



Reactienota zienswijzen bestemmingsplan

'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg
25'





Samenvatting en beantwoording zienswijzen

NL.IMRO.0119.schiphorsterweg25-BPC1

30 oktober 2024

Inhoudsopgave

.....	1
Inhoudsopgave	4
1. Inleiding	5
Procedure	5
Leeswijzer	5
2. Beantwoording zienswijzen	6
Overzicht ingekomen zienswijzen	6
Samenvatting en beantwoording	6
3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling	13
Regels	13
Verbeelding	13
Toelichting	13

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota beantwoording zienswijzen' welke is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25'. Deze nota wordt na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage 11 van de toelichting van het bestemmingplan opgenomen.

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijzen. Ten aanzien van de ontvankelijke zienswijzen is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25'.

Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 27 september 2023 tot en met 7 november 2023) 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 per post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

In totaal zijn binnen de termijn 3 zienswijzen binnengekomen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen buiten de termijn van de terinzagelegging.

Bij de 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 zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijzen 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 ingediende zienswijzen 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 ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ten aanzien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijzen

Overzicht ingekomen zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 3 zienswijzen ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen.

	Indiener	Kenmerk	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
1	Zienswijze 1	1831300	01-11-2023	02-11-2023	Ja
2	Zienswijze 2	1831928	26-10-2023	03-11-2023	Ja
3	Zienswijze 3	1861485	07-11-2023	07-11-2023	Ja

Tabel 1. Overzicht ingekomen zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijzen. Deze zijn voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijzen

Zienswijze 1

1. De provincie heeft ten tijde van het voorontwerp bestemmingsplan aangegeven dat in het plan niet voldoende is onderbouwd waarom sprake zou zijn van een bijzonder woonmilieu in de zin van de Provinciale Omgevingsverordening (hierna: POV) en dat er onvoldoende aanpassingen zijn doorgevoerd naar aanleiding van de inspraakreactie over het voorontwerp.

Reactie gemeente:

De gemeente begrijpt dat de provincie op deze punten een zienswijze heeft ingediend. Hoewel er vanuit het voorontwerp naar het ontwerp al wel enkele wijzigingen zijn doorgevoerd om het bijzondere woonmilieu beter te motiveren en te borgen, is de gemeente het er achteraf mee eens dat hier met het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende invulling aan is gegeven. In overleg met de provincie, initiatiefnemer en gemeente heeft het voorliggende bestemmingsplan dan ook een groot aantal wijzigingen ondergaan.

2. De provincie geeft aan dat het toegevoegde begrip 'Wonen-Landhuis' onvoldoende duidelijk maakt wie en op basis van welke leefstijl ter plaatse gaan wonen, hoe deze doelgroep zich specifiek onderscheidt en hoe hierop kan worden gehandhaafd. Met de voorliggende planregels wordt een algemene woonruimte gecreëerd en een te grote groep mensen bediend.

Reactie gemeente:

Waar in het voorontwerp alleen nog werd gesproken van 'wonen' is in het ontwerp het begrip 'landhuis' toegevoegd. Hier is geprobeerd om de bijzonderheid op die manier te vatten. De gemeente onderschrijft echter de punten van de provincie,

namelijk dat dit begrip nog onvoldoende duidelijkheid geeft op de door de provincie genoemde punten.

In het gewijzigde plan is beter gemotiveerd wat de specifieke doelgroep is en op basis van welke leefstijl zij hier komen te wonen. De punten vanuit de provincie zijn vertaald naar meer concrete regels, waarin meer specifiek is opgenomen dat er sprake is van een minimale oppervlakte, het gaat om levensloopbestendige woningen en dat de bestemming o.a. bedoeld is voor het realiseren van de gemeenschappelijke voorzieningen die behoren bij het idee van het landhuis.

Daarnaast is ook het landschappelijk inpassingsplan aangepast om nog meer in te gaan op het verbeteren van andere functies en het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit.

