

m meppel.nl



m

Reactienota inspraak en overleg bestemmingsplan

'Meppel – Winkelcentrum Koedijkslanden e.o.'

Samenvatting en beantwoording inspraak- en overlegreacties

Februari 2013

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	3
1. Inleiding	4
Inspraak	4
Overleg	4
Leeswijzer.....	4
2. Overleg- en inspraakreacties	5
Overlegreacties.....	5
Inspraakreacties	8
3. Wijzigingen in het bestemmingsplan	17
Regels	17
Verbeelding.....	20
Toelichting	20
Bijlage(n).....	21
Beeldkwaliteitsplan	21

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Reactienota beantwoording inspraak en overleg' die is opgesteld naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Winkelcentrum Koedijkslanden e.o.'. Deze nota wordt als bijlage bij de toelichting van het bestemmingplan opgenomen.

In deze nota is een inhoudelijke beantwoording opgenomen van de binnengekomen overleg- en inspraakreacties. Ook is een overzicht opgenomen van de inhoudelijke wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Winkelcentrum Koedijkslanden e.o.'.

Inspraak

Van 20 september tot en met 31 oktober 2012 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Winkelcentrum Koedijkslanden e.o.' 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 van 19 september 2012. Daarnaast is de publicatie geplaatst in De Nieuwe Meppeler van 18 september 2012.

Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar reactie in de vorm van een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt.

Overleg

Gelijktijdig met de inspraakprocedure is het plan voor overleg, als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), aangeboden. Een kennisgeving van de terinzagelegging is via elektronische weg gezonden aan 17 instanties. Van 4 instanties is binnen de gestelde termijn van 6 weken een reactie ontvangen.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de overleg- en inspraakreacties op het voorontwerp van bestemmingsplan 'Meppel – Winkelcentrum Koedijkslanden e.o.'.

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 door te voeren aanpassingen ten opzichte van het voorontwerp van het bestemmingsplan. Het betreft dan wijzigingen die voortvloeien uit hoofdstuk 2 (overleg en inspraak) of ambtshalve door te voeren wijzigingen.

2. Overleg- en inspraakreacties

Overlegreacties

In het kader van het overleg is een kennisgeving van de terinzagelegging gezonden aan 17 instanties. Van 4 instanties is een reactie ontvangen. Onderstaand is een samenvatting opgenomen van de ingekomen reacties en zijn ze voorzien van een gemeentelijke reactie.

Vooroverlegreactie 1: Ministerie van I&M

Postbus 30940, Den Haag. Ingekomen 23 december 2011, registratienummer 125867

Opmerking:

Het ministerie van Infrastructuur & Milieu heeft in haar brief van 23 december 2011 aangegeven vanaf 1 januari 2012 niet meer inhoudelijk te reageren op uitnodigingen om deel te nemen aan het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

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

Vooroverlegreactie 2: Provincie Drenthe

Postbus 122, Assen. Ingekomen 11 oktober 2012, registratienummer 143783

Opmerking:

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe is in dit bestemmingsplan het aspect zorgvuldig ruimtegebruik van provinciaal belang. Dit bestemmingsplan geeft de provincie Drenthe geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

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

vooroverlegreactie 3: Hulpverleningsdienst Drenthe (HVD)

Postbus 402, Assen. Ingekomen 26 oktober 2012, registratienummer 145208

Opmerking 1:

De HVD geeft geen adviezen voor maatregelen in het kader van externe veiligheid. Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of een transportas waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Verantwoording van het groepsrisico is daarom niet aan de orde.

Reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Opmerking 2:

Als de locatie van ondergrondse brandkranen als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling gaat veranderen is het verstandig de nieuwe locaties voor blusvoorzieningen in overleg met Brandweer Zuidwest Drenthe te bepalen. Vanuit elk object dient binnen 80 meter primair bluswater beschikbaar te zijn. Wanneer de huidige ligging van ondergrondse brandkranen gelijk blijft is de bluswatervoorziening voldoende.

Reactie:

De aanleg van de gewenste brandkranen wordt in het bestemmingsplan toegestaan, maar niet specifiek geregeld. In veel gevallen zijn brandkranen bovendien vergunningvrij. In de uitwerking van de plannen wordt rekening gehouden met de benodigde bluswatervoorzieningen.

Opmerking 3:

Zorg voor één of meerdere opstelplaatsen voor een hoogwerker bij het woon-zorgcomplex van Noorderboog in het noordelijk deel van het plangebied. De bewoners van dit complex hebben 24-uurs zorg nodig. Ambulancevervoer komt daardoor regelmatig voor. Als daarbij horizontaal vervoer noodzakelijk is, is inzet van een hoogwerker nodig. Voor de juiste locatie en afmetingen van de opstelplaats kan het best afstemming plaatsvinden met de Brandweer Zuidwest Drenthe.

