



Reactienota inspraak en overleg bestemmingsplan
'Meppel – Zuideinde 28'





Samenvatting van en gemeentelijke reactie op inspraak- en overlegreacties

Oktober 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding.....	4
Inspraak.....	4
Overleg.....	4
Leeswijzer.....	4
2. Inspraak en overlegreacties.....	5
Overlegreacties.....	5
Inspraakreacties.....	6
3. Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan.....	17
Toelichting.....	17
Regels.....	17
Verbeelding.....	17

1. Inleiding

Deze 'Nota beantwoording inspraak en vooroverleg' is opgesteld naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28'. Deze nota wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingplan opgenomen.

In de nota is een inhoudelijke gemeentelijke reactie op de ingekomen overleg- en inspraakreacties opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de inhoudelijke wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28'.

Inspraak

Van 9 april tot en met 20 mei 2020 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28' op grond van de artikelen 2 en 4 van de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van zes weken zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen.

Publicatie van de terinzagelegging van het voorontwerp heeft plaatsgevonden in de Staatscourant, het gemeentelijk elektronisch publicatieblad en de Meppeler Courant.

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

Overleg

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

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de overleg- en inspraakreacties op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties met daarbij de gemeentelijke beantwoording en een conclusie. De beantwoording en de conclusies staan cursief weergegeven. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de reactie voor het ontwerp van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 is de staat van wijzigingen opgenomen. Deze staat van wijzigingen geeft een overzicht van alle relevante wijzigingen als gevolg van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan, evenals de eventueel voorgestane ambtshalve wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan.

2. Inspraak en overlegreacties

Overlegreacties

In het kader van het vooroverleg is een kennisgeving van de tervisielegging toegezonden aan de provincie en het waterschap. Van beide is een reactie ontvangen.

Vooroverlegreactie Waterschap Drents Overijsselse Delta

Registratienummer 1390175

Samenvatting:

Het waterschap heeft geen opmerkingen in het kader van het vooroverleg en is akkoord met het plan.

Reactie:

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het plan.

Vooroverlegreactie Provincie Drenthe

Registratienummer 1401356

Samenvatting:

Gevraagd wordt om in de toelichting het cultuurhistorische aspect nader te onderbouwen, waarbij een relatie wordt gelegd met het naastgelegen Rijksmonument.

Reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan zal dit aspect nader worden uitgewerkt.

Conclusie:

Deze vooroverlegreactie geeft aanleiding om de toelichting aan te vullen ten aanzien van het aspect cultuurhistorie.

Inspraakreacties

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

Gedurende de periode van tervisielegging zijn 6 inspraakreacties ontvangen.

Inspraakreactie 1

Registratienummer 1389862

Samenvatting:

Indiener is zich ervan bewust dat het bestemmingsplan voorligt, niet het ontwerp van het gebouw. Maar omdat het bestemmingsplan zo op het ontwerp is afgestemd richt de inspraakreactie zich hier toch ook op. De doelgroep wordt gezien als positieve aanvulling op de wijk, maar het voorliggende plan past hier niet. Inhoudelijk worden de volgende punten aangevoerd.

1. De hoogte is veel hoger dan de bebouwing ten zuiden van en tegenover het plan. Tot 13 meter hoog. Dat is volstrekt niet passend in het straatbeeld. De drie bouwlagen (zonder de dakopbouw) zijn 2x zo hoog als het huidige gebouw op de locatie.
2. Het gebouw is vierkant en massief. Vier bouwlagen hoog, inclusief de installatie-opbouw. Daarbovenop komt nog de liftopbouw. De vorm is sterk afwijkend van alle gebouwen in de directe omgeving.
3. De architectuur sluit volstrekt niet aan bij andere huizen en gebouwen in het beschermde stadsgezicht hier. Het definitief ontwerp is zeer intern gericht, is qua materialisatie niet passend bij de omgeving en heeft geen interactie met het Zuideinde zelf. In de architectuur is het gebouw zelfs verwarrend.
4. De in de DO-presentatie getoonde referentie sfeerbeelden zijn aardig, maar het ingediende plan lijkt daar niet op.
5. Het bouwvolume komt door de rooilijn verschuiving vóór een karakteristiek deel van het oude postkantoor te staan. Destijds is bij de realisatie van het huidige gebouw wel rekening gehouden met de gevel van het oude postkantoor. Daarnaast komt deze nieuwbouw wel heel dicht op het oude postkantoor te staan. De nieuwbouw draagt daarmee niet bij aan de versterking van de monumentale omgeving in het beschermde stadsgezicht.
6. De rooilijn komt circa 3 meter naar voren waarmee het 13 meter hoge gebouw nog massaler het straatbeeld in komt. De gebouwhoogte brengt tevens extra schaduw mee in dit deel van de straat. In de buurtpresentatie in december 2019 is vermeld dat de rooilijn niet verschoven zou worden.
7. De rooilijn verschuiving leidt tot extra druk op de (kroon van) de monumentale platanen. De rooilijn is nu getekend door de kroon van de boom.

