



Reactienota inspraak en overleg bestemmingsplan
'Meppel – Grote Oever'





Samenvatting en beantwoording inspraak- en overlegreacties

Juni 2014

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan 'Meppel – Grote Oever

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding.....	4
Inspraak.....	4
Overleg.....	5
Leeswijzer.....	5
2. Overleg- en inspraakreacties.....	6
Overlegreacties.....	6
Inspraakreacties.....	12
3. Wijzigingen in het bestemmingsplan.....	23
Verbeelding.....	23
Regels.....	23
Toelichting.....	23
Bijlage(n).....	24

1. Inleiding

Deze Reactienota is opgesteld naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel - Kinkhorststraat' en de naar aanleiding daarvan ingekomen inspraak- en/of overlegreacties. Deze nota wordt als bijlage van de toelichting van het bestemmingplan opgenomen.

In deze nota is een samenvatting en inhoudelijke beantwoording opgenomen van de ingekomen reacties. Tevens is een overzicht opgenomen van de aanpassingen die in het bestemmingsplan zullen worden doorgevoerd.

NB.

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Meppel- Kinkhorststraat' had betrekking op zowel de bouw van woongebouwen aan de Grote Oever/hoek Kinkhorststraat als de bouw van grondgebonden woningen aan de Kinkhorststraat en Havenstraat.

Die woningbouwplannen worden gescheiden van elkaar ontwikkeld en als gevolg daarvan is ook een knip gemaakt in het ruimtelijk plan. Dat betekent dat de procedure wordt voortgezet met :

- 1. Bestemmingsplan Meppel – Kinkhorststraat: voor de (grondgebonden) woningbouw aan de Kinkhorststraat en Havenstraat;**
- 2. Bestemmingsplan Meppel – Grote Oever: voor de bouw van woongebouwen aan de Grote Oever/hoek Kinkhorststraat.**

Deze reactienota is afgestemd op het onder 2 genoemde bestemmingsplan.

De gemeentelijke reactie op inspraak- en overlegreacties die de woningbouwplannen voor Kinkhorststraat/Havenstraat betreffen, is al gegeven bij het ontwerp van het bestemmingsplan Meppel – Kinkhorststraat, zoals dat met ingang van 19 december 2013 gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen.

Inspraak

Van 28 juni tot en met 8 augustus 2012 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel - Kinkhorststraat' op grond 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 van 27 juni 2012, alsmede de Meppeler Courant en De Nieuwe Meppeler.

Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze in de vorm van een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie kenbaar kunnen maken. Van die 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 19 instanties. Van drie instanties is tijdig een reactie ontvangen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen overleg- en inspraakreacties met daarbij de gemeentelijke beantwoording en een conclusie.

In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de reactie voor het ter inzage te leggen ontwerp van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 is de Staat van wijzigingen opgenomen. Deze Staat geeft een overzicht van bij het ontwerp van het bestemmingsplan door te voeren wijzigingen. Een deel van de wijzigingen vloeit voort uit hoofdstuk 2 (overleg en inspraak) en een deel betreft zogenaamde ambtshalve wijzigingen.

2. Overleg- en inspraakreacties

Overlegreacties

In het kader van het overleg is een kennisgeving van de tervisielegging toegezonden aan 19 instanties. Van drie instanties is een reactie ontvangen. In tabel 1 is een overzicht opgenomen van de uitgenodigde overlegpartners.

Nr.	Instantie/vereniging/stichting	Gereageerd?
1.	VROM Inspectie Noord	Nee
2.	Provincie Drenthe	Ja
3.	Ministerie van I&M / Rijkswaterstaat Noord-Nederland	Nee
4.	Ministerie van I&M / Rijkswaterstaat Oost-Nederland	Nee
5.	Ministerie van I&M / Energie	Nee
6.	Ministerie van Defensie Dienst Vastgoed Defensie Directie Noord	Nee
7.	Waterschap Reest & Wieden	Nee
8.	Brandweer zuidwest Drenthe	Nee
9.	Hulpverleningsdienst Drenthe	Nee
10.	KPN UTN Leidingbeheer	Nee
11.	Archeologische vereniging Meppel	Ja
12.	NV Rendo	Nee
13.	Vitens NV	Nee
14.	Enexis BV	Nee
15.	Actium Wonen	Nee
16.	Stichting Welzijn Meppel Westerveld	Nee
17.	Platform Duurzaam Meppel	Nee
18.	KPN Telecom BV Vaste Net /UTN Straalverbindingen	Nee
19.	Stichting VAC-Wonen Meppel	Ja

Tabel 1. Overzicht uitgenodigde instanties

In deze paragraaf is een samenvatting opgenomen van de ingekomen reacties en zijn ze voorzien van een gemeentelijke reactie.

vooroverlegreactie 1: Provincie Drenthe

Datum ontvangst: 24 juli 2012, registratienummer 137289

Opmerking:

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe (vastgesteld door Provinciale Staten op 2 juni 2010) is in het voorontwerpbestemmingsplan het aspect zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit van provinciaal belang.

