



Reactienota zienswijzen bestemmingsplan  
'Meppel - Centruschil'





## **Samenvatting en beantwoording zienswijzen**

tb.NL.IMRO.0119.Centrumschil-BPB1

mei 2013

## Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	4
Procedure .....	4
Leeswijzer.....	4
2. Beantwoording zienswijzen .....	5
Overzicht ingekomen zienswijzen .....	5
Samenvatting en beantwoording .....	5
3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling .....	16
Regels .....	16
Verbeelding .....	16
Toelichting .....	16

## 1. Inleiding

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

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijzen. Ten aanzien van de ontvankelijke zienswijzen is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil'

## Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 21 maart tot en met 1 mei) ter inzage gelegen.

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

In totaal zijn binnen de termijn negen zienswijzen binnengekomen welke ontvankelijk zijn.

## Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijzen met daarbij de gemeentelijke reactie en een conclusie. De gemeentelijke reactie en de conclusies staan cursief weergegeven. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de individuele 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. Een deel van de wijzigingen vloeit direct voort uit hoofdstuk 2 (beantwoording zienswijzen) en een deel heeft betrekking op ambtshalve voorgestelde wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

## 2. Beantwoording zienswijzen

### Overzicht ingekomen zienswijzen

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

	<b>Naam</b>	<b>Adres</b>	<b>Gedateerd</b>	<b>Ontvangstdatum</b>	<b>Ontvankelijk</b>
1.	Stichting Oud Meppel	Sluisgracht 21-22	27 maart 2013	27 maart 2013	Ja
2.	x	Sluisgracht 13	15 april 2013	16 april 2013	Ja
3.	x	Emmastraat 85	22 april 2013	24 april 2013	Ja
4.	x	Wilhelminapark 44	22 april 2013	24 april 2013	Ja
5.	PCBO Meppel	Postbus 474	23 april 2013	25 april 2013	Ja
6.	x	Ketelhaarsweg 4	26 april 2013	26 april 2013	Ja
7.	x	Tukseweg 116, Steenwijk	24 april 2013	26 april 2013	Ja
8.	x	Mackaystraat 51a	29 april 2013	29 april 2013	Ja
9.	x	Adriaen van der Doeslaan 161, Rotterdam	1 mei 2013	3 mei 2013	Ja

Tabel 1. Overzicht ingekomen zienswijzen

### Samenvatting en beantwoording

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

#### **Zienswijze 1: Stichting Oud Meppel**

Sluisgracht 21-22 (7941 BW), Meppel, 27 maart 2013

#### Opmerking 1:

De bestemming van het pand waarin Stichting Oud Meppel is gevestigd is (Sluisgracht 21/22) in het ontwerpbestemmingsplan 'Wonen'. Het verzoek is om deze bestemming aan te passen naar 'Maatschappelijk' of 'Centrum'.

#### Reactie 1:

Het perceel Sluisgracht 21 heeft in het bestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Gelet op het huidige gebruik is een uitbreiding van de bestemming gerechtvaardigd. Evenals in soortgelijke gevallen krijgt het perceel de aanduiding 'dienstverlening' binnen de bestemming 'Wonen'. Dienstverlening staat in de begrippenlijst omschreven als het verlenen van economische en/ of maatschappelijke diensten aan derden. De activiteiten van de Stichting Oud Meppel passen binnen deze omschrijving. Als de stichting in de toekomst toch besluit te verhuizen kan het perceel met deze bestemming, naast dienstverlening, ook weer in gebruik genomen worden als woning. De bestemming

*'Centrum' is niet passend op deze locatie. Deze bestemming is voorbehouden voor de winkelstraten in het centrum van Meppel. Gezien de activiteiten van de stichting wordt de aanduiding 'dienstverlening' beter passend gevonden als de bestemming 'Maatschappelijk'.*

Opmerking 2:

De bestemming van de molen aan de Sluisgracht 20/ 20a klopt volgens de indiener van de zienswijze niet. Hier mag nu niet op de verdieping gewoond worden. Het verzoek is dit aan te passen.

Reactie 2:

*Het perceel Sluisgracht 20/ 20a heeft de bestemming 'Wonen' met als aanduiding 'dienstverlening'. De aanduiding 'dienstverlening' geeft aan dat er tevens op de begane grond en eerste verdieping dienstverlenende bedrijven en instellingen gevestigd mogen worden/ zijn. Momenteel is er een reclamebureau gevestigd op dit perceel. Dit is conform het bestemmingsplan. Verder geeft de bestemming 'Wonen' de mogelijkheid om het gehele pand, dus ook de verdiepingen, te bewonen.*

Conclusie:

*De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor het perceel Sluisgracht 21 gaat ook de aanduiding 'dienstverlening' gelden.*

**Zienswijze 2:**

Sluisgracht 13 (7941 BV), Meppel, 16 april 2013

Opmerking 1:

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de bouwhoogte van zijn perceel aan de Sluisgracht 13 in het nieuwe bestemmingsplan wordt begrensd op 6 meter, terwijl het huidige bestemmingsplan een maximale goothoogte van 12 meter zonder nokhoogte voorschrijft. De indiener van de zienswijze gaat niet akkoord met de nieuw gehanteerde bouwhoogte in het bestemmingsplan 'Centrumschil'.

