



**Reactienota Zienswijzen
Chw bestemmingsplan
Meppel - Nieuwveense Landen 2020**





Samenvatting en beantwoording Zienswijzen

November 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding.....	4
Procedure	4
Leeswijzer.....	4
2. Zienswijzen	5
Overzicht ingekomen zienswijzen	5
Samenvatting en beantwoording	6
3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling	44
Regels	44
Verbeelding	46
Toelichting	54
Bijlagen	54

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Reactienota zienswijzen' die is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het Chw ontwerpbestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020'. Deze nota wordt na vaststelling van het Chw bestemmingsplan door de gemeenteraad, als bijlage bij de toelichting van het plan opgenomen.

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijzen. Ten aanzien van de zienswijzen is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vast te stellen Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020'.

Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 18 juni tot en met 29 juli 2020 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het Chw 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 er 14 zienswijzen binnengekomen.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de zienswijzen op het ontwerp van het Chw ontwerpbestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020'. In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijzen 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 zienswijze voor het vast te stellen bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven welke wijzigingen worden voorgesteld in het Chw bestemmingsplan. Dit zijn naast de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen ook ambtshalve wijzigingen.

2. Zienswijzen

Overzicht ingekomen zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van de ontwerpbestemmingsplannen zijn 14 zienswijzen ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen.

Conform het bepaalde in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van de reclamanten geanonimiseerd. Dat betekent dat namen en adressen van reclamanten niet zijn opgenomen in deze reactienota ter bescherming van de privacy. Namen van organisaties en bedrijven en vertegenwoordigers van reclamanten zijn wel opgenomen.

	Naam	Briefnummer	Gedateerd	Ontvangst-datum	Ontvan-kelijk
1.	Gasunie	1400724	16-06-2020	10-07-2020	Ja
2.	Veiligheidsregio Drenthe	1403120	24-06-2020		Ja
3.	Provincie Overijssel	1403345	25-06-2020	10-7-2020	Ja
4.	Indiener 4	1404351	28-06-2020	30-06-2020	Ja
5.	Waterschap Drents Overijsselse Delta	1405952	03-07-2020	03-07-2020	Ja
6.	Indiener 6	1408119	12-07-2020		Ja
7.	Achmea namens Indiener 7	1409309 1409113	14-07-2020		Ja
8.	Rotij Grondontwikkeling Oost BV (RGO)	1409806 (post) 1409366 (mail)	16-07-2020		Ja
9.	DAS namens Indiener 9	1411213 (post) 1411173 (mail)	23-07-2020		Ja
10.	Indiener 110	1411795	26-07-2020		Ja
11.	DAS namens Indiener 11	1412341 (post) 1411974 (mail)	27-07-2020		Ja
12.	Natuurbeschermingswacht Meppel en Omstreken	1412444	29-07-2020 Aanvulling 13-10-2020		Ja
13.	Indiener 13	1413494	14-07-2020	03-08-2020	Ja
14.	Provincie Drenthe	1422204	31-08-2020		Nee

Tabel 1. Overzicht ingekomen zienswijzen en overlegreacties

De provincie Drenthe was te laat met het indienen van de zienswijze en dus formeel niet-ontvankelijk. Inhoudelijk wordt deze zienswijze wel meegenomen in deze reactienota en verwerkt in het Chw bestemmingsplan. De wijzigingen naar aanleiding van deze zienswijze zijn opgenomen als ambtshalve wijzigingen.

Samenvatting en beantwoording

Inleiding

De ingediende zienswijzen zijn van verschillende strekking. Veel van de zienswijzen richten zich echter op de ontwikkelingen en functies die in dit Chw bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt als ware er sprake van een totaal nieuwe planologische situatie.

Benadrukt moet worden dat het onderhavige Chw bestemmingsplan een actualisatie is van het geldende bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen' (vastgesteld 23 februari 2012), naar aanleiding van de nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten. Daarnaast is het plan ook een actualisatie van het bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen Deelplan 1' (vastgesteld 19 oktober 2017) waarmee de eerste fase van de wijk kon worden gebouwd.

Door verschillende ontwikkelingen sloot het oorspronkelijke stedenbouwkundige plan uit 2011 dat als onderlegger is gebruikt voor het bestemmingsplan van 2012 niet meer aan op de feitelijke situatie. Hierop heeft de gemeenteraad op 20 februari 2014 besloten de ontwikkeling van Nieuwveense Landen te flexibiliseren. Dit heeft uiteindelijk geleid tot een nieuw stedenbouwkundig plan dat in het voorliggende Chw bestemmingsplan is vertaald.

Er is dus al jaren sprake van de invulling van een woonwijk in dit gebied. Het verschil zit echter in de uitwerking. Daar waar in het bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense landen' uit 2012 de fasering werd geregeld met wijzigingsbevoegdheden, is er in dit plan voor gekozen de woonbestemmingen rechtstreeks te bestemmen en de fasering op een andere wijze te regelen. Op deze manier wordt rechtszekerheid en duidelijkheid gecreëerd op welke wijze de woonwijk de komende 20 jaar ontwikkeld gaat worden. In het vorige bestemmingsplan zou de ontwikkeling naar woning in de toekomst met wijzigingsprocedures plaatsvinden, maar ook hier is onmiskenbaar sprake geweest van het gegeven dat de gronden die nog bestemd waren voor Agrarisch uiteindelijk een woonbestemming zouden krijgen. Het plangebied ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2021 is wel verkleind. Niet alle agrarische gronden zullen worden ontwikkeld voor woningbouw. Die gronden zijn in het Chw bestemmingsplan opnieuw voorzien van een agrarische bestemming.

Bij de nieuwe wijze van bestemmen heeft eveneens meegespeeld dat op basis van de op 1 januari 2022 in werking tredende Omgevingswet geen gebruik meer kan worden gemaakt van wijzigingsbevoegdheden.

Het nieuwe Chw bestemmingsplan voor Nieuwveense Landen voorziet daarmee overwegend in een nieuwe systematiek voor de wijze van bestemmen (met inachtneming van het nieuwe stedenbouwkundige plan) en het vastleggen van de fasering. Van nieuwe ontwikkelingen is in principe geen sprake, het gaat dan uitsluitend om aanpassingen in de inrichting van de (deel)gebieden naar aanleiding van de gewijzigde stedenbouwkundige inrichting. Met deze wijze van bestemmen hebben wij gemeend om een rechtszeker en duidelijk kader te scheppen voor de ontwikkeling van de woonwijk voor de komende 20 jaar. Hieraan kan worden toegevoegd dat er voor gezorgd wordt dat bij de uitwerking van de verschillende deelgebieden de bewoners en andere belanghebbenden betrokken zullen worden.

Inhoud zienswijzen

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

Zienswijze 1: Gasunie

Het voornoemde plan is door de Gasunie getoetst aan het huidige externe veiligheidsbeleid van het Rijk voor aardgastransportleidingen, zoals bepaald in het per 1 januari 2011 in werking getreden Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Op grond van deze toetsing komt de Gasunie tot de conclusie dat het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van onze dichtst bij gelegen leiding valt. Daarmee staat vast dat deze leiding geen invloed heeft op de verdere planontwikkeling

Reactie:

De gemeente neemt deze reactie ter kennisgeving aan.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 2: Veiligheidsregio Drenthe

De Veiligheidsregio Drenthe adviseert het volgende:

Inrichting en ontwikkeling

Met de tekeningen in het bestemmingsplan is het voor de Veiligheidsregio niet duidelijk of woningen via twee onafhankelijke routes kunnen worden bereikt. Ze verwijzen hieromtrent naar hoofdstuk 4 van de Handreiking Bluswatervoorziening en Bereikbaarheid 2019.

Verantwoording Groepsrisico

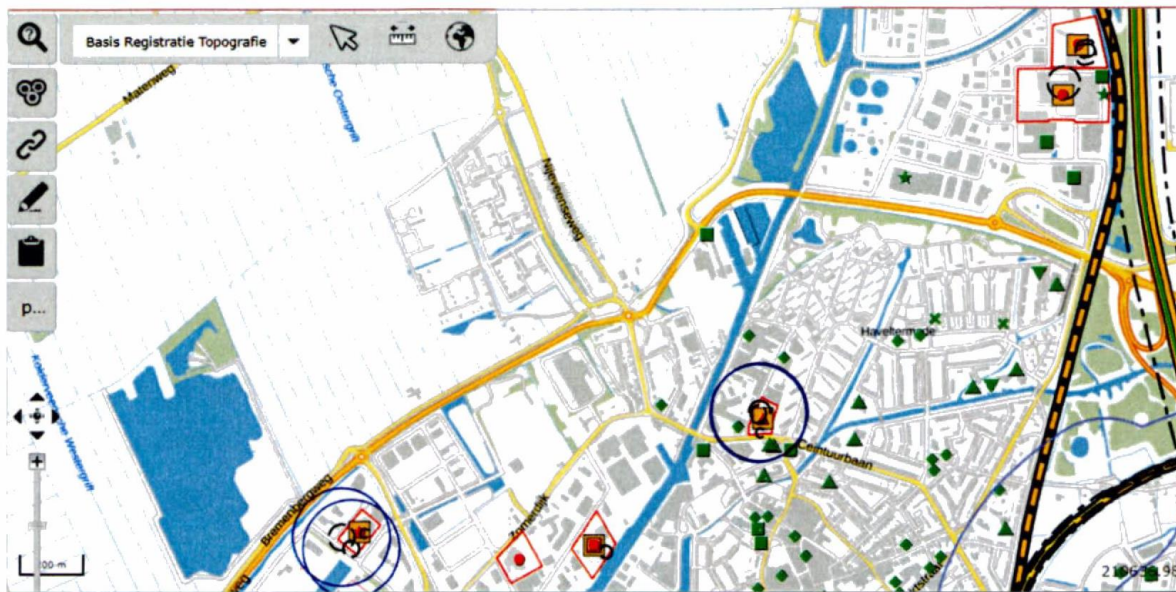
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) én het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) verplicht het bevoegd gezag externe veiligheid mee te wegen in haar bestemmingsplan. Deze besluiten stellen grenzen aan het risico dat risicobronnen mogen veroorzaken voor hun omgeving (het 'plaatsgebonden risico'). Zo moet er tussen risicovolle bronnen en risicogevoelige objecten een bepaalde afstand blijven om mensen in de omgeving te beschermen. Daarnaast gaan de besluiten in op de kans op een ramp waarbij een groep mensen betrokken is (het 'groepsrisico'). Voor het groepsrisico geldt dat onderbouwing van het risico plaats dient te vinden middels een QRA.

Planomschrijving

De gemeente Meppel is voornemens de woonwijk Nieuwveense Landen aan de noordwestzijde van de stad flink uit te breiden.

Risicobronnen (RO) / risicovolle activiteiten (Milieu)

Rond het gebied bevindt zich twee risicobronnen: de N375 en de N371. Hoewel over deze wegen geen grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen worden vervoerd is een schatting van het jaarlijks aantal transporten reden tot het bestempelen van deze wegen als relevante transportas voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Bron: prof risicokaart

In onderstaande tabel wordt aangegeven welke gevaarlijke stoffen relevant zijn inclusief de effecten kijkend naar de 100% letaliteitsgrens en de 1% letaliteitsgrens. Met de afstand tot aan de risicobron kan worden geconcludeerd of risico's relevant zijn of niet.

N371 / N375	Brandbaar vloeistof	Zeer br vloeistof	Zeer br gas
Afstanden in mt	LF1	LF2	GF3
	Diesel	Benzine	LPG
Effect 100%	35	35	90
Effect 1%	60	60	230
Relevant ?	nee	nee	ja

* afstanden bepaalt met IPO-08 scenarioboek,

De afstand tot aan woningen maakt dat de invloed van een incident met diesel of benzine waarbij een vloeistofbrand ontstaat niet relevant is. Blijft over: de effecten van een Blêve (exploderend brandend gas). Blêve: De tankwagen wordt aangestraald, waardoor de tank wordt verwarmd, de integriteit van de tankwand-constructie begeeft het en een warme BLEVE ontstaat. Door de aanwezigheid van vuur/brand/hitte zal de brandbare vloeistof ontsteken en een grote vuurbal met grote hittestraling tot gevolg hebben, met uitstraling naar de omgeving.

Scenario's

Een scenario wat denkbaar zou kunnen zijn, is dat een LPG tankwagen op de rotonde wordt aangereden door een personenauto, die daardoor in brand komt te staan en zo de LPG tankwagen aanstraalt. Doordat LPG tankwagens zijn voorzien van een hitte werende bekleding zullen effecten van een Blêve zich niet direct voltrekken maar is de verwachting dat tussen aanrijding en Blêve een uur bestrijdingstijd en ontvluchtingstijd aanwezig is. De kans op een dergelijk scenario is erg klein.

Maatregelen

Gelet op het scenario is het cruciaal hulpdiensten snel te alarmeren. Met beschreven maatregelen kunnen we of de kans op voorkomen van een dergelijk scenario verkleinen of de zelfredzaamheid van de personen vergroten of de bestrijdbaarheid optimaliseren.

De Veiligheidsregio hoopt hiermee de gemeente tools in handen te hebben gegeven om een afweging te maken bij deze nieuwe ontwikkeling.

Samenvatting

Kijkend naar het aspect Externe Veiligheid kan de Veiligheidsregio constateren dat er scenario's denkbaar zijn waar gevaarlijke stoffen bij betrokken zijn en welke invloed hebben op de nieuwe ontwikkeling.

Wat ten aanzien van omgevingsveiligheid in het plan prima is uitgewerkt, is de situering van de woningen ten opzichte de risicobronnen. Het "groen" tussen beiden vergroot de afstand en hiermee wordt de kans op effect verkleind.

Verder kan de Veiligheidsregio, kijkend naar het scenario, geen extra aanvullende maatregelen bedenken die of de zelfredzaamheid of de bestrijdbaarheid zouden kunnen verbeteren.

Zelfredzaamheid

De personen in woningen zijn over het algemeen zelfredzaam. Hierdoor is men in staat, wanneer men bij een dergelijk scenario snel wordt gewaarschuwd, te vluchten. Gezien de wegenstructuur is het zeker mogelijk om van het incident af te vluchten.

Bestrijdbaarheid /beheersbaarheid

Bij een dergelijk scenario is het zaak hulpdiensten snel te alarmeren waardoor er nog kans is om de autobrand te bestrijden. Na alarmering heeft de brandweer nog zo'n 14 minuten nodig om ter plaatse te komen en in totaal zo'n 20 minuten om te beginnen met de bestrijding. Tijdige alarmering is hierbij dus cruciaal.

Reactie:

Het advies van de Veiligheidsregio zal worden opgevolgd bij de verdere uitwerking van de plannen door de Veiligheidsregio intensief te betrekken bij de uitvoering.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 3: Provincie Overijssel

Dit bestemmingsplan past in het ruimtelijk beleid van de provincie Overijssel. Er zijn dan ook geen ruimtelijke belemmeringen wanneer dit plan in deze vorm in procedure wordt gebracht. De provincie Overijssel adviseert de gemeente om een plan niet eerder in procedure te brengen, als er zicht is op vergunbaarheid vanuit de Wet natuurbescherming. Momenteel worden de gevolgen van de uitspraak voor de vergunningverlening in beeld gebracht. Communicatie daarover verloopt via de website van bij12 en de website www.overijssel.nl/pas.

