



Reactienota inspraak en overleg bestemmingsplan
'Meppel – Com. De Vos van Steenwijklaan 10'





Samenvatting van en gemeentelijke reactie op inspraak- en overlegreacties

Februari 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.....	20
Toelichting.....	20
Regels.....	20
Verbeelding.....	20

1. Inleiding

Deze 'Nota beantwoording inspraak en vooroverleg' is opgesteld naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Com. De Vos van Steenwijklaan 10'. 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 – Com. De Vos van Steenwijklaan 10'.

Inspraak

Van 28 september tot en met 8 november 2022 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Com. De Vos van Steenwijklaan 10' 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 – Com. De Vos van Steenwijklaan 10'.

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. Van beide is een reactie ontvangen.

Vooroverlegreactie Waterschap Drents Overijsselse Delta

Registratienummer 1677321

Samenvatting:

De Waterparagraaf is wat verouderd. Verzocht wordt de meegezonden standaard waterparagraaf op te nemen in de plantoelichting. Als deze paragraaf wordt uitgewerkt en opgenomen is het plan akkoord.

Reactie:

De waterparagraaf in de toelichting wordt aangepast, conform het verzoek van het waterschap.

Conclusie:

Deze reactie geeft aanleiding om de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan aan te passen.

Vooroverlegreactie Provincie Drenthe

Registratienummer 1691839

Samenvatting:

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is de 'kernkwaliteit cultuurhistorie' van provinciaal belang.

Het plangebied is gelegen aan de cultuurhistorische hoofdstructuur van Drenthe. In het plan is de cultuurhistorie op een gedegen manier beschreven en in het ontwerp vormgegeven. De aanbevelingen uit de 'Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Meppel - Binnenstad & Centrumschil Meppel' met betrekking tot de te herstellen rooilijn worden hierbij gerespecteerd. Het plan geeft geen aanleiding tot op- of aanmerkingen.

Reactie:

Deze reactie bevestigt dat het plan in overeenstemming is met het provinciaal ruimtelijk beleid.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

Vooroverlegreactie ProRail

Registratienummer 1690335

Samenvatting:

1. Verzocht wordt om in de toelichting een 'beperkte verantwoording' conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid transportroutes op te nemen.
2. Verzocht wordt om een het aspect trillingshinder te onderzoeken en af te wegen. Advies is om de conclusies uit dit onderzoek uitgebreid op te nemen in de toelichting en indien nodig dor te laten werken in de planregels.

Reactie:

1. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt een beperkte verantwoording conform artikel 7 van het Besluit externe veiligheid opgenomen.
2. Er wordt een trillingsonderzoek uitgevoerd. Deze is niet op tijd gereed om bij het ontwerpbestemmingsplan op te nemen. Voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld zal deze wel gereed zijn. De resultaten zullen verwerkt worden in de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan. Indien nodig zullen in de regels voorwaarden worden opgenomen.

Conclusie:

Deze overlegreactie geeft aanleiding om in het ontwerpbestemmingsplan een beperkte verantwoording op te nemen met betrekking tot het groepsrisico.

Voordat het plan wordt vastgesteld zullen ook de resultaten van het trillingsonderzoek verwerkt worden.

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 1677802

Samenvatting:

Het is mooi dat er een ontwikkeling op deze locatie plaatsvindt en dat er in gemengde woningbouw wordt voorzien. Wel zijn er enkele vragen en opmerkingen.

1. In artikel 10.2 van de planregels wordt een aanvullende werking van de stedenbouwkundige bepalingen uit de bouwverordening geregeld. Dit lijkt overbodig, omdat deze van rechtswege zijn vervallen door de reparatiewet BZK 2014. Misschien is het een overweging om de regels in dit artikel te laten vervallen.

Er staan op overheid.nl twee versies van de Bouwverordening. 01-11-2012 tot heden en 01-01-2022 tot heden. Indiener gaat ervanuit dat de eerste per abuis nog online staat.

2. In artikel 10.3 staat een typefout. Gevraagd wordt of dit artikel niet kan vervallen.
3. Er staan 2 versies van het bestemmingsplan "Meppel – Centrumschil" op ruimtelijkeplannen.nl.
4. De algemene formulering in artikel 10.1 m.b.t. voldoende parkeergelegenheid lijkt niet meer toegestaan. Suggestie wordt gedaan om artikel 65 van het transformatieplan Noordpoort over te nemen.
5. De stedenbouwkundige opzet en de vogelvluchttekening zitten er verschillen in de aantallen en locatie van parkeerplaatsen.

Een deel van de parkeerplaatsen ligt in de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming zijn ondergeschikt parkeerplaatsen toegestaan. Het lijkt echter niet ondergeschikt. Is het niet beter om deze stukken de bestemming 'Tuin' te geven?

Parkeerplaatsen langs de straat liggen in de bestemmingen Groen en Verkeer-Verblijfsgebied. Deze bestemmingen lijken bedoeld voor de aanleg van openbare parkeerplaatsen. En deze kunnen dan niet zonder meer worden toegerekend aan deze locatie. De suggestie wordt gedaan om de bestemmingen door te trekken tot de perceelsgrens, in plaats van te stoppen bij de huidige bestemmingsgrens.