De indiener geeft tevens aan dat de reden waarom juist dit perceel, samen met de achterliggende percelen, in een andere bouwklasse valt is de afstand tot de Sluisgracht. Ter plaatse is geen doorgaande bebouwing langs de straat aanwezig en het perceel ligt circa 10 meter van de straat. In de eerder gegeven reactie van het college van Burgemeester en Wethouders in het kader van de inspraakreactie is aangegeven dat dit een rechtvaardiging zou zijn om de bouwhoogte extreem te beperken. Vanuit historie is dit juist de reden geweest om deze bouwklasse toe te kennen.

Reactie:

*In het bestemmingsplan geldt voor het perceel Sluisgracht 13 een maximale bouwhoogte van 6 meter. Op grond van het geldende bestemmingsplan is het perceel voorzien van de aanduiding 'D'. Deze aanduiding verwijst naar de bijbehorende bouwvoorschriften zoals opgenomen in de tabel met bouwklassen. Gronden voorzien van deze aanduiding mogen bebouwd worden met bebouwing tot een maximale goothoogte van 12 meter. De maximale bouwhoogte (nokhoogte) is niet nader genoemd, maar wordt met een maximale dakhelling aangegeven. Voor bouwklasse D is dat maximaal 70 graden.*

*Binnen de systematiek van het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil' (en overigens ook de andere bestemmingsplannen in Meppel, conform handboek bestemmingsplannen) is de bouwklasse-aanduiding losgelaten. Conform de landelijke standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2008) ligt het meer voor de hand om de maximale goot- en (eventueel) de bouwhoogte op de verbeelding aan te geven.*

*Uitgangspunt voor de toedeling van goot- en bouwhoogten is de feitelijke goot- en bouwhoogte, waarbij door in het plan flexibiliteitsbepalingen op te nemen kan worden afgeweken van de gegeven goot- en bouwhoogte (tot maximaal 2 meter).*

*Het conserverend karakter van het bestemmingsplan wordt mede ingegeven door het cultuurhistorisch waardevol gebied waarin het perceel Sluisgracht 13 is gelegen. Het belang hiervan komt mede tot uitdrukking door de in het bestemmingsplan 'Meppel – Binnenstad (deelgebied I)' aan het perceel gegeven aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'. Belangrijk is dat – gelet op de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing aan de Sluisgracht - eventuele nieuwe ontwikkelingen zich moeten voegen in het bebouwingsbeeld van de Sluisgracht.*

*In het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil' is een maximale bouwhoogte opgenomen van 6 meter. Zoals als aangegeven in de inspraakreactienota wordt dit gerechtvaardigd doordat het bouwvlak van dit perceel vanaf de voorgevelrooilijn van de overige bebouwing circa 10 meter naar achteren ligt en een bedrijfsbestemming heeft. Hogere bebouwing zou voor de aangrenzende woningen van negatieve invloed kunnen zijn door de schaduwwerking. Echter, gezien de woning in de 2<sup>e</sup> lijn is gelegen en de huidige goothoogte op het perceel veel ruimte gaf, wordt de goothoogte aangepast naar 9 meter en de nokhoogte naar 12. Binnen deze afmetingen is het mogelijk 3 lagen met kap te realiseren.*

*Indien een – binnen de historische structuur van de Sluisgracht - passend initiatief wordt ingediend, heeft het college de bevoegdheid om met een afwijking de bouwhoogte met 2 meter te verhogen. Hieraan zijn echter wel voorwaarden verbonden. Zo mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, etc. (voor een compleet overzicht wordt verwezen naar de planregels).*

#### Opmerking 2:

*De indiener dient een zienswijze in tegen de aangeduide 'vrijwaringszone- molenbiotoop'. Deze vrijwaringszone geeft een behoorlijke beperking van de bouwmogelijkheden van Sluisgracht 13. Het opnemen van de molenbiotoop is volgens de indiener overbodig aangezien de molen geen molenfunctie meer heeft en zelfs geen staande as heeft.*

#### Reactie:

*De molenbiotoop is voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molens opgenomen. Binnen het gebied waarop deze aanduiding van toepassing is, is het niet direct toegestaan hoger te bouwen dan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen. Hier kan door het college van worden afgeweken op basis van artikel 29.3.4 van het bestemmingsplan.*

*De molen (De Vlijt) waarvoor deze molenbiotoop is opgenomen is feitelijk niet meer in gebruik als molen. Wel is deze molen van cultuurhistorisch belang. Hiervoor is het zicht op de molen een belangrijk element. Vanuit dit standpunt is het dan ook wenselijk de molenbiotoop, en daarbij de omliggende bouwhoogtes, in stand te houden.*

