



Reactienota zienswijzen bestemmingsplan

'Meppel – Centrumshil, herziening Eendrachtstraat
28'





Samenvatting en beantwoording zienswijzen

NL.IMRO.0119.eendrachtstraat28-BPC1

25 maart 2024

Inhoudsopgave

.....	1
Inhoudsopgave	4
1. Inleiding	5
Procedure	5
Leeswijzer	5
2. Beantwoording zienswijzen	6
Overzicht ingekomen zienswijzen	6
Samenvatting en beantwoording	7
3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling	21
Regels	21
Verbeelding	21
Toelichting	21

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota beantwoording zienswijzen' welke is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Eendrachtstraat 28'. Deze nota wordt na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage 13 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 – Centrumschil, herziening Eendrachtstraat 28'.

Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Eendrachtstraat 28' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024) ter inzage gelegen.

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

In totaal zijn binnen de termijn 26 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 – Centrumschil, herziening Eendrachtstraat 28'.

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 26 zienswijzen ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen.

	Indiener	Kenmerk	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
1.	Zienswijze 1	1861474	23-01-2024	24-01-2024	Ja
	Zienswijze 2	1861485	23-01-2024	24-01-2024	Ja
	Zienswijze 3	1862015	24-01-2024	25-01-2024	Ja
	Zienswijze 4	1862014	23-01-2024	25-01-2024	Ja
	Zienswijze 5	1862013	23-01-2024	25-01-2024	Ja
	Zienswijze 6	1862130	23-01-2024	26-01-2024	Ja
	Zienswijze 7	1862131	23-01-2024	26-01-2024	Ja
	Zienswijze 8	1862535	23-01-2024	26-01-2024	Ja
	Zienswijze 9	1862537	25-01-2024	26-01-2024	Ja
	Zienswijze 10	1862538	23-01-2024	26-01-2024	Ja
	Zienswijze 11	1862539	23-01-2024	26-01-2024	Ja
	Zienswijze 12	1862544	25-01-2024	26-01-2024	Ja
	Zienswijze 13	1862540	23-01-2024	26-01-2024	Ja
	Zienswijze 14	1862541	23-01-2024	26-01-2024	Ja
	Zienswijze 15	1862542	23-01-2024	26-01-2024	Ja
	Zienswijze 16	1862343	23-01-2024	29-01-2024	Ja
	Zienswijze 17	1862340	23-01-2024	29-01-2024	Ja
	Zienswijze 18	1862339	23-01-2024	29-01-2024	Ja
	Zienswijze 19	1862336	23-01-2024	29-01-2024	Ja
	Zienswijze 20	1862333	23-01-2024	29-01-2024	Ja
	Zienswijze 21	1862331	29-01-2024	29-01-2024	Ja
	Zienswijze 22	1862330	29-01-2024	29-01-2024	Ja
	Zienswijze 23	1862329	29-01-2024	29-01-2024	Ja

Zienswijze 24	1862328	29-01-2024	29-01-2024	Ja
Zienswijze 25	1862325	27-01-2024	29-01-2024	Ja
Zienswijze 26	1863323	23-01-2024	29-01-2024	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.

In totaal zijn 26 zienswijzen ingediend. 25 van deze zienswijzen zijn grotendeels identiek, met enkele verschillen. Binnen deze 25 zienswijzen is een onderscheid te maken tussen 3 varianten:

- Variant 1 gaat in op alle genoemde onderdelen van zienswijze 1 t/m 26, behalve zienswijze 24.
- Variant 2 gaat niet in op het onderdeel 'bouwen buiten bouwvlak' en 'zon & schaduw' uit variant 1.
- Variant 3 gaat niet in op 'bouwen buiten bouwvlak', 'zon & schaduw', 'bouwhoogte', 'woonfunctie/doelgroep', 'groene invulling' en 'geluid' uit variant 1.

Zienswijze 24 is een opzichzelfstaande zienswijze en is ook als zodanig beantwoord.

Om de leesbaarheid van de nota van beantwoording te bevorderen zijn de 25 zienswijzen beantwoord in dezelfde structuur als de ingekomen zienswijzen, waarbij een onderscheid is gemaakt tussen de verschillende varianten. Op welke zienswijzen de beantwoording van toepassing is staat achter de kopjes.

Zienswijzen

Algemene indruk (zienswijzen 1 tot en met 23, 25 en 26)

1. Indieners geven aan de algemene indruk te hebben dat er aan alle kanten een gemaximaliseerd plan mogelijk wordt gemaakt, waarop vervolgens een grote vrijheid is voor de uiteindelijke invulling van het plan.
2. Indieners vragen zich af waar de belangen van de omwonenden zijn meegenomen en hoe wordt zorggedragen dat de buurt niet te veel wordt aangetast.
3. Indieners vragen zich af of het economisch belang van de ontwikkelaar zwaarder weegt dan het belang van de inwoners van de gemeente Meppel.

Beantwoording gemeente:

1. *Het is niet de bedoeling geweest om de indruk te geven dat er een gemaximaliseerd plan mogelijk wordt gemaakt.*

Het college van burgemeester en wethouders heeft voorafgaand aan de planvorming van Stichting Actium een stedenbouwkundig ontwikkelkader opgesteld (zie hiervoor bijlage 1 van de toelichting). Dit was naar aanleiding van de verkoop van het oude politiebureau, waarmee het perceel in de vrije verkoop

zou gaan. Het ontwikkelkader maakte ook onderdeel uit van de verkoopbrochure voor het perceel. Door het ontwikkelkader is er ons inziens sprake van een representatief gebouw op deze locatie en juist geen gemaximaliseerd plan.