Voor wat betreft de provinciale diensten is er geen aanleiding om aanvullende voorwaarden te stellen en is voldaan aan het overleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

vooroverlegreactie 2: Voorlichting en AdviesCommissie Wonen Meppel

Datum ontvangst: 7 augustus 2012, registratienummer 138286

Opmerking 1:

Wat is in het kader van de welstandsnota een strakke gevellijn? En is het ook mogelijk om hiervan af te wijken?

Reactie:

Bij een strakke gevellijn wordt een doorgaande gevel bedoeld die vanaf de bestaande aansluitende gevel wordt doorgezet in de nieuwe gevel. In binnenstedelijk gebied is uitgangspunt dat daar de gevel wordt gebouwd.

Opmerking 2:

Is bij de inrichting van het binnenplein rekening gehouden met kinderspeelplekken (voor elke leeftijd). Indien niet dan gaarne op andere plekken parkeerplaatsen voorzien.

Reactie:

Op het binnenterrein is geen rekening gehouden met speelvoorzieningen. De gemeenteraad heeft in april 2013 het Speelruimteplan Meppel vastgesteld. In dat kader geldt voor het plangebied dat gebruik kan worden gemaakt van de bestaande speelvoorziening 't Meugien.

Opmerking 3:

Kan binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' een hoger liggend dak met zonnepanelen en daaronder bergingen en fietsenstallingen worden gerealiseerd?

Reactie:

Gedoeld wordt op de bouw van een gebouw, een voor mensen toegankelijke, overdekte en met wand(en) omsloten ruimte. Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De toegestane bouwhoogte is 6 meter. Gebouwen zijn op grond van het bestemmingsplan alleen binnen een bouwvlak toegestaan.

Opmerking 4:

Kan er worden afgeweken van het maximum aantal wooneenheden (hoger of lager) van het appartementsgebouw? Geldt dit ook voor de lagere bebouwing? Dit in verband met

de nodige flexibiliteit van het ontwerp en het rekening houden met derden en toekomstige ontwikkelingen?

Reactie:

Het maximum aantal wooneenheden was in het voorontwerp al aangegeven en wordt ingegeven door de in Meppel gebruikelijke systematiek en de voorziening in de parkeerbehoefte. Realisatie van een lager aantal is altijd mogelijk. De maximale goot- en bouwhoogte is vastgelegd. Uitgangspunt is dat hoger bouwen niet toegestaan is, maar dat een lagere bouwhoogte wel aanvaardbaar is.

Opmerking 5:

Is in het appartementengebouw rekening gehouden met voldoende bergingen op de begane grond of in de kelder? Ook ten behoeve van het stallen van fietsen of rolstoelen?

Reactie:

Uitgangspunt is dat in deze ruimtebehoefte wordt voorzien binnen het bouwvlak. Buiten het bouwvlak kunnen op grond van het bestemmingsplan enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Bij de entree van de bergingen zal ruimte zijn voor het plaatsen van dergelijke objecten.

Opmerking 6:

In hoeverre kan de gemeente de initiatiefnemer verplichten om alle op het zuiden gelegen daken van de grondgebonden woningen en het dak van het appartementengebouw met zonnepanelen te voorzien?

Reactie:

De gemeente kan dit niet verplichten, maar in het kader van duurzaamheid wel aanmoedigen.

Opmerking 7:

Kan op de begane grond rekening worden gehouden met de huidige en/of toekomstige vraag naar ruimte voor bijzondere detailhandel en werken aan huis?

Reactie:

In dit geval betreft het uitsluitend woningbouw. In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om binnen de woonfunctie een aan huis verbonden beroep uit te oefenen. Voor een aan huis verbonden beroep is de volgende begripsbepaling opgenomen: een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

Aan huis verbonden beroepen zijn dus onder voorwaarden binnen de woonbestemming mogelijk. Aan huis verbonden bedrijven zijn onder voorwaarden en met een

afwijkingsbevoegdheid toe te staan. Detailhandel is in dergelijke gevallen alleen mogelijk als ondergeschikte nevenactiviteit.

Opmerking 8:

Geeft de welstandsnota ook de vrijheid om andere materialen en kleuren toe te passen en af te wijken van de wens om veel baksteen toe te passen?

Reactie:

In de omgeving is vooral baksteen gebruikt als materiaal. De wens om hoofdzakelijk voor baksteen te kiezen komt hier uit voort. De ontwikkeling dient namelijk passend te zijn in de omgeving. Afwijkend kleur- en materiaalgebruik mag, mist deze ondergeschikt is en passend bij het ontwerp. Het bouwplan wordt beoordeeld op redelijke eisen van welstand.

Opmerking 9:

Er worden eisen gesteld aan de woningen aan de Grote Oever. Verder wordt aangegeven dat een geluidsberekening moet worden uitgevoerd. Is het niet veel meer voor de hand liggend om bij de huidige bebouwing de geluidsoverlast vast te stellen door middel van een meting?