*Wel kan er gezegd worden dat door de nieuwe systematiek van het toepassen van de maximale goot- en nokhoogtes de bouwvolumes in de directe omgeving al beperkt. Echter, de molenbiotoop functioneert als een signaleringsfunctie voor aanvragen welke hoger worden dan de nu toegestane bouwhoogtes. Het blijft vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt wenselijk de molenbiotoop op te nemen in het bestemmingsplan.*

Conclusie:

*De ingediende zienswijze geeft aanleiding om voor het perceel Sluisgracht 13 de goot- en bouwhoogte aan te passen naar 9 en 12 meter.*

**Zienswijze 3:**

Emmastraat 85 (7941 HP), Meppel, 24 april 2013

Opmerking:

De indiener verzoekt om de bestemming van het perceel Parallelweg 22 en 23 te Meppel dusdanig te wijzigen dat het niet meer mogelijk is in de toekomst een autoverkoop en herstelbedrijf te vestigen. De indiener geeft aan dat dit gebruik niet meer passend is in een woonwijk.

Reactie:

*Het perceel Parallelweg 22 en 23 heeft in het bestemmingsplan Centrumschil de bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het mogelijk bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de bij de planregels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten te realiseren, met dien verstande dat er per perceel maximaal één bedrijf is toegestaan. In de Staat van Bedrijfsactiviteiten is onder de SBI code 451, 452, 454 de activiteit 'handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijf' opgenomen. Dit bedrijf valt onder de categorie 2. Hiermee is het huidige bedrijf passend binnen de bestemming.*

*In het huidige bestemmingsplan 'Binnenstad' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Binnen deze bestemming is het bedrijven van een autoverkoop en herstelbedrijf ook mogelijk.*

*Aangezien het een actualisatie van het bestemmingsplan betreft en het bestemmingsplan consoliderend van aard is, wordt deze mogelijkheid opnieuw vastgelegd.*

*Naast dat het bestemmingsplan het realiseren van een autoverkoop en herstelbedrijf planologisch mogelijk maakt moet het bedrijf ook voldoen aan milieuregels. Deze staan genoemd in het Activiteitenbesluit Milieubeheer. Het bedrijf heeft aangegeven onder het Activiteitenbesluit te vallen. Het college heeft voor deze locatie en deze activiteit gebruik gemaakt van hun bevoegdheid om maatwerkvoorschriften voor te schrijven. Deze maatwerkvoorschriften hebben betrekking op het aspect geluid. De maatwerkvoorschriften zijn gebaseerd op een akoestisch onderzoek en dienen voor het voorkomen van hinder voor de omwonenden. De maatwerkvoorschriften zijn gekoppeld aan de activiteiten op het perceel en gaan automatisch over naar de nieuwe exploitant zolang deze dezelfde bedrijfsactiviteiten uitvoert. Als er een nieuw bedrijf wordt gevestigd welke afwijkt van de huidige bedrijfsvoering op het perceel is een nieuwe melding benodigd met nieuwe voorschriften en normen.*

Conclusie:

*De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.*

**Zienswijze 4:**

Wilhelminapark 44 (7941 GP), Meppel, 24 april 2013

Opmerking:

De indiener verzoekt de goothoogte en nokhoogte van het perceel Wilhelminapark 44 aan te passen. De opgenomen goothoogte en nokhoogte is beperkend ten opzichte van de goothoogte welke in het huidig geldende bestemmingsplan is toegestaan. Daarnaast komt de goothoogte niet overeen met de bestaande maatvoering. Het voorstel is de maatvoering van de gehele straat gelijk te trekken met de overzijde van de straat. De



maximale goothoogte zal dan 6 meter zijn, en de maximale nokhoogte 11 meter. De indiener verzoekt deze maatvoering voor de gehele straat door te voeren.

Reactie:

*Het huidig geldende bestemmingsplan voor het perceel Wilhelminapark schrijft een bouwklasse B voor. Deze bouwklasse voorziet in een goothoogte van 6 meter met daarbij een dakhelling tussen de 30 en 70 graden. In de systematiek van het huidige bestemmingsplan wordt er geen nokhoogte genoemd.*

*Binnen de systematiek van het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil' (en overigens ook de andere bestemmingsplannen in Meppel) is de bouwklasse-aanduiding losgelaten. Conform de landelijke standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2008) ligt het meer voor de hand om de maximale goot- en (eventueel) de bouwhoogte op de verbeelding aan te geven. Voor dit perceel is er een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 8 meter opgenomen.*