In het kader staan de keuzes en overwegingen ten aanzien van deze locatie. Pas na vaststelling van het Stedenbouwkundig kader is het perceel in de verkoop gegaan en is door de initiatiefnemer een plan gemaakt voor dit perceel. Enige vrijheid in het ontwerpproces is daarbij wel mogelijk. Het voorliggende plan geeft ons inziens voldoende invulling aan de gestelde kaders.

- 2. Herbestemming van locaties en een woningbouwontwikkeling van enige omvang zullen altijd zorgen voor veranderingen in de omgeving. De gemeente beoordeelt een planvoornemen in het kader van een goede ruimtelijke ordening, waar verschillende omgevings-/milieuaspecten worden getoetst aan gemeentelijke kaders en wettelijke voorschriften. Op deze manier wordt een goed woon- en leefklimaat van omwonenden geborgd. Ook maakt participatie altijd onderdeel uit van een bestemmingsplanprocedure. De initiatiefnemer draagt zorg voor goede participatie en verwerkt dit ook in het bestemmingsplan. De gemeente beoordeelt of de participatie dan in voldoende mate heeft plaatsgevonden.*
- 3. Het economisch belang van een ontwikkelaar weegt natuurlijk niet zwaarder dan het belang van de inwoners van de gemeente Meppel. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt een zorgvuldige belangenafweging plaats, waarop een besluit volgt van de gemeenteraad. In deze afweging wordt ook altijd de invloed van het plan op de buurt meegenomen. Onduidelijk is overigens op welke belangen precies wordt gedoeld door indieners van de zienswijzen. Wij gaan er vanuit dat deze belangen in de verdere zienswijze de revue nog passeren.*

Bebouwingsbeeld (zienswijzen 1 tot en met 23, 25 en 26)

4. Indieners geven aan dat, aan de hand van de toelichting, het niet duidelijk is waarom het forse gebouw op een relatief klein perceel representatief is. Een dergelijk groot gebouw past naar mening van indieners niet in de wijk en legt een te grote nadruk op het huidige aanzicht van de wijk.
5. Indieners geven aan dat de 3D impressies van een groot gebouw met een onduidelijke vorm een onjuiste indruk geven van het plan.

Beantwoording gemeente:

- 4. In de toelichting wordt vooral een samenvatting gegeven van het stedenbouwkundig kader waaraan het plan is ontwikkeld. Het stedenbouwkundig kader geeft een uitgebreidere toelichting op waarom een dergelijk gebouw op deze locatie passend is. Deze is als bijlage 1 bij het plan gevoegd.*
- 5. Het gaat hier ook om impressies. Het uiteindelijke ontwerp van het gebouw wordt door de initiatiefnemer verder uitgewerkt en is nog niet definitief. Het bestemmingsplan biedt het kader om hier een gebouw mogelijk te maken, maar is niet bedoeld om het definitieve ontwerp van het gebouw vast te leggen. Het definitieve ontwerp zal tijdens de vergunningprocedure volgen. De kaders voor de beeldkwaliteit hiervoor zijn wel opgenomen in het stedenbouwkundig kader. De*

3D impressies uit het stedenbouwkundig kader, en met name de hoogte van de bomen, geven wellicht een wat vertekende indruk gezien de groeiperiode van bomen. Uitgangspunt zoals opgenomen in het gemeentelijk beleid is dat bomen oud kunnen worden en dat er ruimte is voor toekomstig monumentale bomen. Een toekomstige boom, hoger dan 20 meter, is daarom ook best denkbaar.

Bouwvolume (zienswijzen 1 tot en met 23, 25 en 26)

6. Indieners geven aan dat de uiterste grenzen van het perceel en hoogte zijn opgezocht en geven aan dat het daarom niet gerechtvaardigd is dat er een dergelijk bouwvolume wordt gerealiseerd. In dat kader geven indieners aan dat er naar mening van indieners geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
7. Indieners geven aan dat met een lager aantal woningen een gebouw met een kleiner grondoppervlak kan volstaan, waarbij ook ruimte is voor parkeren en voldoende groen.

Beantwoording gemeente:

6. *Het plan voor deze locatie is beeldbepalend voor de omgeving. Het is de intentie dat het nieuw te bouwen woongebouw een schakelfunctie gaat vervullen tussen het transformatie gebied Noordpoort en de binnenstad. De schaal en maat is daarmee wat grootschaliger dan die van de binnenstad. Het bouwvlak zelf heeft een kleiner oppervlak dan wat nu planologisch is toegestaan. De hoogte neemt wel toe. De stedenbouwkundige motivering is ons inziens voldoende aan bod gekomen in het stedenbouwkundig kader. Het voorliggende bestemmingsplan is grotendeels een vertaling van dit kader naar juridische regels. Het bestemmingsplan voorziet in dit kader in een goede ruimtelijke ordening.*
7. *Met minder woningen zou een plan logischerwijs ook uitkunnen met een kleiner grondoppervlak en/of lagere bouwhoogte. Echter, is dit ons inziens niet noodzakelijk voor een goede inpassing in de omgeving. Het ontwerp is een uitwerking van de gestelde kaders vanuit de gemeente. Een gebouw van dit formaat is ons inziens daarmee passend op de locatie.*

Bouwhoogte (Zienswijze 1, 2, 4, 5, 8 t/m 11, 14 t/m 19, 21 t/m 23 en 25)

8. Indieners geven aan dat de keuze voor een bouwhoogte van 20 meter niet wordt overwogen. Een gebouw met een maximale hoogte van 10 meter was denkbaar geweest, maar een overschrijding van 12 meter ten opzichte van het huidige gebouw is ondenkbaar en geeft een te grote inbreuk op de woon- en leefomgeving.
9. Indieners verzoeken enkel bebouwing toe te staan welke nagenoeg even groot en hoog is als de bestaande situatie, dan wel maximaal 10 meter zodat drie bouwlagen mogelijk worden gemaakt.
10. Indieners stellen de vraag vanaf welke hoogte de bouwhoogte wordt gemeten en of vanaf het huidige maaiveld wordt gemeten.