Reactie:

Bij een akoestisch onderzoek worden, op basis van wettelijke voorschriften en met behulp van specifieke software, het plangebied en de directe omgeving opgenomen in een akoestisch rekenmodel.

Opmerking 10:

Wat is de betekenis van de risicoanalyse en de verhaalsovereenkomst en wat houdt dat in voor de belendende bebouwing en geluidsoverlast?

Reactie:

Als gevolg van het bestemmingsplan kan er zogenaamde planschade ontstaan als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening. Die eventuele planschade mag niet voor rekening van de gemeente komen en dient door initiatiefnemer vergoed te worden. Met het oog daarop wordt vaak een risicoanalyse uitgevoerd en wordt een planschadeverhaalsovereenkomst aangegaan. Er is geen directe relatie tussen een planschadeverhaalsovereenkomst en het aspect geluid.

Opmerking 11:

Is er gedacht over de plaatsing van de Mgr Niermanschool op de begane grond van het appartementengebouw? En waarom is dit eventueel afgewezen?

Reactie:

In het verleden zijn er inderdaad plannen geweest voor een nieuwe school in combinatie met appartementen. Uiteindelijk is dit niet gerealiseerd, mede vanwege onvoldoende draagkracht. Inmiddels heeft de gemeenteraad besloten dat de Mgr Niermanschool wordt gehuisvest in De Plataan.

Opmerking 12:

Aanbevolen wordt om pas na de praktijkmeting een geluidwerende voorziening aan te brengen.

Reactie:

Het aanbrengen van een scherm wordt genoemd als een mogelijkheid van een afschermdende maatregel tegen geluidbelasting. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal bekeken moeten worden of dit ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt.

Opmerking 13:

Gaat de gemeente werkelijk het parkeerterrein aan de Grote Oever overdragen aan de Albert Heijn en dus een goede inkomstenbron kwijtraken?

Reactie:

Het parkeerterrein aan de Grote Oever is altijd eigendom geweest van Albert Heijn. Albert Heijn heeft het terrein inmiddels weer in eigen beheer. Overigens ligt het parkeerterrein niet binnen het plangebied.

Opmerking 14:

Gaat de gemeente, in het kader van de Quicksan Flora en Fauna de bestaande monumentale bomen beschermen?

Reactie:

Binnen het plangebied Grote Oever staan geen monumentale bomen. De aanwezige bomen worden gekapt.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

vooroverlegreactie 3: Archeologische vereniging Meppel

Datum ontvangst: 3 juli 2012, registratienummer 136624

Opmerking:

De archeologische vereniging ziet geen inhoudelijke redenen om te reageren. Door de bouw van de kerk is het bodemarchief ter plaatse waarschijnlijk beschadigd. Gevraagd wordt of de gemeente Meppel een voorwaarde in de omgevingsvergunning op wil nemen om mogelijk te maken dat tijdens de sloop- en bouwactiviteiten de archeologische vereniging de grondwerkzaamheden kan volgen.

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan 'Meppel – Grote Oever

Reactie:

In het kader van het bestemmingsplan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. De resultaten hiervan sluiten aan op de reactie van de Archeologische vereniging: door de bouw van de kerk ligt het voor de hand dat eventueel aanwezige archeologische resten beschadigd en/of verloren zijn gegaan. Echter dit is niet op voorhand uit te sluiten.

Het bureauonderzoek geeft aan dat een verkennend veldonderzoek tot de aanbeveling strekt. Doel hiervan is het verwachtingsmodel te toetsen en te verfijnen en om de mate van intactheid van de bodem vast te stellen. Indien een (grotendeels) intact bodemprofiel aangetroffen wordt zal de verwachting met betrekking tot de trefkans van archeologische resten hoog zijn. Er is vervolgens een verkennend veldonderzoek uitgevoerd. De conclusie uit dit onderzoek is dat de kans op het aantreffen van archeologische laag wordt geacht en geen bestemming voor een archeologische (verwachtings)waarde rechtvaardigt. De werkzaamheden kunnen daarom vanuit archeologisch oogpunt zonder bezwaar worden uitgevoerd.

Ten aanzien van de gevraagde aanvullende voorwaarde in de omgevingsvergunning wordt opgemerkt dat initiatiefnemer niet kan worden verplicht om derden toegang te verstrekken tot het bouwterrein. Uiteraard is het wel zo dat op het moment dat wanneer initiatiefnemer een archeologische vondst aantreft, dit wordt gemeld bij het bevoegd gezag. In dit geval is dat de gemeente Meppel. Alsdan kan besloten worden om een archeoloog in te schakelen om de situatie ter plaatse nader te onderzoeken en te beoordelen. Nadat het terrein is vrijgegeven door de archeoloog, staat het derden vrij om met de initiatiefnemer contact te zoeken en mogelijk nadere afspraken te maken over betreding van het bouwterrein.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Het archeologisch bureauonderzoek is als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Inspraakreacties

In het kader van de gemeentelijke inspraak heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Kinkhorststraat' voor een periode van zes weken (van 28 juni tot en met 8 augustus 2012) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder zijn of haar zienswijze in de vorm van een inspraakreactie, zowel mondeling als schriftelijk, bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn inspraakreacties ontvangen. Zoals in de inleiding van deze reactienota is aangegeven, is het oorspronkelijke bestemmingsplan opgedeeld in 2 delen.