In artikel 4.3 is aangegeven welk deel van de tuinbestemming voor parkeren gebruikt mag worden, maar in artikel 4.1 is parkeren niet genoemd.

6. In de stedenbouwkundige opzet lijken berginkjes ingetekend te zijn in de bestemming 'Groen' waar geen gebouwen ten behoeve van het wonen zijn

toegestaan. Als dit wel de bedoeling is, is het beter om dit vlak niet de bestemming 'Groen', maar 'Wonen' te geven, zodat dit duidelijk is naar de omgeving.

Een groene inrichting van het binnenterrein is niet geborgd in de planregels. De intenties zijn duidelijk, maar wanneer er een andere partij komt kunnen de groene ambities zo weer verdwenen zijn.

De suggestie wordt gedaan om ook bij de parkeerplaatsen aan de straatzijde halfverharding toe te passen. Dit kan bijdragen aan de groene uitstraling, waterberging en 'onttegelbeleid'.

7. Gewezen wordt op een typefout in paragraaf 4.4.6. van de toelichting.
8. In artikel 1.10 zijn voor bouwen en gebruik verschillende definities opgenomen voor 'bestaand'. Waarom wordt niet in beide gevallen het moment van ter inzage leggen van het ontwerp gekozen?
9. Gewezen wordt op dubbele witregels in artikel 1.
10. Een definitie 'Wonen' ontbreekt in het plan. Deze kan bijvoorbeeld overgenomen worden uit het bestemmingsplan 'Transformatiegebied Noordpoort'. In artikel 5 wordt gesproken over wooneenheden. Ook dit is niet gedefinieerd. De suggestie wordt gedaan om ook in dit artikel over woningen te spreken, of wooneenheid te definiëren.
11. Artikel 5.5.1 is een binnenplanse afwijkingsregels voor artikel 5.1. Maar artikel 5.5.1. staat onder gebruiksregels en 5.1 is een bestemmingsregel. Kan dit wel?
12. In artikel 5.4 is als strijdig gebruik opgenomen 'doeleinden van bewoning'. Dit is niet gedefinieerd. Het lijkt duidelijker om te benoemen 'het gebruiken of het te laten gebruiken van bijbehorende bouwwerken als woning'. Daarbij is de vraag of bewust is gesproken over 'vrijstaande' bijbehorende bouwwerken. Mag in een aangebouwde schuur wel worden gewoond?
13. Volgens de regels mogen er masten van maximaal 6 meter hoog worden opgericht in de woonbestemming. Waarschijnlijk zijn vlaggenmasten bedoeld, maar zoals het er nu staat mag het ook een antennemast zijn. Als dit niet wenselijk is kan beter over een vlaggenmast worden gesproken.
14. In de toelichting is aangegeven dat het gebied de afgelopen jaren is verkleurd van gemengd gebied naar woongebied. Voor de milieutechnische inpassing wordt wel over gemengd gebied gesproken. Dit lijkt tegenstrijdig.
15. In de nabijheid zitten bedrijfsbestemmingen met een toegelaten categorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter, of 10 meter wanneer sprake is van een gemengd gebied. Deze afstand wordt niet gehaald wanneer je rekening houdt met de mogelijkheden voor vergunningsvrij bouwen. Verzocht wordt dit nader toe te lichten en eventueel een tuinbestemming of aanduiding op te nemen om vergunningsvrij bouwen tegen te gaan.

16. In de plantoelichting staat dat er 30 vrije sectorappartementen worden gerealiseerd. Uit de uitsnede van de woonvisie blijkt dat er juist behoefte is aan goedkopere huurwoningen en grondgebonden woningen.
17. In paragraaf 4.4.5 wordt verwezen naar paragraaf 2.3.1, maar deze bestaat niet.
18. In paragraaf 1.4 klopt de aanduiding van de hoofdstukken niet.
19. De nota parkeernormen van de gemeente Meppel is niet te vinden op overheid.nl. Niet duidelijk is of er een bandbreedte is voor de verschillende typen huurwoningen. In de toelichting wordt gesproken over 30 vrije sectorwoningen en in de parkeerberekening van goedkope huurappartementen. Dit lijkt tegenstrijdig.
20. Op pagina 47 van de toelichting wordt gesproken over een voorwaardelijke verplichting ten aanzien van geluid op één bouwblok. Deze staat niet in de regels. Overigens wordt hier alleen gerefereerd aan railverkeer terwijl ook wegverkeer voor normoverschrijding zorgt.
21. In de toelichting op de regels staat dat voor een groenbestemming is gekozen bij het appartementengebouw in plaats van tuin omdat dit stuk grond niet aan specifieke bewoners is toegewezen. Dit lijkt voor het toekennen van bestemmingen niet relevant, omdat het gebruikt wordt als tuin bij het appartementencomplex en het ook een collectieve tuin kan zijn.
22. In het verkennend natuuronderzoek wordt in paragraaf 1.1 gesproken over het Gelders Natuurnetwerk.
23. Puur uit interesse wordt de vraag gesteld waarom dit bestemmingsplan nog in procedure wordt gebracht, terwijl op de gemeentelijke website is aangegeven dat per 1 januari 2022 geen nieuwe verzoeken om herziening van het bestemmingsplan in behandeling worden genomen.