*De opgenomen maximale goot- en bouwhoogte is gebaseerd op de huidige situatie. Daarnaast geeft het bestemmingsplan in de Algemene Afwijkingsregels de mogelijkheid om 2 meter af te wijken van de voorgeschreven goot- en bouwhoogtes. Aangezien dit perceel is gelegen in het beschermd stadsgezicht is het wenselijk zo veel mogelijk de huidige situatie vast te leggen in het bestemmingsplan. Deze systematiek is tevens door de Rijksdienst Cultureel Erfgoed als akkoord bevonden.*

*Verder verzoekt de indiener van de zienswijze de voorgeschreven hoogtes gelijk te trekken met de overzijde van de straat. Echter, aangezien deze woning rechtstreeks is gesitueerd aan het Wilhelminapark, is er geen overzijde van de straat. De overzijde is de Marten Ottenlaan waarvoor dezelfde systematiek is gehanteerd en de hoogtes per pand verschillen.*

Conclusie:

*De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan.*

**Zienswijze 5: PCBO Meppel**

Postbus 474 (7940 AL), Meppel, 25 april 2013

Opmerking:

De PCBO Meppel heeft behoefte aan uitbreiding bij Kindcentrum Stadskwartier aan de Catharinastraat 9 te Meppel. Er is behoefte aan een extra ruimte voor buitenschoolse kinderopvang en een onderkomen voor de buurtvereniging Emmastraat e.o. Op dit moment worden beide functies ondergebracht in een tijdelijke voorziening op het terrein. Er is echter behoefte aan uitbreiding van de beschikbare ruimte door vervangende nieuwbouw toe te passen.

In het ontwerpbestemmingsplan staat nu een maximale bouwhoogte van 4 meter voorgesteld. Op locatie is echter behoefte aan een 2-laags gebouw, om hierin de mogelijkheid te bieden tot een extra lokaal, de buitenschoolse kinderopvang en het buurthuis. De gewenste bouwhoogte, afgestemd op de huidige wet- en regelgeving, is 7 meter.

Tevens is het niet helemaal duidelijk of de gewenste bebouwing past binnen de bouwgrenzen, zoals aangegeven in het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel- Centrumschil'. Ter verduidelijking van de wensen is bij de zienswijze een voorstel gevoegd voor de nieuw te realiseren nieuwbouw.

De indiener van de zienswijze heeft schetsen bijgevoegd welke een beeld geven van de gewenste realisatie.

Reactie:

*Het perceel Catherinastraat is gelegen in het bestemmingsplan 'Binnenstad- deelgebied III'. Het huidige bestemmingsplan schrijft een bouwklasse D en C voor. Echter, deze bouwklassen zijn van toepassing op de locatie op het perceel waar een bouwvlak is gesitueerd. Gezien de situatie op het perceel in de loop der tijd is veranderd, ligt de gewenste uitbreiding niet meer binnen het bouwvlak van het huidige bestemmingsplan.*

*Het nu voorliggende bestemmingsplan geeft wel een groter bouwvlak weer, waarin alle momenteel aanwezige bebouwing is gesitueerd. Aangezien het een conserverend bestemmingsplan betreft is alleen de huidige bouwhoogte opgenomen.*

*In principe worden nieuwe ontwikkelingen niet meegenomen in dit conserverende bestemmingsplan. In dit geval is er sprake van een nieuwe ontwikkeling met de nodige ruimtelijke uitstraling. De uitstralingseffecten voor het perceel en omwonende zijn tot op heden nog niet nader onderzocht. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de gewenste uitbreiding is ook nog niet voldoende onderzocht. Onder deze omstandigheden is het niet gepast de gewenste ontwikkeling in het bestemmingsplan op te nemen.*

*De indiener van de zienswijze wordt geadviseerd een separaat verzoek in te dienen. Dit geeft de mogelijkheid alle ruimtelijke gevolgen voor het perceel en de omwonenden goed in beeld te krijgen. Verder kan tijdens deze procedure ook worden gekeken of de uitvoering conform de bijgevoegde schetsen passend is.*

Conclusie:

*De ingebrachte zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het plan.*

**Zienswijze 6:**

Ketelhaarsweg 4 (7944 NK), Meppel, 26 april 2013

Opmerking:

De indiener van de zienswijze geeft aan dat de woning op het perceel Zuideinde 10 in 1936 gebouwd is. Destijds was het een woning bij een bakkerij. De woning wordt momenteel gebruikt als kamerverhuur en wordt inmiddels als 30 jaar verhuurd. De familie heeft dit reeds aangetoond met een huurovereenkomst. Het huidige gebruik (kamerverhuur) bestond reeds voor de inwerkingtreding van het vigerende plan.

De familie is sinds enige tijd in gesprek met de gemeente over dit pand. In de brief van 12 december 2012 is vastgesteld dat het bestaande gebruik- verhuren van kamers- onder het overgangsrecht valt en mag worden voorgezet.

Met de verhuur van deze kamers wordt huisvesting geboden voor mensen met een bescheiden inkomen. De gemeente Meppel heeft in haar beleid verwoord dat voldoende huisvestingsmogelijkheden voor voornoemde groep een belangrijk uitgangspunt is en blijft.

