



Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel –  
Zuideinde 28'





## Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Juni 2021

## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding .....	4
Procedure .....	4
Leeswijzer.....	4
2. Beantwoording zienswijzen .....	5
Zienswijze 1 .....	5
Zienswijze 2.....	6
3. Wijzigingen bij de vaststelling .....	8
Toelichting .....	8
Verbeelding.....	8

## **1. Inleiding**

Voor u ligt de 'Nota beantwoording zienswijzen' welke is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28'. Deze nota wordt na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijze. Ten aanzien van de ontvankelijke zienswijze is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28'.

## **Procedure**

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 22 oktober 2020 tot en met 2 december 2020) ter inzage gelegen.

Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan tijdig kenbaar maken bij de gemeenteraad. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een zienswijze als tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Binnen de termijn zijn er drie zienswijzen binnengekomen. Eén zienswijze is inmiddels ingetrokken door de indiener en behoeft daarom geen inhoudelijke behandeling.

## **Leeswijzer**

Deze reactienota heeft betrekking op de zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28'.

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

In hoofdstuk 3 is de staat van wijzigingen opgenomen. Deze staat van wijzigingen geeft een overzicht van alle relevante wijzigingen als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 2. Beantwoording zienswijzen

### Zienswijze 1

Registratienummer 1444983

Samenvatting:

Indiener van de zienswijze geeft aan voor nieuwbouw op deze locatie te zijn, maar wel voor nieuwbouw die past zowel qua volume als qua uitstraling in haar directe omgeving en daarbij aansluit. De eerste getoonde impressies doen indiener qua volume en qua uitstraling huiveren. De meegaande faciliterende houding van de gemeente verbaast daarom.

Gevraagd wordt om nadere eisen te stellen aan de nieuwbouw zowel qua volume, uitstraling als bouwkwiteit. Respect voor de historische omgeving acht indiener hierbij van groot belang.

Reactie:

Respect voor de historische omgeving en een gebouw dat hierin past achten ook wij van groot belang. Het betreft immers een gebied in het beschermd stadsgezicht.

In reactie op de inspraakreacties gaven wij al aan dat wij een plan van deze bouwmassa passend achten op deze locatie, maar dat dit niet wilde zeggen dat wij ook akkoord waren met de verschijningsvorm van het destijds gepresenteerde plan. Ook gaven wij aan dat daarvoor nog afstemming nodig is met de welstands- en monumentencommissie.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure (en vooruitlopend op een nog in te dienen aanvraag omgevingsvergunning) is het plan meerdere keren voorgelegd aan deze commissie, wat heeft geleid tot ingrijpende wijzigingen aan het voorgenomen bouwplan. Het resultaat daarvan is een ontwerp dat in principe ook op de goedkeuring van de welstands- en monumentencommissie kan rekenen.

Dit is overigens nog niet het definitieve bouwplan en er is ook nog geen sprake van een definitieve goedkeuring en/of een omgevingsvergunning. Na vaststelling van het bestemmingsplan zal nog een omgevingsvergunning volgen en in dat kader vindt ook de definitieve welstandstoets plaats.

Conclusie:

Mede naar aanleiding van deze zienswijze wordt de plantoelichting geactualiseerd voor wat betreft de impressies en beschrijving van het voorgenomen bouwplan. Ook wordt de verbeelding hierop aangepast.

## Zienswijze 2

Registratienummer 1443091

Vooraf:

Indiener heeft een zienswijze ingediend tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Zuideinde 76' als tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28'.

Ook zijn enkele 'Algemene zienswijzen' ingediend. Deze betreffen:

1. Oplossingsrichting parkeerprobleem a.g.v. de plannen voor Zuideinde 76 en Zuideinde 28.
2. Waardering van het groen.

De zienswijzen gericht tegen het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Zuideinde 76' en de 'Algemene zienswijzen' zijn reeds inhoudelijk behandeld bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Zuideinde 76'. In deze reactienota zal alleen ingegaan worden op de opmerkingen die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28'.