In onderstaande tekst zijn de inspraakreacties, voor zo die betrekking (kunnen) hebben op de woonbebouwing Grote Oever/hoek Kinkhorststraat, samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De beantwoording wordt per reactie afgesloten met een conclusie.

Inspreker 1: Mevrouw N. Kloezen

Nieuwe Hoven 17, Meppel. Datum ontvangst: 13 juli 2012, registratienummer 136462

Opmerking 1:

Hoe kan ik inspreken als er geen plannen gepresenteerd worden? De paarse huisjes en gele vlekken op papier geven geen duidelijkheid over de exacte bouwplannen.

Reactie:

De plannen die gepresenteerd zijn, betreffen ruimtelijke plannen die de realisatie van bouwplannen mogelijk maakt. De exacte bouwplannen worden doorgaans in een later stadium – doorgaans bij de indiening van de aanvraag om omgevingsvergunning - gepresenteerd.

Opmerking 2:

Veranderen de rijrichtingen van de omliggende wegen en zo ja hoe wordt dit dan vormgegeven? En waar kom je van de parkeerplaats af?

Reactie:

De rijrichtingen zullen niet aangepast worden. De uitrit van het parkeerterrein betreft de reeds bestaande ontsluiting aan de Havenstraat. Wanneer de ontwikkelingen voor woningen aan de Kinkhorststraat/Havenstraat niet gelijktijdig worden gerealiseerd, dan zal het parkeerterrein Grote Oever tijdelijk ontsloten worden aan de Kinkhorststraat.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker 2: De heer en mevrouw Schenkel

Havenstraat 23, Meppel. Datum ontvangst: 16 juli 2012, registratienummer 136466

Opmerking 1:

Er wordt al niet volgens de rooilijn van de school gebouwd, maar dan zeker geen hoogbouw realiseren.

Reactie:

Het bestemmingsplan Kinkhorststraat maakt geen hoogbouw mogelijk. In de Havenstraat en het grootste deel van de Kinkhorststraat worden grondgebonden eengezinswoningen gerealiseerd van tweelagen met kap waarbij aansluiting is gezocht bij de rooilijnen van de aangrenzende woningen. Aan de Grote Oever en de oostzijde van de Kinkhorststraat wordt bebouwing mogelijk gemaakt tot de aangegeven bouwhoogte. Deze bouwhoogte sluit aan bij de bouwhoogte van andere bebouwing in dat gebied. De toegestane bouwhoogtes van het appartementencomplex zullen worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Opmerking 2:

Door het bouwplan wordt al het groen in de straat weggenomen. Deze groenstrook en de aanwezige boom graag behouden. Niet alleen in de vorm van tuintjes, maar ook door de aanleg/behoud van gemeentelijk groen.

Reactie:

De stedenbouwkundige invulling van het plangebied maakt het niet mogelijk om het aanwezige groen te behouden.

Opmerking 3:

Door het bouwplan treedt waardevermindering op.

Reactie:

Op voorhand kan niet worden gesteld dat sprake zal zijn van waardevermindering. De Wet ruimtelijke ordening kent in artikel 6.1 een mogelijkheid om een aanvraag om een tegemoetkoming in te dienen indien sprake is van een vermindering van de waarde van een onroerende zaak. Voorwaarde is dat iemand schade lijdt of zal leiden voor zo ver die schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven. Een dergelijke aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Opmerking 4:

Bouwplannen zullen resulteren in minder parkeerruimte in de omgeving van de Havenstraat.

Reactie:

Een groot deel van de benodigde parkeergelegenheid wordt op eigen terrein gerealiseerd. Een klein deel daarvan op de binnenplaats van de aan de Havenstraat te realiseren

Nota inspraak en overleg bestemmingsplan 'Meppel – Grote Oever

grondgebonden woningen. Op die manier wordt voldaan aan het gemeentelijke beleid. Een aantal parkeerplaatsen voor het woongebouw Grote Oever wordt gerealiseerd binnen het aangrenzende plangebied van bestemmingsplan Meppel – Kinkhorststraat. Op dit moment is in het projectengebied Kleine Oever – Kinkhorststraat – Havenstraat sprake van 24 parkeerplaatsen, waarvan 6 voor de verdwijnende basisschool. Per saldo geldt dus een beschikbaarheid van 18 parkeerplaatsen 'voor algemeen gebruik'. De nieuwe ontwikkelingen Kinkhorststraat – Havenstraat (19 woningen) en Grote Oever – Kinkhorststraat (woongebouw met 27 woningen) verlangen – uitgaande van de bouw van 'woningen goedkoop' – parkeercapaciteit voor 65 voertuigen. Uitgaande van het saldo van 18 behoort het projectengebied te voorzien in een parkeerbehoefte van (18 + 65 =) 83 parkeerplaatsen. Na realisatie van de projecten zal het gebied een totale parkeercapaciteit hebben voor 87 voertuigen.