Reactie:

Het is inderdaad van belang dat de bewoners van het woon-zorgcomplex wanneer nodig op een goede wijze uit het complex gehaald kunnen worden. Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt aandacht aan dit punt besteed. Het woonzorgcomplex beschikt overigens over een brancardlift, zodat er in beginsel geen hoogwerker nodig is om cliënten uit hun woning te krijgen.

Conclusie:

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

Vooroverlegreactie 4: Archeologische vereniging Meppel e.o.

Weesboom 17, Oosterhesselen. Ingekomen 8 oktober 2012, registratienummer 143389

Opmerking:

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft de Archeologische Vereniging Meppel betreffende het aspect archeologie geen reden tot het maken van opmerkingen.

Reactie:

Deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

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

Inspraakreacties

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken (van 20 september tot en met 31 oktober 2012) 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 3 inspraakreacties ontvangen. Nadien is nog 1 reactie ontvangen. Eén van de inspraakreacties is ingediend en mede ondertekend namens 10 aanwonenden van de Rembrandtlaan. Onderstaand worden de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De beantwoording wordt per inspraakreactie afgesloten met een conclusie.

Inspreker 1: De heer K. Bakker

Jacob Marisstraat 12, Meppel. Ingekomen 23 oktober 2012 registratienummer 144797

Opmerking 1:

Inspreker vraagt of het in deze economische tijd wel haalbaar is om in het oostelijke plandeel commerciële ruimten te realiseren (gevaar voor leegstand, verpaupering en vernieling). Ook graag nadenken over alternatieven om de beeldkwaliteit te garanderen.

Reactie:

Met het oog op de voorgestane ontwikkelingen is zowel door initiatiefnemer als de gemeente Meppel marktonderzoek uitgevoerd. Initiatiefnemer heeft daarvoor het Distributie planologisch onderzoek Winkelcentrum Koedijkslanden aangeboden. Er blijkt ook behoefte aan een uitbreiding van de hoeveelheid m² van de huidige supermarkt en aan toevoeging van een extra supermarkt in een ander segment.

Met de toevoeging van Berggierslanden is sprake van een groter verzorgingsgebied en een grotere afzetmarkt. De voorgestane voorzieningen zullen in ieder geval kunnen voorzien in de zogenaamde dagelijkse boodschappen en initiatiefnemers zijn er van overtuigd dat de winkelmeters ingevuld kunnen worden.

Voor wat betreft de beeldkwaliteit kan worden opgemerkt dat het beeldkwaliteitskader wordt vastgesteld als wijziging op de welstandsnota en daarmee dus gemeentelijk beleid wordt. Afstemming met bestemmingsplan heeft al plaatsgevonden. Waar mogelijk zijn de beeldkwaliteitskaders hierin verankerd (bijvoorbeeld plaatsing, hoogten, enz.).

Opmerking 2:

Ten aanzien van de aanpalende panden vraagt inspreker zich af of eigenaren en coöperaties actief benaderd of opgeroepen worden om zo spoedig mogelijk aan te sluiten bij het nieuwe kwaliteitsbeeld.

Reactie:

Het beeldkwaliteitsplan gaat vooral over de nieuwbouw. Voor de omliggende panden is de reeds vastgestelde welstandsnota het geldende beleid. De omliggende panden zijn

daarnaast vooral in eigendom van Woonconcept, behalve het blok Rembrandtlaan 15 t/m 33.

Particuliere eigenaren en corporaties met 'aanpalende eigendommen' kunnen niet gedwongen worden hun bebouwing aan te passen aan de voorgestane beeldkwaliteit van het nieuwe centrum. Opmerking 3:

Wordt er vanuit de sociale initiatieven en verantwoordelijkheid welke een woningcorporatie heeft ook gedaan aan een upgrade en onderhoud van de Reestoeverschool? Aanpalend aan de ontwikkeling van de brede school 'Het Palet' en dit plan wordt het contrast des te groter.

Reactie:

Bedoeld terrein van de Reestoeverschool maakt geen onderdeel uit van het plangebied en heeft ook geen directe relatie met het plangebied. Initiatiefnemer van dit plan heeft ook geen belangen bij eventuele ontwikkelingen op bedoeld terrein.

Opmerking 4:

Door het betrekken van de Reestoeverschool in de plannen, kan een groene aansluiting gecreëerd worden tussen dit plan, de oevers van de Reest en in het verlengde daarvan het Wilhelminapark.

Reactie:

Zie de reactie zoals gegeven op opmerking 3.