Beantwoording gemeente:

8. *In het stedenbouwkundig kader, dat door het college is vastgesteld, worden de uitgangspunten geschetst voor een nieuw (woon)gebouw op deze locatie. De locatie is een beeldbepalende locatie, waarbij stedenbouwkundig/architectonisch een bescheiden 'landmark' op zijn plaats is.*

Het gebouw wordt daarmee opgedeeld in een zogenaamd 'basement' met 2 tot 3 woonlagen. Door een hoger volume op het basement te realiseren kan deze rol als landmark vervullen als dit teruggeplaatst wordt uit de gevellijnen van het basement. Het resultaat daarvan is dat het hogere volume niet de directe omgeving domineert. Het basement heeft een bemiddelende rol tussen de schaal van het gebouw en die van de omgeving.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de ruimte gegeven om een bouwplan te realiseren dat aan deze uitgangspunten voldoet. Het is aan het definitieve ontwerp om in voldoende mate aan te tonen dat hier aan wordt voldaan.

9. *Zoals onder 8 wordt aangegeven is er ons inziens vanuit een stedenbouwkundig perspectief hier een hoger gebouw mogelijk. Het gebouw is opgesplitst in een lager deel en een hoger deel. In het ontwerp wordt ingegaan op de schaal van het gebouw en de omgeving, waardoor de bouwmogelijkheden geen onevenredige nadelige gevolgen hebben voor de omgeving.*

10. *De bouwhoogte wordt gemeten vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen. Het peil kan voor dit plan worden omschreven als "een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang"*

Er wordt voor dit plan dus uitgegaan van de hoogte van de kruin van de openbare weg. Wij kunnen er daarom vanuit gaan dat vanaf dit punt wordt gemeten ten aanzien van de totale hoogte van het gebouw.

Bouwen buiten bouwvlak (Zienswijze 1, 4, 9, 14 t/m 19, 21 t/m 23)

11. *Indieners verzoeken bebouwing buiten het bouwvlak te verbieden.*
12. *Indieners geven aan dat de bouwregel die het mogelijk maakt dat bouwvlakken met maximaal 2 meter mogen worden overschreden ten behoeve van balkons een forse inbreuk geeft op de woonomgeving en verzoeken de regel te schrappen.*
13. *Indieners verzoeken lichtmasten met een maximale hoogte van 6 meter toe te staan, in plaats van 10 meter zoals opgenomen in het bestemmingsplan.*

Beantwoording gemeente:

11. Het bestemmingsplan maakt binnen de woonbestemming bijbehorende bouwwerken mogelijk op het gehele achtererf. Het achtererfgebied zelf is erg beperkt vanwege de ligging aan de openbare wegen. Er is simpelweg niet veel ruimte voor bijgebouwen. Er is daarnaast nog voldoende ruimte nodig voor de in-/uitrit en parkeerplaatsen. Deze regel zorgt daarom niet voor een onevenredige aantasting van de omgeving en hoeft ons inziens daarom niet te worden geschrapd.

Hetzelfde geldt voor de regel ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde. Voor de voorgevel mogen erf- en terreinafscheidingen slechts 1 meter bedragen en achter de voorgevel 2 meter. In andere gevallen gaat het om 6 meter. Het gaat hierbij bijvoorbeeld over een vlaggenmast o.i.d. Het is ons inziens niet noodzakelijk om in het kader van een goede ruimtelijke ordening dergelijke bouwwerken, geen gebouw zijnde uit te sluiten.

12. Het klopt dat het met het voorliggende plan mogelijk wordt gemaakt dat er balkons kunnen worden in verlengde van het bouwvlak. Door het toepassen van deze regel wordt de afstand tot omliggende woningen maximaal 2 meter korter vanwege enkele balkons. Dit zal vooral gelden voor de noord en de oostzijde van de gebouw. Het bouwplan voorziet ook in het toestaan van een hogere bouwhoogte dan nu is toegestaan.

In het huidige bestemmingsplan is een hoofdgebouw mogelijk dat ligt op ca. 22 meter afstand van de dichtstbijzijnde woningen. In de nieuwe situatie wordt de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen ten aanzien van de balkons (aan de Ceintuurbaan) ca. 20 meter. Dit is ter hoogte van de zgn. 'basement' van het gebouw. Het hoger gelegen deel is verder teruggelegd, waarmee ook de afstanden groter worden tot de naastgelegen woningen.

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Ceintuurbaan. Aan de overkant staan enkele huizen. Aan de oostzijde grenst het plangebied aan een groenbestemming en het Mallegat.

Daarmee wordt het standpunt ingenomen dat in een stedelijke omgeving enig verlies van bijv. privacy en uitzicht niet kan worden uitgesloten. Met de vormgeving vanuit het Stedenbouwkundig kader (het onderscheid tussen het 'basement' en de opbouw) is zo goed mogelijk rekening gehouden met de invloed op de omgeving, waarbij ook de impact van privacy een rol heeft gespeeld. Hiermee is er ons inziens geen sprake van een onevenredige aantasting op het woongenot van woningen in de omgeving.