8. De parkeerdruk in de buurt wordt verhoogd vanwege het verdwijnen van de parkeerplaatsen achter het plan (achter garage CarExpert Biemolt). Daarmee is er naast Zuideinde 76 (Stad + Esch) sprake van een extra parkeerdrukverhoging van 30 auto's in de buurt.
9. Inclusief de dakopbouw wordt het gebouw 13 meter hoog, incl. de verhoging van de liftschacht. Naast dat dit strijdig is met de tekst van het voorliggende bestemmingsplan is het volstrekt onnodig en kunnen de installaties of berging ook prima inpandig worden gerealiseerd.

Reactie:

1. In het bestemmingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 10 meter. Voor een beperkt deel van het bouwvlak wordt een hoogte van 13 meter opgenomen. Dit is hoger dan het bestaande gebouw, maar deze hoogte sluit goed aan bij de andere bestaande bebouwing aan dit deel van het Zuideinde.
- 2-4 Het bestemmingsplan regelt wel de maximale contouren van het gebouw en de functie, maar niet de verschijningsvorm. Een plan met deze massa vinden wij in principe passend op deze locatie. Dat wil niet zeggen dat wij ook al akkoord zijn met de uitwerking zoals deze is gepresenteerd. Dit moet nog worden afgestemd met de wetstands- en monumentencommissie.
- 5-7 Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het plan aangepast, waarbij de rooilijn enkele meters wordt teruggedraaid, waardoor deze vrijwel gelijk komt te liggen met de rooilijn van het bestaande gebouw.

De bestaande bebouwing staat tegen het monument aan. Om dit monument beter uit te laten komen neemt de nieuwe bebouwing ruimte. Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie wordt het plan aangepast, waarbij de ruimte ten opzichte van het monument verder wordt vergroot. Om te borgen dat deze ruimte daadwerkelijk wordt gerealiseerd wordt het bouwvlak hier aangepast ten opzichte van het voorontwerp.
8. Het plan voldoet aan de geldende parkeernormennota van de gemeente Meppel. Hiermee voorziet de ontwikkeling in zijn eigen parkeerbehoefte. Dat het terrein aan de achterzijde nu wordt gebruikt voor parkeren is een gedoogconstructie van de vorige en de huidige eigenaren. Het betreft geen openbaar gebied en wij kunnen niet van de huidige eigenaar verlangen dat hij dit terrein ter beschikking blijft stellen voor openbaar gebruik als parkeerterrein.
9. De opmerking dat de bouwhoogte in strijd is met de tekst van het voorliggende bestemmingsplan kunnen wij niet plaatsen. Deze bouwregels komen overeen met de in paragraaf 2.2. geschetste toekomstige situatie. Zoals aangegeven vinden wij de gevraagde bouwhoogte passend op deze locatie.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de begrenzing van het bouwvlak aan te passen.

Inspraakreactie 2

Registratienummer 1392193

Samenvatting:

Deze inspraakreactie is een steunbetuiging aan inspraakreactie 1. Daarbij wordt een aantal zaken benadrukt.