3. Aangegeven wordt dat het er bij een bijzonder woonmilieu in de kern om gaat dat de ontwikkeling moet aansluiten bij de woonwensen en levensstijl van een specifieke groep mensen. De behoefte van deze groep mensen moet dusdanig specifiek zijn dat hiervoor onvoldoende mogelijkheden bestaan binnen het reguliere woningaanbod.

Reactie gemeente:

De gemeente Meppel kent nog niet een dergelijk ander initiatief dat, in combinatie met het aanbieden van de voorzieningen vanuit de Havixhorst, inspeelt op deze specifieke doelgroep. Het initiatief voorziet in ruime appartementen in een wooncomplex in het buitengebied, waar de ruimte en de omliggende gronden juist de bijzonderheid van het initiatief benadrukken. Binnen bestaand stedelijk gebied is deze ruimte er simpelweg niet. In de toelichting is verder uiteengezet hoe wordt ingespeeld op het bovenstaande en dat er binnen het reguliere woningaanbod onvoldoende mogelijkheden bestaan om hier invulling aan te geven.

Zoals ook onder de beantwoording van 2 benoemd, is bovenstaande zo goed mogelijk vertaald naar de regels, waarbij het plan bijvoorbeeld niet kan voorzien in kleinere appartementen en daarmee een andere doelgroep zou kunnen bedienen.

4. Aangegeven wordt dat de provincie graag in overleg treedt over de inhoud van de zienswijze alvorens tot vaststelling wordt overgegaan.

Reactie gemeente:

Na het ontvangen van de zienswijze is de gemeente in overleg gegaan met de provincie. Ook heeft de provincie de zienswijze in een overleg nog toegelicht aan de initiatiefnemer, waarna initiatiefnemer het plan heeft gewijzigd en verder heeft uitgedacht. Ook deze wijzingen zijn in de vorm van een memo en presentatie besproken met de provincie. De gemeente heeft inmiddels een formeel schrijven ontvangen van de provincie waarin wordt bevestigd dat de zienswijze voldoende is verwerkt in het bestemmingsplan. Hiermee zal de zienswijze, bij vaststelling van het bestemmingsplan, niet worden opgevolgd door een reactieve aanwijzing van de provincie Drenthe.

Zienswijze 2

1. Indiener geeft aan dat het niet wenselijk is om wederom een boerderij aan de landbouw te onttrekken t.b.v. (commerciële) stedelijke bewoning en stelt dat de kleinschalige woonwijken die met deze wijzigingen ontstaan een verarming van het oorspronkelijke landschap zijn.

Reactie gemeente:

De gemeente begrijpt het standpunt van de indiener. Het landschap is een belangrijke drager van het gebied en moet daarom ook in stand worden gehouden. Wat wel belangrijk is om te benoemen is dat het hier niet gaat om een bestaande boerderij of agrarische functie, maar dat deze locatie jaren geleden al een horecabestemming heeft gekregen.

Dit is een belangrijk aspect geweest voor de gemeente om medewerking te verlenen aan het verzoek om het voorliggende plan te ontwikkelen. Onzes inziens is een woonbestemming hier beter passend dan een horeca aangelegenheid. Uitgangspunt is geweest om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren. In dat kader is een zorgvuldig landschappelijk inpassingsplan opgesteld, dat juist waarde toevoegt aan het landschap.

2. Indiener geeft aan dat binnen de gemeente voldoende andere mogelijkheden/gebieden zijn die zich hiervoor beter lenen en waarbij de impact op de agrarische- en cultuurhistorische waarden kleiner of nihil zullen zijn.

Reactie gemeente:

Zoals ook staat genoemd in de beantwoording op de zienswijze 1 heeft het initiatief aan een aantal kaders te voldoen. Zowel de gemeente als de provincie zijn akkoord met het plan en vinden dat er met het plan voldoende rekening wordt gehouden met de agrarische en cultuurhistorische waarden van de omgeving.