13. De visie op dit gebied is de route langs het Mallegat door te zetten, waarbij er een pad gaat langs tussen het Mallegat en het Greijdanus college. Vanuit die optiek is er ook bij de regels aangesloten die daar ter plaatse voor gelden. Echter, de praktijk leert dat er langs deze route lage lichtmasten/lantaarnpalen zijn gerealiseerd. Het uitgangspunt van het opgestelde kader is dan ook dat hier op wordt aangesloten. Deze hoogte is ca. 3,5 meter. Het verlagen van de toegestane bouwhoogte voor lichtmasten naar maximaal 6 meter is daarom ook niet bezwaarlijk. Dit wordt aangepast.

Woonfunctie/Doelgroep (Zienswijze 1, 2, 4, 5, 8 t/m 11, 14 t/m 19, 21 t/m 23 en 25)

14. Indieners vragen zich af wat wordt bedoeld met een 'sociale doelgroep' en of er in Meppel al niet voldoende wordt voorzien in woonruimte voor deze doelgroep.
15. Indieners vragen zich af of met de duiding 'sociaal' wellicht een doelgroep wordt beoogd die er een bijzondere levensstijl op nahouden, zoals de zogenaamde 'paradijsvogels' of evt. een kunstenaarsgemeenschap.
16. Indieners vragen zich tevens af hoe deze doelgroep in de buurt past en hoe wordt geborgd dat enkel voor deze doelgroep wordt gebouwd.

Beantwoording gemeente:

14. De initiatiefnemer voor dit project is Stichting Actium. Actium is een woningbouwvereniging die zich richt op huurwoningen in de sociale huursector. Dat wil zeggen dat er een bepaalde bovengrens aan de huurprijs zit, welke wettelijk wordt vastgelegd.

De gemeente Meppel streeft daarnaast dat de woningvoorraad voorziet in 30 procent sociale huur woningen. Het huidige woningaanbod bestaat voor ca. 29 procent uit sociale huurwoningen. Om dit in stand te houden is het van belang dat ook alle nieuwbouwplannen voorzien in 30 procent sociale huur. Op dit moment voorziet ca. 25 procent van de nieuwbouwplannen in woningen in de sociale huur. Met voorliggend plan wordt voorzien in woningen in de sociale huur en daarmee wordt bijgedragen aan de gemeentelijke doelstellingen.

15. Zoals hierboven benoemd is er geen sprake van een dergelijke doelgroep.

16. Sociale woningbouw komt in de hele gemeente Meppel voor en is niet plaats afhankelijk. Er is geen sprake van een bijzondere doelgroep. Een ieder die in aanmerking komt om in een sociale huurwoning te wonen, maakt in principe aanspraak op een dergelijke woning. Hiermee wordt een grote verscheidenheid aan doelgroepen aangesproken.

De gemeente en woningbouwverenigingen onderzoeken de behoefte aan sociale huurwoningen en maken hierover prestatieafspraken met elkaar. Dit plan maakt hier onderdeel van uit. Een doelgroep wordt overigens niet uitgesloten in het bestemmingsplan (voor een reguliere woonbestemming), omdat de doelgroep niet ruimtelijk relevant is.

Groene invulling (Zienswijze 1, 2, 4, 5, 8 t/m 11, 14 t/m 19, 21 t/m 23 en 25)

17. Indieners geven aan dat een concreet beplantingsplan mist waarin wordt aangegeven hoe de groei en behoud van dergelijke bomen wordt bereikt. Hiermee bestaat geen borging tot een groene invulling en de gemeente heeft geen kader om te toetsen. Indieners geven aan dat hiermee rechten van omwonenden worden geschaad.
18. Indieners vragen of er bomen worden gekapt ten aanzien van het wandelpad dat wordt gerealiseerd binnen de groenbestemming.
19. Indieners geven aan dat er geen verplichting tot aanleg en instandhouding is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

20. Indieners geven aan dat graag een groene invulling met hogere bomen en struiken als afscherming van de bebouwing wordt gezien, en dat de aanleg en instandhouding hiervan in de regels wordt vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting.

Beantwoording gemeente:

17. *Niet geheel duidelijk is hoe de rechten van de omwonenden worden geschaad. In het huidige bestemmingsplan is het groen en de instandhouding hiervan bijvoorbeeld helemaal niet geborgd en kent dit deel van het perceel een maatschappelijke bestemming en is hier bebouwing mogelijk. Met het nieuwe bestemmingsplan wordt juist een groene buffer geborgd door een groenbestemming aan de locatie toe te kennen. In het stedenbouwkundig kader staat beschreven wat er hier wordt beoogd. Het is ons inziens niet noodzakelijk om een dergelijk beplantingsplan op te stellen.*

In de anterieure overeenkomst is met de initiatiefnemer afgesproken dat de uitwerking van het plan dient te blijven voldoen aan het vastgestelde stedenbouwkundig kader. De gemeente hecht echter wel waarde aan het groen voor de groen-blauwe structuur van Meppel, zoals dit ook wordt benoemd in het stedenbouwkundig kader. Er wordt daarom een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het groen dient te worden ontwikkeld en in stand wordt gehouden in relatie tot de uitgangspunten van het vastgestelde Stedenbouwkundig kader. Actium heeft aangegeven het groenplan in gezamenlijkheid te willen opstellen met de omwonenden. Dit uitgangspunt wordt ook verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.

