruggebracht naar 10 meter. Het plan is hiermee meer ingetogen opgezet, wat ons inziens beter recht doet aan de omgeving.

Inspraakreactie 3

Registratienummer 1692464

Samenvatting:

1. Indiener geeft aan te twijfelen of het plan voldoet aan de voorwaarden voor woningbouw in het buitengebied zoals opgenomen in de provinciale verordening.
2. Indiener geeft aan dat ook al wordt een plan voor 11 woningen niet gezien als een stedelijke ontwikkeling, dit niet betekent dat het een kleinschalig project is. Vooral in het buitengebied.
3. Indiener geeft aan dat het gebied maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). Het plan met 11 woningen leidt tot een te grote aantasting van dit gebied, ook vanwege de extra verkeersbewegingen.
4. Indiener geeft aan dat het onduidelijk is wat wordt verstaan onder een serviceresidentie, en daarmee niet voldoende in te schatten is of het voldoet aan de voorwaarde dat het gericht is op een kleine en specifieke doelgroep. In het plan moet specifiek worden geregeld dat hier uitsluitend wooneenheden voor een specifieke doelgroep gerealiseerd kunnen worden.
5. Indiener geeft aan dat het niet te rechtvaardigen is dat voor de bestaande boerderij moet wijken voor nieuwbouw, gezien het hier gaat om een karakteristiek pand met cultuurhistorische betekenis vanwege de plek die het heeft in het ensemble van deze landgoederengordel.
6. Indiener geeft aan dat de afwijkingsmogelijkheid voor het verhogen van goot- en bouwhoogte van 14 en 6,5 meter niet passend zijn in het landschap en verzoekt deze regels te schrappen.
7. Indiener geeft aan dat een parkeernorm van 2 per appartement fors is, gezien een serviceresidentie vooral voor ouderen is bedoeld.
8. Indiener geeft aan dat ondergronds parkeren landschappelijk verantwoord lijkt, maar geeft aan dat dit is ook een forse ingreep is op de hydrologie op een plek vlak naast de kwelrijke percelen in het beekdal van de Reest. De vraag hierbij is of is onderzocht wat eventuele effecten van een ondergrondse parkeergarage kunnen zijn op de kwel in het Reestdal.
9. Indiener geeft aan het jammer te vinden dat de appartementen in gebruik kunnen worden genomen één jaar voordat de landschapsmaatregelen zijn uitgevoerd en dat het uitgangspunt zou moeten zijn dat het landschapsplan is uitgevoerd, voordat de woningen in gebruik worden genomen.
10. Indiener geeft aan dat wordt aangenomen dat het materiaalgebruik en de kleurstelling van de wooneenheden straks aansluit bij de locatie in het buitengebied.
11. Indiener geeft aan dat over verlichting niet lijkt te zijn nagedacht. Omdat het plangebied in het NNN ligt moet verlichting zoveel mogelijk worden beperkt. Verzocht wordt om regels op te nemen, waarmee lichtuitstraling naar de omgeving wordt voorkomen.

Reactie:

1. *Wij onderschrijven uw reactie op dit punt. Ook de provincie heeft, zoals u kan lezen onder de eerste beantwoording, de provinciale bepalingen uit de omgevingsverordening aangekaart. Het plan is daarom teruggebracht van 11 naar 8 woningen, met daarbij een begripsbepaling 'Landhuis' die het bijzondere woonmilieu geprobeerd heeft te omvatten. Het plan past hierdoor in de basis van de omgevingsverordening van de provincie, waardoor een ontwikkeling in het buitengebied mogelijk is.*
2. *Zie reactie hierboven. Het aantal woningen is teruggebracht naar 8, de nokhoogte is teruggebracht naar maximaal 10 meter én is het bestemmingsplan ten behoeve van wonen ook kleiner geworden. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande bestemming 'horeca' en binnen het bestaande bouwvlak. Ons inziens wordt er daarmee geen grootschalig initiatief mogelijk gemaakt.*
3. *Zoals u ook in de reactie onder 1 en 2 kan lezen is het plan aangepast en meer ingetogen opgezet. Ons inziens leidt de ontwikkeling niet tot een te grote aantasting van het gebied.*
4. *Wij zijn het eens met uw constatering dat het bijzondere woonmilieu onvoldoende was beschreven in het voorontwerp, en dat er ook 11 'normale' woningen gerealiseerd konden worden. Afgezien van het feit dat het nu gaat om 8 woningen, is ook middels de specifieke aanduiding van 'Landhuis' geprobeerd het bijzondere woonmilieu te beschrijven.*
5. *De gemeente is van mening dat het hier niet gaat om een karakteristiek of cultuurhistorisch waardevol pand (het pand heeft geen monumentale status), maar vindt de plek van de boerderij wel waardevol. Dat is ook de reden waarom de gemeente positief staat tegenover een ontwikkeling op deze locatie, gezien op de locatie zelf een slecht onderhouden boerderij staat. Daarnaast biedt het huidige bestemmingsplan de mogelijkheid om een groter pand nieuw te bouwen.*
6. *Zoals u ook onder punt twee heeft kunnen lezen, zijn de bouwmogelijkheden zoals deze zijn gepresenteerd in het voorontwerp inderdaad te fors gebleken. Om die reden is niet alleen de afwijkingsmogelijkheid geschrapt, maar is ook de nokhoogte teruggebracht naar maximaal 10 meter.*
7. *De gemeente houdt bij het vaststellen van benodigde parkeerplaatsen de gemeentelijke parkeernota aan. Hier wordt in de basis niet van afgeweken en dat is voor deze locatie ook niet noodzakelijk. Doordat het aantal appartementen is teruggebracht naar 8 wordt ook de parkeerdruk lager.*
8. *Er is juist gekozen voor ondergronds parkeren omdat dit minder belasting is op de omgeving. Er heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap, waarbij is aangegeven dat er geen problemen worden verwacht met betrekking tot de onderkeldering. Dit omdat de 'es' vrij hoog ligt.*
9. *Voor deze voorwaardelijke verplichting wordt gebruik gemaakt van een standaard termijn. Wij zien voorsnog onvoldoende redenen om hiervan af te wijken, gezien het gaat om agrarische grond welke op dit moment ook nog agrarisch wordt gebruikt. Enige tijd om de landschapsmaatregelen te realiseren, in combinatie met juist de bijzondere doelgroep die het beheer en onderhoud doet, is daarbij ons inziens voldoende om deze termijn in stand te houden.*
10. *Onderdeel van de bestemmingsplanprocedure is een schetsontwerp van het beoogde gebouw. Het uiteindelijke ontwerp, met daarin materiaalgebruik en kleurstelling zal tijdens de aanvraag voor de bouwvergunning worden beoordeeld. De welstandscommissie zal hierover adviseren, waarbij zij de omgeving zeker in beschouwing nemen.*

11. Onder de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' is een bepaling (3.2.2 onder b) dat aangeeft dat lichtmasten niet zondermeer mogelijk worden gemaakt in het gebied.

Conclusie:

Het plan is op een aantal onderdelen aangepast, wat ons inziens leidt tot een betere inpassing van het plan binnen de omgeving.

Inspraakreactie 4

Registratienummer 1694333

Samenvatting:

1. Uit de toelichting blijkt dat het plan het resultaat is van jarenlange onderhandelingen met de gemeente. Maar indieners van deze reactie zijn helaas niet in de gelegenheid gesteld om invloed uit te oefenen op het ontwerp. Inmiddels zijn er wel gesprekken gestart, maar deze waren op het moment dat het voorontwerp ter inzage lag nog lang niet afgerond.
2. Indiener geeft aan het uitgangspunt om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen uit te gaan van bestaande bouwvlakken wordt onderschreven, maar geeft ook aan dat hiervan ogenschijnlijk vrij gemakkelijk te zijn afgeweken. Indiener geeft aan dat vastgehouden moet worden aan het provinciale en gemeentelijke ruimtelijke ordeningsbeleid, wat concreet inhoudt dat het plan kleiner moet worden.
3. Dat een plan met minder woningen economisch niet uitvoerbaar is wordt nergens in objectieve zin toegelicht. Bij gebrek aan wetenschap wordt deze stelling betwist.
4. De indruk is dat nog niet vaststaat voor welke doelgroepen precies wordt gebouwd.
5. Het plan wordt gepresenteerd als service residentie. Afhankelijk van de zwaarte van zorg moet gekozen worden voor een bestemming als zorgwoning of maatschappelijk. Dit vergt nadere studie en onderbouwing.
6. In paragraaf 6.2 wordt verwezen naar standaardregels van de gemeente Stadskanaal. Dit betreft ongetwijfeld een omissie, maar geeft ook aan dat er geen 'maatwerk' tot stand is gebracht bij het opstellen van de planregels.
7. In de planregels is gekozen voor een reguliere woonbestemming. Waarschijnlijk moet dit worden toegespitst op een specifieke vorm van 'zorg-wonen' of de bestemming 'maatschappelijk'. Anders krijgt initiatiefnemer een vrijbrief om ordinair commercieel vastgoed te realiseren, wat niet de bedoeling kan zijn.
8. Verzocht wordt de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 3.7 nader objectief te begrenzen, zodat duidelijk wordt wat er wordt bedoeld met een 'onevenredige' aantasting van 'de' in de omgeving aanwezige functies en waarden, om het woon- en leefklimaat van de bewoners te waarborgen.
9. Verzocht wordt om de mogelijkheid voor bedrijven aan huis uit de planregels te schrappen. Deze mogelijkheid, in combinatie met 11 appartementen, leidt tot een nog grotere druk op het gebied en is slecht te verenigen met 'zorgvastgoed'.
10. Over het onderwerp verkeer/parkeren is nog niet voldoende nagedacht. Daarbij is nog onvoldoende duidelijk op welke doelgroep de initiatiefnemer zich richt.
11. Onvoldoende duidelijk is wat het effect van de wandelpaden is op de flora en fauna, de privacy en openbare verlichting.
12. Concluderend geeft indiener aan het plan in deze vorm nog niet voldoende is uitgewerkt en dat er nog wijzigen noodzakelijk zijn. Ook geeft indiener aan dat zij

graag nog eens in gesprek gaat met de initiatiefnemers en gemeente voordat er een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Reactie:

- 1. Er hebben geen onderhandelingen plaatsgevonden. Het gaat hier om een particulier initiatief die op eigen merites is beoordeeld door de gemeente. De gemeente geeft een initiatiefnemer altijd mee om het participatieproces voldoende aandacht te geven en probeert hier zoveel mogelijk op te sturen, maar speelt hierin zelf geen actieve rol.
Wij betreuren het dat u het proces zo heeft ervaren, maar mede om omwonenden en/of belanghebbenden inspraak te geven werkt de gemeente Meppel standaard met een voorontwerp. Het voorontwerpbestemmingsplan is daarom echt nog geen voldongen feit, omdat juist door de ingekomen inspraakreacties het plan op een aantal grote onderdelen is gewijzigd. Ook heeft de initiatiefnemer na het voorontwerp nog gecommuniceerd met de omwonenden en hierover verslag gedaan bij de gemeente.*
- 2. Wij zijn het eens met uw genoemde punten in dat het voorontwerp te groot is opgezet en aanpassing behoeft. Zoals in de eerdere inspraakreacties al naar voren gekomen is het aantal appartementen verminderd naar maximaal 8 appartementen en de bouwhoogte is verlaagd naar 10 meter. Ook is de toelichting op enkele punten aangescherpt en verduidelijkt.*
- 3. In de toelichting van het voorontwerp staat dat 11 appartementen vanwege de financiële uitvoerbaarheid wenselijk is. Dat het niet uitvoerbaar zou zijn wordt ons inziens niet gezegd. Wij kunnen ons echter vinden in uw punt, met als resultaat dat het aantal appartementen is teruggebracht.*
- 4. Wij begrijpen uw punt en zijn het hier mee eens. In het voorontwerp werd onvoldoende aandacht gegeven aan het bijzondere woonmilieu. Ook is het begrijpelijk dat u een link heeft gelegd met een zorgcomponent, gezien de algemene verwoordingen van service residenties die in andere plannen te vinden zijn. Hiervan is echter geen sprake. Het bijzondere woonmilieu wordt nu beschreven onder het begrip 'Landhuis', waarmee een doelgroep wordt bedoeld die als collectief het gebouw en de omliggende terreinen beheren. Er is echter wel sprake van zelfstandige bewoning.*
- 5. Zie ook reactie onder 4. In de aangepaste toelichting is dit verder onderbouwd.*
- 6. Het klopt dat het hier om een onzorgvuldige omissie gaat. Dit is hersteld in het ontwerp.*
- 7. De woonbestemming is aangepast, waarbij specifiek gewoond mag worden volgens het begrip 'Landhuis'. Het is nog wel een reguliere woonbestemming in de zin dat iedereen die ten dienste van het collectief voor het beheer en onderhoud van de omgeving wil en kan wonen, hier in beginsel ook mag gaan wonen. Dit was altijd al de visie van de initiatiefnemer, maar was nog onvoldoende in het plan omschreven. Dit is aangepast.*
- 8. Onderdeel van de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening is of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit geldt niet alleen voor de bewoners ten behoeve van de nieuwe bestemming, maar ook die van de omwonenden. Bij een afwijking van de wijzigingsbevoegdheid zal deze afweging op basis van de wet weer moeten plaatsvinden. Dit houdt ook in de afweging voor een goed woon- en leefklimaat van de omgeving. De gemeente ziet onvoldoende redenen om de bepaling aan te passen.*