Zoals ook eerder is benoemd vormen het landschap, de nabijheid van de Havixhorst en de bijbehorende voorzieningen juist belangrijke elementen om dit initiatief hier te realiseren.

Zienswijze 3

1. Indiener verwijst naar de inhoud van de ingekomen inspraakreactie en verzoekt om deze als volledig herhaald en ingelast te beschouwen. Tevens geeft indiener aan de inhoud van de inspraakreactie van de provincie Drenthe geheel te onderschrijven.

Reactie gemeente:

Het plan heeft in de afgelopen tijd enkele (grote) wijzigingen doorgemaakt, wat vooral tot uitwerking is gekomen in de toelichting en de regels. De beantwoording van de inspraakreactie (september 2023, zie bijlage 10) kan grotendeels nog worden gebruikt om de aangedragen punten uit de inspraakreactie te beantwoorden. Voor de rest geldt dat in onderstaande beantwoording onzes inziens antwoord wordt gegeven op voorliggende zienswijze alsook aanvullende reacties op de eerdere inspraakreactie in het licht van het gewijzigde bestemmingsplan.

Voor de beantwoording op de zienswijze van de provincie, zie de beantwoording onder zienswijze 1.

2. Initiatiefnemer vraagt zich af hoe het plan er in de praktijk precies uit komt te zien en vraagt zich af hoe het plan zich verhoudt tot de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf.

Reactie gemeente:

De precieze uitwerking van het gebouw staat nog niet vast. De inrichting van het perceel is wel uitgewerkt en opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de bouwregels ten aanzien van oppervlakte, bouwhoogtes e.d. Uitstraling en materialisering komt in een later stadium.

In de toelichting is ook gemotiveerd (onder 5.1) hoe het plan zich verhoudt tot de bedrijfsvoering van het naastgelegen bedrijf. Het gebouw zelf komt op ca. 310 meter afstand van de naastgelegen paardenbak en paardenhouderij. Qua milieuzonering zal het plan geen enkele invloed hebben op het naastgelegen bedrijf en wordt er voldaan aan de richtafstanden voor bijvoorbeeld geur en geluid.

3. Indiener vraagt zich af hoe invulling wordt gegeven aan de provinciale omgevingsverordening, waarbij nieuwbouw in het buitengebied wordt gerealiseerd. Tevens wordt verwezen naar het aantoonbaar maken van een 'actuele en regionale behoefte' aan de beoogde woningbouw.

Reactie gemeente:

Het ontwerpbestemmingsplan voldeed niet in voldoende mate aan de provinciale omgevingsverordening. Het voorliggende plan is daartoe op een aantal onderdelen grondig herzien en voorzien van een motivering waarom er in dit geval wel wordt voldaan aan de omgevingsverordening.

De omgevingsverordening geeft aan dat in uitzonderlijke gevallen een ruimtelijk plan buiten het bestaand stedelijk gebied kan voorzien in de realisatie van een bijzonder woonmilieu. Door het plan terug te brengen naar maximaal acht woningen, en de ontwikkeling binnen de bestaande contouren van de horeca bestemming te laten plaatsvinden is de kleinschaligheid in voldoende mate gewaarborgd.

De ligging in het buitengebied, de erfopzet, de oppervlakte van de appartementen en de nabije voorzieningen van de Havixhorst zorgen daarnaast dat de ontwikkeling inspeelt op woonwensen en leefstijlen van een specifieke doelgroep.

Onderdeel van het plan is ook een landschappelijk kader dat aansluit bij de kernkwaliteiten van het gebied. Ook het wijzigen van een horeca functie naar een woonfunctie, en daarmee een nieuwe impuls geven aan het perceel, heeft een positieve werking op de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het perceel en de omgeving.

De gemeentelijke Bouwstenen notitie wonen geeft weer dat er vraag is naar koopwoningen in het hogere segment én dat er oog is voor de vraag naar bijzondere woonvormen en -typen. De gemeente schept hiervoor ruimte en faciliteert en stimuleert deze initiatieven.