18. *Het is nog niet geheel duidelijk hoe het groen in gebied vorm gaat krijgen en wat hiervoor gesnoeid/gekapt dient te worden. Door geen vast beplantingsplan op te nemen blijft er de vrijheid om het gebied in te richten, waarbij in ieder geval wel aan de ontwikkeldoelstellingen van het stedenbouwkundig kader moet worden voldaan. Zoals ook hierboven genoemd wordt hiertoe een voorwaardelijke verplichting opgenomen.*

Daarnaast staat Actium positief tegenover het betrekken van de omwonenden bij het opstellen van het groenplan waarbij u zelf, met inachtneming van de doelstellingen uit het stedenbouwkundig kader, input kan geven voor het gebied.

19. *Zoals onder 17 ook is genoemd wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen tot aanleg en instandhouding van het groen, in relatie tot de uitgangspunten van het Stedenbouwkundig kader.*
20. *De gemeente hecht waarde aan de groene inrichting van het gebied en kent daarom een specifieke groen bestemming toe aan deze locatie. Dit is onder het geldende plan niet het geval. Voor de ontwikkeldoelstelling is de waarde van dit groen van belang. Een belangrijk aspect voor de ontwikkeling is daarom het toevoegen van verblijfskwaliteit door onder andere groene plekken. Op de locatie waar een groenbestemming is opgelegd, helemaal in relatie met het Mallegat, zijn nog onbenutte kwaliteiten. De initiatiefnemer wordt uitgedaagd om hier een*

goede invulling voor te vinden, maar krijgt hier wel de vrijheid in. Dat wil zeggen dat er op voorhand nog geen vastgelegd beplantingsplan is.

Actium heeft aangegeven het groenplan in gezamenlijkheid met de omwonenden te willen vormgeven.

Geluid (Zienswijze 1, 2, 4, 5, 8 t/m 11, 14 t/m 19, 21 t/m 23 en 25)

21. Indieners geven aan dat de effecten van geluidreflectie door de nieuwbouw op de bestaande bebouwing niet zijn meegenomen in de planontwikkeling. Indieners verzoeken een aanvullende akoestische analyse uit te voeren die de impact van geluidreflectie op bestaande bebouwing beoordeelt.
22. Indieners geven aan dat vanwege toenemende aandacht voor het thema water een nieuwe watertoets op zijn plaats is.

Beantwoording gemeente:

21. Op de locatie is bebouwing aanwezig met twee bouwlagen, en het huidige planologisch recht staat hier een gebouw toe van maximaal 8 meter. Ook in de bestaande situatie zou daarom geluidreflectie kunnen ontstaan. In de huidige situatie is bepaald dat deze extra geluidshinder als gevolg van reflectie ten opzichte van het directe wegverkeerslawaaï niet onevenredig groot is.

In de nieuwe situatie komt er een hoger gebouw terug. De verwachting is dat dit ten opzichte van de huidige situatie geen of nauwelijks tot meer geluidhinder als gevolg van reflectie met zich mee brengt. Dit mede omdat de woonbebouwing in de directe omgeving relatief laag is en de hoogte van de nieuwe bebouwing daardoor minder relevant is. Er hoeft ons inziens daarom geen aanvullende akoestische analyse te worden uitgevoerd op dit onderdeel.

22. De watertoets is onderdeel van het bestemmingsplan en wordt getoetst door het waterschap. De uitgevoerde watertoets is akkoord bevonden door het Waterschap, wat betekent dat het waterbelang voldoende is meegenomen in het plan. Een nieuwe watertoets is daarom niet nodig.

Klimaat (zienswijzen 1 tot en met 23, 25 en 26)

23. Indieners vragen aandacht voor hittestress, en vraagt zich af hoe voor het onderdeel hittestress rekening wordt gehouden met de sociale doelgroep als ook de omgeving.

Beantwoording gemeente:

23. Groen in de vorm van beplanting, gras, bomen en bijvoorbeeld groene daken is van belang voor het tegengaan van hittestress. Het westelijke deel van het perceel wordt daarom ook groen aangekleed en is geborgd in het bestemmingsplan. Er wordt verder geen extra aandacht besteed aan hittestress in relatie tot de doelgroep. Hier kan een verscheidenheid aan nieuwe bewoners zich vestigen onder de regels voor sociale huur. Er is geen sprake van bijvoorbeeld een

specifieke doelgroep zoals ouderen, waarvoor hittestress een belangrijkere rol kan spelen.

Zon/schaduw Zienswijze 1, 4, 9, 14 t/m 19, 21 t/m 23

24. Indieners geven aan dat er geen aandacht is besteed aan de optredende vermindering van zonlicht in woning en tuin van de omwonenden. Indieners verzoeken alsnog een bezonningsstudie uit te voeren en het plan zo aan te passen dat de omwonenden geen hinder ondervinden.

Beantwoording gemeente:

- 24. Er bestaat geen wettelijke normering voor bezonning van woningen, maar is het wel een afwegingsaspect voor de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Door stichting Actium is daarom een bezonningstudie opgesteld.*

De schaduwwerking van het gebouw op de woningen aan de Ceintuurbaan is voornamelijk in de wintermaanden voor enkele uren per dag merkbaar. Uit de opgestelde bezonningsstudie blijkt dat de meeste woningen kunnen voldoen aan de strengste TNO-normering van minimaal 3 bezonningsuren per dag in de periode in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden).