Reactie:

1. Deze opmerking is terecht. Gedurende een overgangstermijn van enkele jaren was dit een standaardbepaling in veel bestemmingsplannen. Inmiddels is deze overbodig. Artikel 10.2 wordt uit het bestemmingsplan gehaald.

De veronderstelling m.b.t. de Bouwverordening is juist. Die uit 2012 is vervallen en dit wordt op overheid.nl aangepast.
2. Deze typefout wordt hersteld.
3. Dit klopt. De planversie –BPC1 is het oorspronkelijk vastgestelde plan. Naar aanleiding van een gerechtelijke uitspraak is er een gewijzigde versie –BPC2 vastgesteld. Deze wijziging betreft uitsluitend het perceel Sluisgracht 13.
4. Deze planregel wordt aangevuld met een verwijzing naar de nota parkeernormen, zoals ook in andere plannen gebruikelijk is.
5. Doel van het hoofdstuk parkeren in de plantoelichting is om aan te tonen dat het plan voor wat betreft het parkeren uitvoerbaar is. In het bestemmingsplan worden de parkeerplaatsen niet exact vastgelegd. Bij de aanvraag omgevingsvergunning is wel van belang dat met een inrichtingsplan wordt aangetoond dat er wordt

voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Het aantal parkeerplaatsen dat wordt aangelegd moet passen bij de parkeerbehoefte. Het is niet zo dat alle parkeerplaatsen gereserveerd moeten worden voor de bewoners van dit gebied. Dat plaatsen (deels) openbaar toegankelijk zijn en daardoor ook voor anderen bruikbaar zijn is geen probleem. Het gedeelte van de bestemming 'Verkeers- en verblijfsgebied', waarop de parkeerplaatsen langs de weg deels zijn gesitueerd, is overigens in eigendom van de initiatiefnemer. De plangrens wordt naar aanleiding van deze reactie aan de voorzijde verruimd en gelijk gelegd met de kadastrale grens.

Artikel 4.1 wordt aangevuld met de functie 'parkeren', om eventuele discussie in de toekomst te voorkomen.

Bij appartementengebouwen wordt gekozen voor de bestemming 'Groen' in plaats van 'Tuin', omdat de grond niet specifiek aan één woning toebehoort.

6. Het gedeelte van het terrein aan de bergingen zijn voorzien wordt bij de woonbestemming betrokken.

Het binnenterrein zal strekken tot gezamenlijk gebruik door de bewoners. Vanuit het algemeen belang zien wij geen aanleiding om de inrichting hiervan vast te leggen.

De suggestie om halfverharding toe te passen voor parkeerplaatsen wordt aan de initiatiefnemer meegegeven.

7. Deze typfout is hersteld.
8. De definitie 'bestaand' is in dit bestemmingsplan overbodig en wordt daarom geschrapt.
9. Deze worden verwijderd.
10. De definitie 'Wonen' wordt toegevoegd.
11. De bestemmingsomschrijving geeft aan voor welke doeleinden (functies) een bestemming bedoeld is. Dit zijn feitelijk gebruiksregels. De opbouw van de regels en de namen van de verschillende artikelleden is overigens vastgelegd in de ruimtelijke standaarden die wij voor bestemmingsplannen moeten hanteren.
12. Dit artikel is een specifieke gebruiksregel, bedoeld om aan te geven dat doeleinden van bewoning in een vrijstaand bijgebouw echt niet gewenst zijn. Deze definitie is bewust ruimer dan 'Woning'. Iets is pas een woning als het een compleet huis is. In dat geval zou alleen een slaapkamer in een bijgebouw bijvoorbeeld wel zijn toegestaan, terwijl ook dat niet gewenst is. Daarom wordt ook alleen over vrijstaande bijbehorende bouwwerken gesproken. Anders zou een aanbouw aan een woning bijvoorbeeld niet meer gebruikt mogen worden als eetkamer of keuken.
13. Dit is een standaardregel die in Meppel algemeen wordt gehanteerd. Wij zien in dit geval geen aanleiding voor een afwijkende bepaling.

14. In deze omgeving zijn de afgelopen jaren verschillende percelen, die hun functie verloren, ingevuld met woningen. Het is echter nog steeds een gebied waar verschillende functies voorkomen. Van een zekere functiemenging is dus nog steeds sprake.

15. De plantoelichting wordt op dit punt aangevuld.

16. Uit deze reactie blijkt dat de toelichting niet geheel duidelijk is over het woningtype en –segment. Dit wordt nader onderbouwd.

17. Dit betreft een onjuiste verwijzing die wordt hersteld.

18. De hoofdstukken in deze paragraaf worden vernummerd.

19. De Nota parkeernormen is via de volgende link te vinden:
<https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR630817/1>

Er is sprake van woningen in verschillende typen en van verschillende omvang en waarvoor dus ook verschillende normen gelden. In hoofdstuk 5 van de plantoelichting is per type woning aangegeven welke norm hierop van toepassing is.

20. Ten tijde van het ter inzage leggen van het voorontwerp werd nog aanvullend akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is inmiddels gereed en de toelichting en regels zijn hierop aangepast.