Reactie:

De gemeente neemt de reactie van de provincie ter kennisgeving aan. Ondertussen is een aanvraag op grond van de Wet natuurbescherming (om voor de ontwikkeling intern te kunnen salderen) ingediend bij de provincie Drenthe. Er is daarmee zicht op vergunbaarheid vanuit de Wet natuurbescherming.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 4: Indiener 4

De indiener mist in dit Chw bestemmingsplan de leereffecten en daar mee de toekomstvisie en bijpassende regelgeving in het voorliggende plan. Het lijkt bijna hetzelfde als de eerste fase (deelplan 1).

Duurzaamheid

Het gaat bij het onderwerp duurzaamheid vooral over zonne-energie in de private sfeer. Daarnaast bevat het ontwerpbestemmingsplan een bijlage over natuur inclusief bouwen. Het gaat hier over maatregelen die de biodiversiteit verbreden en vergroten. Deze ambitie komt grotendeels overeen met de ambitie uit deelplan 1. De leereffecten van fase 1 zijn niet zichtbaar en zijn niet vertaald naar een wat hoger ambitie niveau voor dit bestemmingsplan.

Reactie:

Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense landen deelplan 1' wordt met dit Chw bestemmingsplan meer gefaciliteerd. Duurzaamheid is via een Chw bestemmingsplan in de huidige wetgeving niet af te dwingen. Voor nieuwe woningbouw is het in een bestemmingsplan niet mogelijk om een zwaardere norm vast te leggen dan is vastgelegd in het Bouwbesluit.

Wel is in de planregels van de woongebied bestemmingen de koers vastgelegd. In deze koers is de ambitie voor energieleverende woningen opgenomen. Door deze ambitie op te nemen in de planregels wil de gemeente Meppel ontwikkelaars uitdagen meer te doen aan verduurzaming dan landelijk is vereist.

Natuur inclusieve gebiedsontwikkeling

Interactie tussen de nieuwe ontwikkeling en gebied tussen Meppel en Nijeveen en de Wieden/Bremenbergpas geeft de Nieuwveense landen fantastische mogelijkheden. Als je dit ook koppelt aan de private ruimte dan zijn er nog veel meer mogelijkheden. Dit vraagt om goede betrokkenheid bij de ontwikkelingen van de (toekomstige) stakeholders en experts en om het creëren van de juiste randvoorwaarden.

Reactie:

De gemeente neemt deze reactie ter kennisgeving aan.

In dit plan zijn dezelfde maatvoeringen opgenomen als in deelplan 1. 11 meter bouwhoogte is erg fors; dit geldt ook voor het bebouwingsoppervlak en bijgebouwenregeling; veel steen per kavel. Dat is volgens indiener vreemd als het over heel andere gebieden gaat die ook veel meer geïntegreerd moeten worden met de omringende landschappen. Dat is niet alleen nodig vanwege een benodigde hogere ambitie v.w.b. natuur inclusief bouwen maar ook vanwege een stimulerende overgang tussen stad en platteland.

Reactie:

Een bouwhoogte van 11 meter is gelet op de huidige eisen vanuit het Bouwbesluit een hele gebruikelijke bouwhoogte voor grondgebonden woningen in twee bouwlagen met kap of 3 bouwlagen zonder kap. Deze maximale maat geldt voor alle grondgebonden woningen in het gebied, teneinde de mogelijkheid te hebben het gebied zo flexibel mogelijk in te kunnen

inrichten. Vanuit een bepaald programma of specifieke stedenbouwkundig uitgangspunten kan ook gekozen worden voor woningen die lager zijn. Daar komt bij dat het natuurinclusief bouwen wordt gebruikt voor een kwalitatieve inrichting van de percelen die is gericht op groen en natuur.

Voor wat betreft de erfbebouwing kan worden opgemerkt dat de gemeentelijke regeling van toepassing is. Deze wordt standaard opgenomen in alle Meppeler bestemmingsplannen voor woningen.

Stedenbouw en architectuur in relatie tot de bezonning van de woningen en specifiek de woon- en leefruimtes per woning.

De indiener heeft de indruk dat bovenstaande aspecten weinig aandacht hebben gekregen in het Chw bestemmingsplan. Het ontbreekt aan meer gedetailleerde verkavelingsplannen. Tevens beperkt het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan zich alleen tot het al gerealiseerde. Dit maakt het ook lastig om hierover te oordelen.

Reactie:

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze aspecten. Echter omdat hier sprake is van een globaal bestemmingsplan, is de exacte verkaveling niet vastgesteld, maar het mag duidelijk zijn dat in het kader van duurzaamheid en klimaatbeheersing, de woningen op een optimale wijze worden gesitueerd.

Voor wat betreft de opmerking over het beeldkwaliteitplan kan worden opgemerkt dat er een nieuwe versie in procedure is gebracht die daarna door de gemeenteraad zal worden vastgesteld. Een ieder kon een zienswijze indienen op het ontwerp-beeldkwaliteitplan.

Energie

Naast zonnepanelen in het groen en op/in daken wil de indiener ook de optie 'drijvende zonnepanelen' onder de aandacht brengen. Door de mogelijkheid om mee te draaien met de zon is de opbrengst hoger dan in het groen en dak (het dubbelgebruik van waterberging en energiegeneratie is ook efficiënt). Daarnaast vraag de indiener aandacht voor de Quick Fit methode van de stichting 'Samen Energie Neutraal'; zie de website www.samenenergieneutraal.nl.

Reactie:

De gemeente neemt deze reactie voor kennisgeving aan. Het Chw bestemmingsplan maakt dergelijke stroomopwekkende initiatieven in ieder geval planologisch mogelijk.

Circulair

Dit onderwerp mist in het Chw ontwerpbestemmingsplan. Je hebt dit nodig om de hierna te noemen uitvoeringsaspecten te borgen. Zowel op het gebied van bouwen en infrabouw is veel ontwikkeld. De indiener is bereid om hier verder over te praten. Als we naar een volledig duurzame wijk willen in 2040/2050 dan zal het ambitie niveau omhoog moeten.

Reactie:

De ambities voor duurzaamheid in Nieuwveense Landen zijn hoog. Ook voor circulair bouwen geldt dat dit mogelijk is, het Chw bestemmingsplan kan dit echter niet afdwingen.

Bouwaanvragen worden getoetst aan de bouwregelgeving, op dit moment is circulair bouwen daarin nog niet een vereiste, dat kan mogelijk in de toekomst veranderen. Maar in een bestemmingsplan mogen geen strengere normen worden opgenomen dan de regelgeving van het Rijk.

Wonen

- De woningmarkt in Nederland, maar ook in Meppel zal de komende 10 jaar veel nieuwe woningen vragen. De huidige vraag komt voor een belangrijk deel bij de lagere en middeninkomens vandaan. Daarnaast speelt de gezinsverdunding nog steeds een rol wat met zich meebrengt dat het begrip kleinere woning daar een antwoord op kan zijn.
- Het geschetste karakter voor het noordelijk deel van Broeklanden, Waterwonen, Parkwonen en Boshoven vragen om een inrichting en een typologie van woningen waar 'duurzaamheid' heel goed inhoud aan kan geven. Daarnaast kan prima worden ingespeeld op de behoefte aan woningen. Daarmee wordt tevens een goede samenhang gecreëerd met het omringende landschap. Dit alles leidt tot een nieuw duurzaam landschap waar wonen, recreëren en natuur in harmonie tot stand komen. Een leefomgeving waar het dicht bij huis goed toeven is. Beter marketinginstrument kan je niet krijgen.
- Naast een goede interactie tussen personen en achterliggende publieke en private partijen vraagt dit ook om regels die dit stimuleren. De nu weergegeven regels betreffende de te bebouwen oppervlakten, hoogte van max. 11 meter en de bijgebouwen regelingen zijn hiermee niet in overeenstemming (komen ook uit de eerdere plannen). Maatwerk per gebied is hier nodig.

Reactie:

Het Chw bestemmingsplan is globaal van opzet, waarbij het type woningen niet is vastgelegd in het plan. Daarmee kan voor de komende 20 jaar goed worden ingespeeld op de markt en de op dat moment aanwezige actuele vraag. Maatwerk past dan binnen de mogelijkheden die het plan biedt, maar is niet op voorhand vast te leggen voor deze lange periode.

Infrastructuur/ mobiliteit

De indiener pleit voor een circulaire infrastructuur ten aanzien van grootschalige ontsluiting van de wijk, maar ook voor een circulaire inrichting van de openbare inrichting binnen de wijk.

Reactie:

Bij de uitvoering van de plannen wordt met deze aspecten rekening gehouden.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 5: Waterschap Drents Overijsselse Delta

De Nijeveense Grift gaat deel uitmaken van NVL1 (-1.00 m-NAP) ipv NVL2 (-0.50 m-NAP) volgens de tekst. In de bestaande situatie wordt op de Grift een peil gevoerd van -55/ -1.10 waarbij in de praktijk het lage peil op de Grift boven de -1.10 ligt in afvoersituaties

vanwege de grote verhanglijn (erg veel opstuwning). Kortom de omgeving kent de Grift als een met water gevulde rechte watergang. In de stedelijke situatie valt de Grift voornamelijk onder het lage peil van -1.00 m-NAP. Wat heeft dat voor gevolgen voor het gerestaurerde houten sluisje van de NvGrift bij de watertoren? Kijken we over 5 jaar naar een invallend historisch kunstwerk? Verder heeft dit deel van de Grift voornamelijk een waterdoorvoerfunctie. Het waterschap stelt daarom voor om de Grift juist op het peil van NVL2 te brengen. Het lijkt het waterschap beter voor het sluisje en het landschappelijke aanzicht van de Grift in het stedelijke gebied. Bij het lage peil kijkt men namelijk ook nog naar een (stinkende) moddersloot en bij het 0,50 meter hogere waterpeil zien we weer een Grift zoals die vroeger gebruikt is voor de turfafvoer. Een met water gevulde vaarverbinding sluit mooi aan bij cultuurhistorie.

Figuur 2.1 laat de peilen zien bij T10, maar dat is de LB-norm voor graslandgebruik. Sweco maakt in de bergingsberekeningen gebruik van de T100 waterstand als toetsende waterstand. Verzoek aan de gemeente is om die situatie dan ook in beeld te brengen. Bewoners hebben dan een indruk van hun 'veiligheid' tegen inundaties bij extreme neerslaghoeveelheden. Het lijkt voor WDOD en de gemeente een goed punt omdat zij met die T100 waterstand en de dan nog aanwezige drooglegging transparant zijn naar bewoners/kopers toe. Vraag van het waterschap: kan er een kaart worden toegevoegd met de T100 waterstand en de dan nog beschikbare drooglegging?

Het waterschap benoemd dat er wat betreft de fasering i.r.t. het beheer moet worden afgestemd met het Waterbeheer. Dit gaat over of de voorgestelde fasegewijze uitvoering past bij hun onderhoudsmethodiek. Als die onlogisch is dan moeten de afspraken daarop worden aangepast. Dus stel de maaiboot kan er nu niet in maar over 5 jaar wel, wie voert dan in die tussentijd het maaibeheer uit en hoe? Directe afstemming tussen beheer en projectorganisatie is dan handig.

Reactie:

Over de in de zienswijze aangehaalde aspecten vindt nog overleg plaats met het waterschap. De waterparagraaf is aangevuld met een kaart waarop ook T100 is opgenomen. Bij de uitvoering van het Chw bestemmingsplan is hier uiteraard aandacht voor.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 6: Indiener 6

De indiener meldt dat op de plattegrond niet zichtbaar is waar de uitrit van grondverzet bedrijf Mulder komt te liggen. Als deze in de straat van de indiener komt moeten al deze grote machines elke dag door zijn straat heen om de wijk te verlaten, dat lijkt de indiener niet de bedoeling.

Reactie:

Door het verdwijnen van de aansluiting van de rotonde bij de watertoren op de Nijeveenseweg zal het verkeer van en naar het grondverzetbedrijf in de eindsituatie niet via de Nijeveenseweg gaan. De gemeente zal hiermee bij de verdere uitwerking en uitvoering van de plannen rekening mee houden en hiervoor voorzieningen treffen.

De speeltuin schijnt weg te gaan, dan is hier in de straat niets meer te spelen voor kinderen, dat mag niet zo zijn, aldus de indiener.

Reactie:

Het Chw bestemmingsplan laat dergelijke voorzieningen toe en worden niet wegbestemd.. Om misverstanden ten aanzien hiervan te voorkomen is in de betreffende bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' expliciet opgenomen dat 'speelvoorzieningen' zijn toegestaan.

Er schijnt volgens indiener aan het eind van de Nijeveenseweg een basisschool te komen. Dit is niet nodig, want er zijn genoeg scholen in Meppel en Nijeveen. Ook is het niet duidelijk waar de toegang tot deze school komt. Als deze in de Nijeveenseweg komt zal dit erg veel parkeer en verkeer overlast geven.

Reactie:

Het Chw bestemmingsplan biedt een kader waarbinnen de ontwikkeling van een school mogelijk is. Pas als de ontwikkeling concreet wordt is er meer duidelijk over de precieze invulling. De raad heeft op 28 mei 2020 bij de vaststelling van het 'Integraal huisvestingsplan primair onderwijs 2020-2035' besloten dat er in Nieuwveense Landen ruimte voor primair onderwijs zou moeten komen. Daarom is deze functie in het Chw bestemmingsplan mogelijk gemaakt op de daarvoor aangewezen plek. Indien deze wordt gerealiseerd dient er onder andere rekening gehouden met het parkeerbeleid van de gemeente Meppel en de verkeersgeneratie en de effecten daarvan op de omgeving. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt hier uiteraard zorgvuldig naar gekeken in die zin dat een de school en de omgeving daarvan voldoet aan alle randvoorwaarden die daarvoor gelden.

Als de Nijeveenseweg bij de watertoren wordt afgesloten, dan gaan alle fietsers van Nijeveen naar Meppel en omgekeerd waarschijnlijk ook niet meer door deze straat. Dit zorgt voor minder overlast, aldus indiener.

Reactie:

Door middel van een nieuwe rotonde bij de watertoren wordt ruimte gemaakt voor een fiets- en voetgangerstunnel. Op deze wijze ontstaat een veilige en rechtstreekse langzaam-

verkeersroute van en naar de binnenstad van Meppel. Fietsers richting Nieuwveense Landen en Nijeveen gaan over een nieuw fietspad op de plek van de huidige Nieuwe Nijeveenseweg. Hierdoor zullen er minder fietsers gebruik maken van de Nijeveenseweg.

De ontsluiting van de Nijeveenseweg via een T-splitsing naar de 80 km-weg baart de indiener grote zorgen i.v.m. drukte op deze weg, het is 's morgens nu al bijna onmogelijk om vanuit de Nijeveenseweg de straat richting de rotonde op te draaien, dat zal dan via de "achteruitgang" alleen maar erger worden.

Reactie:

De gemeente zal conform de richtlijnen een aansluiting realiseren. Op basis van deze richtlijnen wordt voorkomen dat er een onveilige situatie ontstaat.