Opmerking 5:

Inspreker is bang voor schade door het bouwverkeer en door de bouwwerkzaamheden. Daarnaast wordt gevreesd voor (geluid)overlast als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

Reactie:

Het valt niet uit te sluiten dat door de bouwwerkzaamheden tijdelijk enige overlast ontstaat. Er wordt getracht dit tot een minimum te beperken.

Schade door het bouwverkeer of de bouwwerkzaamheden wordt niet verwacht maar kan op voorhand ook niet worden uitgesloten. Doorgaans wordt in dergelijke gevallen door de bouwheer een speciale verzekering afgesloten.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker 3: De heer en mevrouw Borman - Bouhuijzen

Kinkhorststraat 36, Meppel. Datum ontvangst: 16 juli 2012, registratienummer 136467

Opmerking 1:

De Kinkhorststraat is te smal om appartementen direct aan de stoepwand te bouwen.

Reactie:

De ontwikkeling vindt plaats in een binnenstedelijke omgeving met relatief hoge bebouwingsdichtheden en bouwhoogtes. In een dergelijke omgeving is het uitzicht doorgaans beperkt tot de overkant van de straat. Qua massa wordt op een passende wijze afgebouwd in de Kinkhorststraat en uitgangspunt is dat het hoofdgebouw ten opzichte van de huidige situatie wordt 'terug gezet' en dat de stoep ter plaatse wordt verbreed.

Opmerking 2:

De appartementen op de hoek van de Kinkhorststraat – Grote Oever zijn te hoog en tasten de privacy van insprekers aan.

Reactie:

Zie ook de reactie op opmerking 1. In een dergelijke binnenstedelijke omgeving met hogere bebouwing aan de zijde van de Grote Oever/hoek Kinkhorststraat zal ook eerder sprake zijn van gevoelens van aantasting van de privacy.

Opmerking 3:

Door het bouwplan wordt al het groen en de frisse lucht in de straat weggenomen.

Reactie:

De stedenbouwkundige invulling van het plangebied maakt het niet mogelijk om het aanwezige groen nabij de Kinkhorststraat te behouden. Uit het onderzoek naar luchtkwaliteit in de toelichting van het bestemmingsplan blijkt overigens dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Opmerking 4:

Door het bouwplan met hoge appartementen op de hoek Kinkhorststraat – Grote Oever wordt het aantal uren zonlicht aanzienlijk beperkt.

Reactie:

De ontwikkeling vindt plaats in een binnenstedelijke omgeving met relatief hoge bebouwendichtheden en bouwhoogtes. Met de bezonningsstudie wordt inzichtelijk gemaakt dat de beperking van het aantal zonne-uren in dit geval niet of minimaal aan de orde is.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Inspreker 4: Mevrouw Y. Boekhout

Kinkhorststraat 18, Meppel. Datum ontvangst: 16 juli 2012, registratienummer 136468

Opmerking 1:

Is het een idee om ter plaatse van de voormalige RK-kerk een park aan te leggen?

Reactie:

Bij de belangenafweging over de invulling van het binnen stedelijk gebied gelegen plangebied is aan het belang van de voorziening in de woningbehoefte voorrang gegeven.

Opmerking 2:

Door realisatie van het bouwplan vreest inspreker een vermindering van zonlicht.

Reactie:

De ontwikkeling vindt plaats in een binnenstedelijke omgeving met relatief hoge bebouwingsdichtheden en bouwhoogtes. Met de bezonningsstudie wordt inzichtelijk gemaakt dat de beperking van het aantal uren in dit geval niet noemenswaardig is en aanvaardbaar is te achten.

Opmerking 3:

Inspreker is bang dat het uitzicht er niet beter op wordt.

Reactie:

De ontwikkeling vindt plaats in een binnenstedelijke omgeving met relatief hoge bebouwingsdichtheden en bouwhoogtes. In een dergelijke omgeving is het uitzicht doorgaans beperkt tot de overkant van de straat.

Opmerking 4:

Door het plan zal er meer verkeersoverlast optreden.

Reactie:

Door het verdwijnen van de school en kerk neemt het aantal verkeersbewegingen in het plangebied af. Door het realiseren van woningen neemt het aantal verkeersbewegingen toe. De verwachting is dat deze ontwikkelingen, tegen elkaar afgezet, niet tot een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen leiden. Los daarvan zal de nieuwe woonfunctie moeten voorzien in de eigen parkeerbehoefte en die voldoet aan de ingevolge het gemeentelijke beleid gestelde eisen.

Opmerking 5:

De verschillende gebouwen liggen volgens inspreker te dicht bij elkaar.