1. Zuideinde 28 ligt in een beschermd stadsgezicht, een erkenning van de cultuurhistorische waarde van een gebied waarbij het doel is een karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit ook voor de toekomst te borgen. Nieuwe ontwikkelingen dienen dan ook te worden afgestemd op de bestaande kwaliteit. Het voorliggende ontwerp past niet bij de ruimtelijke samenhang van de gevels en tuinen van de karakteristieke huizen en kantoren in het gebied.
2. De monumentale platanen zijn beeldbepalend op dat deel van het Zuideinde en het enige aanwezige groen. Deze moeten behouden worden.
3. Er is parkeerdruk in de wijk door de diverse ontwikkelingen en gebrek aan een overkoepelende visie hierop. Dit punt wordt door het buurtplatform al meerdere jaren aangekaart. Er zijn al diverse toezeggingen door de gemeente Meppel gedaan, helaas zonder concreet resultaat tot dusver.

Reactie:

1. Het plan moet inderdaad worden afgestemd op de bestaande kwaliteiten van de omgeving, zeker in het beschermd stadsgezicht. Er is op dit moment nog geen sprake van een goedgekeurd bouwplan. De definitieve welstandsbeoordeling vindt plaats bij de behandeling van een aanvraag omgevingsvergunning.
2. Het behoud van de platanen is vanaf het begin als voorwaarde meegegeven. Het plan wordt dan ook aangepast, waarbij het bouwvlak aan de voorzijde wordt teruggelegd, zodat behoud wel mogelijk is.
3. Concreet is er een ontwikkelvisie voor het grasveld achter Ogterop in voorbereiding. In deze visie zal ook de ervaren parkeerdruk in de omgeving van dit grasveld een plek krijgen. Of, en op welke manier, deze wordt opgelost is nu nog niet bekend.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de begrenzing van het bouwvlak aan te passen.

Inspraakreactie 3

Registratienummer 1393043

Samenvatting:

Indiener benadrukt niet negatief te staan tegenover het voorgenomen initiatief en de voorgenomen doelgroep.

1. Het gebouwwontwerp en het voorontwerp bestemmingsplan passen niet binnen de bestaande bebouwde omgeving, aangemerkt als Beschermd Stadsgezicht. Het heeft er alle schijn van dat economische haalbaarheid sterk prevaleert boven de bestaande omgeving. Met het naar voren brengen van de gevellijn met 3 meter wordt de karakteristiek van het beschermd stadsgezicht aangetast en wordt het aanzicht van het oude postkantoor sterk gereduceerd.
2. De vorm van het gebouw wijkt sterk af van de gebouwen in de directe omgeving. Het gebouw past niet binnen de architectuur van de gebouwen in de directe omgeving en zal er in negatieve zin uitspringen.
3. De massa en hoogte is in het huidige ontwerp dusdanig pompeus dat aansluiting met bestaande bebouwing mist.
4. Binnen het zeer intensief bewoonde deel van het Zuideinde versterkt de toevoeging van 32 wooneenheden de huidige problematiek (parkeren, geluid, milieu).
5. De welstandsambitie voor het gebied is volgens de welstandsnota gericht op behoud en waar mogelijk versterken van de bestaande en/of gewenste kwaliteit. De nadrukkelijke klemtoon ligt op handhaven en respecteren in deze. Het huidige ontwerp respecteert op geen enkele wijze haar omgeving. In het bestemmingsplan wordt nadrukkelijk benoemd dat in het Beschermd Stadsgezicht geen verandering mag worden aangebracht in de bestaande situatie ten aanzien van de gevelrooilijn.
6. Op de projectlocatie bevinden zich 2 beeldbepalende monumentale platanen. Met het verschuiven van de gevelrooilijn komen de kruinen van deze monumentale platanen in de gevelrooilijn te staan.
7. Met het onttrekken van de circa 50 (gedoogde) parkeerplaatsen achter het projectgebouw, die zeer intensief gebruikt worden, wordt de parkeerdruk nog hoger dan hij al is in de huidige situatie. Dat de parkeernormering binnen ieder afzonderlijk project voldoet aan de gemeentelijke parkeernorm is duidelijk, echter is dit een geheel theoretische benadering en ver bezijden de werkelijkheid.
8. Tijdens een door de projectontwikkelaar recent georganiseerde informatieavond, is onjuiste informatie verstrekt. In het gepresenteerd ontwerp alsmede n.a.v. de vragen van omwonenden werd de historische gevelrooilijn nadrukkelijk gerespecteerd en gehandhaafd door de projectontwikkelaar. Uit het voorontwerp blijkt dat de gevelrooilijn toch naar voren gehaald wordt.
9. Gevraagd wordt om privaatrechtelijk te borgen dat de maatschappelijke functie in de toekomst niet kan worden gewijzigd naar wonen.