9. *Zoals ook onder 4 naar voren is gekomen, is hier geen sprake van zorgvastgoed. De mogelijkheid voor het realiseren bedrijf aan huis is echter wel geschrapt. Ook gaat het nu om 8 appartementen.*
10. *Parkeren wordt opgelost conform de gemeentelijke parkeernota. Voor 8 appartementen is er sprake van 16 benodigde parkeerplaatsen, wat niet afhankelijk is van de doelgroep. Mogelijk is verwarring ontstaan omdat er bij indieners het idee leefde van een vorm van zorg. Met het plan wordt in ieder geval voldaan aan de parkeernota.*
11. *De wandelpaden worden weliswaar openbaar, maar is vooralsnog geen onderdeel van openbare wandelroutes. Er is sprake van een informele, niet bewegwijzerde route. Met betrekking tot verkeersveiligheid wordt daarom geen significante toename van wandelaars in de omgeving verwacht. Ook gezien het huidige aanbod van de reeds bestaande wandelroutes in de omgeving, is het niet de verwachting dat dit pad voor verkeersonveilige situaties zorgt. Met het plan nemen worden natuur- en landschapswaarden ten opzichte van de huidige situatie verbeterd, mede gezien er nu nog sprake is van agrarische landbouwgrond waarop wordt geteeld. Ook met betrekking tot privacy worden geen belemmeringen verwacht. Er komen geen wandelpaden dichtbij bebouwing. Ook wordt verlichting binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap' niet zondermeer toegestaan.*
12. *Zoals u in de bovenstaande beantwoording hebt kunnen vernemen is het plan op onderdelen ingrijpend gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp, waarin de ingekomen inspraakreacties zo goed mogelijk zijn verwerkt. Ook heeft de initiatiefnemer nog bijeenkomsten georganiseerd sinds het voorontwerp. De gemeente staat altijd open voor een gesprek met u.*

Conclusie:

Naar aanleiding van onder andere deze inspraakreactie is het plan gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. De toelichting is op relevante onderdelen aangescherpt, het bijzondere woonmilieu is beter toegelicht, het plangebied is vergroot om de landschappelijke inpassing beter te waarborgen en maximale bouw en gebruiksmogelijkheden zijn ingeperkt.

Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op een aantal onderdelen gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp.

Toelichting

De toelichting is in veel hoofdstukken gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp. Vooral in hoofdstuk 1,2 en 3 zijn wijzigingen toegebracht. Daarnaast zijn de paragrafen 5.4 (water) en 5.5 (ecologie), 5.6 (archeologie) aangevuld.

Regels

Met betrekking tot de regels is de bestemming 'Wonen' aangepast naar 'Wonen – Landhuis' en kent het bestemmingsplan nu ook de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap'.

De regels zien toe op maximaal 8 wooneenheden en een nokhoogte van maximaal 10 meter. In de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' is een aanlegvergunningplicht opgenomen en wordt de oprichting van lichtmasten en lichtbakken uitgesloten.

Verbeelding

Het plangebied op de verbeelding is vergroot. De omliggende agrarische gronden, welke onderdeel uitmaken van het landschappelijk inpassingsplan zijn hierin meegenomen. Om de woonbestemming enigszins te beperken zijn de parkeerplaatsen en de inrit met een aanduiding binnen de agrarische bestemming aangegeven. Ook is de rooilijn van het bouwblok verplaatst naar achteren, zodat deze hetzelfde is als de bestaande woning.

De aanduidingen voor het aantal woningen en de goot- en bouwhoogte zijn ook aangepast.