In deze straat- maar ook in omliggende straten- worden veel voormalige bedrijfswoningen gebruikt voor bewoning en kamerbewoning. Dit is een positief effect. Een bewoonde binnenstad bevordert namelijk de leefbaarheid en het gevoel van veiligheid. Daarnaast wordt geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen.

Juridisch zijn er geen beletselen om de feitelijke situatie te bestemmen. Het gebouw is gebouwd als bedrijfswoning bij een bakkerij. Het gebruik is in 1991 onder het overgangsrecht gebracht.

De indiener verzoekt om een bouwblok om de bestaande woning te leggen en om twee aanduidingen op te nemen, namelijk 'wonen op de begane grond toegestaan' en 'kamerbewoning toegestaan'.

Reactie:

*De situatie op het perceel Zuideinde 10 is bekend binnen de gemeente. Hierover heeft de gemeente al meermaals gecommuniceerd, zowel mondeling als schriftelijk, met de eigenaar van het pand. De laatste brief richting eigenaren is verzonden in december 2012 waarin is aangegeven dat het huidige gebruik onder het overgangsrecht van het huidige bestemmingsplan valt.*

*Uit het archief blijkt dat het pand in 1921 is gerealiseerd als timmermanswerkplaats. Daarna is er in 1938 een bouwvergunning aangevraagd om het pand te gebruiken ten behoeve van de bakker. De bakker had toentertijd zijn winkel aan de straatzijde van het Zuideinde en bakte zijn brood in dit bijgebouw op het achtererf. In 1962 is het pand nog uitgebreid ten behoeve van de bakkerij. Dit is de laatste bouwaanvraag welke bekend is binnen de gemeente. De conclusie die de indiener van de zienswijze aangeeft dat het pand altijd bewoond is geweest, is dus niet in overeenstemming met de gemeentelijke archieven. De gemeente heeft nooit een vergunning verleend om op deze locatie bewoning toe te staan. Ook heeft de gemeente dus nooit een vergunning verleend om het pand te verbouwen om het op die manier geschikt te maken voor de woonfunctie.*

*De eigenaren hebben middels een oude huurovereenkomst aan kunnen tonen dat het gebruik ten behoeve van kamerverhuur circa 30 jaar geleden is gestart. Hiervan zijn echter geen gegevens binnen de gemeente bekend. Er staat pas iemand ingeschreven op dit adres sinds 26 september 2008. Deze inschrijving heeft plaatsgevonden vlak nadat de eigenaar in een brief van de gemeente op de geconstateerde illegale bewoning is gewezen.*

*Het huidig geldende bestemmingsplan 'Meppel- Binnenstad (deelgebied I)' heeft onder de overgangsbepalingen ten aanzien van gebruik het volgende opgenomen:*

*"Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar aard en omvang niet worden vergroot." Op basis van bovengenoemd artikel is in 2012 geconcludeerd dat het gebruik onder het overgangsrecht valt.*

*Over het algemeen heeft het overgangsrecht niet de intentie om illegale (niet vergunde) situaties te legaliseren. Het overgangsrecht is bedoeld om situaties welke niet meer passend zijn in het nieuwe bestemmingsplan voort te kunnen laten bestaan. Echter, gezien de redactie van de overgangsbepaling in dit bestemmingsplan wordt de indruk gewekt dat een niet vergunde situaties mogen worden voortgezet. Dit probleem is landelijk opgelost met de komst van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en de standaardisering van de regelgeving. Bouwwerken die zonder vereiste bouw- of omgevingsvergunning zijn opgericht en onder het overgangsrecht komen te vallen, blijven in strijd met artikel 40 van de Woningwet of artikel 2.1 Wabo. Het overgangsrecht is geen titel voor het als nog verlenen van een bouw- of omgevingsvergunning, het verschaft geen vergunningvervangende titel en legaliseert het illegale gebruik niet.*

*Voor deze situatie betekent nu bij het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan dat er een keus moet worden gemaakt hoe er met deze overgangssituatie om moet worden gegaan.*

*Het zelfstandig woongebruik op het achtererf van een bestaande woning wordt vanuit ruimtelijk beleid als niet als toegestaan gebruik gezien. In het nu voorliggende bestemmingsplan wordt dergelijk gebruik (bewoning van een bijgebouw) ook aangewezen als strijdig gebruik conform artikel 20.5.1. Daarnaast wordt ook vanuit veiligheid dergelijk gebruik ook niet als wenselijk gezien. Verder heeft de brandweer begin 2013 een controle uitgevoerd op brandveiligheid. In hun schrijven van d.d. 15 maart 2013. wordt aangegeven dat bouwkundige aanpassingen vanuit brandveiligheid wenselijk zijn, maar deze waarschijnlijk moeilijk realiseerbaar zijn. Aangegeven wordt dat in plaats daarvan rookmelders, aangesloten op het netwerk, aangelegd moeten worden. De aanleg van rookmelders is bedoeld om in ieder geval de veiligheid tijdens het huidige gebruik te waarborgen, maar sluit verdere noodzakelijke aanpassingen niet uit.*

*Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het ook niet wenselijk een zelfstandige/individuele woning in de 2<sup>e</sup> lijn te realiseren. Dit past niet bij de historische identiteit van Meppel en het vindt nergens anders plaats. Hiermee wordt afbreuk gedaan aan het cultuurhistorische straatbeeld van het Zuideinde.*

*Het pand is nooit getoetst aan de eisen vanuit het Bouwbesluit, aangezien dit bijgebouw nooit als woning is aangevraagd/vergund. Als ervoor gekozen zou worden om de woning toch in te bestemmen, zal deze ook moeten voldoende aan de huidige eisen van het bouwbesluit aangezien het ruimtelijk een nieuwe situatie betreft. Een eerste inschatting is dat het pand niet aan deze eisen kan voldoen en er kosten gemaakt zullen moeten worden om dit te realiseren.*

*Gezien het feit dat er nooit een bouwvergunning is verleend voor het gebruiken van het pand als woning dan wel kamerverhuur en dit niet wenselijk is vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt en het aspect veiligheid, is vastlegging van de gewenste bestemming en functie niet aan de orde.*

*In de brief d.d. 12 december 2012 welke is verzonden aan de eigenaren van het perceel wordt aangegeven dat het huidige gebruik op grond van artikel 3.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening een persoonsgebonden overgangsrecht wordt voorgestaan. De strijdige situatie zal hiermee beëindigd moeten worden wanneer het huidige gebruik ten einde komt. Het doorverhuren aan nieuwe huurders is op basis hiervan niet meer toegestaan.*

Conclusie:

*De ingediende zienswijze geeft aanleiding voor het wijzigen van het bestemmingsplan door voor het perceel Zuideinde 10 het persoonsgebonden overgangsrecht op te nemen.*

**Zienswijze 7:**

Tukseweg 116 (8331 LG) Steenwijk, 26 april 2013

Opmerking:

De indiener verzoekt de bestemming van het perceel Commissaris de Vos van Steenwijklaan 6 een andere bestemming te geven. Momenteel is het pand bestemd voor Dienstverlening, op basis van de bijgevoegde onderbouwing bij de zienswijze verzoekt de indiener de bestemming te wijzigen naar 'Wonen/ Dienstverlening' met de mogelijkheid tot kamerbewoning en eenpersoonshuishoudens.

In de onderbouwing wordt aangegeven dat het verzoek passend is binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor dit perceel (d.d. 18 maart 2005). Tevens heeft de indiener onderzoek gedaan naar het verkeerslawaaai, aangezien het perceel is gesitueerd naast een weg waar 50 km p.u. gereden mag worden. Indiener geeft aan dat uit het onderzoek blijkt dat het wegverkeerslawaaai geen belemmering vormt voor de functie wonen. Wel dient er een aanvraag hogere waarden doorlopen te worden.

Hergebruik van het bestaande pand wordt in de stedenbouwkundige randvoorwaarden positief beoordeeld, mits er geen uitbreiding van de bebouwing plaatsvindt. Voor beide bestemmingen (kamerbewoning en eenpersoonshuishoudens) hoeft het pand niet te worden uitgebreid. Wel dient het pand intern te worden verbouwd.

Voor de gewenste bestemming wonen/ kamerbewoning/ eenpersoonshuishoudens geldt een parkeernorm van 0,4 binnen de gemeente. Dit kan gerealiseerd worden op eigen terrein. Hiermee voldoet het verzoek aan het gemeentelijk parkeerbeleid.

Reactie:

*Het perceel is in het nu voorliggende bestemmingsplan bestemd voor 'Dienstverlening'. Binnen deze bestemming is het realiseren van een woning of meerdere wooneenheden niet mogelijk. De indiener verzoekt voor een wijziging van de bestemming naar 'Wonen/ Dienstverlening', dus een toevoeging van de woonfunctie.*

*Er is voor het wijziging van de bestemming een hogere waarde op basis van art 110 a Wet geluidhinder benodigd. Hiermee wordt er een hogere waarde vastgesteld voor de hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Dit wordt door de indiener ook aangegeven middels bijgevoegd akoestisch onderzoek. Indien toepassing zou worden gegeven aan het verzoek zou dan een ontwerp-besluit hogere waarden gelijktijdig met het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd. Daarvoor is het nu te laat. Zonder het besluit is het niet mogelijk de bestemming voor dit perceel aan te passen. Dit betekent dat de wijziging niet meegenomen kan worden in de bestemmingsplan actualisatie. Daarnaast betreft deze actualisatie een conserverend plan en worden er in principe geen grote wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan.*