10. Het aantal van 32 zorgappartementen is onacceptabel, maximaal 15 zorgappartementen zou passen in deze omgeving.
11. Gevraagd wordt om een totaalplan te presenteren van een vijftal grote ontwikkeling in deze omgeving:
 - Nieuwbouw zorgappartementen Zuideinde 28;
 - Nieuwbouw woonwijkje achter het voormalig gebouw van de RSG i.c.m. ontwikkeling voormalig gebouw RSG tot appartementen;
 - Herontwikkeling sportveld voormalig RSG;
 - Herontwikkeling voormalig PTT gebouw achter Zuideinde 28 / garage Carexpert Biemolt;
 - Renovatie/verbouw/nieuwbouw schouwburg.

Reactie:

- 1-3 Het bestemmingsplan regelt wel de maximale contouren van het gebouw en de functie, maar niet de verschijningsvorm. Een plan met deze massa vinden wij in principe passend op deze locatie. Dat wil niet zeggen dat wij ook al akkoord zijn met de uitwerking zoals deze is gepresenteerd. Dit moet nog worden afgestemd met de wetstands- en monumentencommissie.
4. Het plan betreft een functie die goed passend is in de centrumschil. Zoals in de plantoelichting is uitgelegd voldoet het plan ook aan de geldende (milieu)regels. Wij zien dit als een positieve ontwikkeling op deze locatie.
5. Zie 1-3
6. Het behoud van deze platanen hebben wij als voorwaarde aan de ontwikkeling gesteld. Het bestemmingsplan wordt daarom aangepast, waarbij het bouwvlak aan de voorzijde wordt teruggelegd, zodat behoud wel mogelijk is.
7. Het plan voldoet aan de geldende parkeernormennota van de gemeente Meppel. Hiermee voorziet de ontwikkeling in zijn eigen parkeerbehoefte. Dat het terrein aan de achterzijde nu wordt gebruikt voor parkeren is een gedoogconstructie van de vorige en de huidige eigenaren. Het betreft geen openbaar gebied en wij kunnen niet van de huidige eigenaar verlangen dat hij dit terrein ter beschikking stelt voor openbaar gebruik als parkeerterrein.
8. In het voorontwerp ligt de rooilijn inderdaad verder naar voren dan de bestaande bebouwing. Mede naar aanleiding van inspraakreacties wordt de rooilijn in het ontwerpbestemmingsplan aangepast.
9. Er is bewust gekozen voor een maatschappelijke bestemming om 'regulier' wonen op deze locatie uit te sluiten. Wijziging naar de bestemming wonen is niet zomaar mogelijk. Hiervoor zou een nieuwe planologische procedure nodig zijn. Een bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument. Ook als wij zouden willen is het niet mogelijk om privaatrechtelijk vast te leggen dat iemand nooit meer een herziening van een bestemmingsplan mag aanvragen.
10. Het voorgestelde plan voor 32 zorgeenheden is op deze locatie ruimtelijk inpasbaar. Voor een beperking tot maximaal 15 zien wij geen aanleiding.

11. Er spelen meerdere ontwikkelingen in deze omgeving. Dit zijn ontwikkelingen van verschillende initiatiefnemers die los van elkaar staan. Ieder verzoek wordt beoordeeld aan de hand van de geldende wetten en beleidsregels en doorloopt de daarvoor geldende procedure. Wij zien geen aanleiding om deze (en eventuele andere) projecten samen te voegen tot een totaalplan en hebben daarvoor ook niet de middelen.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de begrenzing van het bouwvlak aan te passen.