Voor een viertal woningen geldt dat er met een marge van 7 tot 42 minuten niet aan de strengste normering kan worden voldaan, maar wel aan de lichte normering. De beschreven effecten zijn onzes inziens aanvaardbaar voor buurpercelen in verstedelijkt gebied. In het bouwplan is daarom binnen de ruimtelijke mogelijkheden zo veel mogelijk rekening gehouden met de bezonning. Er is dan ook geen sprake van onaanvaardbare beperking van zonlicht op de woning en het perceel van indiener(s).

Natuur (zienswijzen 1 tot en met 23, 25 en 26)

25. Indieners geven aan dat er momenteel nog een natuurwaardenonderzoek loopt en dat daarmee de haalbaarheid van het plan onduidelijk is. Indieners geven aan dat verdere planvorming moet wachten tot het onderzoek is afgerond.

Beantwoording gemeente:

- 25. Het natuurwaardenonderzoek is inmiddels afgerond en maatregelen zijn getroffen. Dit is ook verwerkt in het plan. In april wordt naar verwachting de ontheffing verkregen van de provincie, waardoor dit onderdeel geen belemmering is.*

Verkeer (zienswijzen 1 tot en met 23, 25 en 26)

26. Indieners vragen naar de verkeerssituatie ten aanzien van de toename van verkeer door het nieuwe woongebouw en vragen zich af of de verkeersveiligheid hiermee niet wordt aangetast.

Beantwoording gemeente:

- 26. In het stedenbouwkundig kader wordt ook aandacht gevraagd voor verkeersveiligheid. De definitieve situatie ten aanzien van de in-/uitrit van de parkeergarage wordt op dit moment nog verder uitgewerkt, maar hier worden op*

voorhand geen belemmeringen verwacht. In het definitieve ontwerp worden ook ontwerpaspecten ten aanzien van in-/uitrijden van de parkeergarage meegenomen. In dit kader wordt de verkeersveiligheid ten aanzien van het planvoornemen in voldoende mate geborgd.

Parkeren (zienswijzen 1 tot en met 23, 25 en 26)

27. Indieners geven aan zich niet te kunnen verenigen met het afwijken van de gemeentelijke parkeernorm en stellen dat de benadering geheel in het voordeel is van de ontwikkelaar. Indieners geven aan dat het effect op de omgeving en het woon- en leefklimaat van de omwonenden geheel buiten beschouwing wordt gelaten.
28. Indieners geven aan dat niet wordt voldaan aan de voorwaarden voor de afwijkingsmogelijkheid van het bestemmingsplan ten aanzien van de parkeernorm.
29. Indieners geven aan om in ieder geval voldoende, conform de gemeentelijke parkeernormennota, parkeervoorzieningen op eigen terrein te realiseren. Wanneer wel wordt afgeweken van de parkeernorm in ieder geval een parkeerdrukonderzoek uit te voeren, waaruit blijkt dat de parkeerdruk in de omgeving niet te groot wordt.
30. Daarnaast verzoeken indieners de vereiste parkeerruimte planologisch te borgen met een voorwaardelijke verplichting.

Beantwoording gemeente:

27. Er wordt inderdaad afgeweken van de gemeentelijke parkeernorm. De huidige parkeernorm geeft weinig flexibiliteit ten aanzien woningcategorieën, waardoor vaker parkeernormen ontstaan die onvoldoende aansluiten op specifieke plannen, met name in de binnenstad en centrumschil. De voorstelde parkeernorm voor dit plan is het resultaat van een gericht onderzoek naar de parkeerdruk behorend bij het gemiddelde autobezit van bewoners in sociale huurwoningen.

28. De regel stelt dat er voldoende parkeergelegenheid zijn op eigen terrein. Om te bepalen of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is wordt de gemeentelijke parkeernota aangehouden. Het college kan vanuit zowel de parkeernormennota als het paraplubestemmingsplan een vrijstelling verlenen van de parkeernormen, mits dit geen onevenredige gevolgen heeft voor de omgeving.

Voor het bestemmingsplan is gemotiveerd waarom er op deze locatie sprake is van een lagere parkeerdruk. Dit is gedaan door middel van data van de RDW bij vergelijkbare woonsituaties, in zowel Meppel als Assen. Hieruit komt naar voren dat het gemiddelde autobezit voor sociale huur lager is dan de norm voorschrijft. Op deze reden kan de gemeente daarom ook instemmen met een lagere parkeernorm voor dit plan.

29. De gemeente onderschrijft dat de parkeerdruk, bijv. in de Indische buurt, op sommige plekken wel hoog is. Hier wordt ook met parkeervergunningen gewerkt. De toekomstige bewoners van het nieuwe gebouw zullen zelf niet in aanmerking komen voor een parkeervergunning. Hierdoor neemt de druk op de omgeving in

die zin niet toe. Er is op het perceel zelf voldoende parkeergelegenheid voor eigen bewoners. Bezoekers zullen moeten uitwijken. Uit recente gemeentelijke kengetallen blijkt dat er in de omgeving voldoende parkeergelegenheid is om bezoekers (betaald) te laten parkeren.

30. De planologische borging vindt plaats door middel van het paraplubestemmingsplan voor parkeren. Tijdens de procedure voor de Omgevingsvergunning wordt hier op getoetst en zal er een vrijstelling verleend moeten worden door het college. Het is daarom niet noodzakelijk om het aantal parkeerplaatsen nog eens extra op te nemen in het voorliggende bestemmingsplan.