*De indiener van de zienswijze wordt geadviseerd een aparte procedure aan te vragen voor zijn verzoek. Zo kunnen alle ruimtelijke aspecten worden beoordeeld.*

Conclusie:

*De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.*

**Zienswijze 8:**

Mackaystraat 51a (7942 XS) Meppel, 29 april 2013

Opmerking:

De indiener van de zienswijze huurt het pand aan de Mackaystraat 51a (voormalig scoutinggebouw). Indiener geeft aan dat de grens tussen de bestemmingen 'Groenvoorziening' en 'Bedrijven' gelijk aan de zijgevel liggen. Om in de toekomst de mogelijkheid tot parkeren te kunnen bieden aan meerdere klanten, bijvoorbeeld tijdens een cursus, wordt verzocht meer ruimte te leggen tussen deze bestemmingen waardoor extra parkeermogelijkheid ontstaat. Dit is vooral wenselijk omdat het terrein voor het pand ook beschikbaar lijkt te moeten blijven als toegangsweg voor de groenvoorziening.

Reactie:

*De bestemmingsgrenzen op het perceel zijn conform het huidig geldende bestemmingsplan. Aan de voorzijde van het gebouw is ruimte om parkeervoorzieningen te realiseren. Daarnaast is de groenbestemming ook daadwerkelijk in gebruik als groenvoorziening en is het niet wenselijk deze ruimte te gaan gebruiken als parkeervoorziening, omdat er zuinig moet worden omgegaan met groene ruimtes in de wijken. Wel geeft de bestemming 'Groen' de mogelijkheid om daaraan ondergeschikt parkeervoorzieningen binnen de bestemming te realiseren. Het aanpassen van de begrenzing is daarvoor niet noodzakelijk. Indien het realiseren van parkeerplaatsen ter plekke aan de orde komt, zal het bouwplan hierop beoordeeld moeten worden.*

Conclusie:

*De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding voor het wijzigen van het bestemmingsplan.*

**Zienswijze 9:**

Adriaen van der Doeslaan 161 (3054 EC) Rotterdam, ingekomen op 3 mei 2013

Opmerking 1:

Na aanleiding van de vooroverlegreactie van KPN op dit bestemmingsplan, zijn KPN, de Active Real Estate en de gemeente in overleg gegaan over het perceel Weerddwarsstraat 2 te Meppel, ook wel bekend als de KPN-locatie.

In overleg met de partijen heeft de gemeente een schets opgesteld waarin de wensen van KPN en de reeds vergunde bouwvergunning aan Active zijn samengevoegd. In de zienswijze geeft Active enkele opmerkingen aan op deze opgestelde schets van de gemeente, zijnde:

- het gedeelte van het plan dat op de plankaart is aangemerkt als B-NV (Bedrijf-Nutsvoorzieningen) komt te vervallen en wordt de bestemming Wonen, bouwhoogte 11 meter en 6 wooneenheden ;
- Met betrekking tot het bouwen 2 meter binnen de perceelgrens, verzoeken wij u om hiervoor geen extra regels op te nemen aangezien het bouwbesluit hierin reeds voorziet;
- In de plankaart wordt de bestaande KPN-antennemast opgenomen op de locatie waar deze zich thans bevindt, hierbij wordt een hoogte aanduiding van 55 meter opgenomen;
- Het bouwblok naast de bestaande antennemast van KPN met daarin de aanduiding 28 wordt als volgt gewijzigd: Een deel van dit bouwblok wordt bestemd als B-NV (bestaand), met het oog op de toekomst stellen wij er prijs op om hieraan een aantal m<sup>2</sup> te koppelen en niet een begrenzing op de kaart. Wij stellen een begrenzing van maximaal 200- 300 m<sup>2</sup> voor.
- Het bouwblok naast de bestaande antennemast van KPN met daarin de aanduiding 28 wordt als volgt gewijzigd: de aanduiding 28 wordt gewijzigd in 22 (28-6)

Reactie 1:

*Zoals aangegeven in de zienswijze is er naar aanleiding van de indiende inspraakreactie van KPN een overleg geweest tussen alle drie partijen. Uit dit overleg is naar voren gekomen dat KPN op een deel van zijn huidige locatie gevestigd wenst te blijven. Hiervoor heeft de gemeente een kleine aanpassing in de bestemming voorgesteld. De bestemming zoals weergegeven in het voorontwerp en ontwerpbestemmingsplan is geheel conform de verleende vrijstelling en bouwvergunning. De voorgestelde aanpassing hebben voornamelijk alleen een aanpassing van gebruik als doel. De aanpassingen welke door de gemeente zijn voorgesteld zijn als volgt:*