21. Het gebied heeft een meer collectief / openbaar karakter dan een tuin bij een grondgebonden woning. Daarom vinden wij de gekozen groenbestemming in deze situatie passend.

22. Deze verschrijving wordt aangepast.

23. Dit besluit is gebaseerd op het in werking treden van de Omgevingswet, die toen nog voorzien was voor 1 juli 2022. Het besluit is niet bedoeld om een rem te zetten op ontwikkelingen, maar om te voorkomen dat er bestemmingsplannen worden opgesteld, die met het inwerking treden van de Omgevingswet niet meer in die vorm afgerond konden worden. Wanneer er na 1 januari nog gestart moest worden met het opstellen van een bestemmingsplan was het risico namelijk erg groot dat niet meer voor 1 juli 2022 een ontwerp ter inzage gelegd kon worden.

Dit voorjaar werd duidelijk dat het in werking treden van de Omgevingswet werd uitgesteld tot 1 januari 2023 (of later). Toen is de inschatting gemaakt dat voor enkele plannen, waaronder het voorliggende plan voor de Commissaris De Vos van Steenwijklaan 10 het wel haalbaar zou zijn om de procedure nog te starten.

Conclusie:

Deze reactie geeft aanleiding om het plan op onderdelen aan te passen.

Inspraakreactie 2

Registratienummer 1689261

Samenvatting:

1. Het plan tast het woongenot aan en indiener van de reactie is onvoldoende bij de ontwikkelingen betrokken. Een goede ontwikkeling op het perceel wordt toegejuicht en bekend is dat er in het vigerende bestemmingsplan al een bouwmogelijkheid bestaat, maar bij de nieuwe plannen is zij onvoldoende betrokken.
2. De ontwikkelingen hebben impact op de privacy en bedrijfsvoering. Er is sprake van een rustige omgeving waar cliënten goed ontvangen kunnen worden voor therapie sessies. Dit komt met het plan in het gedrang. In het nieuwe plan komen er 6 woningen die direct op de tuin zijn gericht. En voor de naastgelegen woningen wordt de bouwhoogte verhoogd van maximaal 8 naar maximaal 10 meter. Ook wordt een groot aantal parkeerplaatsen ingepast, die leiden tot een toename van geluid door dichtklappende portieren. Afgevraagd wordt of erover nagedacht is om de zes woningen elders op het perceel te situeren.
3. Gesteld wordt dat een groenstrook niet bij het plangebied hoort, maar bij de naastgelegen woning hoort.
4. Met het plan is inkijk mogelijk in de woning en de tuin. Dit maakt inbreuk op de privacy. Ook in het kader van de praktijk is privacy van belang. Aanpassing van het plan is nodig om de privacy te beschermen. Om inkijk te voorkomen is bijvoorbeeld een afschermdende groenstrook nodig met voldoende hoogte. Verzocht wordt dit te regelen met een voorwaardelijke verplichting en een beplantingsplan.
5. Het plan zorgt voor een toename van verkeersbewegingen en dus geluidsoverlast. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden als er geen maatregelen worden getroffen. Verzocht wordt om een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan om overlast door wegverkeerslawaaai te voorkomen en concrete maatregelen te treffen.
6. Er is in de buurt onvoldoende parkeerruimte en de vrees is dat dit verergert nu het plan niet adequaat voorziet in de parkeerbehoefte. De in het plan beschreven oplossing met deelauto's zal geen soelaas bieden. Het is namelijk de vraag in hoeverre deelauto's werkbaar zijn.

De parkeerplaatsen liggen binnen de bestemming 'Wonen'. De aanleg ervan is niet geborgd in het bestemmingsplan. Ook is niet voldoende zeker of het mobiliteitsconcept aanslaat. Volgens e plantodelichting moet groen in dat geval wijken voor extra parkeerplaatsen. Dit biedt onvoldoende rechtszekerheid. Het verdwijnen van groen op het perceel is ook in strijd met de Structuurvisie 2030, waarin stat dat de groenstructuur nauw op de ruimtelijke structuur moet zijn afgestemd.

Voorgesteld wordt om de mogelijkheid van ondergronds parkeren te onderzoeken en gevraagd wordt om met een voorwaardelijke verplichting vast te leggen dat er voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein komen.

7. Het plan zorgt voor een forse toename van de verkeersdruk. Er komen meer bewoners en meer auto's. In het plan wordt niet gemotiveerd wat de gevolgen voor de directe omgeving zijn van deze extra verkeersbewegingen en hoe dit verkeer kan worden ontsloten.
8. Binnen het plangebied wordt een aanzienlijk deel van de grond bebouwd en verhard. Gevraagd wordt of er een goede regulering is van de waterhuishouding en om hier rekening mee te houden om overlast te voorkomen.
9. Het plan zorgt voor schaduwhinder. Er moet onderzoek gedaan worden naar schaduwhinder en het verlies van zonlicht. Een het plan moet worden aangepast om dit te voorkomen.
10. Gevreesd wordt voor een waardedaling van de woning. Nu een steeds groter deel van planschade voor eigen risico blijft moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. Goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omliggende panden waar mogelijk wordt beperkt.
11. Indiener van deze reactie geeft aan graag mee te denken ter verbetering van het plan en vraagt rekening te houden met de aangedragen punten en het plan daarop aan te passen of het plan niet verder in procedure te brengen.