Voorstel

De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan in die zin dat binnen de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' in de bestemmingsomschrijving 'speelvoorzieningen' worden toegevoegd. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 7: Achmea namens Indiener 7

De indieners wonen binnen het plangebied. Dit plan heeft voor hen nadelige gevolgen, omdat zij zowel naast hun tuin als achter hun tuin worden geconfronteerd met de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' en daarbij horende bouwmogelijkheden. Het plan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Bestemming 'Groen' evenwijdig laten lopen met bestemming 'Tuin'

De indiener is eigenaar van de kadastrale percelen MPLOO -1 - 241 met de enkelbestemming 'Wonen' en MPLOO-I-578 met de enkelbestemming 'Tuin'. In de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan eindigt de enkelbestemming 'Groen' bij de woonbestemming op perceel MPLOO-I-241 en niet bij de tuinbestemming op perceel MPLOO-I-578. In bijlage 1 is de verbeelding met daarop de kadastrale percelen opgenomen. De indiener wordt als enige in de straat geconfronteerd met bouwmogelijkheden recht achter de tuin. Deze keuze wordt niet gemotiveerd.

Reactie:

Zoals beschreven in de inleiding van de reactie op de zienswijzen, is gekozen voor een andere systematiek van bestemmen en zijn de in het vorige bestemmingsplan opgenomen wijzigingsgebieden met inachtneming van het nieuwe stedenbouwkundige plan concreet inbestemd om voor de komende 20 jaar een rechts zekere planologische situatie te creëren. Het gebied met de bestemming 'Groen' ligt in het plangebied waar op basis van de mogelijkheden van het vorige bestemmingsplan ingevolge het wijzigingsgebied 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' sportvoorzieningen mogelijk waren. In het nieuwe stedenbouwkundige plan is dit gebied ingericht als groenzone. Het nieuwe plan is daarop afgestemd. Van een onevenredige toename van bouwmogelijkheden ten opzichte van de huidige bestemming 'Agrarisch' is geen sprake met het toekennen van de bestemming 'Groen'.

Daarnaast wordt de indiener geconfronteerd met zeer beperkte bouwmogelijkheden (perceel MPLOO-I-565). De gronden achter de tuin hebben de functieaanduiding 'zorginstelling'. Op basis van de bestemmingsomschrijving zijn hier zorgwoningen toegestaan. Onduidelijk is wat onder zorgwoningen wordt verstaan en specifieke bouwregels ontbreken. Uit de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan volgt dan ook dat de indiener geconfronteerd kan worden met hoofdgebouwen met een maximale bouwhoogte van 11 meter op de perceelsgrens. Dit is een enorme inbreuk op de bestaande situatie en resulteert in een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Reactie:

In de reactie hiervoor en de inleiding op de beantwoording van de zienswijzen is de wijze van bestemmen uitgelegd. In het hiervoor geldende bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense landen' was het via een wijzigingsbevoegdheid (wro-zone - wijzigingsgebied 2) mogelijkheid om ter plaatse woningen te realiseren met een bouwhoogte van maximaal 15 meter. In het kader van het nieuwe stedenbouwkundige plan is ter plaatse gekozen voor een andere uitwerking in de vorm van een groenzone met ten noorden daarvan wijkondersteunende functies. Hierbij zijn de bouwmogelijkheden overigens teruggebracht tot gebouwen die maximaal 11 meter hoog mogen zijn.

De indiener verzoekt om de bestemming 'Groen' door te trekken en evenwijdig te laten lopen met perceel MPLOO-1-578, zodat een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd blijft.

Reactie:

De bestemmingsgrenzen en de uitwerking van de bestemmingen vloeien voort uit het stedenbouwkundige plan en staan niet meer ter discussie. De inrichting op deze wijze was in het vorige bestemmingsplan via een wijzigingsprocedure overigens ook al mogelijk, zoals eerder is uitgelegd.

Er wordt daarom geen aanleiding gezien de bestemming Groen ter plaatse aan te passen.

Het plan tast het woongenot aan

Het huidige bestemmingsplan kent aan de naastgelegen gronden de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' en functieaanduiding 'parkeerterrein' toe. Hierdoor kon de indiener geconfronteerd worden met gebouwen van 6 meter hoog (maximale oppervlakte per gebouw 20 m²) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het ontwerpbestemmingsplan staat hoofdgebouwen ten behoeve van voorzieningen tot op de perceelsgrens van 7 meter hoog en hoofdgebouwen ten behoeve van wonen op en afstand van 3 meter van de perceelsgrens tot 11 meter hoog toe. Ook bijbehorende bouwwerken tot de perceelsgrens van 5 meter hoog zijn mogelijk en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 6 meter hoog. Dit is eveneens een enorme inbreuk op de bestaande situatie en resulteert in een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat op de volgende onderdelen.

Uitzicht

Het uitzicht wordt door het ontwerpbestemmingsplan aangetast. Alhoewel geen recht bestaat op een blijvend vrij uitzicht, neemt dit niet weg dat u het belang dat de indiener heeft bij het behoud van het uitzicht moet betrekken in uw belangenafweging.

Schaduwhinder

Het is niet onderzocht of de uitvoering van het plan de inval van zonlicht op het perceel van de indiener beperkt. Schaduwhinder tast het woongenot aan en brengt schade toe aan de beplanting.

Rechtszekerheid

De wenselijkheid van de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' is amper gemotiveerd. In de toelichting van het bestemmingsplan staat niks over de (ruimtelijke) wenselijkheid van de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen'. Het ontwerpbestemmingsplan kenmerkt zich door flexibiliteit in die zin dat ruime marges in bouwregels worden gehanteerd en geen situeringseisen worden vastgelegd, maar dit mag niet ten koste gaan van de rechtszekerheid.

De indiener is bereid mee te denken over een alternatieve oplossing. Er zijn oplossingen die de uitvoering van het plan mogelijk maakt, maar de inbreuk op het woongenot van de indiener vermindert. Eén van die oplossingen is om de bestemming 'Groen' aan de achterzijde van de tuin van cliënten te verlengen tot evenwijdig aan perceel MPLOO -1 - 578. Ten aanzien van de beoogde naastgelegen bebouwing kan gedacht worden lagere bebouwing, of meer ruimte tussen de bebouwing en de perceelsgrens.

Reactie:

Het Chw bestemmingsplan is gebaseerd op de nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten die in 2017 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. Daarin is een deel ook aangewezen als voorzieningencluster. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt uiteraard zorgvuldig naar gekeken naar een goede inpassing van de functies waarbij moet worden voldaan aan alle randvoorwaarden die daarvoor gelden. Bij de concrete ontwikkeling zullen ook de bewoners worden betrokken.

De indiener vreest dat de woning in waarde daalt na realisering van het plan

Nu bij planschadeclaims een steeds groter deel van het nadeel voor eigen risico blijft, moet dit nadeel zo klein mogelijk blijven. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat u het nadeel voor omwonenden waar mogelijk beperkt. Een reden te meer om mee te denken aan alternatieve oplossingen, zodat geen of minder planschade te verwachten is.

Reactie:

Indien door een ontwikkeling negatieve effecten ontstaan op het perceel is er een mogelijkheid om beroep te doen op de planschaderegeling.

Voorstel

De zienswijze leidt tot niet aanpassing van het Chw bestemmingsplan

Zienswijze 8: Rotij Grondontwikkeling Oost BV (RGO)

Bestemming voormalige boerderij Bremenbergweg 4

RGO is samen met Stichting Woonconcept eigenaar van de voormalige boerderij met bedrijfswoning gelegen aan de Bremenbergweg 4. De boerderij wordt thans verhuurd als particuliere burgerwoning, met de bestemming: maatschappelijke doeleinden. Op ons verzoek heeft het college in het voorliggende bestemmingsplan de boerderij bestemd voor gemengde doeleinden (artikel 6).

RGO vraagt zich af waarom binnen deze bestemming alleen bedrijven tot en met milieucategorie 2 mogelijk worden gemaakt. De dichtst bijgelegen woning ligt op 125 meter van het bestemmingsvlak voor de Bremenbergweg 4, waardoor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 prima mogelijk kunnen worden gemaakt. Wij verwachten dat er juist vraag is naar locaties voor bedrijven met een bedrijfswoning in de milieucategorieën 3.1 en 3.2, aangezien dit aanbod thans ontbreekt in Meppel en omstreken. Deze locatie is hier door haar ligging uitstekend geschikt voor. RGO verzoekt de gemeente het bestemmingsplan hierop aan te passen.

Reactie:

In het nieuwe Chw bestemmingsplan voor Nieuwveense Landen zijn voor de bestemming 'Gemengd' voor deze locatie de regels overgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense landen' dat is vastgesteld op 23 februari 2012. In de planregels voor deze locatie (Artikel 8 Maatschappelijk) zijn ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf', ambachtelijke bedrijven tot en met categorie 2 toegestaan. Mede omdat tevens een woonfunctie binnen deze bestemming is toegestaan, is het vanuit milieuoogpunt niet wenselijk de milieucategorie te verruimen.

Verder verzoekt RGO dat de gemeente de grenzen van het bestemmingsvlak aanpast aan de feitelijke situatie op het perceel Bremenbergweg 4.

Reactie:

Voor deze locatie zijn de grenzen in onderhavige Chw bestemmingsplan afgestemd op het huidige bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense landen' en op basis van de kadastrale gegevens. Er is geen aanleiding deze grenzen aan te passen.

RGO vraagt zich af waarom de maximale bouw- en goothoogte die wordt toegestaan op de locatie Bremenbergweg 4 niet gelijk is aan de vergelijkbare locatie Bremenbergweg 2. Hier bedragen de maximale bouw- en goothoogte 6 en 12 meter, terwijl dit aan de Bremenbergweg 4,5 en 12 meter is. De huidige bebouwing heeft al een grotere goothoogte dan in het voorliggende bestemmingsplan toegestaan 4,5 meter. RGO verzoekt u het voorliggende bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Reactie:

Voor deze locatie zijn bouwregels in het Chw bestemmingsplan afgestemd op het huidige bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense landen'. Nu is gebleken dat de goothoogte van de bestaande bebouwing feitelijk hoger is dan de toegelaten 4,5 meter. De goothoogte is afgestemd op de bestaande bebouwing, de verbeelding is hierop aangepast.

Fasering binnen het bestemmingsplan

De faseringsregeling die is opgenomen in artikel 27 van de regels is naar de mening van RGO te rigide en laat te weinig ruimte open voor verandering en gewijzigde inzichten en (markt)omstandigheden. RGO kan zich goed voorstellen dat zij, maar ook de gemeente, eerder met fase 3 willen starten dan dat er 80% van de woningen in fase 2 is vergund. De in fase 2 Boshoven te realiseren woningen zullen heel andere producten zijn voor een andere doelgroep, dan de in fase 3 Broeklanden te realiseren woningen. RGO verzoekt dan ook om de in artikel 27.1.3 opgenomen afwijkingsregels ruimer te formuleren door sub 27.1.3 te vervangen door "b. een aangepaste fasering gewenst is". RGO verzoekt het voorliggende bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Daarnaast vraagt RGO zich af of deze bepaling wel uitvoerbaar is, nu in de regels niet is vastgelegd hoeveel woningen per deelgebied maximaal gerealiseerd mogen worden. Kunt u aangeven hoe deze toetsing aan de 80% van de woningen in een fase gebeurt, als de gemeente niet (zeker) weet hoeveel woningen in een fase gerealiseerd worden?

Reactie:

Nadere bestudering van de wijze waarop de fasering zou kunnen worden geregeld, heeft geleid tot een andere aanpak. Besloten is om de fasering nu te regelen via een beleidsregel, waardoor er meer flexibiliteit ontstaat in die zin dat eenvoudiger van de fasering kan worden afgeweken. Dit kan bijvoorbeeld als blijkt dat daar in de toekomst behoefte aan is, de woningbouw sneller gaat dan verwacht of als er reden is om op een andere manier te faseren. Bij dit alles speelt wel de watercompensatie een belangrijke rol die wel per fase goed moet worden geborgd. Hierover worden afspraken gemaakt met het waterschap die ook worden vastgelegd in een beleidsregel.

Duurzaamheidsambities en -eisen

In de toelichting alsmede in de regels is bepaald dat een woningbouwontwikkeling dient te voorzien in aardgasloze en minimaal energie neutrale woningen. Dit conflicteert met het thans vigerende wettelijk kader zoals vastgesteld in het bouwbesluit. In de tussen de gemeente Meppel en de combinatie BPD RGO te sluiten samenwerkingsovereenkomst voor deelgebied Broeklanden 2+5 is juist bepaald dat het wettelijk kader op dit punt als uitgangspunt wordt genomen door de partijen. Het thans voorliggende ontwerp bestemmingsplan conflicteert met deze met de gemeente gemaakt afspraak. RGO verzoekt de gemeente het voorliggende bestemmingsplan op dit punt gewijzigd vast te stellen.

Daarnaast staat in de toelichting op het plan op meerdere plekken aangegeven dat de gemeente wenst dat Nieuwveense Landen op bestemmingsplanniveau energieneutraal en het liefst energieleverend moet worden. Dit is wat anders dan dat alle woningen die in dit plangebied gerealiseerd worden energieneutraal (en het liefst energieleverend) moeten worden. RGO verzoekt de gemeente het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en wel zodanig dat als uitgangspunt wordt genomen dat op het bestemmingsplanniveau energieneutraliteit als uitgangspunt wordt genomen en niet op bouwplanniveau. Dit laatste is, zoals aangegeven, in strijd met de gemaakte afspraken over deelgebied Broeklanden 2+5.

Reactie:

Reactienota Zienswijzen Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen 2020

Een bestemmingsplan en ook een Chw bestemmingsplan kan geen strengere normen afdwingen dan het Rijk heeft bepaald. De tekst in de regels is het vastgestelde plan dan ook anders geformuleerd, namelijk als een ambitie in plaats van een harde voorwaarde. Bij het bouwen moet worden aangesloten op de eisen die zijn opgenomen in het Bouwbesluit, de gemeente kan hiervan niet afwijken.

Natuurinclusief bouwen

RGO sluit zich aan bij de wens om een natuurinclusieve wijk te maken. In het voorliggende plan is echter in de regels bepaald dat alleen mag worden gebouwd als minimaal 15 punten voor het treffen en in stand houden van verschillende soorten maatregelen worden gehaald. RGO merkt op dat deze regeling in strijd is met de tussen de gemeente Meppel en de combinatie BPD RGO gemaakte afspraken voor deelgebied Broeklanden 2+5.

Tevens constateert RGO dat er geen regeling voor natuurinclusiviteit is opgenomen in de door de gemeente te realiseren bestemmingen "Groen - Park" en "Groen - Bos". RGO verzoekt de gemeente de regels alsmede de toelichting hierop aan te passen en in overeenstemming te brengen met de gemeente gemaakte afspraken.

Reactie:

De gemeente houdt vast aan de ambitie dat er in Nieuwveense Landen natuurinclusief wordt gebouwd. De wijze waarop dit kan, is opgenomen in een beleidsregel voor natuurinclusief bouwen. In de regels wordt alleen opgenomen dat natuurinclusief moet worden gebouwd, hoe dat moet plaatsvinden wordt uitgewerkt in de beleidsregel.

Binnen de bestemming 'Groen - Park' zijn uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen toegestaan. Binnen deze bestemming zijn geen woningen of andere bouwwerken toegestaan. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om deze regeling in deze bestemming op te nemen. In de praktijk zijn kleine gebouwen voor nutsvoorzieningen vaak vergunningvrij, in die gevallen kan natuurinclusief bouwen niet worden afgedwongen.