Inspraakreactie 4

Registratienummer 1393045

Samenvatting:

Vooropgesteld wordt dat de doelgroep – jeugdigen en volwassenen met een verstandelijke beperking of psychische problemen – van harte welkom is. In een aantal aspecten van de plannen kunnen indieners van deze reactie zich niet vinden.

1. Dit stuk van het Zuideinde wordt zeer intensief bewoond. Nu worden er nog eens 32 wooneenheden toegevoegd, waarbij men zich afvraagt of is onderzocht wat de (sociale) gevolgen en risico's zijn van het toevoegen van dit aantal in een gebied dat al zo onder druk staat en of intensivering stedenbouwkundig wel gewenst is.

Gesteld wordt dat het aantal wooneenheden te groot is voor deze locatie en dat dit tot ongewenste negatieve effecten kan leiden doordat teveel druk op het gebied ontstaat. Ook is in het voorontwerp niet deugdelijk onderbouwd dat deze ontwikkeling past binnen het (woon)beleid van de gemeente en dat er sprake is van de invulling van een behoefte.

In de woonvisie is met betrekking tot zorgwoningen opgenomen dat het beleid zich concentreert rond de uitgangspunten dat te grote concentratie op bepaalde plekken in de stad worden voorkomen en er geen overprogrammering plaatsvindt om aanzuigende werking uit de regio te voorkomen. Een onderbouwing over de programmering en concrete behoefte ontbreekt.

2. De ontwikkelaar heeft een gebouwoontwerp gemaakt en het bestemmingsplan hierop toegeschreven. In het ontwerp van het complex en dus het voorontwerp bestemmingsplan dat daarop is opgesteld mist aansluiting met en respect voor de bestaande bebouwde omgeving, die is aangewezen als 'Beschermd Stadsgezicht'.
3. Op de projectlocatie staan twee beeldbepalende monumentale Platanen, die zijn opgenomen op de gemeentelijke Monumentale Bomenkaart. Gesteld wordt dat deze zullen blijven staan. Echter, wanneer de voorgevelrooilijn 3 meter naar voren gehaald wordt, zou de voorgevel van het nieuwe complex in de kruinen van beide Platanen komen te staan en wordt het wortelgestel aangetast. Ten onrechte is er geen bomen effect analyse (BEA) uitgevoerd.
4. Op de projectlocatie bevindt zich aan de achterzijde een parkeerterrein dat plaats biedt aan circa 47 auto's. Dit terrein wordt sinds midden jaren '90 intensief

gebruikt als openbaar parkeerterrein. Het voornemen is om dit terrein aan de openbaarheid te onttrekken en de parkeerplaatsen te laten vervallen.

5. Is rekening gehouden met een erfdienstbaarheid van 4 parkeerplaatsen op dit perceel ten behoeve van Zuideinde 28c, 28d, 32 en 32a?
6. Het voornemen is een bestaand gebouw te slopen. Het wordt van belang geacht dat het Kadaster de exacte erfgrans uitzet om te kunnen bepalen waar het (mandelige) eigendom van verschillende muren exact ligt.
7. De verdieping van het oude postkantoor heeft een vluchtweg over het dak van het te slopen gebouw. Hoe wordt dit opgelost?
8. In hoeverre is rekening gehouden met planschadeclaims in relatie tot de economische haalbaarheid?
9. Verzocht wordt om privaatrechtelijk te borgen dat het complex nooit een reguliere woonfunctie kan krijgen.
10. De woondoelgroep bestaat uit jongeren en volwassenen met een verstandelijke beperking of psychische problemen. Zoals een en ander nu in het bestemmingsplan is opgenomen kunnen er ook verslaafden en TBS-ers ondergebracht worden. Verzocht wordt dit aan te passen, zodat niet ook andere (ongewenste) doelgroepen in het pand zullen komen.
11. Het aantal wooneenheden wordt ten onrechte niet gemaximeerd in het nieuwe bestemmingsplan, zodat veel meer eenheden mogelijk zijn dan waarvan in de onderbouwing is uitgegaan.
12. Het bouwvlak loopt in het nieuwe bestemmingsplan tot aan de zijgevel van het oude postkantoor en mag geheel worden bebouwd. Er zou een knip aangebracht worden tussen de gebouwen en het terrein zou slechts ten dele worden bebouwd. De effecten en de situering van het gebouw en het volledig dichtbouwen van het perceel is niet meegewogen. Dit is ook ongewenst. Er dient juist een open ruimte tussen het postkantoor en de nieuwbouw te worden gerealiseerd.