Opmerking 5:

Inspreker vraagt aandacht voor de parkeerproblematiek rondom de Reestoeverschool. Dit vanwege de grote hoeveelheid busjes die onlosmakelijk samenhangen met dit type onderwijs. Dit, in combinatie met de fietsverbinding vanaf de witte fietsbrug, levert veel problemen op. De mate van bereikbaarheid van hulpdiensten voor de Jacob Marisstraat en de directe omgeving loopt ernstig gevaar.

Reactie:

Het geschetste en door inspreker ervaren probleem heeft geen relatie met de ontwikkelingen in het bestemmingsplangebied. Voor het plangebied wordt voor wat betreft het aspect parkeren met een z.g. parkeerbalans inzichtelijk gemaakt dat dit aspect de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

Opmerking 6:

Inspreker verzoekt om het middelste plein autovrij te maken. Dit bestemmen als centraal midden waar bankjes en terrassen hoogtij moeten vieren. Dan krijg je een echte ontmoetingsplek in de wijk. De 40 parkeerplaatsen die daarmee komen te vervallen kunnen (helemaal als de Reestoeverschool erbij betrokken wordt) elders gecompenseerd worden.

Reactie:

Dit betreft een wens voor wat betreft de uitwerking van de plannen. Die uitwerking volgt in een later stadium, waarbij opgemerkt kan worden dat het bestemmingsplan de feitelijke inrichting van het parkeren niet reguleert. Feit is wel dat uiteindelijk moet worden voorzien in de benodigde parkeergelegenheid.

Conclusie:

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

Inspreker 2: De heer R. Boers

Rembrandtlaan 21, Meppel. Ingekomen 26 oktober 2012, registratienummer 145251

Opmerking 1:

Inspreker maakt bezwaar tegen de bouw van het wooncomplex tegenover de woningen aan de Rembrandtlaan. Inspreker is ervan overtuigd dat hij, als eigen woning bezitter, benadeeld wordt als dit project gerealiseerd wordt. Hierdoor zal de privacy van inspreker ontnomen worden.

Reactie:

Koedijkslanden laat zich kenmerken als een gemengd gebied met functies als wonen, maatschappelijk en detailhandel. Op voorhand valt niet aan te nemen dat een ontwikkeling van een woonfunctie in dit plangebied in een dergelijk gebied niet aanvaardbaar is. Privacy wordt heel persoonlijk beleefd en vertaald. Feit is dat er in het plangebied iets gaat veranderen, maar – mede gelet op de afstand tussen de nieuwe ontwikkeling en het woonperceel van inspreker kan op voorhand niet worden onderschreven dat daarmee ook sprake zal zijn van een aantasting van de privacy.

Opmerking 2:

Inspreker verwacht hinder te ondervinden door het laden en lossen van vrachtverkeer bij zijn voordeur.

Reactie:

Niet kan worden uitgesloten dat de activiteit 'laden en lossen' gepaard gaat met geluid. In het kader van een verantwoorde inpassing van bedrijvigheid in de fysieke omgeving wordt vaak terug gevallen op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering. Deze handreiking – waarin richtafstanden worden gegeven tussen milieugevoelige en milieubelastende activiteiten - is een hulpmiddel bij de bepaling of functies in een specifiek gebied toelaatbaar kunnen worden geacht. Voor een supermarkt is in dat kader voor het aspect geluid een richtafstand van 10 meter opgenomen. Wanneer aan een dergelijke richtafstand wordt voldaan, mag aangenomen worden dat dergelijke milieuaspecten de woonomgeving niet onredelijk belasten. De afstand tussen de laad-/losplaats en het perceel Rembrandtlaan 21 – met daartussen de Rembrandtlaan - is ongeveer 23 meter.

In dit concrete geval zal het laden en overdekt plaatsvinden en met de nieuwbouw zullen mede met het oog op de daarboven te realiseren woongegelegenheid geluidbeperkende dan wel geluiddempende voorzieningen worden getroffen.

In het door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu uit Drachten ingestelde Akoestisch onderzoek is ook het aspect laden en lossen onderzocht. De rapportage van het onderzoek (dd. 12-12-2012) wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

Opmerking 3:

Inspreker verwacht een waardedaling van zijn woning als gevolg van de voorgenomen plannen. Dit zou kunnen leiden tot planschade.

Reactie:

Wettelijk is er een mogelijkheid om (binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan) een aanvraag voor een tegemoetkoming in schade ten gevolge van o.a. een bepaling van een bestemmingsplan in te dienen. Uitgangspunt is dan dat eventuele schade redelijkerwijs niet voor rekening van een belanghebbende behoort te blijven en voor zo ver de eventuele tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Op voorhand valt – gelet op de in dit ‘gemengd’ gebied voorkomende functies en de afstand tussen bestaande bebouwing en de nieuwe ontwikkelingen - niet in te zien dat met de voorgestane ontwikkelingen sprake zal zijn van een waardedaling van nabij of aangrenzende bebouwing.