De bestemming Groen - Bos, is niet opgenomen in het Chw bestemmingsplan, wellicht wordt bedoeld op de aanduiding 'bos' binnen de groenbestemming. Deze gronden zijn bedoeld voor het compensatiebos dat moet worden aangelegd.

Specifieke bouwregels

Ten aanzien van de regels heeft RGO een aantal opmerkingen, te weten:

- a. In de regels behorende bij de bestemmingen voor de toekomstige woongebieden (bv artikel 18 – woongebieden broeklanden) is bepaald dat de te bouwen woningtypen conform het alsdan geldende woningbeleid gerealiseerd moeten worden. RGO vraagt zich af of deze bepaling wel toetsbaar is, bijvoorbeeld als RGO een aanvraag omgevingsvergunning activiteit bouwen indient voor 10 rijenwoningen in de koopsector. Kan worden aangegeven hoe deze toetsing aan het alsdan geldende woonbeleid gebeurt en wanneer deze aanvraag in strijd is met deze regel?
- b. In de regels behorende bij de bestemmingen voor de toekomstige woongebieden (bv artikel 18 Woongebied - Broeklanden) is bepaald dat tot een strijdig gebruik in ieder geval wordt gerekend indien er woningen worden gebruikt in strijd met het gemeentelijk woonbeleid. Deze bepaling vindt RGO ongewenst omdat deze bepaling de kopers van haar woningen te weinig rechtszekerheid biedt. Tevens vraagt RGO zich af hoe de gemeente denkt te kunnen bepalen dat een woning in het bestemmingsplan

Nieuwveense Landen in strijd met het gemeentelijk woonbeleid wordt gebruikt. RGO vraagt de gemeente aan te geven hoe zij dit wil toetsen en controleren?

Reactie:

De gemeente deelt de mening van reclamant dat er ruimte is voor interpretatie met deze regel. De regel wordt aangepast in die zin dat bij het realiseren van woningen sprake moet zijn van een invulling die aansluit bij de Beleidsregel Wonen die door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld waarin het woningbouwprogramma voor Nieuwveense Landen wordt uitgewerkt per fase. In dit document is per gebied vermeld hoeveel en welk type woning per gebied gerealiseerd mag worden. Hiermee wordt invulling gegeven aan het Meppeler woonbeleid en bij bouwaanvragen wordt aan deze beleidsregel getoetst. De opzet van het Chw bestemmingsplan blijft echter wel globaal en biedt ruimte voor flexibiliteit. Mocht er in de toekomst aanleiding zijn voor een andere invulling van de wijk dan kan de beleidsregel door het college van worden aangepast. Een wijziging van het Chw bestemmingsplan is dan niet noodzakelijk.

- c. In de regels behorende bij de bestemmingen voor de toekomstige woongebieden (bv artikel 18 - Woongebied Broeklanden) is bepaald dat de afstand van hoofdgebouwen dan wel een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter mag bedragen. Het door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundig plan voor deelgebied Broeklanden 2+5 is hiermee in strijd. Op sommige plekken is de afstand minder dan 3 meter. RGO verzoekt u de regels alsmede de toelichting hierop aan te passen en in overeenstemming te brengen met het door de gemeente vastgestelde stedenbouwkundig plan.

Reactie:

Naar aanleiding van deze opmerking is in de regels een binnenplanse afwijking opgenomen als het gevallen betreft om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te verkleinen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het in beginsel niet wenselijk dat (niet aaneengebouwde zijden van) hoofdgebouwen op de erfgrans worden gerealiseerd. Specifiek voor Broeklanden 2+5 (ook wel Weideblick genoemd) is opgenomen dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ook minder dan 3 meter mag zijn, conform het stedenbouwkundig plan voor dit deelgebied.

Regels beeldkwaliteit

In de regels behorende bij de bestemmingen voor de toekomstige woongebieden (bv artikel 18 Woongebied - Broeklanden) is bepaald dat het uiterlijk van bouwwerken moet voldoen aan redelijke eisen van welstand. Wat hieronder per woongebied wordt verstaan is opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan Nieuwveense Landen welke als bijlage 6 bij de toelichting van het plan is opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan heeft echter alleen betrekking op het deelgebied Centrum Wonen en Broeklanden, en niet op de overige deelgebieden. RGO verzoek het plan hierop aan te passen en in overeenstemming te brengen met de bepalingen omtrent beeldkwaliteit in de regels op het plan.

Reactie:

Het in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen beeldkwaliteitplan is een oude versie, er wordt een nieuw beeldkwaliteitplan in procedure gebracht die door de gemeenteraad zal worden vastgesteld. Voorafgaand aan de vaststelling zal het plan in het kader van de inspraak gedurende zes weken ter inzage worden gelegd, zodat een ieder daarop kan reageren.

Agrarisch bestemming percelen Nijeveen, G nummers 611, 613 en 615

De bij RGO en Stichting Woonconcept in eigendom verblijvende gronden kadastraal bekend gemeente Nijeveen, G nummers 611, 613 en 615 met een gezamenlijk oppervlakte van ruim 10 hectare, worden in onderhavig bestemmingsplan bestemd voor agrarische doeleinden. De nu nog op deze gronden liggende bevoegdheid van het College van Meppel om deze agrarische bestemming te wijzigingen van woondoeleinden vervalt, indien onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld. RGO vindt de onderbouwing van deze keuze te minimaal en verzoekt deze gronden alsnog te bestemmen voor woondoeleinden. Indien dit niet gebeurt, dan wordt verzocht de bestemming agrarisch te wijzigen, zodat er op deze gronden een (waterbonden) zonnepark gerealiseerd kan worden.

Een zonnepark op deze 10 hectare kan een goede bijdrage leveren aan het door de gemeente vastgestelde doel om van Nieuwveense Landen een energie neutrale of zelfs een energieleverende wijk te maken. De combinatie van zonnepark met waterberging levert daarnaast een bijdrage aan de noodzakelijke waterberging in het gebied. Het kan zelfs een voorbeeldproject worden voor meervoudig ruimtegebruik en de wijze waarop energieproductie op een mooie en efficiënte manier vervlochten kan worden met de ontwikkeling en realisatie van een nieuwe woonwijk en een belangrijke bijdrage te leveren aan het uitgangspunt/de wens van de gemeente om van Nieuwveense Landen een energieleverende wijk te maken.

Reactie:

Uitgangspunt is om niet zonder meer agrarische gronden te gebruiken voor de opwekking van zonne-energie. Conform het beleid van de gemeente Meppel is de ambitie: eerst zon op daken, dan zon in de gebouwde omgeving. De Parkzone is onderdeel van het toekomstige bebouwd gebied Nieuwveense Landen en dient mede voor de energieopwekking ten behoeve van de wijk.

Voorstel

De zienswijze leidt op de volgende punten tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan:

- In de regels van artikel 18 wordt voor het gebied Weideblick opgenomen dat van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag worden afgeweken, net zoals dat in het stedenbouwkundig plan voor dit deelgebied is opgenomen.*
- In de regels van de artikelen 18 t/m 21 (regels voor de te ontwikkelen woongebieden) wordt een binnenplanse afwijking opgenomen als het gevallen betreft om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te verkleinen.*
- In de regels van de artikelen 18 t/m 21 wordt de regel voor natuurinclusief bouwen aangepast in die zin dat de wijze waarop dit kan plaatsvinden wordt uitgewerkt in een beleidsregel. De bijlage behorende bij de regels wordt uit de regels verwijderd.*

- *Artikel 27 wordt in het vast te stellen Chw bestemmingsplan aangepast. De fasering wordt geregeld in een door het college vast te stellen Beleidsregel Wonen in plaats van het Chw bestemmingsplan en wordt minder rigide.*

Zienswijze 9: DAS namens indiener 9

De indiener heeft bezwaar tegen het ontwerp vanwege het bestemmingsvlak dat direct tegenover zijn woning, aan de overzijde van de straat, in het bestemmingplan is opgenomen. Het gaat daarbij om de enkelbestemming 'Gemengd - Voorzieningen'. Voor een deel van dit vlak geldt bovendien de functieaanduiding "zorginstelling". Daarnaast heeft de indiener – zij het in mindere mate- problemen met het daarachter geplande, meer op afstand van zijn woning gelegen, woongebied.

De indiener is van mening dat deze grond in het geheel niet bebouwd zou moeten worden. Het gaat thans om gronden met een agrarische bestemming. Het woongenot van de indiener wordt voor een belangrijk deel bepaald door de vrije ligging en de uitzicht over dit agrarische gebied. De gemeente heeft thans de visie om (direct) aan de overzijde van de straat bebouwing toe te staan. Daarbij is overwogen dat het al bestaande bebouwingslint hier wordt uitgebreid. Van een bebouwingslint in die zin is echter geen sprake. Er is thans eerder sprake van verspreide, onderbroken, bebouwing met veel doorzichten naar het achterland. Het gebied volbouwen zal de omgevingswaarde negatief beïnvloeden omdat de doorkijkjes richting het buitengebied c.q. groen dreigen te verdwijnen.

Het is ook niet nodig om de stad ook hier (direct) verder uit te breiden richting het buitengebied. Dit er zijn nog voldoende mogelijkheden om via inbreiding in de nodige bouwlocaties te voorzien, of nieuwe bouwlocaties op grotere afstand te situeren. Natuurwaarden en flora en fauna zullen hier onnodig door worden aangetast.

De woning van de indiener is aan de achterzijde al ingebouwd door een nieuw opgetrokken stadswijk. Het getuigt niet van een evenwichtige belangenafweging om nu ook aan de voorzijde in te bouwen zoals het ontwerpbestemmingsplan beoogt. Het zou in de rede liggen hier ook een groene bestemming in te plannen, tenminste als buffer. Daarbij komt dat nieuwbouw op deze locatie niet goed zal passen bij de al bestaande, oudere woningen. Oudbouw en nieuwbouw zal nooit één geheel kunnen worden. Daarom zal de aantasting van de omgeving altijd als een oude wond zichtbaar blijven in het straatbeeld. Dit klemt temeer indien er zal worden gekozen voor een instellingsgebouw in plaats van voor andere woningen. Niet alleen bouwstijlen raken dan vermengd, maar er vindt ook een functiemenging plaats die zal afdoen aan de beleving van de buurt. Geheel subsidiair, voor zover er toch gebouwd zou moeten worden, voert indiener nog het navolgende aan. Tegenover de woning van de indiener is een speelveldje voor de jeugd. Dit zou volgens de plannen worden weg bestemd. Het is voor de buurt erg belangrijk dat deze groene plek voor de jeugd blijft behouden. Hier zou dan ook kunnen worden voorzien in een toegang tot de groenstrook die volgens het ontwerpbestemmingsplan achter de bestaande woningen, vanuit de woning van de indiener gezien, schuin aan de overzijde van de straat, is ingetekend. Zo wordt deze groenstrook dan beter toegankelijk en blijft de verbinding van de straat met het buitengebied en het groen beter behouden.

Tenslotte vindt de indiener dat een instellingsgebouw en niet-grondgebonden woningen niet passen op deze locatie. Het gebouw wordt daardoor te hoog, met (extra) gevolgen voor vermindering van zonlicht en een nog meer indringende projectie van het gebouw op

zijn woning. Bovendien is de intensiteit van de bewoning van ouderen/ zorgwoningen groter omdat de bewoners daar veelal de hele dag thuis zijn en de hoofdbewoning op meerdere woonlagen plaatsvindt. Daardoor wordt de privacy van de indiener meer geschaad. De indiener wil hoe dan ook geen gebouwen die hoger zijn dan zijn eigen woning. Ook zal den deel van het bouwvlak gebruikt kunnen worden als instellingsgebouw, met daaraan gekoppelde voorzieningen als horeca, zorginstellingen, etc. De indiener vreest dat hier grote negatieve gevolgen voor zijn woon- en leefklimaat zullen zijn, zoals verkeer- en parkeeroverlast door bezoekers en leveranciers, overlast van geluid en geur van installaties, etc.

Gelet op bovenstaande verzoekt DAS namens de indiener dringend het ontwerpbestemmingsplan met het oog op de belangen van de indiener aan te passen en niet ongewijzigd vast te stellen. De reactienota zienswijze en de berichten over de verdere procedure ziet DAS te zijner tijd graag tegemoet.

Reactie:

Zoals beschreven in de inleiding van deze reactienota, zijn de bestemmingsgrenzen afgestemd op de grenzen van de wijzigingsbevoegdheden uit het geldende bestemmingsplan en bijbehorend stedenbouwkundig plan. De gronden zijn naast de agrarische bestemming ook voorzien van een 'Wro-zone - Wijzigingsgebied 6'. Doormiddel van deze wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk de gronden ten behoeve van verschillende functies. Deze functies komen overeen met de bestemming 'Gemengd - voorzieningen' zoals opgenomen in het ontwerp Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense landen 2020. Pas als de ontwikkeling concreet wordt, is er meer duidelijk over de precieze invulling van dit gebied.

Het Chw bestemmingsplan biedt een kader waar binnen de ontwikkeling mogelijk is. Pas als de ontwikkeling concreet wordt, is er meer duidelijk over de precieze invulling. De raad heeft op 28 mei 2020 bij de vaststelling van het 'Integraal huisvestingsplan primair onderwijs 2020-2035' besloten dat er in Nieuwveense Landen ruimte voor primair onderwijs zou moeten komen. Daarom is deze functie in het Chw bestemmingsplan mogelijk gemaakt. Indien deze worden gerealiseerd dient er onder andere rekening gehouden met het parkeerbeleid van de gemeente Meppel en de verkeersgeneratie en de effecten daarvan op de omgeving. Bij de uitwerking van het plan wordt hier nader aandacht aan besteed. Dit staat echter los van het Chw bestemmingsplan. Indien door een ontwikkeling negatieve effecten ontstaan op het perceel is er een mogelijkheid om beroep te doen op de planschaderegeling.

Zoals beschreven in paragraaf 5.1.2 van de toelichting is het niet mogelijk om de gehele woningbehoefte in Meppel binnenstedelijk te realiseren. Dit is in de woonvisie gemotiveerd. Daarom is al in 2009 gekozen voor uitbreiding en is de uitbreidingslocatie Nieuwveense Landen in 2012 vastgelegd in een bestemmingsplan. De 1e fase is zo goed als afgerond. Gelet op de woningbehoefte is nieuwe harde plancapaciteit noodzakelijk.

Het is zeker niet de bedoeling om de speeltuin weg te bestemmen. Het Chw bestemmingsplan maakt het mogelijk om de speeltuin te behouden. Ter verduidelijking wordt in de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' expliciet opgenomen dat 'speelvoorzieningen' zijn toegestaan.

Het bestemmingsplan biedt een kader waar binnen deze ontwikkeling mogelijk zijn. Pas als de ontwikkeling concreet wordt, is er meer duidelijk over de precieze invulling van dit gebied. Deze invulling wordt eveneens getoetst of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en op de andere omgevingsaspecten zoals verkeer en parkeren. Indien door een ontwikkeling toch negatieve effecten ontstaan op het perceel is er een mogelijkheid om beroep te doen op de planschaderegeling.