Reactie:

1. Bekend is dat de initiatiefnemer diverse malen contact heeft gehad met cliënte van indiener van deze reactie. Dat dit niet tot overeenstemming heeft geleid over de plannen is jammer. Maar wij hebben niet de indruk dat er bij de initiatiefnemer onvoldoende aandacht is (geweest) voor de belangen van omwonenden.
2. Uiteraard zijn er diverse mogelijkheden om het perceel in te richten. In het nu voorliggende plan is sprake van een invulling die past op de locatie en in de omgeving. Voor wat betreft de plaatsing van de zes woningen op het perceel geldt dat bij de verdere uitwerking hier voor de begane grond een gebouwde erfafscheiding gerealiseerd gaat worden. Voor de eerste verdieping is het een aandachtspunt bij de verdere uitwerking als het gaat om de raampartijen. Dit zal bij het vergunningetraject meegenomen worden.
3. De grens van het bestemmingsplan ligt gelijk met de kadastrale grens. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat bij het plan grond is betrokken die bij de naastgelegen woning hoort.
4. Hoewel dit juridisch niet noodzakelijk is, is er in onderling overleg in dit soort situaties veel mogelijk. Wij hebben dit voorgelegd aan de initiatiefnemer en begrepen dat er een voorstel is gedaan om afscherpende maatregelen te treffen.
5. Terecht wordt opgemerkt dat uit akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarden uit de Wet geluidhinder worden overschreden. Dit betreft echter geen geluid als gevolg van deze ontwikkeling, maar geluid van bestaande bronnen op deze nieuwe ontwikkeling. Gevolg hiervan is dat de nieuwe woningen voldoende geïsoleerd moeten worden, zodat het geluid in de woningen voldoet aan de geldende normen.

6. Voor het bestemmingsplan is van belang dat duidelijk is dat in de parkeerbehoefte voorzien kan worden. Zoals terecht opgemerkt is de parkeerdruk in de omgeving hoog, wat de noodzaak om het op eigen terrein op te lossen benadrukt. Zoals blijkt uit de plantoelichting is er op het eigen terrein voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen aan te leggen. Ook wordt de situatie beschreven om mogelijk met minder parkeerplaatsen toe te kunnen, in combinatie met een deelautoconcept. Voor het bestemmingsplan is dit voldoende. Duidelijk is dat in de parkeerbehoefte voorzien kan worden. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet dit definitief worden uitgewerkt. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen waarin deze verplichting is opgenomen. Bij het beoordelen van de aanvraag zal dit getoetst worden. Waar nodig kunnen aan de vergunning ook voorwaarden verbonden worden.
7. Het perceel ligt direct aan de Commissaris De Vos van Steenwijklaan, op korte afstand van de aansluiting op de Ceintuurbaan. Deze wegen zijn ingericht op het ontsluiten van (auto)verkeer en er is geen reden om te veronderstellen dat deze wegen deze relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen niet aan kunnen. Dit aspect wordt in de plantoelichting nader onderbouwd.
8. In het kader van vooroverleg is het waterschap betrokken bij het plan en om een reactie gevraagd. Naar aanleiding daarvan wordt de waterparagraaf aangepast, zoals eerder in deze nota is aangegeven.
9. Naar aanleiding van deze reactie is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze wijst uit dat de voorgenomen nieuwbouw van woningen en appartementen op de locatie Commissaris De Vos van Steenwijklaan 10 zeer beperkte toename van schaduw hinder veroorzaakt voor de omliggende, bestaande woningen. Van de zeer beperkte toename van schaduw hinder is alleen sprake bij de adressen Commissaris De Vos van Steenwijklaan 3 t/m 15 en de achterbouw van nummer 14.
10. Het betreft een locatie die zijn huidige maatschappelijke functie heeft verloren. Met het voorliggende plan wordt een passende nieuwe invulling aan het gebied gegeven. De bebouwing wordt stedenbouwkundig goed ingepast en de woonfunctie past goed in dit gebied. Hierbij moet ook in ogenschouw worden genomen dat de mogelijkheden die de maatschappelijke bestemming bieden met deze herziening van het bestemmingsplan vervallen.
11. Wij danken u voor het aanbod om mee te denken. Uw aanbod is met de initiatiefnemer gedeeld. Het betreft een particulier initiatief waarbij het de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer is om in overleg te gaan met de omwonenden. De plantoelichting is op onderdelen aangepast. Daarnaast is aanvullend onderzoek gedaan. Daarmee kan de procedure vervolgd worden.

Conclusie:

Deze reactie geeft aanleiding om de plantoelichting op onderdelen aan te vullen.