Reactie:

De ontwikkeling vindt plaats in een binnenstedelijke omgeving met relatief hoge bebouwingsdichtheden en bouwhoogtes. In de opbouw van de massa is op gepaste wijze rekening gehouden met de beschikbare ruimte en de overgang naar bestaande bebouwing.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker 5: De heer B. Mulder

Grote Oever 164, Meppel. Datum ontvangst: 3 augustus 2012, registratienummer 138073

Opmerking 1:

Inspreker wil graag weten of in de zuidgevel ramen of balkons gebouwd worden met het oog op de eigen privacy. Inspreker maakt zich ernstig zorgen over het verlies van privacy door realisatie van dit nieuwbouwplan.

Reactie:

De zuidwestgevel zal worden ingezet voor de galerijontsluiting. De zuidgevel betreft een zogenaamde blinde gevel. Feit is dat in een binnenstedelijke omgeving met hoge(re) bebouwing eerder sprake kan zijn van gevoelens van aantasting van de privacy

Opmerking 2:

Binnen het plangebied staan een aantal bomen, waaronder een grote kastanjeboom. Is het mogelijk om deze te behouden?

Reactie:

Binnen het plangebied Grote Oever staan geen monumentale bomen. De andere door inspreker bedoelde bomen kunnen niet worden behouden en worden gekapt.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker 6 tot en met 20: Divers (zie tabel)

Datum ontvangst: 27 juli 2012

Nr.	Naam	Adres	Woonplaats	Registratienr.
6	De heer J. C. Blankespoor	Kinkhorststraat 4	Meppel	137603
7	Mevrouw C. Berden	Kinkhorststraat 10	Meppel	137604
8	Mevrouw Y. Boekhout	Kinkhorststraat 18	Meppel	137605
9	Mevrouw H. Corporaal	Kinkhorststraat 28	Meppel	137606
10	De heer T. Borman	Kinkhorststraat 36	Meppel	137607
11	Mevrouw H.M. Meijerink	Kinkhorststraat 34	Meppel	137608
12	De heer R. Mulder	Kinkhorststraat 12	Meppel	137609
13	De heer F. J. Smit	Kinkhorststraat 16	Meppel	137610
14	Mevrouw G. Klomp - Oort	Kinkhorststraat 14	Meppel	137611
15	Mevrouw B.J.E. van Doorn	Kinkhorststraat 26	Meppel	137612
16	De heer B. Bouwer	Kinkhorststraat 20	Meppel	137614
17	Mevrouw A. van der Galiën - Kruid	Kinkhorststraat 6	Meppel	137615
18	De heer A. Kiers	Kinkhorststraat 8	Meppel	137616
19	De heer H. Kah	Kinkhorststraat 24	Meppel	137617
20	Mevrouw F. Zandbergen - Huising	Kinkhorststraat 32	Meppel	137618

Tabel 2. Overzicht gezamenlijk ingediende inspraakreacties.

Bovenstaande inspraakreacties zijn inhoudelijk gelijklopend. Daarom worden ze in onderstaande tekst gezamenlijk behandeld.

Opmerking 1:

Insprekers hebben een tegenvoorstel gedaan om het plan anders in te richten. Op de bijgevoegde schetsen is dit schematisch weergegeven. Het voorstel voorziet in de bouw van appartementen op de hoek Kinkhorststraat – Havenstraat en grondgebonden woningen op de hoek Kinkhorststraat – Grote Oever.

Reactie:

De Grote en Kleine Oever vormen de westrand van de historische binnenstad en maken deel uit van de centrumring. Door saneringen en nieuwbouw hebben wijzigingen plaatsgevonden en staan er nu een aantal grotere complexen in de vorm van appartementen en kantoren met een wisselende rooilijn. De bouwhoogte van deze panden is maximaal 15 meter. In 't Meugien, dat grenst aan de westkant van het plangebied, bestaat de bebouwing grotendeels uit grondgebonden rijenwoningen uitgevoerd in één tot twee bouwlagen met langskap of dwarskap. Het plangebied is een schakel tussen twee verschillende werelden: de uitstraling aan de Grote Oever en de aansluiting van de woonwijk 't Meugien. Het is daarom van belang om een passende oplossing te vinden tussen deze twee verschillende werelden. Voorliggend plan biedt een passende oplossing voor de hierboven genoemde overgang. De gemeente waardeert het dat insprekers actief hebben nagedacht over een alternatieve invulling van het plangebied, maar is van mening dat de voorgestelde "wissel" van appartementen en grondgebonden woningen niet tot een betere stedenbouwkundige structuur leidt dan in de huidige plannen wordt nagestreefd.

Opmerking 2:

Insprekers vrezen door de nieuwbouw van het plan zoals dat op dit moment voorligt verlies van zonlicht en uitzicht. Daarnaast komt het vrije gebruik van de balkons in het geding en wordt een verlies van privacy ervaren.