Voorstel

De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan in die zin dat binnen de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' in de bestemmingsomschrijving 'speelvoorzieningen' worden toegevoegd. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 10: Indiener 10

1. De indiener is tegen algehele bebouwing inclusief samengevoegde bebouwing (sociale/culturele). Mocht er achter de huidige speelplaats gebouwd worden, dan mag dit niet hoger zijn dan de woningbouw.
2. Ook heeft de indiener al huizen aan de achterzijde van het huis. Mocht er aan de voorzijde worden gebouwd dat staat de woning van de indiener helemaal ingebouwd.
3. De indiener begrijpt niet waarom de speeltuin waar veel gebruik van gemaakt wordt verwijderd. Het speeltuintje komt te goede van de huidige bebouwing, eventuele uitbreiding van de bestaande speeltuin is een betere optie.
4. De indiener meldt dat de waarde van de eigen woning minder wordt door de nieuwe woonwijk. Ook vindt de indiener dat door de nieuwe bebouwing zorgt voor schending van privacy (ze hebben nu vrij uitzicht). Daarnaast is de indiener niet blij van de toename van verkeer en parkeergelegenheden.
5. De indiener meldt dat er nog niets in kaart is gebracht over de ontsluitingsweg voor het bedrijf van de familie Mulder. Als zij met hun zware bedrijfsvoertuigen hier over de weg moeten krijgen we een zeer onveilige situatie en tevens is de weg daar niet op berekend.
6. Nergens in de Nieuwveense Landen staan de rijen huizen zo dicht op elkaar als op de Nijeveenseweg. Verdere lintbebouwing is niet gewenst.

Reactie:

Zoals beschreven in de inleiding van deze reactienota, zijn de bestemmingsgrenzen en bouwmogelijkheden afgestemd op de grenzen van de wijzigingsbevoegdheden uit het geldende bestemmingsplan en bijbehorend stedenbouwkundig plan. De grens van de bestemming 'Groen' is afgestemd op de 'wro-zone - wijzigingsgebied 5. Binnen deze wijzigingsbevoegdheid is de mogelijkheid om tot en met 15 meter te kunnen bouwen. In het Chw bestemmingsplan is deze bouwhoogte teruggebracht tot maximaal 11 meter. Het Chw bestemmingsplan biedt een kader waar binnen deze bouwmogelijkheden zijn toegestaan. Pas als de ontwikkeling concreet wordt, is er meer duidelijk over de precieze invulling en hoe dit wordt gesitueerd. Indien door een ontwikkeling negatieve effecten ontstaan op het perceel is er een mogelijkheid om beroep te doen op de planschaderegeling.

Het is zeker niet de bedoeling om de speeltuin weg te bestemmen. Het Chw bestemmingsplan maakt het mogelijk om de speeltuin te behouden. Ter verduidelijking wordt in de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' expliciet opgenomen dat 'speelvoorzieningen' zijn toegestaan

Bij de verdere invulling van het gebied dient per ontwikkeling onder andere rekening gehouden met het parkeerbeleid van de gemeente Meppel en de verkeersgeneratie en de effecten daarvan op de omgeving. Bij de uitwerking van het plan wordt hier nader aandacht aan besteed. Dit staat echter los van het Chw bestemmingsplan. Indien door een ontwikkeling negatieve effecten ontstaan op het perceel is er een mogelijkheid om beroep te doen op de planschaderegeling.

Door het verdwijnen van de aansluiting van de rotonde bij de watertoren op de Nijeveenseweg zal het verkeer van en naar het grondverzetbedrijf in de eindsituatie niet via de Nijeveenseweg gaan. De gemeente zal hiermee bij de uitvoering van het Chw bestemmingsplan rekening mee houden en hiervoor voorzieningen treffen.

De nieuwe woningen die worden gerealiseerd worden op basis van het stedenbouwkundig plan en worden getoetst aan het nog vast te stellen beeldkwaliteitplan.

Voorstel

De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan in die zin dat binnen de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' in de bestemmingsomschrijving 'speelvoorzieningen' worden toegevoegd. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 11: DAS namens Indiener 11

De indiener heeft bezwaar tegen het ontwerp vanwege het bestemmingsvlak dat direct tegenover zijn woning, aan de overzijde van de straat, in het bestemmingplan is opgenomen. Het gaat daarbij om de enkelbestemming gemengd – voorzieningen. Voor een deel van dit vlak geldt bovendien de functieaanduiding “zorginstelling”. Daarnaast heeft de indiener – zij het in mindere mate – problemen met het daarachter geplande, meer op afstand van zijn woning gelegen, woongebied.

Primair is de indiener van mening dat deze grond in het geheel niet bebouwd zou moeten worden. Het gaat thans om gronden met een agrarische bestemming. Het woongenot van de indiener wordt voor een belangrijk deel bepaald door de vrije ligging en de uitzicht over dit agrarische gebied. De gemeente heeft thans de visie om (direct) aan de overzijde van de straat bebouwing toe te staan. Daarbij is overwogen dat het al bestaande bebouwingslint hier wordt uitgebreid. Van een bebouwingslint in die zin is echter geen sprake. Er is eerder sprake van verspreide, onderbroken, bebouwing met veel doorzichten naar het achterland. Het gebied volbouwen zal de omgevingswaarde negatief beïnvloeden omdat de doorkijkjes richting het buitengebied c.q. groen dreigen te verdwijnen.

Het is ook niet nodig om de stad ook hier (direct) verder uit te breiden richting het buitengebied. Er zijn nog voldoende mogelijkheden om via inbreiding in de nodige bouwlocaties te voorzien, of nieuwe bouwlocaties op grotere afstand te situeren. Natuurwaarden en flora en fauna zullen hier onnodig door worden aangetast.

De woning van de indiener is aan de achterzijde al ingebouwd door een nieuw opgetrokken stadswijk. Het getuigt niet van een evenwichtige belangenafweging om nu ook aan de voorzijde in te bouwen zoals het ontwerpbestemmingsplan beoogt. Het zou in de rede liggen hier ook een groene bestemming in te plannen, tenminste als buffer.

Daarbij komt dat nieuwbouw op deze locatie niet goed zal passen bij de al bestaande, oudere woningen. Oudbouw en nieuwbouw zal nooit één geheel kunnen worden. Daarom zal de aantasting van de omgeving altijd als een oude wond zichtbaar blijven in het straatbeeld. Dit klemt temeer indien er zal worden gekozen voor een instellingsgebouw in plaats van voor andere woningen. Niet alleen bouwstijlen raken dan vermengd, maar er vindt ook een functiemenging plaats die zal afdoen aan de beleving van de buurt.

Geheel subsidiair, voor zover er toch gebouwd zou moeten worden, voer ik nog het navolgende aan. Tegenover de woning van de indiener is een speelveldje voor de jeugd. Dit zou volgens de plannen worden weg bestemd. Het is voor de buurt erg belangrijk dat deze groene plek voor de jeugd blijft behouden. Hier zou dan ook kunnen worden voorzien in een toegang tot de groenstrook die volgens het ontwerpbestemmingsplan achter de bestaande woningen, vanuit de woning van de indiener bezien, schuin aan de overzijde van de straat, is ingetekend. Zo wordt deze groenstrook dan beter toegankelijk en blijft de verbinding van de straat met het buitengebied en het groen beter behouden.

De indiener is ook van mening dat het weg bestemmen van het speelveldje in strijd is met gemaakte afspraken tussen uw gemeente en de bewoners van de wijk, zoals vastgelegd in een tussen de gemeente en de bewonersgroep ondertekend convenant.

Het speelveldje is er niet zomaar gekomen. Hierbij is de gemeente niet over één nacht ijs gegaan, zoals ook blijkt uit een brief van de bewonersgroep van 23 september 2016. Het gaat niet aan om deze speelvoorziening nu met een enkele pennenstreek zomaar weg te bestemmen. Uw raad wordt dringend gevraagd de aan de bewoners gedane toezeggingen mee te wegen. Het zou de bestuurlijke betrouwbaarheid aantasten als het speelveldje de buurt nu weer zou worden ontnomen. In juridisch opzicht zou dit strijd met het vertrouwensbeginsel opleveren.

Tenslotte meent de indiener dat een instellingsgebouw en niet-grondgebonden woningen niet passen op deze locatie. Het gebouw wordt daardoor te hoog, met (extra) gevolgen voor vermindering van zonlicht en een nog meer indringende projectie van het gebouw op zijn woning. Bovendien is de intensiteit van de bewoning van ouderen/ zorgwoningen groter omdat de bewoners daar veelal de hele dag thuis zijn en de hoofdbewoning op meerdere woonlagen plaatsvindt. Daardoor wordt de privacy van de indiener meer geschaad. De indiener wil hoe dan ook geen gebouwen die hoger zijn dan zijn eigen woning. Ook zal den deel van het bouwvlak gebruikt kunnen worden als instellingsgebouw, met daaraan gekoppelde voorzieningen als horeca, zorginstellingen, etc. De indiener vreest dat hier grote negatieve gevolgen voor zijn woon- en leefklimaat zullen zijn, zoals verkeer- en parkeeroverlast door bezoekers en leveranciers, overlast van geluid en geur van installaties, etc.

Gelet op bovenstaande verzoekt DAS namens de indiener dringend het ontwerpbestemmingsplan met het oog op de belangen van de indiener aan te passen en niet ongewijzigd vast te stellen. De reactienota zienswijze en de berichten over de verdere procedure ziet DAS te zijner tijd graag tegemoet.

Reactie:

Zoals beschreven in de inleiding van de reactie op de zienswijzen, is gekozen voor een andere systematiek van bestemmen en zijn de in het vorige bestemmingsplan opgenomen wijzigingsgebieden met inachtneming van het nieuwe stedenbouwkundige plan concreet inbestemd om voor de komende 20 jaar een recht zekere planologische situatie te creëren. Het Chw bestemmingsplan is gebaseerd op de nieuwe stedenbouwkundige uitgangspunten die in 2017 door de gemeenteraad zijn vastgesteld. De bestemmingsgrenzen en de uitwerking van de bestemmingen die uit dat plan voortvloeien staan niet meer ter discussie. Het door indieners bestreden plandeel is aangewezen als voorzieningencluster en groen. Bij de verdere uitwerking van de plannen wordt uiteraard zorgvuldig gekeken naar een goede inpassing van de functies en moet worden voldaan aan alle randvoorwaarden die daarvoor gelden. Bij de concrete ontwikkeling zullen ook de bewoners worden betrokken.

Ten aanzien van de opmerking over de speeltuin kan worden opgemerkt dat het Chw bestemmingsplan dergelijke voorzieningen toelaat en deze niet worden wegbestemd. Om misverstanden ten aanzien hiervan te voorkomen is in de betreffende bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' expliciet opgenomen dat 'speelvoorzieningen' zijn toegestaan.

Tenslotte kan worden opgemerkt dat, zoals beschreven in paragraaf 5.1.2 van de toelichting, het niet mogelijk is om de gehele woningbehoefte in Meppel binnenstedelijk te realiseren. Dit is in de woonvisie gemotiveerd. Daarom is al in 2009 gekozen voor uitbreiding en is de uitbreidingslocatie Nieuwveense Landen in 2012 vastgelegd in een bestemmingsplan. De 1e fase is zo goed als afgerond. Gelet op de woningbehoefte is nieuwe harde plancapaciteit noodzakelijk.

Indien indiener van mening is dat er door een ontwikkeling negatieve effecten ontstaan voor zijn perceel dan is er een mogelijkheid om beroep te doen op de planschaderegeling.

Voorstel

De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan in die zin dat binnen de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' in de bestemmingsomschrijving 'speelvoorzieningen' worden toegevoegd. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 12: Natuurbeschermingswacht Meppel en Omstreken

Samenvatting zienswijze

1. Het bestemmingsplan zoals is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl is dermate vaag dat geen goed beeld kan worden verkregen van de consequenties voor natuur en milieu.
2. De ter inzage legging is niet compleet. Belangrijke stukken ontbreken, zoals de ecologische toetsing en het toetsingsadvies van de Commissie m.e.r.
3. De passende beoordeling die deel uitmaakt van de plan-m.e.r. is verouderd en, zoals destijds reeds door de Commissie m.e.r. is geconstateerd, onvolledig.
4. De (ontbrekende) ecologische toetsing is gebaseerd op gegevens uit 2003, terwijl dit soort gegevens niet ouder mag zijn dan vijf jaar. Nieuw veldonderzoek is vereist.

Geen goed beeld van de consequenties voor natuur en milieu.

In het bestemmingsplan worden termen gebruikt als: 'vooraankondiging', 'Chw ontwerp bestemmingsplan' en 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Het is bij de Natuurbeschermingswacht niet duidelijk hoe ze de consequenties van dit plan voor de Natura 2000-gebieden moeten beoordelen. Het geheel heeft het karakter van een structuurvisie en niet van een bestemmingsplan. De Natuurbeschermingswacht betwijfelt of deze vorm van aanpak van bestemmingsplannen mogelijk is in situaties waarbij zich Natura 2000-gebieden in de omgeving bevinden.

De Chw kan in bepaalde gevallen wel bepalen dat aspecten van de nationale wetgeving, zoals beslistermijnen, specifiek mogen worden toegepast. Dit geldt niet voor de Europese wetgeving, zoals onder andere geïmplementeerd in de Wnb.

Er ontbreekt een kwantificering van de talloze ontwikkelingsmogelijkheden op diverse vlakken die in het plan mogelijk worden gemaakt. Alles blijft bij niet-gekwantificeerde termen. Mogelijk dat dit te maken heeft met de door ons niet begrepen 'verbrede reikwijdte'.

Voor dit bestemmingsplan is volgens de Natuurbeschermingswacht geen adequate passende beoordeling gemaakt. Dit dient alsnog te geschieden.

Het MER: Voor dit bestemmingsplan dient het MER te worden geactualiseerd.

Een MER uit 2009 kan niet meer actueel worden geacht. De bijlagen bij dit MER bevinden zich niet bij de ter inzage gelegde documenten. Evenzo ontbreekt het advies van de Commissie m.e.r bij de ter inzage gelegde stukken. In de tussentijd hebben zich ontwikkelingen voorgedaan en is zelfs de wetgeving veranderd.

Het MER is in 2002 met de Startnotitie aangevangen en vervolgens is er in 2004 een MER opgesteld voor 5300 woningen. In 2010 is een nieuw MER opgesteld voor 3000 woningen. Het MER is in 2006 en 2009, onder nummer 1323, getoetst door de Commissie m.e.r.. Het MER 2004 bevatte essentiële tekortkomingen ten aanzien van de onderbouwing van de noodzaak, de gevolgen voor Natura 2000 en alternatievenontwikkeling voor natuur en milieu.

Het MER van 2009 bevatte volgens de Commissie m.e.r. voldoende informatie voor de Besluitvorming, maar de commissie geeft hierbij wel opmerkingen en aanbevelingen. Dat de MER voldoende informatie bevat wil nog niet zeggen dat de vereiste toestemmingen kunnen worden verleend. Naar onze mening bevat dit MER informatie waaruit blijkt dat de toestemming door de gemeenteraad moet worden geweigerd.

De Commissie merkt op:

- De passende beoordeling, die behoort te worden opgenomen in het plan-MER is niet volledig.
- De ecologische toetsing die als bijlage bij het MER is opgenomen kan niet gekwalificeerd worden als passende beoordeling, omdat hierin de volgende twee aspecten ontbraken:
 1. Onduidelijk is wat de indirecte effecten van het plan zijn, die ontstaan door een toename van de recreatiedruk. Waar kunnen de effecten optreden, welke maatregelen kunnen hiertegen genomen worden en hoe effectief zijn deze maatregelen om aantasting van de natuurlijke kenmerken te voorkomen?
 2. Een uitgebreidere onderbouwing van de stelling dat het plan per saldo niet zal leiden tot een toename van stikstofdepositie in de omliggende Natura 2000-gebieden.