Inspraakreactie 3

Registratienummer 1690330

Samenvatting:

1. Het appartementencomplex is te kolossaal en heeft niet de uitstraling die het op deze locatie zou moeten verdienen.
2. Betreurd wordt dat het bestemmingsplan en het ontwerp van het gebouw voorbij gaan aan de privacy van de huurders/bewoners aan de Commissaris De Vos van Steenwijklaan 6. De bouwhoogte, raampartijen, balkons en buitenruimtes aan de Zuidwestzijde zullen het woongenot enorm beperken.
3. Het bestemmingsplan geeft veel te veel ruimte om buiten het bouwblok te mogen bouwen. Deze mogelijkheden dienen uit het bestemmingsplan verwijderd te worden. Inpandige balkons zijn eenvoudig te realiseren. Onder andere art. 4.2.3. en 5.2.2.e en 7.2 en 9.1. dienen hierop aangepast te worden. Het huidige ontwerp voldoet totaal niet aan het gestelde artikel in 7.2 c en d. De gebruiksmogelijkheden van het eigen perceel worden namelijk beperkt en er is geen goede woonsituatie meer. De inkijk in de tuin is extreem groot en er is tevens inkijk in de appartementen. Waar rekening mee gehouden moet worden is naastgelegen locatie een zorglocatie betreft waar mensen met een verstandelijke beperking wonen onder begeleiding. Deze zijn zeer kwetsbaar.
4. Het bestemmingsplan moet aangepast worden. Er is ruimte genoeg om bijvoorbeeld 1 laag minder te ontwikkelen, het appartementencomplex in zijn geheel 5 meter naar het noordoosten te verschuiven en buitenruimtes en balkons aan de andere zijde te situeren.

Reactie:

1. De bouw mogelijkheden die met dit ontwerp bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn stedenbouwkundig aanvaardbaar. Een bouwhoogte van 10 meter is aanvaardbaar omdat de noordelijk geprojecteerde bebouwing en de zuidelijk gelegen bebouwing met maximale bouwhoogtes van respectievelijk 10 en 9 meter hebben. Een goothoogte van 6 meter fungeert stedenbouwkundig gezien als overgang in het straatbeeld.
2. We hebben hier te maken met een herontwikkeling op een binnenstedelijke locatie. Dit heeft invloed op de leefomgeving en kan leiden tot een vermindering van uitzicht en/of privacy. Van een onevenredige aantasting van het woongenot is naar ons oordeel echter geen sprake.
3. Ook wanneer gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden om balkons buiten het bouwvlak te realiseren blijven deze enkele meters van de erfgrans. Hiermee wordt voldaan aan de eisen die het burendrecht stelt. Wij achten de nieuwe planologische regeling niet in strijd met de goede ruimtelijke ordening.
4. Een andere invulling van het perceel zou wellicht ook mogelijk zijn. Met het voorliggende plan wordt echter een goede nieuwe invulling gegeven aan het perceel.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen of aan te vullen.

Inspraakreactie 4

Registratienummer 1690331

Bij deze inspraakreactie is een lijst met handtekeningen gevoegd van omwonenden die de inhoud mede onderschrijven.

Samenvatting:

1. Aan deze laan heeft iedereen een voortuin, waarin geen auto's worden geparkeerd. In dit plan worden er voor het appartementengebouw wel auto's geparkeerd. Voor een woning parkeren moeten we niet willen. Voorgesteld wordt het straatbeeld voor de hele laan te behouden en geen parkeerplaatsen te realiseren voor de appartementen.
2. Het lijkt erop dat er in het ontwerp alleen rekening is gehouden met het beeld dat het bedrijfsgebouw nu heeft. Het nieuwe gebouw lijkt sterk op het bedrijfsgebouw. Hiermee wordt geen rekening gehouden met de rest van de straat. Verwezen wordt naar de Woldstraat, waar nieuwe huizen staan die wel passen in het straatbeeld.
3. Het parkeren in deze omgeving is al een probleem. Met dit plan komen er per woning al gauw twee auto's bij, dus 76 auto's. Met ongeveer 40 parkeerplaatsen betekent dit dus ook 40 deelauto's. Dit zal niet gehaald worden. Ook wordt betwijfeld of het deelautoconcept wel werkt. Wat gebeurt er dan?

Benoemd wordt dat het begeleid wonen op nummer 6 stopt en hier ook mensen komen te wonen die zelf een auto hebben.

Deze 38 huizen kun je zien als mini-wijkje. Gevraagd wordt om de ontwikkelaar dan ook het parkeren voor dit gehele mini-wijkje op te lossen. Voorgesteld wordt om een ondergrondse parkeergarage te realiseren, eventueel met een aantal fiets- of garageboxjes voor bewoners.

4. Gevraagd wordt of er wel voldoende rekening is gehouden met de verkeerssituatie. Fietsers moeten hier oversteken en dat geeft vaak lastige situaties. Met dit plan komt er een zijweg, vlak bij een bocht.
5. Er is geen goothoogte te vinden voor de hoofdgebouwen. Alleen onder 5.2.3 onder e staat een goothoogte van 3,3 meter, maar dan is het gebouw te hoog.
6. De riolering is in dit gebied al jaren een probleem en dit wordt pas rond 2030 opgelost. Tot die tijd komen er dus 38 woningen met minimaal 76 bewoners bij op een systeem dat 25 jaar geleden al te klein bleek te zijn. Dit is een aandachtspunt.