Participatie (zienswijzen 1 tot en met 23, 25 en 26)

31. Indieners geven aan niet tevreden te zijn met het participatie proces van de ontwikkelaar en geven aan dat op basis van een gewijzigd plan opnieuw aan participatie moet worden gedaan.

Beantwoording gemeente:

31. Wij hebben vernomen dat er tussen de informatiebijeenkomst en de ter inzage legging niet meer is gecommuniceerd door de initiatiefnemer en dat daarom de terinzagelegging van voorontwerpbestemmingsplan voor velen ook als een verrassing kwam. Dat is ons inziens een gemiste kans geweest.

De gemeente heeft het voorontwerp wel gepubliceerd op de gebruikelijke manier (huis-aan-huis en het landelijke gemeentebled), waarop u ook de mogelijkheid had tot inspraak. Hier is echter geen gebruik van gemaakt.

Vanuit Stichting Actium is aangegeven dat ten tijde van de Omgevingsvergunning weer een participatiebijeenkomst wordt gehouden. U wordt hier t.z.t over bericht. Ook heeft u recent een brief ontvangen over de sloop van het gebouw én kijkt Actium naar de mogelijkheden tot het betrekken van de omgeving bij het vormen van het groenplan. Hoewel het dus enige tijd stil is geweest ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan, is/wordt er vanuit Actium wel aan participatie gedaan.

Bouwproces (zienswijzen 1 tot en met 23, 25 en 26)

32. Indieners vragen aandacht voor de eventuele gevolgen van trillingen door heien, sloop- en bouwwerkzaamheden, waardoor schade en overlast kan ontstaan bij de omwonenden.

Beantwoording gemeente:

32. De gemeente begrijpt uw zorgen in deze. Enige (geluid)hinder ten aanzien van bouw- en sloopactiviteiten kan echter nooit volledig worden voorkomen. De initiatiefnemer zal zich inspannen om deze hinder zoveel mogelijk te minimaliseren.

Voor wat betreft het heien kan de initiatiefnemer nog niets zeggen, anders dan dat er enkele sonderingen zijn uitgevoerd. Na de sloop worden aanvullende

sonderingen uitgevoerd, waarna meer duidelijk wordt over het te volgen bouwproces. Het type fundatie dat wordt gekozen is afhankelijk van een aantal factoren. Het plan wordt op dit moment nog verder uitgewerkt.

Planschade (zienswijzen 1 tot en met 23, 25 en 26)

33. Indieners geven aan het recht te behouden om een verzoek tot planschade in te dienen.

Beantwoording gemeente:

33. De kans bestaat dat planschade optreedt als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling. Hoewel er ons inziens geen sprake is van een onevenredige aantasting van het woonmilieu, kan de gemeente niet op voorhand planschade uitsluiten. Om deze reden is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met stichting Actium.

Belanghebbenden die planschade ondervinden naar aanleiding van een nieuw bestemmingsplan kunnen – conform artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening - daartoe bij de gemeente een verzoek om planschade indienen. Daarna zal bekeken worden of er sprake is van planschade en of indiener recht heeft op een vergoeding. Dit is een aparte procedure die pas kan worden doorlopen na een besluit van de gemeenteraad over het vaststellen van het bestemmingsplan en de publicatie/ter inzagelegging van het bestemmingsplan en raadsbesluit. Tot vijf jaar nadat de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan start kan het verzoek worden ingediend.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen geven op enkele fronten reden om het plan aan te scherpen. Zo is er een bezonningsstudie toegevoegd, wordt de aanleg en de instandhouding van het groen aan het Mallegat beter geborgd in het plan en wordt de maximale hoogte van lichtmasten binnen de groenbestemming aangepast naar maximaal 6 meter.

Daarnaast is met Actium besproken om de buurt te betrekken bij de planvorming voor het groen. Hier is positief op gereageerd. Dit zal Actium in een later stadium oppakken.

Zienswijze 24:

1. Indiener vraagt zich af of een dergelijk volume, gezien de vele nieuwbouw in en rond het centrum in Meppel, wel nodig is.
2. Indiener geeft aan dat de maximale bouwhoogte van 20 meter, 2,5 keer zo hoog als in de huidige situatie, een te fors verschil is. Indiener stelt voor een woongebouw te realiseren met een maximale bouwhoogte van 7 meter aan de zijkanten van het gebouw (is nu 10 meter) en maximaal 14 meter in het midden van het gebouw (is nu 20 meter).
3. Indiener geeft aan dat de kleurstelling afwijkt van de omgeving en op die manier het benauwde gevoel vergroot dat de woonomgeving vaak oproept. Indiener stelt voor om bijvoorbeeld een rode baksteen te gebruiken, zoals elders in de omgeving ook voorkomt.