De Commissie heeft geadviseerd om het MER op deze punten aan te vullen. Dit advies is te beschouwen als een opdracht. Niet is gebleken dat aan deze opdracht is voldaan.

Het MER bevat leemten, inventarisaties (jonger dan vijf jaar) ontbreken, niet alle invloeden van het plan worden besproken, er is geen sprake van cumulatie, etc. Daarnaast bevat de tekst onvolkomenheden.

In deze MER uit 2009 wordt verwezen naar een rapport "Toetsing Gebiedsvisie Nieuwveense Landen Meppel" (bijlage 7). Deze bijlage ontbreekt, maar kan nauwelijks relevant zijn omdat deze dateert van vóór 2009.

Voortoets milieuaspecten

Aan de ter inzage liggende stukken is een voortoets aan de stukken toegevoegd. Hieraan wordt de eis gesteld dat deze geen leemten mag vertonen en volledige, precieze en definitieve constatering en conclusies dienst te bevatten. Deze voortoets voldoet niet aan deze eisen.

De voortoets sluit slechts in tekstformuleringen uit dat negatieve effecten op de Natura 2000-gebieden zullen en niet kunnen optreden, maar de inhoud van de motivering is zwaar ontoereikend. De voortoets leunt op een A&W-rapport 2412 uit 2018. Dit stuk vormt geen onderdeel van de ter inzage liggende stukken, kan derhalve niet worden beoordeeld en wordt op deze wijze onttrokken aan de inspraakmogelijkheden.

Kortom als voortoets functioneert dit stuk niet. Deze voortoets sluit de kans dat zich significante gevolgen kunnen voordoen niet uit; in tegen deel. Het wijst eens te meer op de noodzaak van het maken van een passende beoordeling.

Reactie:

Voor het bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense Landen dat in 2012 is vastgesteld is een m.e.r.-procedure doorlopen. Ter informatie is het MER als bijlage bij dit nieuwe Chw bestemmingsplan gevoegd. Het nieuwe plan is niet m.e.r.-plichtig. Het maximum aantal woningen dat in het gebied wordt gerealiseerd is in totaal 2.100. Daar moet nog de al gerealiseerde woningen in Deelplan 1 vanaf worden getrokken. Daarmee blijft het aantal woningen onder de drempelwaarde van 2.000 woningen die is opgenomen in het Besluit m.e.r. Dat betekent dat er geen formele m.e.r.-plicht geldt, maar wel een plicht tot het uitvoeren van een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze is uitgevoerd, als bijlage bij het Chw

bestemmingsplan gevoegd en op basis hiervan heeft het college van burgemeester en wethouders van Meppel besloten dat geen m.e.r.-procedure hoeft te worden doorlopen. Door een omissie is het MER van 2009 twee keer opgenomen als bijlage bij het Chw bestemmingsplan (bijlage 8 en bijlage 17). Bijlage 17 had het ecologisch soortenonderzoek uit 2018 moeten zijn dat is uitgevoerd door Altenburg & Wymenga. Daarnaast is het ecologisch onderzoek uit 2018 ten onrechte niet als bijlage toegevoegd bij de ecologische voortoets. Bij de vaststelling zijn deze omissies hersteld. In de toelichting van het Chw bestemmingsplan (paragraaf 6.9) worden de resultaten van deze onderzoeken beschreven. Daarnaast wordt in de voortoets, zoals opgenomen in bijlage 19 van de toelichting, de effecten op gebieds- en soortbescherming beschreven. Hieruit blijkt dat de verschillende effecten geen negatieve effecten hebben op NNN-gebieden en Natura 2000-gebieden. Het plan is dan ook niet in strijd met de Wet natuurbescherming. Op basis van de voortoets en de bijbehorende Aeriusberekening en het ecologische onderzoek uit 2018 (die nu alsnog als bijlage bij de toelichting wordt opgenomen) blijkt dat geen sprake is van significante effecten.

Ontbreken cumulatietoets

Dit bestemmingsplan Nieuwveense landen en het bestemmingsplan Noordpoort hebben vergelijkbare en dus ook cumulerende invloed op het Natura 2000-gebied Wieden. In de Habitatrictlijn is voorgeschreven dat een plan op zichzelf en in combinatie met andere plannen moet worden beschouwd. Deze cumulatietoets ontbreekt.

Reactie:

In de vormvrije m.e.r. is ingegaan op cumulatie zoals beschreven in paragraaf 6.2.

Overleg

Dit bestemmingsplan is tot stand gekomen zonder overleg met de Natuurbeschermingswacht Meppel en omstreken. Wij zijn gaarne bereid tot dergelijk overleg met de gemeenteraadsleden. Kennelijk bestaat de wens deze woningbouwlocatie te realiseren. De Natuurbeschermingswacht wil gaarne meedenken of en hoe dit mogelijk is zonder de natuur te schaden.

Reactie:

Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is overleg gevoerd met de Natuurbeschermingswacht Meppel en omstreken om een nadere toelichting te geven. Uiteraard wordt de Natuurbeschermingswacht in de gelegenheid gesteld om mee te denken over het plan.

Conclusie

Voor dit bestemmingsplan ontbreekt volgens de Natuurbeschermingswacht de wettelijk voorgeschreven (adequate) passende beoordeling ingevolge de Wet natuurbescherming. Niet uitgesloten is dat negatieve effecten kunnen optreden op Natura 2000-gebieden. Wij adviseren B&W het voorstel in te trekken, opdracht te geven tot adequaat veldonderzoek en de resultaten daarvan te betrekken in een nieuw MER met passende beoordeling.

Reactie:

Ter voorbereiding op dit Chw bestemmingsplan is een memo opgesteld ten behoeve van een eventuele actualisatie van de onderzoeken. Deze memo is als bijlage 9 toegevoegd aan de toelichting. In de daaropvolgende paragrafen wordt op de resultaten uit deze memo en de specifieke milieu- en omgevingsaspecten ingegaan. Het is niet nodig gebleken om een nieuwe MER op te stellen. Het aantal woningen dat in de volgende fasen wordt gerealiseerd blijft onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Wel is een Vormvrije m.e.r. opgesteld die is meegenomen in de procedure van het onderhavige bestemmingsplan. Het college heeft op basis hiervan besloten dat geen m.e.r.-procedure doorlopen hoeft te worden.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan. Wel wordt een omis-sie hersteld in de zin dat bij de toelichting in bijlage 17 het ecologisch onderzoek wordt opgenomen.

Aanvulling op zienswijze 12: Natuurbeschermingswacht Meppel en Omstreken

Samenvatting aanvullende zienswijze

- De gevolgde procedures zijn verouderd. De Natuurbeschermingswacht (hierna: NBW) adviseert dat een nieuwe MER wordt gemaakt, waarin een passende beoordeling is opgenomen en waarin de opmerkingen van de Commissie m.e.r op het oude MER zijn verwerkt.
- Zowel het bestemmingsplan als het woningbouwproject moeten voldoen aan de eisen die de Wet natuurbescherming stelt. Volgens de NBW kan dit alleen wanneer de gebiedsontwikkeling in het plan en (later) het project wordt opgenomen. De toename van stikstofdepositie kan volgens hen alleen intern worden gesaldeerd met een ontwikkeling die zorgt voor een afname van stikstofemissie wanneer beide deel uitmaken van hetzelfde project. Ook neveneffecten van recreatie op de Wieden kunnen hiermee worden gemitigeerd.
- De NBW adviseert dat het bestemmingsplan Nieuwveense landen behalve de woningbouw sector ook een herinrichting van de omliggende gronden omvat. Er dient dan een nieuw ontwerpbesluit te worden gemaakt en ter inzage te worden gelegd.

Gesprek

Op 21 september heeft gesprek plaatsgevonden met ambtenaren van de gemeente en vertegenwoordigers van NBW. In dit gesprek is duidelijk geworden dat de zienswijze van de NBW al heeft geleid tot aanpassingen. Eén van de bij de inzage ontbrekende stukken is alsnog ter beschikking gesteld. Erkend is dat het stikstofprobleem, in het eerste ontwerpbesluit middels het PAS opgelost en in het huidige ontwerpbesluit door middel van het stikstofregistratiesysteem nog steeds niet is opgelost. Volgens de NBW heeft de gemeente mondeling aangegeven dat zal worden gesaldeerd met de stikstof die beschikbaar zou komen doordat bemesting stopt. Kortom, voortdurend wijzigingen. Het voorstel van het college is te beschouwen als intern salderen. De NBW geeft aan dat dit de enige juridische mogelijkheid is. Dat betekent wel dat er binnen het project vergunde stikstofemissie moet zijn welke kan worden beëindigd teneinde saldering te kunnen toepassen ten behoeve van de stikstofuitstoot te gevolge van de realisatie van de woonwijk. Voorstel van de NBW aan de raad is om Nieuwveense Landen uit te breiden met omliggende gronden waarop een

vigerende natuurvergunning rust voor bijvoorbeeld de uitoefening van een veehouderij. Door de veehouderij te beëindigen wordt stikstofruimte gecreëerd. Juridisch kan dit alleen wanneer zowel de woningbouw als de sanering van de veehouderij deel uitmaken van één project. Volgens de NBW is het saneren van een veehouderij onvermijdelijk.

Reactie:

Het klopt dat er een gesprek heeft plaatsgevonden. Na dit gesprek is de aangepaste voortoets met nieuwe Aeriusberekeningen en het ecologisch onderzoek uit 2018 naar de NBW gemaild. Voor Nieuwveense Landen wordt inderdaad intern gesaldeerd. Dit is mogelijk door het verdwijnen van vele hectaren agrarische grond die nu bemest wordt. In de voortoets met de Aeriusberekeningen is dit uitgewerkt. Ook is al een aanvraag voor een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming bij de provincie Drenthe ingediend. Hierbij wordt inderdaad geen beroep gedaan op het Stikstofregistratiesysteem. Het is niet nodig dat een veehouderij wordt beëindigd om een beroep te kunnen doen op intern salderen. Alleen het verdwijnen van de agrarische gronden en de bemesting daarvan is al voldoende om te kunnen salderen. Deze werkwijze is afgestemd met de provincie Drenthe, we zijn nu in afwachting van de beslissing op de aanvraag voor de vergunning op grond van de Wet natuurbescherming die hiervoor nodig is.

Nieuwe MER

In de primaire zienswijze is een aantal procedurele aspecten aan de orde gesteld met betrekking tot het MER en de passende beoordeling (Pb). MER en Pb uit het huidige ontwerpbesluit zijn niet acceptabel met name omdat ze onvolledig en verouderd zijn. Hierbij is een drietal aspecten aan de orde.

Goedkeuring bestemmingsplan

Het bestemmingsplan moet voldoen aan de eisen van de Wet natuurbescherming, dat wil zeggen dat het plan geen nadelige effecten mag hebben op de omringende Natura 2000-gebieden. Bevoegd gezag voor het bestemmingsplan is de gemeenteraad. Middels het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de inspraakvereisten voldaan. De inspraak van de Natuurbeschermingswacht heeft volgens hen geleid tot het signaleren van essentiële tekortkomingen, maar zij denken ook graag mee aan oplossingsrichtingen.

Reactie:

Zoals in de beantwoording van de oorspronkelijke zienswijze is opgenomen voldoet het Chw bestemmingsplan aan de eisen van de Wet natuurbescherming. Dit is in de voortoets uitgewerkt. Daaruit blijkt dat er geen sprake is van significante effecten, sterker nog, door het verdwijnen van het grote aantal hectaren aan agrarische grond, ontstaat er een verbetering ten opzichte van de huidige situatie als het gaat om stikstofdepositie.

Projectvergunning Wnb

Wanneer het plan daadwerkelijk wordt gerealiseerd moet een gebiedsvergunning ingevolge hoofdstuk 2 van de Wet natuurbescherming worden verkregen waarbij de provincie bevoegd gezag is. Wij vernemen dat nu reeds een vergunning is aangevraagd. Dit achten wij nu niet opportuun. De vergunning kan (nog) niet worden verleend.

Reactie:

Er is inderdaad een vergunningaanvraag ingediend bij de provincie Drenthe. Tot op heden (november 2020) is er nog geen ontwerpbesikking. Op dit moment kunnen wij hierover nog niets aangeven, maar wachten wij de reactie van de provincie af.

Ontheffing Wnb

Niet zeker is of een ontheffing ingevolge hoofdstuk 3 van de Wet natuurbescherming moet worden verkregen. Adequaat onderzoek en gegevens hiertoe ontbreken. Omdat natuur veranderlijk is dient er sprake te zijn van recent natuuronderzoek. Zowel voor het bestemmingsplan als voor de gebiedsvergunning dient een passende beoordeling te worden gemaakt. Hierbij kan niet worden volstaan met een rapport met veldgegevens uit 2011 zoals nu het geval is. Het is absoluut noodzakelijk de benodigde recente veldgegevens te verzamelen. Dit vereist tijd. Dus moet hiermee zo snel mogelijk worden aangevangen. De gegevensverzameling dient niet alleen betrekking te hebben op het verkrijgen van biologische veldgegevens, maar ook op menselijk gedrag. Er zal een wetenschappelijk onderbouwde prognose moeten worden gemaakt van de uitstraling van het woningbouwproject op het Natura 2000-gebied De Wieden.

Van belang daarbij is of er recreatieve mogelijkheden worden geboden in de directe omgeving van de woonwijk, dus buiten het Natura 2000-gebied, of niet. Als deze mogelijkheden er niet zijn, bijvoorbeeld doordat de directe omgeving in agrarische gebruik blijft, neemt de recreatieve druk op het Natura 2000-gebied toe waardoor significante effecten op het Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten en het bestemmingsplan en de gebiedsvergunning niet kunnen worden goedgekeurd.

Reactie:

Het eerdergenoemde ecologisch onderzoek uit 2018 (Ron van der Hut, E. van der Heijden (2018); "Ecologische beoordeling Stedenbouwkundig plan Nieuwveense Landen". A&W-rapport 2412 Altenburg & Wymenga ecologisch onderzoek, Feanwâlden) gaat uitgebreid in op het thema recreatieve druk in relatie tot Natura 2000 en concludeert dat er geen significante effecten zullen optreden als gevolg van het plan.

Herinrichting omliggende gronden

De oplossing voor het stikstofprobleem die nu door uw college wordt voorgesteld, salderen met de stikstofuitstoot van bemesting, kan niet omdat deze bemesting geen onderdeel uitmaakt van een vergunning Wnb. Bemesting is/was in de provincie Drenthe (onrechtmatig) vrijgesteld van vergunningverlening. Dit voorstel is te beschouwen als intern salderen. Salderen binnen een project is de enige juridische mogelijkheid. Het betekent dat er binnen het project vergunde stikstofemissie moet zijn welke kan worden beëindigd teneinde saldering te kunnen toepassen ten behoeve van de stikstofuitstoot ten gevolge van de realisatie van de woonwijk.

Het voorstel van de Natuurbeschermingswacht is om het plan Nieuwveense Landen uit te breiden met omliggende gronden waarop een vigerende natuurvergunning rust voor bijvoorbeeld de uitoefening van een veehouderij. Door de veehouderij te beëindigen wordt 'stikstofruimte' gecreëerd. Juridisch kan dit alleen wanneer zowel de woningbouw als de sanering van de veehouderij deel uitmaken van één project.