Opmerking 4:

Inspreker is bang voor schade aan zijn woning door de bouwactiviteiten en het vrachtverkeer. Daarnaast is inspreker bang dat hij overlast zal ervaren door de bouwactiviteiten, omdat de realisatie van dit project over een langere periode loopt.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt geen regeling voor de door inspreker verwachte schade en overlast. Gebruikelijk is dat een bouwer met het oog op de bouwwerkzaamheden een zogenaamde CAR-verzekering zal aangaan en goed gebruik is dat voorafgaand aan de bouw door een onafhankelijk bureau een inventarisatie van direct aanliggende woningen zal plaatsvinden. Eventuele als gevolg van de bouwactiviteiten ontstane schade kan zo voor vergoeding in aanmerking komen.

Verwacht mag worden dat er als gevolg van bouwactiviteiten onder omstandigheden sprake kan zijn van enige overlast, maar aangenomen mag worden dat dit van tijdelijke aard zal zijn en dat initiatiefnemers zich zullen inspannen om die (over)last tot een minimum en een algemeen aanvaardbaar niveau te beperken.

Opmerking 5:

Inspreker vreest door de voorgenomen ontwikkeling parkeeroverlast.

Reactie:

Met inachtneming van de voor het gebied geldende gemeentelijke parkeernormen zal na realisatie van de ontwikkelingen in het plangebied sprake zijn van circa 265 parkeerplaatsen. Op voorhand hoeft niet te worden gevreesd voor parkeeroverlast.

Opmerking 6:

Inspreker vraagt zich af of onvoorziene onkosten zoals schade of kosten voor een advocaat verhaald kunnen worden op de initiatiefnemer of de gemeente?

Reactie:

De vraag of schade (of kosten) op een initiatiefnemer of de gemeente kunnen worden verhaald laat zich niet gemakkelijk beantwoorden. Bij opmerking 3 is reeds vermeld dat er een wettelijke mogelijkheid is om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming voor zover een schade – als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan - redelijkerwijs niet voor rekening van een belanghebbende behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Een dergelijk verzoek kan te zijner tijd worden ingediend bij burgemeester en wethouders. Vermeld wordt dat het gemeentebestuur met het oog op die eventuele schade met initiatiefnemer een overeenkomst heeft afgesloten.

Voor een schade die voortvloeit uit bij voorbeeld bouwwerkzaamheden en/of onzorgvuldig handelen moet waarschijnlijk een beroep worden gedaan op de mogelijkheden van het private recht. Indien inspreker in voorkomend geval gebruik maakt van de diensten van een advocaat, dan zal de verhaalbaarheid van die kosten naar verwachting al in het startgesprek aan de orde te komen en is het aan inspreker om te beslissen of al dan niet van de diensten van een advocaat gebruik wordt gemaakt.

Conclusie:

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

Inspreker 3: De heer A.J. Bos (namens 9 buurtbewoners)

Rembrandtlaan 15 t/m 33 (oneven), Meppel. Ingekomen 29 oktober 2012, registratienummer 145629

Opmerking 1:

Het laden en lossen van vrachtwagens aan de Rembrandtlaan geeft een enorme overlast aangezien dit in de nachtelijke uren plaats moet vinden en het voor een extra verkeersbelasting van de Rembrandtlaan zorgt. De geplande sluis is geen oplossing, aangezien vrachtwagens dan alsnog moeten draaien en achteruit rijden.

Reactie:

Onder verwijzing naar de reactie op opmerking 2 van inspreker 2 kan niet worden uitgesloten dat de activiteit 'laden en lossen' enig geluid veroorzaakt. In het kader van andere regelgeving kan in voorkomend geval regulerend worden opgetreden. De afstand tussen de laad-/losplaats en de bepalende gevel van de percelen Rembrandtlaan 15 t/m 33 is ongeveer 23 meter. In dit concrete geval zal het laden en lossen overdekt plaatsvinden en met de nieuwbouw zullen mede met het oog op de daarboven te realiseren woongelegenheid geluidbeperkende dan wel geluiddempende voorzieningen worden getroffen.

In het door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu uit Drachten ingestelde Akoestisch onderzoek is overigens ook het aspect laden en lossen onderzocht. De rapportage van het onderzoek wordt afgesloten met conclusies en aanbevelingen. Geconcludeerd wordt dat het aspect geluid de voorgestane ontwikkeling niet in de weg staat.

Opmerking 2:

Insprekers geven aan dat hun privacy ontnomen wordt door de bouw van 3 woonlagen.