4. Indiener geeft aan dat er geen belangenafweging met betrekking tot de omwonenden heeft plaatsgevonden.
5. Indiener geeft aan dat er geen maatregelen worden genomen om de omgeving beter te beschermen tegen dit te hoge geluidsniveau. Indiener stelt voor om hiervoor maatregelen te treffen, door meer groen te behouden en toe te voegen.
6. Indiener geeft aan dat rondom de locatie veel verkeersstromen samenkomen en dat de verkeerssituatie met de komst van een nieuw woongebouw verder onder druk komt te staan. Indiener geeft aan dat de huidige maatregelen onvoldoende zijn. Indiener stelt voor een onderzoek naar alternatieven voor een betere afwikkeling van de verkeersstromen uit te voeren.
7. Indiener geeft aan zich niet te kunnen verenigen met de gehanteerde parkeernorm van 0.7 en geeft aan dat dit de parkeerdruk in de omgeving verder verhoogt. Indiener stelt een strengere handhaving voor op parkeerplaatsen in de Indische buurt alsook een vergunning af te geven om elders te kunnen parkeren, zodat de druk in de omgeving wordt verminderd.
8. Indiener geeft aan de huidige groenstrook te behouden als natuurlijke buffer/afscheiding tussen de Indische buurt en het beoogde gebouw. Indiener stelt voor geen of een beperkt wandelpad te realiseren door bestaand groen en de aanleg van een energie-/daktuin te realiseren op het gebouw.
9. Indiener geeft aan dat het lange tijd stil geweest is rondom het proces en dat de participatiebijeenkomst de laatste keer is geweest dat de buurt bij het plan is betrokken. Indiener geeft aan pas tijdens het ontwerpbestemmingsplan voor het eerst te kunnen reageren via een zienswijze. Hiermee wordt de indruk gewekt dat inspraak niet serieus wordt genomen en dat vooral is gekeken naar de belangen van andere betrokkenen.

Beantwoording gemeente:

1. *Zoals ook benoemd onder punt 14 van de vorige zienswijzen is er nog een duidelijke behoefte aan woningen in de sociale huur.*
2. *De gemeente is van mening dat er op deze locatie ruimte is voor een hoger gebouw. De onderbouwing hiervoor is opgenomen in het Stedenbouwkundig kader. Zie verder ook de beantwoording onder punt 4 tot en met 10 van de vorige zienswijzen.*
3. *Het bestemmingsplan bepaalt de juridische regels voor de realisatie van een dergelijk woongebouw. De beeldkwaliteit wordt beoordeeld door de gemeentelijke welstandscommissie. Het is niet noodzakelijk om de kleur en/of type baksteen vast te leggen in het bestemmingsplan. In het stedenbouwkundig kader zijn wel referentie beelden opgenomen.*
4. *De bestemmingsplanprocedure voorziet altijd in een belangenafweging tussen het plan en de omgeving en daarbij ook de omwonenden. Zie hiervoor ook de beantwoording onder 3 van de vorige zienswijzen.*

5. *Niet geheel duidelijk is hoe indiener het effect van geluidsbelasting op de omgeving bedoelt. Het huidige plan is getoetst aan de normen van de wet geluidhinder, waarbij de conclusie is getrokken dat voor de nieuwbouw woningen niet kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï / industrielawaaï. Het plan kan wel voldoen aan de maximaal toelaatbare waarde. Hiervoor is een aparte procedure doorlopen, de zgn. Hogere waarden procedure.*

Het geluidsniveau van wegverkeerslawaaï op bestaande bebouwing op de omgeving is geen onderdeel van dit bestemmingsplan. Het nieuwe woongebouw zorgt niet voor een toename van geluidhinder op de bestaande woningen.

6. *Voor de beantwoording ten aanzien van parkeren wordt verwezen naar punt 26 van de beantwoording van de zienswijzen hierboven. Het voorliggende plan doet ons inziens geen afbreuk aan de verkeersveiligheid in de omgeving.*
7. *Zie hiervoor ook de beantwoording onder 27 t/m 30 van de vorige zienswijzen. Het plan zorgt ons inziens niet voor een onevenredige aantasting van de parkeersituatie in de buurt.*
8. *Zie hiervoor ook de beantwoording onder 17 t/m 20 van de vorige zienswijzen. Het groen, en de aanleg en instandhouding hiervan wordt extra geborgd in het bestemmingsplan. Dit wel in overeenstemming met het opgestelde stedenbouwkundig kader. Dit betekent wel dat hier wordt gekeken naar een wandelpad aansluitend op de route langs het Mallegat nu.*
9. *Het is ons duidelijk geworden dat het enige tijd stil is geweest vanuit de initiatiefnemer naar de omwonenden. Dit heeft mogelijk te maken met het (lange) proces voor het opstellen van het bestemmingsplan met onderzoeken. Wij zijn het met u eens dat het beter was geweest dat er korter voor de ter inzage legging van het voorontwerp nog gecommuniceerd was met de buurt.*

Het plan heeft vanuit de gemeente wel als voorontwerp ter inzage gelegen en daarna als ontwerp. Deze zijn ook beiden via het landelijk gemeentebblad en de huis-aan-huis gepubliceerd.

Conclusie:

De ingediende zienswijze gaat in op veel aspecten die ook zijn behandeld in de andere zienswijzen. Ook voor deze zienswijze geldt dat het bestemmingsplan op enkele fronten wordt aangescherpt naar aanleiding van de zienswijze. Voor de aanpassingen wordt verwezen naar de conclusie van de beantwoording van de eerdere zienswijze.

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):

Er wordt een voorwaardelijke bepaling opgenomen onder de bestemming 'Wonen' voor de aanleg en instandhouding van het groen binnen het plangebied, welke in overeenstemming is met de ontwikkelwensen uit het stedenbouwkundig kader.

Ook wordt de maximale hoogte van lichtmasten verlaagd van 10 naar 6 meter.

Ambtshalve wijzigingen:

Niet van toepassing.

Verbeelding

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze(n):

De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het plan.

Ambtshalve wijzigingen:

Niet van toepassing.

Toelichting

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze(n):

Er is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze is als bijlage bijgevoegd bij de toelichting. Daarnaast is opgenomen dat Actium in samenspraak met de buurt het groenplan zal gaan vormgeven.

Ambtshalve wijzigingen:

Niet van toepassing.