De Natuurbeschermingswacht is gaarne bereid met de raad dan wel afzonderlijke leden of Fracties in gesprek te gaan om deze toch ingewikkelde problematiek nader toe te lichten.

Reactie:

Het beëindigen van de agrarische bemesting is feitelijk een direct effect van de realisering van het nieuwe woongebied. Vooralnog is dit effect opgevat als interne saldering. Het is aan het bevoegd gezag (provincie Drenthe) om hierover een besluit te nemen. Tot op heden (november 2020) is er nog geen ontwerpbeschikking.

Voorstel

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 13: Indiener 13

Verzoek tot het behoud van de speeltuin aan de Nijeveenseweg (102 handtekeningen van de bewoners van de Nijeveenseweg)

De Nijeveenseweg is een zeer kinderrijke straat. Derhalve willen wij de speeltuin, die nu nergens op de plannen staan aangegeven, behouden op de plek waar deze nu ook ligt. De speeltuin zou dan tevens kunnen fungeren als toegang tot het achterliggend groen.

Wij willen niet dat de speelplaats verplaatst wordt naar de groenstrook of het park achter de even woningen aan de Nijeveenseweg. Er is dan geen zicht op de kinderen die in de speeltuin spelen. Dit is in huidige tijd sociaal niet verantwoordelijk

Toelichting:

In 2016 is het speelveldje na een demografisch onderzoek door wethouder Vos een reguliere speelplek geworden. Dit zouden wij graag zo laten bestaan. In eerdere verslagen wordt de Nijeveenseweg een hofje genoemd met die lange tuinen. Laat de straat zoals het is en gebruik het speelveld als voergangszone naar de nieuwbouw en doorgang naar het park erachter.

Reactie:

Het Chw bestemmingsplan laat dergelijke voorzieningen toe en worden niet wegbestemd. Om misverstanden ten aanzien hiervan te voorkomen is in de betreffende bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' expliciet opgenomen dat 'speelvoorzieningen' zijn toegestaan.

Voorstel

De zienswijze leidt tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan in die zin dat binnen de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' in de bestemmingsomschrijving 'speelvoorzieningen' worden toegevoegd. Voor het overige leidt de zienswijze niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

Zienswijze 14: Provincie Drenthe

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 3 oktober 2018) zijn in het bovengenoemde ontwerpbestemmingsplan het volgende aspect van provinciaal belang:

- Archeologie
- Cultuurhistorie
- Landschap

Archeologie

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt in hoofdstuk 5.3.6. het geldende gemeentelijk archeologiebeleid van dit plangebied besproken aan de hand van de gemeentelijke beleidsadvieskaart. Volgens deze kaart en de toelichting zijn drie verschillende archeologische waarden aanwezig binnen het plangebied met ieder een eigen onderzoeksvrijstellingsgrens en -advies. In de toelichting ontbreekt een uitleg hoe hier mee om wordt gegaan. Ook mist een paragraaf waarin toegelicht wordt welk archeologisch onderzoek binnen dit plangebied reeds is uitgevoerd, en waar eventueel nog onderzoek nodig zou zijn om (mogelijk aanwezige) archeologische vondsten en sporen veilig te stellen.

De dubbelbestemming waarde-archeologie die in de verbeelding en regels is opgenomen komt niet overeen met de (verwachtings)waarden die in de toelichting en de gemeentelijke beleidsadvieskaart worden genoemd. Slechts een aantal kleine locaties krijgen volgens de verbeelding een archeologische dubbelbestemming toegekend. Uit de toelichting blijkt niet waarom alleen deze locaties een archeologische waarde toegekend krijgen, en de rest van het plangebied wordt vrijgegeven.

Geadviseerd wordt om de archeologische dubbelbestemming(en) zoals vastgelegd in de gemeentelijke beleidsadvieskaart over te nemen in de verbeelding en regels van het bestemmingsplan en de toelichting hierop aan te passen in overleg met de archeologisch adviseur van de gemeente.

Reactie

In het hiervoor geldende bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen is archeologisch onderzoek uitgevoerd. Op basis hiervan geldt nog voor een aantal kleine deelgebieden de verwachting dat nog archeologische waarden te verwachten zijn. Daarvoor geldt de dubbelbestemming zoals die al was opgenomen in het ontwerp Chw bestemmingsplan. Die wordt hernoemd naar 'Waarde - Archeologie 2'. Op basis van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart is voor het gebied dat in het kader van het oude bestemmingsplan nog niet was onderzocht voor de gebieden met een lage en middelhoge verwachtingswaarde alsnog de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3' resp. 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen.

Op basis van de reactie van de provincie is paragraaf 5.3.6 van de toelichting aangevuld.

Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in een waardevol middeleeuws ontginningslandschap. De aanwezige waterstructuren in de vorm van griften en Drentse hoofdvaart en de Steenwijkerstraatweg

zijn onderdeel van de cultuurhistorische hoofdstructuur Drenthe. In het plan wordt rekening gehouden met cultuurhistorie en monumenten. Zo wordt met de aanwezig ontginningstructuur rekening gehouden door in de meeste deelgebieden het bestaande kavel- en slotenpatroon de ruimtelijke drager te laten zijn en is ook de watertoren genoemd als monument en element in de ruimtelijke planvorming. Eveneens is aandacht voor historisch groen in de vorm van bomen, lanen en boerderijerven.

De Steenwijkerstraatweg, Drentse hoofdvaart, Wester grift, Ooster grift, Nijeveense grift en overige cultuurhistorische (water) infrastructuur zijn in de provinciale omgevingsverordening weergegeven op kaart D6. In de voorliggende toelichting is deze kaart niet opgenomen. Geadviseerd wordt om de toelichting op dit onderdeel aan te passen.

Reactie

Op basis van de ingekomen reactie wordt paragraaf 5.3.7 aangevuld en cultuurhistorische (water) infrastructuur wordt opgenomen.

Landschap

Nieuwveense Landen wordt aan de noordoostzijde van de stad Meppel gebouwd. Deze uitbreidingsrichting is logisch. In het stedenbouwkundig plan is om een goede en mooie manier met de oorspronkelijke landschapsstructuur (het rechte lijnige verkavelingspatroon) als bron rekening gehouden. Verder is de nieuwe woonwijk met een kenmerkende groene buffer tussen de nieuwe wijk en de 'oude stad' / N371 als inprikker van stad en land goed ingepast. Het ontwerpbestemmingsplan is niet strijdig met de kernkwaliteit landschap.

Reactie

De gemeente dankt de provincie Drenthe voor deze reactie en neemt deze ter kennisgeving aan.

Samenvatting en conclusie

Gelet op de inhoud van het plan en bovenstaande aspecten zijn wij van mening dat het ontwerp niet strijdig is met de kernkwaliteiten cultuurhistorie en landschap. In het ontwerp is de archeologisch paragraaf en de vertaling in de regels / verbeelding nog onvoldoende uitgewerkt. Wij verzoeken u om de archeologische paragraaf aan te vullen.

Voorstel

Op basis van de ingekomen reactie is de toelichting aangepast. Verder leidt deze zienswijze niet tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan.

3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling

Naar aanleiding van het ontwerp van het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020' zijn een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in dit hoofdstuk. Uiteraard wordt ook de vaststelling verwerkt in het plan en worden de datum en versie aangepast.

Regels

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

1. Artikel 7: ter verduidelijking wordt in de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Gemengd - Voorzieningen' (lid 7.1) expliciet opgenomen dat 'speelvoorzieningen' zijn toegestaan.
1. In de regels van artikel 18 wordt voor het gebied Weideblick opgenomen dat van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag worden afgeweken, net zoals dat in het stedenbouwkundig plan voor dit deelgebied is opgenomen.
2. In de regels van de artikelen 18 t/m 21 (regels voor de te ontwikkelen woongebieden) wordt een binnenplanse afwijking opgenomen als het gevallen betreft om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te verkleinen.
3. In de regels van de artikelen 18 t/m 21 wordt de regel voor natuurinclusief bouwen aangepast in die zin dat de wijze waarop dit kan plaatsvinden wordt uitgewerkt in een beleidsregel. De bijlage behorende bij de regels wordt uit de regels verwijderd.
4. Artikel 27 wordt in het vast te stellen Chw bestemmingsplan aangepast. De fasering wordt geregeld in een door het college vast te stellen Beleidsregel Wonen in plaats van het Chw bestemmingsplan en wordt daarmee minder rigide.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Artikel 5, lid 5.2.2: in sub b en c wordt opgenomen dat indien een gebouw een hogere goot- en/of bouwhoogte heeft dan is aangegeven, dat dan de bestaande hoogte als maximum geldt.
2. Artikel 5, lid 5.4: de tekst in sub a wordt verwijderd.
3. Artikel 6, lid 6.2.2: in sub b en c wordt opgenomen dat indien een gebouw een hogere goot- en/of bouwhoogte heeft dan is aangegeven, dat dan de bestaande hoogte als maximum geldt.
4. Artikel 6, lid 6.2.3: de gemeentelijke regeling voor bijbehorende bouwwerken bij woningen is in dit lid opgenomen in plaats van de regels uit het ontwerp Chw bestemmingsplan.
5. Artikel 7, 17 t/m 21: de regels over natuurinclusief bouwen worden aangepast in die zin dat niet langer wordt verwezen naar een bijlage bij de regels, maar er wordt door het college een Beleidsregel Wonen vastgesteld waarin wordt opgenomen hoe in Nieuwveense Landen natuurinclusief kan worden gebouwd. Het is ook toegestaan om naast maatregelen aan de gebouwen voorzieningen te realiseren op het perceel of in het openbaar gebied.
6. Artikel 7, 17 t/m 21: de regels worden aangepast in die zin dat bij het realiseren van woningen sprake moet zijn van een invulling die aansluit bij de Beleidsregel Wonen. In

de Beleidsregel Wonen worden de woningaantallen per deelgebied en het woningbouwprogramma (segment) opgenomen.

7. Artikel 7, 17 t/m 21: In de regels wordt een binnenplanse afwijking opgenomen als het gevallen betreft om de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens te verkleinen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het in beginsel niet wenselijk dat (niet aaneengebouwde zijden van) hoofdgebouwen op de erfgrans worden gerealiseerd. Maar er kunnen situaties zijn waar het stedenbouwkundig gezien prima past. In dat geval kan gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijking. Ook zijn binnenplanse afwijkingen opgenomen voor het verkleinen van de afstand van een hoofdgebouw tot de weg, het verhogen van de maximale dakhelling en het bouwen van erkers en ingangspartijen tot maximaal 75% van de breedte van de voorgevel.
8. Artikel 8, lid 8.1: na sub e wordt de tekst 'ontsluitingswegen, ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'' ingevoegd, de navolgende subleden worden vernummerd.
9. Artikel 9, lid 9.4 aanhef onder 3: de tekst wordt gewijzigd in 'zonder dat per aaneengesloten gebied binnen één jaar na gereedmelding van de bouwwerken sprake is van realisatie en instandhouding van een goede landschappelijke inpassing conform de in Bijlage 5 van de toelichting gestelde eisen.'
10. Artikel 14 lid 14.1: na sub d wordt de tekst 'aanlegplaatsen voor het recreatieve verkeer te water' ingevoegd. De navolgende subleden worden vernummerd.
11. Artikel 14 lid 14.2.2: de volgende regels worden ingevoegd: de breedte van aanlegsteigers mag ten hoogste 3 meter bedragen; de diepte van aanlegsteigers mag ten hoogste 2 meter bedragen; in overige gevallen mag de bouwhoogte ten hoogste 6 meter bedragen.
12. Artikel 21 lid 21.1: na sub f wordt de tekst 'aanleggelegenheid' toegevoegd. De navolgende subleden worden vernummerd.
13. Artikel 21 lid 21.3.5: na sub b worden de volgende tekst toegevoegd: de breedte van aanlegsteigers mag ten hoogste 3 meter bedragen; de diepte van aanlegsteigers mag ten hoogste 2 meter bedragen. Sub c wordt vernummerd naar e.
14. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is hernoemd naar 'Waarde - Archeologie 2'. Voor de gebieden met een lage verwachtingswaarde is alsnog een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' opgenomen en voor de overige gebieden met een middelhoge verwachtingswaarde 'Waarde - Archeologie 2'. Dit is gebaseerd op de Archeologische verwachtingskaart Meppel en geldt voor de gebieden die in het kader van het hiervoor geldende bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen nog niet zijn onderzocht.
15. Artikel 28 (fasering) lid 28.1.1: de fasering wordt niet langer opgenomen in de regels en op de verbeelding van het Chw bestemmingsplan, maar de uitwerking wordt opgenomen in de Beleidsregel Wonen die door het college wordt vastgesteld. In de tekst van dit artikel is opgenomen dat de woningbouw gefaseerd wordt ontwikkeld.
16. Artikel 28 (watercompensatie) lid 28.1.2: in de tekst van dit artikel is opgenomen dat sprake moet zijn van voldoende watercompensatie. De uitwerking hiervan vindt plaats in de Beleidsregel Water die door het college wordt vastgesteld.
17. Artikel 29 lid 29.1: aan dit lid wordt de volgende tekst toegevoegd: Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van een Beleidsregel Water Nieuwveense Landen.
18. Artikel 32, lid 32.2: de hogere waarde industrielawaai voor nieuwe geluidsgevoelige objecten wordt verlaagd van 52 en 53 naar 51 dB(A). Dit is op basis van geactualiseerd

onderzoek naar industrielawaai dat is uitgevoerd door de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe.

1. Artikel 33, lid 33.2: de hogere waarden industrielawaai voor de bestaande woningen aan de Bremenbergerweg worden verlaagd van 56 naar 55 dB(A). Dit is op basis van geactualiseerd onderzoek naar industrielawaai dat is uitgevoerd door de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe.