Reactie:

Opgemerkt wordt dat het begrip privacy heel persoonlijk kan en zal worden uitgelegd. De tuinen van de bestaande woningen aan de Rembrandtlaan zijn gesitueerd aan de zuidzijde van deze woningen, dus aan de andere kant dan waar de nieuwbouw zal worden gerealiseerd. De woonkamers en balkons van de nieuwbouw woningen zijn gesitueerd aan de straatzijde en dus 'tegenover' de voorgevels van de bestaande woningen. De afstand tussen deze gevels is 23 meter. Naar aanleiding van een eerder plaatsgevonden informatieavond voor omwonenden is met het bouwplan al ingespeeld op dit aspect door de bovenste bouwlaag van de nieuwbouw terug te leggen binnen een fictieve kaplijn. Daarnaast komen er bomen aan de noordzijde van de Rembrandtlaan, dus tussen de nieuwbouw en bestaande woningen. Gelet op vorenstaande wordt geconcludeerd dat geen sprake zal zijn van een (onaanvaardbare) aantasting van de privacy.

Opmerking 4:

Insprekers voelen zich onzeker over de waarde van hun woningen tijdens en na de uitvoering van de voorgestane plannen. Insprekers maken zich met name zorgen over de verkoopbaarheid van de woningen, vooral in relatie tot de voorgestane bouwhoogte tegenover de woningen.

Reactie:

Wettelijk is er een mogelijkheid om in aanmerking te komen voor een tegemoetkoming voor zover een schade – als gevolg van een bepaling van een bestemmingsplan - redelijkerwijs niet voor rekening van een belanghebbende behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Op voorhand valt – gelet op de in dit 'gemengd' gebied voorkomende functies en de afstand tot de nieuwe ontwikkelingen - niet in te zien dat met de voorgestane ontwikkeling sprake zal zijn van een waardedaling van een aangrenzend perceel.

Opmerking 5:

Insprekers willen dat, voorafgaand aan de werkzaamheden, alle belangrijke onderdelen van de woningen gefotografeerd worden, zodat over eventuele schade tijdens en na de bouw geen discussie mogelijk is. Insprekers geven aan de eventuele schade te verhalen op de initiatiefnemers.

Reactie:

Het bestemmingsplan biedt geen regeling voor de door inspreker verwachte schade en overlast. Gebruikelijk is dat een bouwer met het oog op de bouwwerkzaamheden een

zogenaamde CAR-verzekering zal aangaan en gebruik is dat voorafgaand aan de bouw door een onafhankelijk bureau een inventarisatie van direct aanliggende woningen zal plaatsvinden. Eventuele als gevolg van de bouwactiviteiten ontstane schade kan zo voor vergoeding in aanmerking komen.

Opmerking 6:

Insprekers zijn het niet eens met de parkeergarage tegenover hun woningen. Deze open constructie zorgt voor veel lawaai. Daarnaast zal er mogelijk overlast ontstaan door jongeren die hier zullen verblijven als het regent. Insprekers vragen zich af waarom het parkeerdek op deze locatie komt. Zonder dit parkeerdek zouden de woningen niet zo hoog worden.

Reactie:

Insprekers doelen op de overdekte parkeermogelijkheid van bewoners van de appartementen. Deze parkeermogelijkheid is niet inzetbaar voor bezoekers van het winkelcentrum en de entrees van de winkels liggen aan de noordzijde van het winkelcentrum. Uitgangspunt is dat de bezoekers van het winkelcentrum aan die zijde parkeren. In het bestemmingsplan is geregeld welk gebruik is toegestaan. Aangenomen mag worden dat die bewoners die parkeergelegenheid op een normale manier gebruiken en dat dit niet zal leiden tot overlast. Voor een aanneme van een ander en ongewenst gebruik lijkt vooralsnog geen enkele aanleiding en opgemerkt kan worden dat het bestemmingsplan geen instrument is om het door insprekers bedoelde ongewenste gebruik tegen te gaan.

De toegestane bouwhoogte van het gebouw is overigens niet gerelateerd aan de mogelijkheden van parkeren op de begane grond.

Opmerking 7:

Insprekers verwachten tijdens de bouw veel overlast van de activiteiten op en rondom het bouwterrein. Graag zien insprekers dat een onafhankelijk bureau onderzoekt wat de consequenties exact zijn en hoe ze daarvoor gecompenseerd kunnen worden.

Reactie:

De bouwwerkzaamheden worden uitgevoerd in 2-fasen. Fase 1 betreft vermoedelijk het oostelijk deel (blok C). Fase 2 betreft het midden- en westelijke plandeel (blok A en B) waarvan de realisatie naar verwachting plaatsvindt vanaf januari 2015. Er zal gewerkt worden op normale werktijden en er zal aandacht besteed worden aan geluidbeperkende bouwmethodes zoals het aanbrengen van een boorpalen fundatie (in plaats van prefab heipalen).