7. De nieuwe woningen geven extra verkeersdruk in een straat waar al jaren een verkeersproblematiek is ten aanzien van onder andere te hard rijden. Ook gaan de huidige problemen ook die van de nieuwe bewoners worden.
8. Gevraagd wordt of er met de stikstofregels rekening wordt gehouden. Op www.atlasleefomgeving.nl is te zien dat deze in de Commissaris De Vos van Steenwijklaan te hoog zijn. Niet alleen met de bouw zullen de concentraties toenemen, maar ook zullen elke dag de normen weer overschreden worden.

In de publicatie wordt gesteld dat er geen m.e.r.-beoordeling nodig is, omdat er geen significante negatieve milieugevolgen te verwachten zijn. Indienen vraagt waar dit op gebaseerd is en denkt dat er wel een m.e.r.-beoordelingsbesluit moet komen.

9. In deze tijd worden bewoners erop gewezen de tuinen te 'ont-tegelen', zodat water de grond in kan. Tuinen voorzien van parkeerplaatsen is dan een wens van de projectontwikkelaar en architect. Deze willen immers zo vele mogelijk bouwen op een zo klein mogelijk oppervlak voor winst, met woningnood als argument. Maar we moeten rekening houden met maatschappelijke problemen die groter zijn.

Het project moet toch een breed gedragen balans zijn van de hoeveelheid ruimte, het aantal mogelijke en wenselijke woningen, parkeren in het eigen gebied, behoud van straatbeeld en rekening houdend met alle andere huidige en toekomstige aspecten van leefbaarheid en milieu?

10. Op de tekening is het gehele deel voor nummer 10 groen. Nu is al bekend dat dit helemaal bestraat gaat worden. In de bestemmingsomschrijving 'Tuin' staat niet dat het een parkeergelegenheid is.
11. In artikel 1.32 staat er met de bouwvorm tussen bebouwing samenhang moet zijn van die bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is. Het huidige gebouw is dan uitgesloten, omdat deze wordt gesloopt. Nergens in deze straat staat een gebouw dat op het nieuwe gebouw lijkt, dus het past niet in het straatbeeld.
12. In artikel 5.3 staat dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Gezien de hiervoor genoemde problemen waar bewoners al jaren mee zitten, dan rammelt dit project aan alle kanten. Voornamelijk de leefbaarheid (klachten) van de huidige bewoners. Gevraagd wordt of burgemeester en wethouders hier iets aan doen.
13. In artikel 5.5.2 staat een afwegingskader. Volgens indieners is er sprake van een onevenredige aantasting van het straat en bebouwingsbeeld. Hierbij worden enkele voorgaande punten aangehaald ter onderbouwing.
14. In artikel 9.2 staat dat alleen vergunning kan worden verleend als de belangen van betrokkenen en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Met de inspraak op 15 september in de gemeenteraad is middels een klachtenrelaas aangegeven wat de belangen van bewoners zijn en dit staat haaks op dit bestemmingsplan. Belangen van bewoners worden al geschaad.

Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad moeten hier goed naar kijken, middels een agendapunt, voor het definitief maken van het bestemmingsplan en dus voor het verlenen van de (bouw)vergunning.

15. Artikel 10 gaat over voldoende parkeergelegenheid. Zoals eerder aangegeven is er te weinig parkeergelegenheid voorzien op deze percelen. De parkeergelegenheid in de omgeving is hier niet voor voorzien en zal zelfs afnemen.

Hier ligt een noodzaak voor burgemeester en wethouders om met de gemeenteraad in een Raadsvergadering nog eens goed naar te kijken, voordat het voorontwerpbestemmingsplan op 8 november 2022 (einde bezwaarperiode) werkelijkheid wordt.

Reactie:

1. In de bestaande situatie wordt er aan de voorzijde van het pand ook geparkeerd. Wij zien geen ruimtelijke bezwaren om dat ook in de nieuwe situatie toe te staan.
2. Het bestemmingsplan betreft het ruimtelijk kader, waarbinnen het plan verder uitgewerkt moet worden tot een concreet bouw- en inrichtingsplan. Binnen dit kader is het goed mogelijk om een gebouw te ontwerpen met de uitstraling van een woongebouw. Bij de aanvraag omgevingsvergunning vindt naast een toets aan het bestemmingsplan onder meer ook een welstandsbeoordeling plaats.
3. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is onderbouwd kan het plan voldoen aan de geldende parkeernormen. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt dit (nogmaals) getoetst.
4. Er is een bestaande uitrit die ook in de nieuwe situatie gebruikt zal worden. Zoals in de plantoelichting is aangegeven is er met dit plan geen onevenredige toename van verkeer te verwachten.
5. Voor de grondgebonden woningen is wel een goothoogte opgenomen. Voor het appartementengebouw is geen maximale goothoogte opgenomen, wel een maximale bouwhoogte. Dit houdt in dat de mogelijkheid bestaat om hier een gebouw te realiseren met een plat dak.
6. Het bestemmingsplan betreft alleen het ruimtelijke kader. De technische uitwerking vindt plaats bij de aanvraag omgevingsvergunning. Riolering is hierbij ook een aspect wat inderdaad aandacht verdient.
7. Met het plan neemt de verkeersintensiteit niet significant toe. Problemen met de verkeersafwikkeling zijn dan ook niet te verwachten. Dat er in de bestaande situatie problemen worden ervaren, zoals te hard rijden, staat los van deze ontwikkeling.
8. Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is uitgelegd voldoet het plan aan de luchtkwaliteitsregels. Dat een concentratie volgens de atlas leefomgeving hoog is maakt niet dat hier geen nieuwe ontwikkeling plaats kan vinden.