Reactie:

De ontwikkeling vindt plaats in een binnenstedelijke omgeving met relatief hoge bebouwingsdichtheden en bouwhoogtes. In een dergelijke omgeving is het uitzicht doorgaans beperkt tot de overkant van de straat. Met de bezonningsstudie wordt inzichtelijk gemaakt dat de beperking van het aantal uren in het algemeen niet noemenswaardig is en aanvaardbaar is te achten. Feit is dat in een dergelijke binnenstedelijke omgeving met hogere bebouwing aan de zijde van de Grote Oever/hoek Kinkhorststraat ook eerder sprake kan zijn van gevoelens van aantasting van de privacy.

Opmerking 3:

De trottoirs zijn bij de nieuwe bebouwing erg smal. Insprekers zien graag een verplaatsing van de rooilijn, in die zin dat deze 2 meter naar achteren verplaatst wordt. Er is dan mogelijk nog wat ruimte voor groen, waardoor de 'stenige' uitstraling minder wordt. Hierdoor wordt de kwaliteit van de leef- en woonomgeving verhoogd.

Reactie:

Zie ook de reactie onder opmerking 2. Qua massa wordt op een passende wijze afgebouwd in de Kinkhorststraat en uitgangspunt is dat de stoep ter plaatse wordt verbreed. Daarmee wordt ook de kwaliteit van de leef- en woonomgeving verhoogd.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker 21: Mevrouw B.J.E. van Doorn

Kinkhorststraat 26, Meppel. Datum ontvangst: 3 augustus 2012, registratienummer 138138

Opmerking 1:

Inspreker vreest door de nieuwbouw een verlies van zonlicht en uitzicht. Daarnaast wordt een verlies van privacy ervaren.

Reactie:

De ontwikkeling vindt plaats in een binnenstedelijke omgeving met relatief hoge bebouwingsdichtheden en bouwhoogtes. In een dergelijke omgeving is het uitzicht doorgaans beperkt tot de overkant van de straat. Met de bezonningsstudie wordt inzichtelijk gemaakt dat de beperking van het aantal uren in het algemeen niet noemenswaardig is en aanvaardbaar is te achten. Feit is dat in een dergelijke

binnenstedelijke omgeving met hogere bebouwing aan de zijde van de Grote Oever/hoek Kinkhorstraat ook eerder sprake kan zijn van gevoelens van aantasting van de privacy.

Opmerking 2:

Inspreker geeft aan de afstand tussen het nieuwbouwplan en het appartementencomplex aan de Kinkhorststraat als veel te smal te ervaren.

Reactie:

In een binnenstedelijke omgeving met relatief hoge bebouwingsdichtheden zal zelden sprake zijn van 'grote' afstanden.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Inspreker 22: De heer R. Leutscher

Hessenweg 1, Rogat. Datum ontvangst: 6 augustus 2012, registratienummer 138160

Opmerking 1:

Inspreker is bang dat door de nieuwbouw verlies van zonlicht zal optreden met betrekking tot zijn appartement in de Swaenenborgh.

Reactie:

In de aanvankelijke bezonningsstudie is de beïnvloeding van appartementen in Swaenenborgh niet inzichtelijk gemaakt. Aanvullende studie maakt inzichtelijk dat in de namiddag sprake zal zijn van een bepaalde invloed maar niet dusdanig dat de voorgestane bebouwing onaanvaardbaar is te achten.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Inspreker 23: De heer H. Edeling

Havenstraat 17, Meppel. Datum ontvangst: 7 augustus 2012, registratienummer 138287

Opmerking 1:

Door het bouwplan wordt al het groen in de straat weggenomen.

Reactie:

De stedenbouwkundige invulling van het plangebied maakt het inderdaad niet mogelijk om het aanwezige groen aan de Kinkhorststraat en Havenstraat te behouden.

Opmerking 2:

Door het bouwplan treedt volgens inspreker waardevermindering op.

Reactie:

Op voorhand kan niet worden gesteld dat sprake zal zijn van waardevermindering. De Wet ruimtelijke ordening kent in artikel 6.1 een mogelijkheid om een aanvraag om een tegemoetkoming in te dienen. Voorwaarde is dat iemand schade lijdt of zal leiden voor zo ver die schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven. Een dergelijke aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Opmerking 3:

Inspreker is bang voor schade door de bouwwerkzaamheden.

Reactie:

Het valt niet uit te sluiten dat door de bouwwerkzaamheden tijdelijk enige overlast ontstaat. Er zal worden getracht dit tot een minimum te beperken.

Schade door het bouwverkeer of de bouwwerkzaamheden wordt niet verwacht maar kan op voorhand ook niet worden uitgesloten. Doorgaans is dat de verantwoordelijk van veroorzaker of initiatiefnemer en heeft deze daarvoor een verzekering afgesloten.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

Inspreker 24: De heer H. Koezen

Havenstraat 21, Meppel. Datum ontvangst: 13 augustus 2012¹, registratienummer 138642

Opmerking 1:

Inspreker vraagt zich af of het wel mogelijk is om het bestemmingsplan te wijzigen van school in wonen.