Het parkeren van bedrijfswagen en auto's van bouwplaatsmedewerkers zal zoveel mogelijk plaatsvinden op de bouwplaats zelf. De bouwkundige aannemer zal in overleg met de gemeente de noodzakelijke bouwplaatsinrichting en de verkeersrouting van het bouwtransport door de wijk vaststellen.

In het kader van dit bestemmingsplan wordt geoordeeld dat het door insprekers gewenste onderzoek geen toegevoegde waarde zal hebben. Voorstelbaar is dat de bouwheer en initiatiefnemer voorafgaand aan de bouw met belanghebbende bureaus een

dialogo aangaan en afspraken maken over de communicatie tijdens het bouwproces en het signaleren en oplossen van eventuele knelpunten.

Opmerking 8:

Insprekers zijn bang voor parkeeroverlast. Niet alleen tijdens de bouw, maar ook na oplevering van het complex. In de huidige situatie wordt er al veel aan de Rembrandtlaan geparkeerd. Als er nog meer winkels komen zal de parkeerdruk ook toenemen. Hoe gaat de gemeente hiermee om?

Reactie:

Met inachtneming van de geldende gemeentelijke parkeernormen (zie de in de toelichting opgenomen parkeerbalans) zal na realisatie van de ontwikkelingen in het plangebied sprake zijn van 265 parkeerplaatsen. Op voorhand hoeft niet te worden gevreesd voor parkeeroverlast.

Opmerking 9:

Waarom is de keuze gemaakt voor de bouw van woningen aan de zijde van de Rembrandtlaan en niet aan de zijde van de winkels?

Reactie:

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst een 'wand' langs de Rembrandtlaan te creëren, zoals ook verder op in de straat is gedaan. Ook was de constructie van de huidige winkels niet voldoende toegerust voor de bouw van bovenwoningen.

Opmerking 10:

Insprekers vragen zich af waarom gekozen is om het laden en lossen aan de zijde van de Rembrandtlaan te situeren, terwijl aan de andere zijde de afstand tot de dichtstbijzijnde woningen groter is.

Reactie:

Door de oriëntatie van de winkels op de pleinkant ligt bevoorrading aan de Rembrandtlaan voor de hand. Voordeel is dat het vrachtverkeer op de uitvalweg blijft en dus niet de wijk in hoeft te rijden. Los daarvan zijn de straten in de woonwijk doorgaans niet berekend op de draaicirkels van de grotere vrachtwagens.

Conclusie:

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

Inspreker 4: De heer en mevrouw Van Oijen

Meindert Hobbemastraat 16, 7944 LH Meppel. Ingekomen 6 december 2012, registratienummer 149087.

Opmerking 1:

Insprekers geven in overweging om mede in verband met veroudering op diverse plaatsen zitbanken te plaatsen.

Reactienota inspraak en overleg bestemmingsplan 'Meppel – Winkelcentrum Koedijklanden e.o.' 15

Reactie:

De inrichting van de openbare ruimte zal veel aandacht krijgen en de plaatsing van zitbanken zal daarbij aan de orde zijn.

3. Wijzigingen in het bestemmingsplan

Naar aanleiding van het vooroverleg en de inspraakprocedure is er geen aanleiding het voorontwerp van het bestemmingsplan te wijzigen.

Wel is er 'ambtshalve' aanleiding om een aantal wijzigingen door te voeren. Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in dit hoofdstuk.

Regels

Ambtshalve wijzigingen:

1. Het begrip nutsvoorziening wordt aangepast en gaat als volgt luiden: een voorziening ten behoeve van een nutsbedrijf, de waterhuishouding, het meten van luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer, het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen, verkeersregeling, verkeersgeleiding, wegaanduiding, het opladen van accu's van voertuigen, verlichting.
2. In verband met de in bestemmingsplannen voorgestane standaardisering wordt onderscheiden waar detailhandel in algemene zin en waar tevens detailhandel 'als supermarkt' is toegestaan. In dat kader wordt een begripsbepaling voor 'supermarkt' opgenomen en wordt de bestemmingsomschrijving 'Gemengd' aangepast. Het begrip supermarkt wordt als volgt omschreven: 'een gebouw of een ruimte in een gebouw, dat door zijn inrichting kennelijk bedoeld is voor detailhandel in een grote verscheidenheid aan levensmiddelen door middel van zelfbediening met een minimale bruto vloeroppervlakte van 250 m². '
3. In artikel 3.1 wordt bij de bestemmingsomschrijving opgenomen dat voor 'supermarktdetailhandel' een gezamenlijk bruto winkelvloeroppervlak oppervlak van maximaal 4.000 m² geldt. Het begrip 1.45 verkoopvloeroppervlak komt te vervallen.
4. In artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving) wordt de redactie aangepast in die zin dat voor de begane grond de volgende gebruiksmogelijkheden gelden:
 - a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
 - b. horecabedrijf categorie 1;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', tevens een supermarkt.
 - d. ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats', tevens een overdekte laad- en losplaats voor een supermarkt.
5. Het in het kader van de standaardisering vastgestelde begrip 'zorgwoning' wordt uitgegaan van een woning waarbij geen sprake is van 'zelfstandig wonen'. Voor dit plan is dat begrip echter niet passend en dient het mede vanwege ontwikkelingen in de 'zorg' (scheiden wonen en zorg) te worden aangepast aan daadwerkelijke woonactiviteiten en mogelijkheden van voorziening in de zorgbehoefte. In het kader van dit plan wordt het begrip 'zorgwoning' als volgt omschreven: een woning in een gebouw, ten behoeve van al dan niet zelfstandige bewoning, die functioneel gekoppeld is aan een instelling van maatschappelijke