In de toelichting van het bestemmingsplan is het m.e.r.-beoordelingsbesluit gemotiveerd.

9. Een project moet inderdaad in balans zijn, dit in het kader van de 'goede ruimtelijke ordening'. Naar ons inzicht is er sprake van een passende ontwikkeling op deze locatie, waarvoor het bestemmingsplan het ruimtelijk kader vormt. De verdere uitwerking moet nog plaats vinden tot een concreet ontwerp voor gebouw en buitenruimte. Hierbij moet uiteraard ook rekening worden gehouden met het hemelwater. Daarom heeft er ook afstemming plaatsgevonden met het waterschap.
10. Er is in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen 'groen' en 'tuin', binnen de bestemming 'tuin' kunnen geen parkeerplaatsen worden gerealiseerd, binnen de bestemming 'groen' wel. Het is echter geen verplichting, maar een mogelijkheid.
11. Artikel 1.32 is een definitie. Deze geeft aan wat er bedoeld wordt wanneer er in de regels gesproken wordt van 'straat- en bebouwingsbeeld'. Niet duidelijk is in welke context deze opmerking wordt gemaakt. Zoals hiervoor aangegeven is het plan stedenbouwkundig positief beoordeeld. Een welstandsbeoordeling vindt later plaats in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.
12. Het aangehaalde artikel geeft de mogelijkheid om eisen te stellen aan een bouwplan binnen dit plangebied, wanneer dat noodzakelijk is om de genoemde waarden te beschermen.
13. Artikel 5.5.2. betreft inderdaad een afwegingskader. Dit kader is uitsluitend van toepassing wanneer er een verzoek komt om binnen het plangebied een bedrijf aan huis te vestigen.
14. De voorwaarden uit artikel 9.2 zijn uitsluitend van toepassing wanneer er een verzoek wordt gedaan om van het bestemmingsplan af te wijken voor situaties genoemd in artikel 9.1.

Het is bekend dat er klachten zijn over diverse aspecten van de bestaande situatie in de wijk is bekend. Deze staan echter los van de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan.

15. Zoals eerder aangegeven kan binnen het plangebied voldaan worden aan de geldende parkeernormen.

Over de procedure merken wij op dat het bestemmingsplan nog niet definitief is. In deze fase was het een voorontwerp dat ter inzage lag en de ontvangen reactie is een inspraakreactie. De volgende fase is een ontwerpbestemmingsplan. Ook hierop is een reactie mogelijk. Dit heet dan een zienswijze. Pas daarna wordt het bestemmingsplan voorgelegd voor vaststelling. Dit is een bevoegdheid van de gemeenteraad, waarbij ook de mogelijkheid bestaat om in te spreken.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot het wijzigen of aanvullen van het ontwerpbestemmingsplan.

3. Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan

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

Toelichting

1. De waterparagraaf is aangepast, conform het verzoek van het waterschap.
2. Typefouten en verschrijvingen zijn hersteld.
3. Plattegronden / impressies zijn geactualiseerd.
4. In paragraaf 4.4.5 wordt de verwijzing naar 2.3.1 gewijzigd naar 5.10.
5. In paragraaf 5.7 wordt een nadere onderbouwing opgenomen ten aanzien van de afstand tot percelen met een bedrijfsbestemming.
6. In paragraaf 5.8 wordt een 'beperkte verantwoording' van het groepsrisico opgenomen.
7. In paragraaf 5.10 wordt nader ingegaan op de ontsluiting van het plangebied.
8. Er wordt nader ingegaan op het woningtype en –segment in relatie tot de woonvisie.
9. Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bij de toelichting opgenomen en de resultaten zijn in de toelichting verwerkt.

Regels

10. Artikel 1.10 wordt geschrapt.
11. Aan artikel 1 wordt de definitie 'Wonen' toegevoegd.
12. In artikel 3.1 wordt de functie parkeervoorzieningen verplaatst naar de hoofdfuncties.
13. Aan artikel 4.1 wordt parkeren toegevoegd.
14. Artikel 10.1 is aangevuld met een verwijzing naar de nota parkeernormen.
15. Artikel 10.2 (Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening) vervalt.
16. In de regels is opgenomen dat een dove gevel moet worden gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'dove gevel'.
17. Typefouten zijn hersteld.

Verbeelding

18. Plangrens wordt aan de wegzijde verruimd en gelijk gelegd met de perceelsgrens. De aanliggende bestemmingen 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen' worden doorgetrokken.
19. De grens tussen bestemmingen 'Wonen' en 'Groen' wordt aangepast.
20. Op de verbeelding wordt bij zowel de twee grondgebonden woningen als het appartementencomplex een aanduiding 'dove gevel' opgenomen.