4. Indiener geeft aan twijfels te hebben over de opgenomen bepaling met betrekking tot het 'Landhuis' en vraagt zich af wat dit precies betekent en hoe dit juridisch-planologisch wordt geborgd.

Reactie gemeente:

De gemeente begrijpt de verwarring ten aanzien van de eerdere begripsbepaling van 'Landhuis'. Deze bleek onvoldoende onderscheidend te zijn ten aanzien van het bijzondere woonmilieu. De definitiebepaling van 'Landhuis' is enigszins veranderd in het voorliggende plan en in de regels ligt meer de nadruk op de levensloopbestendige woningen en de samenhang met gemeenschappelijke ruimten.

5. Indiener geeft aan dat de opgenomen bouwmogelijkheden nog steeds relatief ruim zijn, met maar liefst 1000m² binnen het bouwvlak en nog eens maximaal 70m² in het zogenoemde achtererfgebied.

Reactie gemeente:

De totale oppervlakte voor bebouwing neemt wel toe ten opzichte van de bestaande (toegestane) situatie, maar de gemeente is niet van mening dat de omvang van de toegestane bebouwing hiermee de uitstraling van De Schiphorst onevenredig schaadt. Dit komt mede doordat de maximaal toegestane bouwhoogte zoals deze in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen wordt verlaagd van 12 meter naar 10 meter, waardoor het nieuwe gebouw een minder grote invloed zal hebben op de omgeving dan een gebouw dat kan worden gerealiseerd binnen de huidige planologische mogelijkheden. De voorgestelde bouwmassa is onzes inziens stedenbouwkundig aanvaardbaar en biedt de mogelijkheid om een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit te realiseren. Hierin is ten opzichte van het ontwerp dan ook niets gewijzigd.

6. Indiener vraagt zich af hoe het nu precies zit met de genoemde wandelroutes, zodat ieders belangen op een adequate wijze kunnen worden afgewogen. Hierop wordt specifiek gewezen op verkeersveiligheid en eventuele overlast in de omgeving.

Reactie gemeente:

De landschappelijke inpassing is naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen aangepast. Vanuit de provinciale verordening wordt juist ingezet op het verbeteren van andere functies binnen het plangebied. Van het 'zo maar' toevoegen van wandelroutes is geen sprake. Binnen het plangebied wordt wel ruimte gecreëerd voor het realiseren van een wandelpad om het plangebied heen.

Hoewel het niet de verwachting is dat er enige overlast ontstaat door het creëren van een wandelpad op het perceel is de afstand tot het naastgelegen perceel groter geworden dan in het ontwerpbestemmingsplan en wordt er - naast de bestaande bomenrij - een groene (heester)buffer gecreëerd tussen het pad en het naastgelegen perceel.

7. Indiener pleit ervoor het gebruik van de sluiproute in planologische zin te verbieden.

Reactie gemeente:

Tijdens het gesprek met de indiener is naar voren gekomen dat er een recht van overpad bestaat waar het plangebied vanuit de noordzijde kan worden bereikt over gronden niet in eigendom van de initiatiefnemer. Deze route wordt nu gebruikt ten behoeve van het agrarisch gebruik. Indiener vreest dat dit recht van overpad in de toekomst door de nieuwe bewoners zal worden gebruikt om het landhuis te bereiken.

De gemeente is geen partij is in een (bestaand) recht van overpad. Binnen het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied) zijn tevens (ontsluitings)wegen toegestaan. Deze zijn ook als zodanig opgenomen in voorliggende bestemmingsplan.

Ten aanzien van het landhuis is er een specifieke in-/uitrit getekend aan de zuidzijde van het plangebied. Deze is ook als zodanig bestemd met een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – inrit'. Het is daarmee zeer onwaarschijnlijk en onlogisch om inkomend en/of uitgaand verkeer te leiden via onverharde paden en/of wegen aan de noordzijde.