zorgverlening en/of verpleging. In het gebouw kunnen één of meerdere afzonderlijke ruimten ten behoeve van verzorging aanwezig zijn.

6. In artikel 3.1 (Gemengd) wordt de redactie van de bestemmingsomschrijving aangepast in die zin dat voor de verdieping(en) de volgende gebruiksmogelijkheden gelden:
 - a. wonen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning' uitsluitend een gebruik als zorgwoning is toegestaan;
 - b. opslagdoeleinden ten dienste van en in directe relatie met de onder 3.1. onder a genoemde doeleinden;

7. In artikel 3.1 (Gemengd) wordt bij onder 'met daaraan ondergeschikt' (mede) opgenomen:
 - bij wonen: aan-huis-verbonden-beroepen, tot ten hoogste 30% van het vloeroppervlak tot een maximum van 45 m²;
 - algemene laad- en losvoorzieningen;
 - personeelsvoorzieningen; ...

8. De in de artikelen 3.2.1 en 4.2.1 (bouwregels algemeen) onder b opgenomen regeling voor parkeren wordt aangepast en gaat als volgt luiden: per gebouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Als gevolg van deze aanpassing vervalt Bijlage 2 van de regels en wordt de toelichting aangevuld met onderstaande parkeerbalans.

Parkeernormen	Aantal/m2 totaal	Norm	pp
Zorgwoningen	70 stuks	0.6/woning	42
Sociale huurwoningen	26 stuks	1.6/woning	42
Winkelruimte/commerciële functies (excl. entresols en laden en lossen)	4.550m2	4/100m2	182
Personeelsruimte	200m2	2pp/100m2	4
Dubbelgebruik winkels/woningen			-4
Totaal benodigd			266

9. Artikel 3.2.2 (Bouwregels gebouw) onderdeel d wordt aangepast in die zin dat de beperking van 'niet meer dan de halve gevelbreedte' niet geldt voor galerij.
10. Artikel 3.4 (specifieke gebruiksregels) wordt aangepast in die zin dat onderdeel e (gerelateerd aan zorgwoningen) vervalt.
11. In artikel 3 wordt een afwijkingsbevoegdheid (bouwregels) opgenomen tot het verhogen van het toegestane aantal te realiseren zorgwoningen mits per zorgwoning wordt voorzien in 0,6 parkeerplaats. Tevens opname van een afwijkingsmogelijkheid om in het westelijk gesitueerde bouwvlak (met de aanduiding maximum aantal wooneenheden : 26) een verhoging van het aantal wooneenheden toe te staan indien dit als gevolg van een efficiënte(re) inrichting tot de mogelijkheden behoort, dit mits wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
12. De artikelen 3.4 en 4.4 (specifieke gebruiksregels) worden aangevuld met: 'het gebruik of laten gebruiken van gronden en bouwwerken, waarbij niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid.'
13. In artikel 3.5 (afwijken van de gebruiksregels) wordt verwezen naar een Staat van Bedrijfsactiviteiten functiemenging. Deze Staat wordt toegevoegd.
14. In artikel 3.5 (afwijken van de gebruiksregels) wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen tot het wijzigen van de gebruiksmogelijkheid in die zin dat zorgwoningen mogen worden gebruikt als 'reguliere' woning mits per woning wordt voorzien in 1 extra parkeerplaats.
15. In artikel 4.1 (bestemmingsomschrijving) onder b wordt de redactie aangepast en gaat deze als volgt luiden: 'ter plaatse van de aanduiding zorgwoning, uitsluitend zorgwoningen'. In de bouwregels wordt het maximum aantal wooneenheden geregeld (36).
16. In artikel 4 wordt een afwijkingsbevoegdheid (bouwregels) opgenomen tot het verhogen van het toegestane aantal te realiseren zorgwoningen mits per zorgwoning wordt voorzien in 0,6 parkeerplaats.
17. Artikel 4.4 (specifieke gebruiksregels) onder a wordt aangevuld met: '...aan de functie gerelateerde ondergeschikte detailhandel uitgezonderd' en 'het gebruiken van zorgwoningen als woning'.
18. In artikel 4 wordt een lid opgenomen (afwijken van de gebruiksregels) met een afwijkingsbevoegdheid tot het wijzigen van de gebruiksmogelijkheid in die zin dat zorgwoningen mogen worden gebruikt als 'reguliere' woning mits per woning wordt voorzien in 1 extra parkeerplaats.
19. Artikel 4.5 (Wijzigingsbevoegdheid) komt te vervallen.
20. De redactie van artikel 10.1 (Algemene afwijkingsregels, afwijken) wordt verbeterd. Toegevoegd wordt het volgende onderdeel: 'de regels en kan worden toegestaan dat in minder parkeergelegenheid wordt voorzien, mits dit geen onevenredige afbreuk doet aan de parkeersituatie.'