Verbeelding

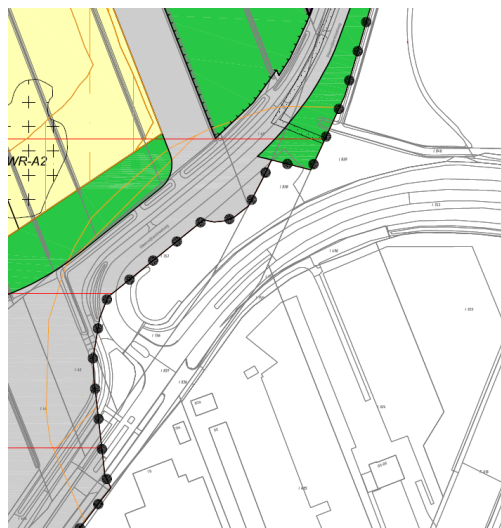
Ambtshalve wijzigingen:

1. Vergroten plangebied ter plaatse van rotonde
Om de volledige rotonde op te nemen binnen het plangebied is de plangrens verlegd. De bestemming Verkeer en de gebiedsaanduiding geluidzone - industrie' en 'wetgevingzone - exploitatiegebied' zijn hier op aangepast. Verder is de bestemming Waarde - Archeologie 3 opgenomen. *(Deze laatste wijziging is als ambtshalve wijziging opgenomen, omdat de zienswijze van de provincie Drenthe na de termijn is ingediend.)*

Voor



Na



2. Geluidzones - Hogere waarden

Aan de oostkant van het plangebied zijn binnen de bestemmingen 'Groen', 'Wonen' en 'Bedrijf' de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - deelgebied hogere grenswaarde 58 dB'

verwijderd. In onderstaande afbeeldingen is links de situatie met de gebiedsaanduiding te zien en rechts na de aanpassingen en zonder de gebiedsaanduiding. Daarnaast zijn de groenstrook langs de Steenwijkerstraatweg verbreed en de 3 kavels die niet zijn aangekocht teruggebracht naar de geldende bestemmingsregeling

Voor



Na



Voor



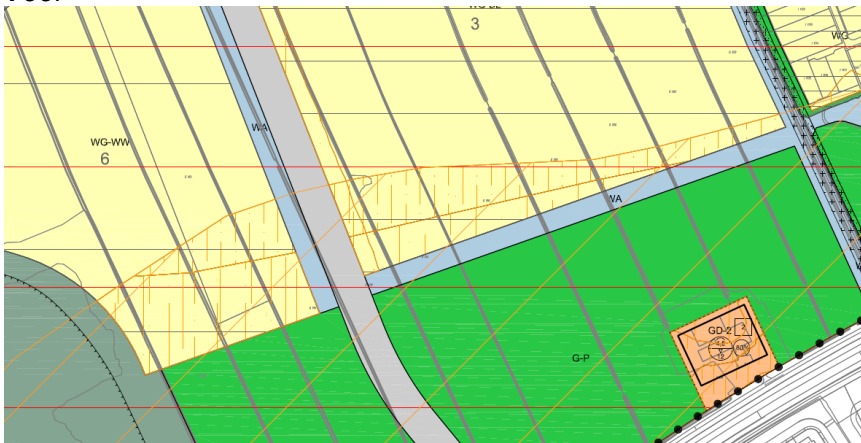
Na



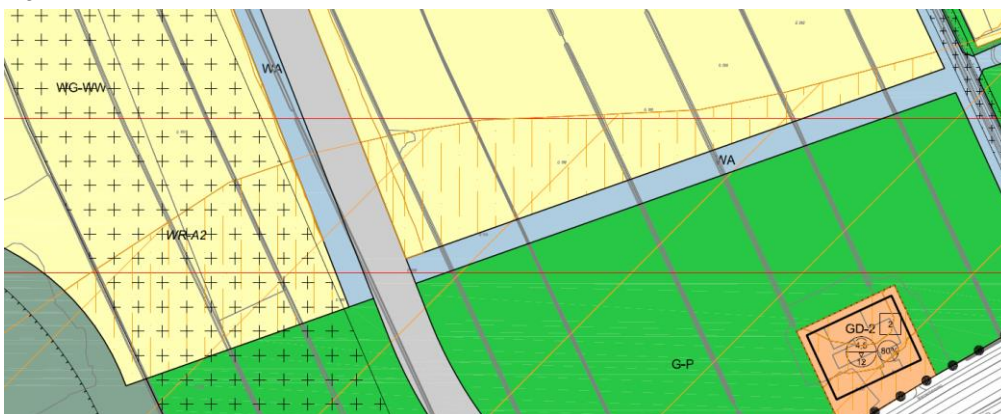
3. Geluidzone - deelgebied hogere grenswaarde dB(A)

De geluidzones - deelgebied hogere grenswaarde 52 en 53 dB(A) zijn gewijzigd naar 1 geluidzone - deelgebied hogere grenswaarde 51dB(A).

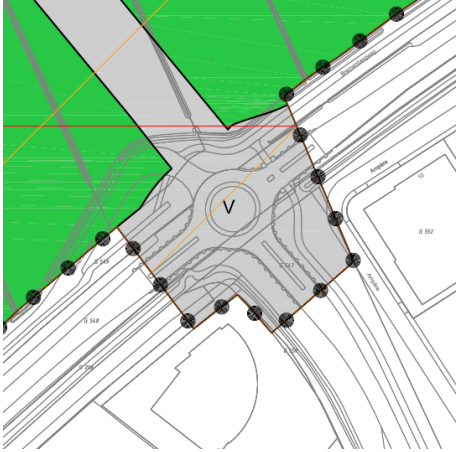
Voor



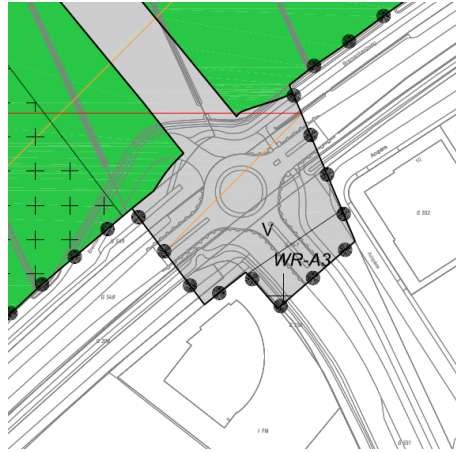
Na



Voor



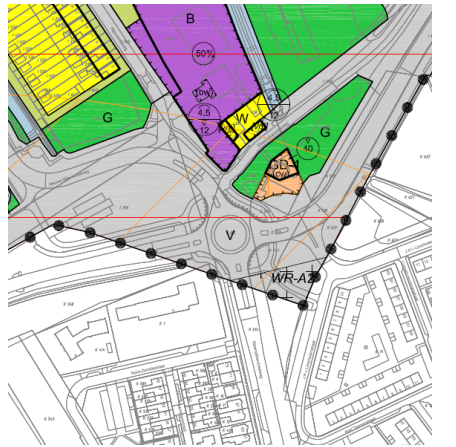
Na



Voor



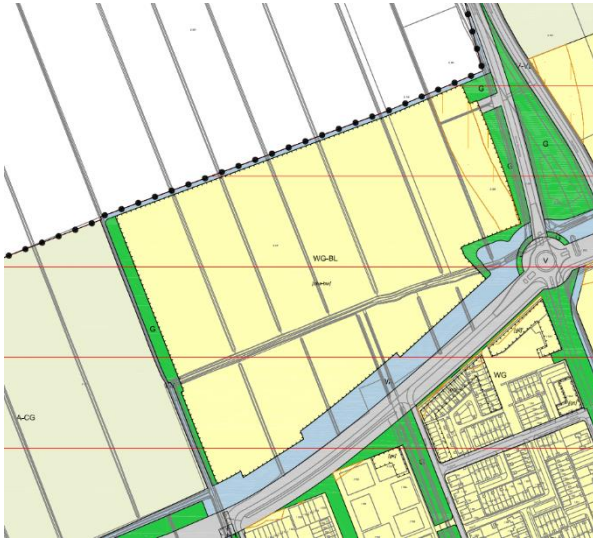
Na



4. Geluidzones - deelgebied hogere grenswaarde 52 en 53 dB(A)

De geluidzones - deelgebied hogere grenswaarde 52 en 53 dB(A) zijn gewijzigd naar 1 gebiedsaanduiding 'geluidzone - deelgebied hogere grenswaarde 51dB(A)'
Ook is voor dit deel binnen de bestemming Woongebied - Broeklanden de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bouwregels weideblik' opgenomen.

Voor



Na

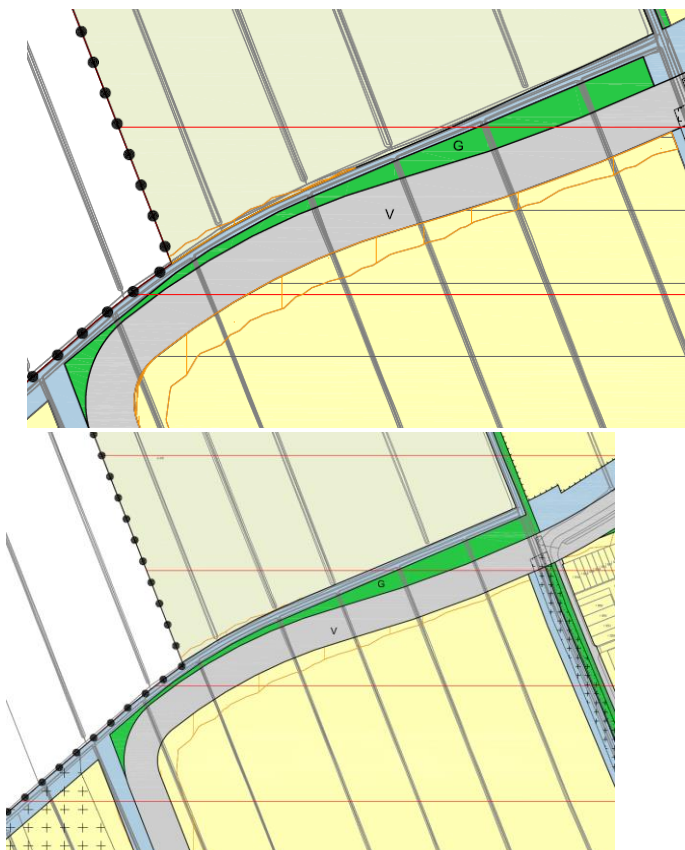


5. Aanpassingen westkant plangebied

Aan de westkant van het plangebied zijn bestemmingen Waarde Archeologie 2 en 3 opgenomen. Op basis van opmerkingen van het waterschap is de watergang ten noordwesten van de westelijke ontsluitingsweg de watergang aangepast en verlengd. De bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - zandwinning' zijn hier onder andere op afgestemd. En zijn de bestemmingen Groen en Water aangepast om een onderscheid te maken tussen stedelijk en agrarisch water.

Voor

Na



Bij de zandwinlocatie is ter plaatse van de voormalige vuilstort de bestemming Woongebied - Waterwonen teruggelegd en opgenomen binnen de bestemming Natuur. Ook is de geluidszonde die over dit deel loopt afgestemd op de aanpassingen. De geluidszoneringen zijn ook voor dit deel aangepast.

Voor

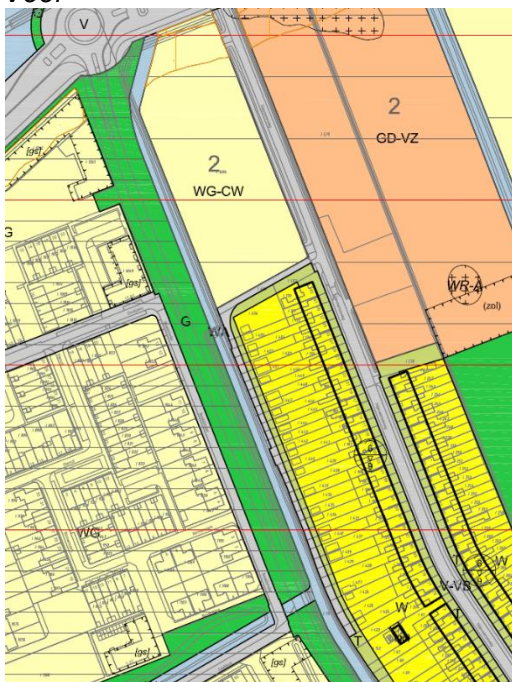
Na



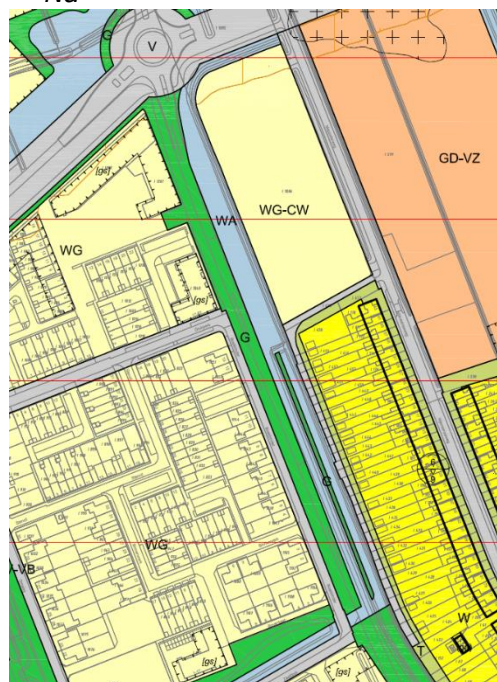
6. Aanpassingen Nijeveense weg

Een deel van de gronden ter plaatse van de Nijeveenseweg zijn niet aangekocht. Hierom en vanwege de inlaat van de watergang zijn de bestemmingsgrenzen aangepast.

Voor



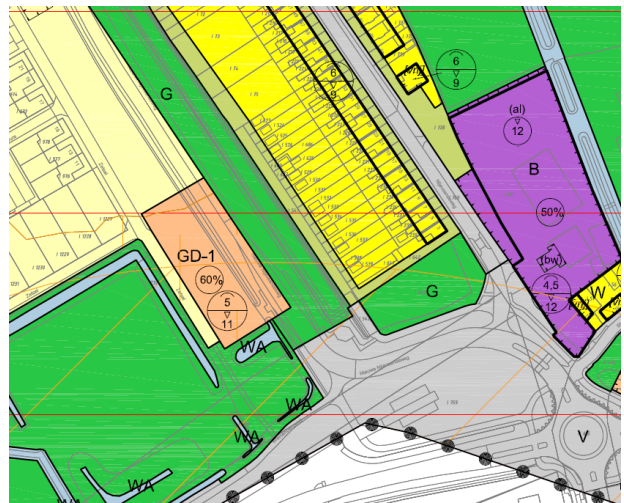
Na



Voor



Na



7. Aanpassingen oostkant plangebied

De bestemming Water ter plaatse van de bestemmingen Woongebied - Boshoven en Woongebied - Parkwonen is aangepast en daarmee ook de omvang van beide bestemmingen Woongebied. Ditzelfde geldt voor de groenstrook langs de Steenwijkerstraatweg, deze is verbreed. Het Schuttersbosje van Staatsbosbeheer is binnen de bestemming Woongebied - Boshoven opgenomen als aanduiding 'bos'. Op basis van alle aanpassingen zijn de geluidscontouren voor wegverkeerslawaai aangepast.

Voor



Na



Toelichting

De wijzigingen in de toelichting zijn geen aanpassing van het juridische deel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding).

1. Op basis van de laatste ontwikkelingen op het gebied van stikstof is gebleken dat voor interne saldering een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming kan worden aangevraagd bij de provincie Drenthe. Deze aanvraag is inmiddels ingediend. Voor Nieuwveense Landen zijn de stikstofberekeningen hierop aangepast en de voortoets is daarop ook aangepast.
2. De resultaten van de aangepaste onderzoeken zijn verwerkt.
3. Alle wijzigingen in de regels en verbeelding zijn verwerkt in de juridische toelichting.
4. De gevoerde procedure is verwerkt in de paragraaf Maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Bijlagen

De wijzigingen in de bijlagen van de toelichting zijn geen aanpassing van het juridische deel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding).

1. De aangepaste voortoets met Aeriusberekeningen is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het Chw bestemmingsplan.
2. Per abuis was in plaats van het in 2018 uitgevoerde ecologische onderzoek door Altenburg & Wymenga een ander document als bijlage opgenomen. De betreffende bijlage is vervangen door het juiste onderzoek.
3. Naar aanleiding van het nieuwe verkeersmodel zijn de onderzoeken naar weg- en industrielawaai aangepast. Ook is het cumulatieonderzoek aangepast. De betreffende bijlagen zijn vervangen door de aangepaste onderzoeken.
4. Deze reactienota zienswijzen wordt als bijlage opgenomen bij de toelichting.