- *De Bedrijf- Nutsvoorziening is op de kaart verplaatst van de zuidkant naar de noordkant.*
- *Het voormalige pand ten behoeve van Bedrijf Nutsvoorziening heeft de bestemming Wonen gekregen. Hier mogen nu 6 appartementen gerealiseerd worden.*
- *Dit bouwblok wordt iets verkleind om de afstand tot de perceelgrens 2 meter te laten zijn.*
- *De bouwhoogtes zijn gelijk gebleven met de reeds verleende ontheffing.*
- *Verder wordt de antennemast van KPN duidelijker opgenomen op de plankaart.*

*In de zienswijze wordt aangegeven dat de indiener zich voor een deel kan vinden in het voorstel van de gemeente. Maar de indiener wenst dit op een enkel punt aan te passen.*

*Het gaat dan om het aanpassen van het bouwblok naar een afstand van 2 meter van de erfgrans. Om duidelijkheid te verschaffen naar omwonende en ook naar de eigenaar van het perceel wordt vastgehouden aan het verschuiven van het bouwvlak ondanks dat hiervoor ook het Bouwbesluit geldt. De rechten van de eigenaar blijven in beide situaties gelijk. Verder wijkt de indiener niet af van het voorstel van de gemeente.*

Opmerking 2:

De indiener van de zienswijze geeft aan dat het bestemmingsplan exact de verleende bouwvergunning heeft overgenomen. Omdat het plan nog niet gerealiseerd is en zij willen voorkomen dat voor kleine wijzigingen een procedure moet worden doorlopen, verzoeken zij u om voor het gehele gebied van de KPN-locatie een globale bestemming op te nemen waarin alle verleende bestemmingen worden opgenomen. De indiener heeft een overzicht hiervan bijgevoegd.

Reactie 2:

*Het bestemmingsplan betreft een conserverend bestemmingsplan. Door het perceel globaler te bestemmen wordt er een nieuwe mogelijke ontwikkellocatie gecreëerd. Dit is niet conform het doel van dit bestemmingsplan en hiermee kunnen ook de rechten van de omwonenden in het geding komen.*

Conclusie:

*De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Wel zorgt de afspraak tussen KPN, Active en de gemeente naar aanleiding van de inspraakreactie van KPN voor een ambtelijke wijziging van het plan.*

## Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling

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

### Regels

#### Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

1. Voor het perceel Zuideinde 10 wordt het persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

#### Ambtshalve wijzigingen:

1. Voor de geplande nieuwbouwlocatie aan de Kinkhorststraat de bestemming conform huidig bestemmingsplan (Maatschappelijke bestemming) over te nemen;
2. Voor de geplande nieuwbouwlocatie aan de Marten Ottenlaan (nieuwbouw 3 woningen) de bestemming conform huidig bestemmingsplan over te nemen;
3. Binnen de bestemming Tuin wordt de volgende regel onder specifieke gebruiksregels opgenomen om parkeren in de voortuinen te beperken:  
*het totale oppervlak van ongebouwde parkeervoorzieningen mag:*
  - a. indien de aangrenzende gronden binnen het bouwperceel bestemd zijn tot Wonen, niet meer dan 50% van de tot "Tuin" bestemde gronden bedragen;
  - b. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorisch gebied – topklasse en hoog" (artikel 29.5) is het gebruik voor parkeren niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande oprit.

### Verbeelding

#### Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

1. Voor het perceel Sluisgracht 21 wordt de aanduiding 'dienstverlening' opgenomen;
2. Voor het perceel Sluisgracht 13 wordt de goot- en bouwhoogte aangepast naar 9 en 12 meter;
3. Voor het perceel Zuideinde 10 wordt het persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

#### Ambtshalve wijzigingen:

1. Voor de KPN locatie aan de Weerddwarsstraat wordt de bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening' verschoven op het perceel en omgeruild met de woonbestemming;
2. Voor de geplande nieuwbouwlocatie aan de Kinkhorststraat de bestemming conform huidig bestemmingsplan (Maatschappelijke bestemming) over te nemen;
3. Voor de geplande nieuwbouwlocatie aan de Marten Ottenlaan (nieuwbouw 3 woningen) de bestemming conform huidig bestemmingsplan over te nemen;
4. De wijk Indische Buurt is toegevoegd aan de gebieden met een aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol gebied' met 'Topklasse- Hoog';
5. Het pand aan de Vledderstraat 1a wordt inbestemd en krijgt een bouwvlak met de aanduiding dat wonen op de begane grond is toegestaan.

### Toelichting

#### Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

1. Voor het perceel Zuideinde 10 wordt het persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen.

#### Ambtshalve wijzigingen:

1. Voor de geplande nieuwbouwlocatie aan de Kinkhorststraat de bestemming conform huidig bestemmingsplan (Maatschappelijke bestemming) over te nemen;



2. Voor de geplande nieuwbouwlocatie aan de Marten Ottenlaan (nieuwbouw 3 woningen) de bestemming conform huidig bestemmingsplan over te nemen;
3. Binnen de bestemming Tuin wordt de volgende regel onder specifieke gebruiksregels opgenomen om parkeren in de voortuinen te beperken.