21. In artikel 12.1 (uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening) vervalt het onderdeel 'de parkeergelegenheid'.
22. Artikel 13.1 en 13.2 worden redactioneel zoveel als mogelijk in overeenstemming gebracht met het in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen overgangsrecht.
23. De bijlagen 1 en 2 van de regels komen te vervallen.

Verbeelding

Ambtshalve wijzigingen:

24. Op de verbeelding wordt voor het westelijk gesitueerde bestemmingsvlak 'Gemengd' een locatie aangeduid met 'laad- en losplaats' opgenomen.
25. Op de verbeelding worden in het oostelijk en westelijk gesitueerde bestemmingsvlak 'Gemengd' gronden nader aangeduid met 'supermarkt'.
26. De maximale bouwhoogte van een in het oostelijk gesitueerde bestemmingsvlak 'Gemengd' te realiseren 'hoekaccent' wordt bepaald op 15 m.
27. De bouwvlakken binnen de bestemming Gemengd worden in bescheiden mate aangepast.
28. Op de verbeelding wordt voor het gehele bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' de aanduiding 'zorgwoning' opgenomen.
29. Het bouwvlak binnen de bestemming 'Maatschappelijk' wordt aangepast. Voorts wordt een bebouwingspercentage (voor het bouwvlak) opgenomen van 60%.

Toelichting

Ambtshalve wijzigingen:

30. De toelichting wordt in verband met ambtshalve aanpassingen op onderdelen aangepast.
31. Onderdeel 4.1.3 (Bodem) wordt aangevuld met de jongste inzichten v.w.b. het aspect bodem.
32. Onderdeel 4.1.4 (Luchtkwaliteit) is aangevuld in verband met applicatie van een NIBM-tool.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	4348
	Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	2,95

	PM ₁₀ in µg/m ³	1,06
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is mogelijk in betekende mate; nader onderzoek noodzakelijk		

33. De onderdelen 4.2 en 4.4 (Archeologie/cultuurhistorie en Ecologie) worden aangevuld met een verwijzing naar de resultaten van aanvullend onderzoek.
34. Onderdeel 4.9 (Verkeer en parkeren) wordt aangepast in die zin dat aandacht wordt besteed aan de parkeerbalans.
35. Hoofdstuk 5 (Juridische aspecten) wordt in verband met de diverse ambtshalve wijzigingen redactioneel aangepast.

Bijlage(n)

Ambtshalve wijzigingen:

1. Als bijlagen bij de toelichting worden opgenomen rapportages met betrekking tot 'Distributieplanologisch onderzoek', 'Bodem', 'Akoestisch onderzoek', aanvullend 'Archeologisch onderzoek' en aanvullend ecologisch onderzoek.
2. De bijlage 'Beeldkwaliteitsplan' betreft een vernieuwde versie.
3. De bijlagen bij de regels komen te vervallen.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan is een bijlage bij het bestemmingsplan en op onderdelen zijn enige aanpassingen doorgevoerd. Noemenswaardig zijn de volgende aanpassingen:

1. Op pagina 7 is abusievelijk vermeld dat het wijkservicepunt een oppervlakte krijgt van circa 3.000 m². Dit moet echter 300 m² zijn.
2. Onder 4.1.1 is onderdeel 'Massa en vorm' aangepast in die zin dat voor het architectonisch accent (hoek Rembrandt- en Zuiderlaan) geldt dat in 4 of 5 bouwlagen zal worden gebouwd.
3. Onder 5.2 onderdeel 1+2 is de 3^e alinea vervallen (met betrekking tot de beleving van het plein). Toegevoegd is: Het bestratingsvlak van het plein wordt niet meer doorgezet tot over de Rembrandtlaan.