8. Indiener geeft aan dat de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan gereed dient te zijn voordat wordt aangevangen met de bouw van het woongebouw en pleit tevens voor een instandhoudingsverplichting.

Reactie gemeente:

Deze regel in het bestemmingsplan (art. 4.6) is naar aanleiding van de zienswijze aangescherpt, daarin is ook de instandhouding specifiek opgenomen. Tevens is de bepaling dat 'uitvoering moet worden gegeven aan' aangescherpt in dat het gereed moet zijn. De gemeente vindt het niet noodzakelijk dat de gehele uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan gereed is alvorens kan worden gestart met bouwwerkzaamheden en/of ingebruikname van het pand.

De initiatiefnemer is enige tijd gelegen al wel gestart met de landschappelijke inpassing op het perceel, voor de onderdelen die in het huidige planologische regime ook al zijn toegestaan binnen de agrarische bestemming.

9. Indiener verzoekt de aanlegverplichting aan te scherpen en de bepaling voor 'normaal onderhoud' meer in bijzonderheden te omschrijven.

Reactie gemeente:

De beschrijving van 'normaal onderhoud' is er juist voor bedoeld om niet alles tot op de letter te hoeven omschrijven en daarmee overbodige procedures in de toekomst te kunnen vermijden. Daarnaast gaat het nog steeds om een perceel met een agrarische bestemming waar ten opzichte van de regels in het geldende planologisch regime niet zoveel aan verandert. Het gebruik hiervan verandert in die zin ook niet.

10. Indiener pleit voor het uitsluiten van vergunningsvrij bouwen of op z'n minst te verbinden aan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

Reactie gemeente:

Het vergunningsvrij bouwen kan niet zonder meer worden uitgesloten. Dit kan enkel als locatie-specifieke omstandigheden hiertoe aanleiding geven en dit strekt tot een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend plan geeft onzes inziens onvoldoende locatie-specifieke omstandigheden om vergunningsvrije bouwwerken in het kader van een goede ruimtelijke ordening uit te sluiten.

11. Indiener geeft aan er nog onvoldoende gerust op te zijn dat het naastgelegen bedrijf niet wordt belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling en wil hierover graag in gesprek treden met de gemeente.

Reactie gemeente:

De gemeente heeft het gesprek gevoerd met de indiener van de zienswijze. Hierin zijn de bovenstaande punten in brede zin besproken. Het bestemmingsplan is voorzien van een toelichting waarin is opgenomen hoe ervoor wordt gezorgd dat het naastgelegen bedrijf niet wordt belemmerd. Het bedrijf ligt op dusdanige afstand van het initiatief (>300m) dat er aan alle milieuvoorschriften ten aanzien van bedrijven en milieuzonering kan worden voldaan. En hoewel het agrarische perceel van het plangebied opnieuw wordt ingericht, worden er geen functies toegestaan die onder het oude bestemmingsplan niet mogelijk waren. Daarmee is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling

Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in dit hoofdstuk.

Regels

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze(n):

De bestemming Wonen (art. 4) is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan om het bijzondere woonmilieu beter te laten terugkomen in de regels. Het gaat hierbij vooral om art. 4.1a en 4.2.2c.

Ook de begripsbepaling omtrent landhuis is aangepast.

Verder is ook bijlage 1 bij de regels, het landschappelijk inpassingsplan gewijzigd.

Ambtshalve wijzigingen:

Niet van toepassing.

Verbeelding

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze(n):

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ambtshalve wijzigingen:

Niet van toepassing.

Toelichting

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze(n):

Er zijn (tekstuele) wijzigingen in de meeste hoofdstukken. Hoofdstuk 3 is grotendeels herschreven. Daarnaast is ook paragraaf 4.2.2 (Omgevingsverordening Drenthe) aangevuld.

Ambtshalve wijzigingen:

Niet van toepassing.