Reactie:

1. In het belang van een cliëntengroep is Cosis al jaren bezig om woonhuisvesting te realiseren in of nabij het centrum van Meppel. Dit zijn (jong) volwassenen met een licht tot matige verstandelijke beperking. De vragen naar hulp en ondersteuning kunnen erg divers zijn. Sommige cliënten hebben zeer veel nabijheid en begeleiding nodig, terwijl anderen behoefte hebben aan meer afstand en vooral begeleiding op afspraak. Het gaat om individueel maatwerk waarbij iedere cliënt ook ongepland een beroep kan doen op begeleiding, die 24/7 aanwezig is. De begeleiding die door Cosis wordt ingezet, heeft een activerende en stimulerende rol. Voor de cliënten is het namelijk van belang dat zij grip op hun leven krijgen en een woonomgeving hebben waar ze zich niet alleen veilig voelen, maar zich ook kunnen ontwikkelen. De cliënten willen graag, net als andere burgers, een zo gewoon mogelijk leven met werk of dagbesteding midden in de samenleving en om te kunnen ontdekken wat hun eigen mogelijkheden en talenten zijn. Voor hen is het belangrijk dat ze in hun eigen omgeving mee kunnen doen en gebruik kunnen maken van mogelijkheden, zoals zelfstandig

boodschappen doen, fijn winkelen, ontspannen op het terras. De cliënten houden van gezelligheid, reuring en het ontmoeten van anderen. Na een lange zoektocht is de locatie Zuideinde voorgedragen. Cosis en in het bijzonder de toekomstige bewoners (lees cliënten) zijn hier heel erg blij mee. De locatie zoals aan de Zuideinde biedt namelijk voor hen de meeste kansen voor ontwikkeling, ontplooiing en ontspanning.

Zoals blijkt uit de gekozen bestemming 'Maatschappelijk' en de voorgaande toelichting van Cosis is er geen sprake van reguliere woningen, maar van een maatschappelijk functie die in een concrete en actuele behoefte voorziet. Zowel de beoogde gebruiker Cosis, als de gemeente vindt dit een passende functie op deze locatie.

2. Het bestemmingsplan regelt wel de maximale contouren van het gebouw en de functie, maar niet de verschijningsvorm. Een plan met deze massa vinden wij in principe passend op deze locatie. Dat wil niet zeggen dat wij ook al akkoord zijn met de uitwerking zoals deze is gepresenteerd. Dit moet nog worden afgestemd met de wetstands- en monumentencommissie. Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft de initiatiefnemer zijn ontwerp aangepast, waarbij de rooilijn wordt teruggelegd en aan de voorzijde meer afstand wordt genomen ten opzichte van het naastgelegen monument.
3. Ten tijde van het voorontwerp was er nog geen boom effectanalyse uitgevoerd. Later is dit wel gedaan en deze wijst inderdaad uit dat de rooilijn teruggelegd moet worden ten opzichte van het voorontwerp om de platanen te kunnen behouden.
4. Het plan voldoet aan de geldende parkeernormennota van de gemeente Meppel. Hiermee voorziet de ontwikkeling in zijn eigen parkeerbehoefte. Dat het terrein aan de achterzijde nu wordt gebruikt voor parkeren is een gedoogconstructie van de vorige en de huidige eigenaren. Het betreft geen openbaar gebied en wij kunnen niet van de huidige eigenaar verlangen dat hij dit terrein ter beschikking stelt voor openbaar gebruik als parkeerterrein.
5. Deze erfdienstbaarheid is bij initiatiefnemers bekend en met dit gegeven zal men rekening moeten houden.
6. Dit aspect wordt niet geregeld in de procedure van het bestemmingsplan, maar is wel van belang in het kader van de uitvoering. Initiatiefnemer is van deze opmerking op de hoogte gesteld.
7. Uit onderzoek in eerder verleende vergunningen blijkt dat deze deur toegang geeft tot het dak, maar geen onderdeel is van een vluchtroute. Er is vanaf het dak ook geen verdere vluchtroute naar beneden, waardoor deze deur voor dat doel ook niet geschikt zou zijn.
8. Een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied geeft risico op planschade. De initiatiefnemer is zich hiervan bewust. Gemeente en initiatiefnemer zijn overeengekomen dat eventuele vergoeding van planschade voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