Reactie:

Een bestemmingsplan heeft in principe een geldigheidsduur van tien jaar en bestemmingen liggen niet voor eeuwig vast. Mede met het oog op ontwikkelingen bestaat de mogelijkheid om (een deel van) het plan tussentijds te herzien. Daarbij kan na een afweging van belangen bijvoorbeeld een maatschappelijke bestemming worden omgezet in een woonbestemming. Van die mogelijkheid wordt in dit geval gebruik gemaakt.

Opmerking 2:

Door het bouwplan treedt volgens inspreker waardevermindering op door inkijk.

Reactie:

¹ Formeel is deze reactie buiten de inspraaktermijn ontvangen. Aangezien het hier om een inspraakreactie gaat wordt voorgesteld deze te betrekken bij de besluitvorming.

Op voorhand kan niet worden gesteld dat sprake zal zijn van waardevermindering. De Wet ruimtelijke ordening kent in artikel 6.1 een mogelijkheid om een aanvraag om een tegemoetkoming in te dienen. Voorwaarde is dat iemand schade lijdt of zal leiden voor zover die schade redelijkerwijs niet voor rekening van aanvrager behoort te blijven. Een dergelijke aanvraag moet worden ingediend binnen vijf jaar na het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Er kunnen redenen zijn om het bestemmingsplan aan te passen. Dat kan zijn naar aanleiding van een ingediende overleg- of inspraakreactie, dan wel een ambtshalve aanpassing.

De voorgestane wijzigingen staan hieronder weergegeven.

Verbeelding

Ambtshalve wijzigingen:

1. Het plangebied wordt verkleind en heeft alleen betrekking op het oostelijke gedeelte Grote Oever hoek Kinkhorststraat.
2. Met het opnemen van bestemmingen en aanduidingen wordt rekening gehouden met het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Centrumschil.
3. De goot- en bouwhoogtes worden in overeenstemming gebracht met het bouwplan.

Regels

Ambtshalve wijzigingen:

1. De regels worden aangepast aan de verbeelding.
2. In artikel 1 worden alleen die begrippen opgenomen die voor dit plan van toepassing zijn.
3. Het begrip 'woning' komt te luiden zoals omschreven in het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan Centrumschil.

Toelichting

Ambtshalve wijzigingen:

1. In de toelichting wordt inzichtelijk gemaakt dat het bestemmingsplan Kinkhorststraat zijn vervolg vindt in twee separate bestemmingsplannen, te weten 'Meppel – Kinkhorststraat' voor woningbouw Kinkhorststraat/Havenstraat en 'Meppel – Grote Oever' voor woningbouw Grote Oever/hoek Kinkhorststraat.
2. De stedenbouwkundige randvoorwaarden worden aangepast in het bestemmingsplan. Het aspect parkeren wordt aangepast en verduidelijkt.
3. In de toelichting van het voorontwerp werd verwezen naar het geldende bestemmingsplan Binnenstad. Dat bestemmingsplan is echter in 2013 geactualiseerd en voor het gebied geldt nu het bestemmingsplan Meppel-Centrumschil.

4. In de toelichting wordt de nieuwe locatie van de Mgr. Niermanschool De Plataan omschreven. In de raadsvergadering van 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad besloten tot de 'verhuizing' van de school.
5. In de toelichting wordt bij het onderdeel Gemeentelijk beleid melding gemaakt van de navolgende volkshuisvestelijke aspecten:

- Crisisaanpak

In het kader van de crisisaanpak wordt voor de periode 2014 tot en met 2018 gekozen voor meer focus op de bestaande stad (inbreiding naast uitbreiding). Daar past de inbreidingslocatie (vrijkomende kerklocatie) aan de Grote Oever bij.

- Regionale afstemming Zuidwest Drenthe

In het kader van de regionale afstemming is met de buurgemeenten De Wolden, Westerveld en Meppel overleg gevoerd over het woningbouwprogramma. De uitkomst van de afstemming heeft geresulteerd in een regionale woonvisie. Een dergelijke afstemming heeft, in dit kader, ook plaatsgevonden voorafgaand aan een op te starten bestemmingsplanprocedure die betrekking heeft op een nieuwbouwlocatie. Het op te stellen bestemmingsplan is 8 april 2014 behandeld in het regionale overleg. Uit de nadere afstemming is gebleken dat voorliggende woningbouwontwikkeling past in de regionale aantallen en het kwalitatieve programma tot 2020.

De regionale afstemming is vervolgens in oktober 2012 in de Regionale Woonvisie Zuidwest Drenthe door het college van de gemeente Meppel en de andere betrokken gemeenten vastgesteld. Gelet op de aanwezige harde plancapaciteit in Zuidwest Drenthe, is de mogelijkheid aanwezig de woningbouwuitbreiding van daaraan toe te voegen. Het mogelijk te maken aantal woningen leidt niet tot verdringing of ongewenste concurrentie.

6. Enkele onderzoeken zijn aangepast, aangevuld en/ of ge-update.
7. De toelichting van de economische uitvoerbaarheid wordt op de nieuwe situatie afgestemd.

Bijlage(n)

Ambtshalve wijzigingen:

1. Enkele onderzoeken zijn aangepast, aangevuld en/ of ge-update.