Samenvatting:

1. Het voorgestelde plan heft een bestaande parkeerplaats achter de locatie op, waar ruim 30 auto's gebruik van maken. De bewoners die van deze parkeerplaatsen gebruik maken zullen ook 'achter Ochterop' moeten gaan parkeren.

De gemeente redeneert dat de nieuwe eigenaar niet verplicht kan worden het gedoogparkeren te blijven toestaan, maar biedt ook geen oplossing, waarmee het probleem naar de omliggende wijk wordt verplaatst. Daarbij wordt opgemerkt dat het te betwijfelen is of dit na 15 nog geldt als gedoogsituatie, of dat dit telt als zekerheid van parkeren in dit gebied.

2. In antwoord op de inspraakreactie is gesteld dat deze procedure niet gaat om het bouwplan, maar om het bestemmingsplan. Het is dan frappant dat het bestemmingsplan volledig is afgestemd op het ontwerp. Het bestemmingsplan staat na vaststelling dit, niet passende bouwwerk toe, waarbij alleen de welstands- en monumententoets nog ontbreekt. Indiener stelt hierbij dat zorgvuldigheid meer is dan alleen de procedure volgen.

De aanpassing die is gedaan in het ontwerpbestemmingsplan, waarbij de rooilijn is verschoven, is gunstig voor de monumentale bomen en de ervaring van het massieve gebouw. Maar het gebouw blijft massief, groot en hoog. Ook is de vraag hoe noodzakelijk het is om 32 zorgplaatsen te realiseren in plaats van 16.

Reactie:

1. Zoals indiener van de zienswijze terecht stelt, zijn wij van oordeel dat wij de eigenaar van dit gebied niet kunnen verplichten om derden op zijn terrein te laten parkeren.

Wel kunnen wij de eigenaar ertoe verplichten om zijn eigen parkeerbehoefte, conform de daarvoor geldende parkeernormen, op te lossen binnen zijn eigen terrein. Deze verplichting is opgenomen in de planregels en duidelijk is dat hij aan deze verplichting ook kan voldoen.

Dat hij en/of een vorige eigenaar het gedurende langere tijd wel heeft toegestaan aan derden om op het terrein te parkeren maakt niet dat dit terrein niet meer mag worden gebruikt om in de eigen parkeerbehoefte te voorzien.

2. Een zorgvuldige inpassing op de locatie is inderdaad van belang. Daarom is in deze situatie parallel aan de bestemmingsplanprocedure ook afstemming geweest met de welstands- en monumentencommissie. Zie voor een verdere toelichting onze reactie op zienswijze 1.

Dat het bestemmingsplan is afgestemd op het ontwerp is niet vreemd. Het bestemmingsplan dient er immers toe om een gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Dat de toegestane bouwmogelijkheden in dit geval wel erg opvallend de contouren volgen van het voorgenomen bouwplan is gevolg van het feit dat we op deze locatie ook niet teveel mogelijkheden willen bieden. Waar in een meer standaardsituatie een bestemmingsplan vaak bestaat uit een ruim toegesneden bouwvlak, met één maximale goot- en bouwhoogte is hier sprake van meer maatwerk, zodat het voorgenomen bouwplan wel binnen het bestemmingsplan past, maar geen ruimte biedt voor grote uitbreidingen.

De initiatiefnemer heeft een plan ontwikkeld voor 32 zorgappartementen en heeft ons gevraagd om hier medewerking aan te verlenen. Nu dit aantal ruimtelijk inpasbaar is op deze locatie zien wij geen aanleiding voor een beperking in het aantal zorgappartementen.

Conclusie:

Mede naar aanleiding van deze zienswijze wordt de plantoelichting geactualiseerd voor wat betreft de impressies en beschrijving van het voorgenomen bouwplan. Ook wordt de verbeelding hierop aangepast.

### **3. Wijzigingen bij de vaststelling**

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

#### **Toelichting**

De plantoelichting wordt gewijzigd, waarbij de planbeschrijving en de impressies worden geactualiseerd.

#### **Verbeelding**

Op de verbeelding wordt het aanduidingsvlak, waarvoor een maximale bouwhoogte van 13 meter geldt beperkt. Deze grotere bouwhoogte gaat gelden voor een beperkter deel van het bouwvlak.