9. Er is bewust gekozen voor een maatschappelijke bestemming om 'regulier' wonen op deze locatie uit te sluiten. Wijziging naar de bestemming wonen is niet zomaar mogelijk. Hiervoor zou een nieuwe planologische procedure nodig zijn. Een bestemmingsplan is een publiekrechtelijk instrument. Ook als wij zouden willen is het niet mogelijk om privaatrechtelijk vast te leggen dat iemand nooit meer een herziening van een bestemmingsplan mag aanvragen.
10. In het bestemmingsplan is geen algemene maatschappelijke bestemming opgenomen, maar specifiek 'zorgwoningen'. Alleen gebruik dat aan deze bepalingen voldoet is binnen dit bestemmingsplan toegestaan.
11. In het ontwerpbestemmingsplan zal het maximum aantal van 32 wooneenheden worden vastgelegd.
12. Uitgangspunt voor deze ontwikkeling is dat er ruimte komt tussen het nieuwe gebouw en het monumentale pand. De begrenzing van het bouwvlak zal in het ontwerpbestemmingsplan aangepast zodat deze ruimte geborgd is.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de begrenzing van het bouwvlak aan te passen en om het maximale aantal van 32 wooneenheden vast te leggen in de planregels. Ook geeft deze aanleiding om de onderbouwing van de behoefte in de plantoelichting nader toe te lichten.

Inspraakreactie 5

Registratienummer 1393130

Samenvatting:

1. Het bestemmingsplan staat ter plaatse een hoogte van 5 meter toe. Vanaf de eerste verdieping van het pand Zuideinde 31/31a is er nu zicht over het bestaande pand heen en is er gedurende de middag en avond direct zonlicht in de woning. Het voorgestelde gebouw heeft een hoogte van 10 meter, met een dakopbouw van 13 meter. Hierdoor vervallen het uitzicht en het directe zonlicht, waarmee het bouwplan een grote impact heeft op de woon- en leefsituatie.
2. Het pand ligt in het beschermd stadsgezicht en dit stelt eisen aan de architectuur van het te plaatsen gebouw. Het gebouw zoals de plannen voorstellen geeft geen blijk van inpassing in het beschermde stadsbeeld. Ook komt het gebouw naar voren, waarmee het zicht op het oude postkantoor ontnemt en te dicht op de kruin van de monumentale platanen komt.
3. De parkeerplaatsen worden in dit plan volgens de norm aangelegd, maar gezien de doelgroep zijn deze eigenlijk niet nodig. Gevraagd wordt om het aantal parkeerplaatsen te beperken en een voorplein in te richten dat het straatbeeld een ander aanzicht geeft.
4. In de plantoelichting staat dat de omgeving nauw betrokken is bij de totstandkoming van dit plan. Indiener van deze zienswijze stelt de

voorlichtingsavond eenzijdig was en geen ruimte bood voor inspraak. Aangegeven werd dat de plannen vaststaan en de gemeente deze steunt.

Reactie:

1. Uitzicht over het perceel van derden is geen blijvend recht, zeker in een dichtbebouwde omgeving. Ook volgt uit een bezonningsstudie dat er geen onevenredige schaduwwerking uitgaat van het bouwplan.
2. Het bestemmingsplan regelt wel de maximale contouren van het gebouw en de functie, maar niet de verschijningsvorm. Een plan met deze massa vinden wij in principe passend op deze locatie. Dat wil niet zeggen dat wij ook al akkoord zijn met de uitwerking zoals deze is gepresenteerd. Dit moet nog worden afgestemd met de wetstands- en monumentencommissie.

De begrenzing van het bouwvlak wordt in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, waarbij de rooilijn wordt teruggelegd aan de voorzijde om de platanen te kunnen behouden. Ook aan de zijde van het monumentale pand wordt het bouwvlak beperkt om de openheid aan deze zijde te borgen. Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie heeft de initiatiefnemer zijn ontwerp aangepast, waarbij aan de voorzijde meer afstand wordt genomen ten opzichte van het naastgelegen monument.

3. Zeker in de centrumschil houden wij vast aan de parkeernormen. Mochten er in de praktijk plaatsen overblijven dan kan dit gunstig zijn voor de omgeving. Andere insprekers vrezen juist een tekort aan parkeerplaatsen.
4. Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure is een principebesluit genomen. Op basis daarvan kan de ontwikkelaar ervan uitgaan dat wij in de basis positief staan tegenover het plan. Dat wil niet zeggen dat alles op voorhand akkoord is.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de begrenzing van het bouwvlak aan te passen. Ook wordt de uitgevoerde bezonningsstudie als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Inspraakreactie 6

Registratienummer 1393391, aanvulling 1393667

Samenvatting:

1. Indiener van deze reactie heeft begrepen dat Cosis het pand gaat huren en dat hier 32 jongvolwassenen met een licht-verstandige beperking en mogelijk psychiatrische problematiek komen wonen. Hij vraagt zich af of hij hieruit mag opmaken dat de gemeente bewust kiest voor een locatie op ca. 80 meter van een coffeeshop, in een buurt waar het dealen van harddrugs ook al plaatsvond. Daarbij vraagt hij of de gemeente maatregelen treft om de beoogde doelgroep niet van de wal in de sloot te helpen met deze verleidingen.

2. Mensen die hier verblijven en verzorgers zullen met de auto bij het pand willen komen. Is bekend hoeveel de verkeersdruk hiermee toeneemt in het Zuideinde en de Weerdstraat? Er zijn meerdere ontwikkelingen in de omgeving die de verkeersdruk doen toenemen. Welke voorzieningen zijn er in ontwikkeling om de verkeersveiligheid op niveau te houden en het dichtslibben van de stad te voorkomen?

Reactie:

1. De keuze voor deze locatie komt in eerste instantie van Cosis die in deze locatie een geschikte plek ziet voor deze functie. Wij hebben het verzoek beoordeeld en delen deze opvatting. Het begeleiden van deze mensen is een taak van Cosis en zij zullen waar nodig voorzorgsmaatregelen treffen.
2. Het plan voldoet aan de geldende parkeernormennota van de gemeente Meppel. Hiermee voorziet de ontwikkeling in zijn eigen parkeerbehoefte. Het aantal verkeersbewegingen dat met deze ontwikkeling is gemoeid zal niet leiden tot problemen in de omgeving. Daarbij wordt het terrein in de bestaande situatie ook door omwonenden en bezoekers van de binnenstad gebruikt om te parkeren. Dit zal met de uitvoering van dit plan beperkt worden.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen.

3. Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan

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

Toelichting

Het aspect Cultuurhistorie in paragraaf 4.4 wordt nader uitgewerkt. Ook wordt nader onderbouwd waarom het plan voorziet in een actuele behoefte. De bezonningsstudie wordt als bijlage bij de toelichting opgenomen en in de toelichting wordt hierop ingegaan.

Regels

In de regels wordt een bepaling toegevoegd om het aantal wooneenheden te beperken tot maximaal 32.

Ambtshalve wijziging:

In artikel 11 is opgenomen dat voor het bepalen van de parkeerbehoefte de beleidsregels met betrekking tot parkeren leidend zijn, zoals deze luiden ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan.

Verbeelding

De begrenzing van het bouwvlak wordt aangepast, waarbij deze zowel aan de voorzijde als aan de zijde van het monumentale pand wordt teruggelegd.