



Reactienota inspraak en overleg partiële herziening
'Meppel – Bedrijventerrein Oevers E'





Samenvatting van en gemeentelijke reactie op inspraak- en overlegreacties

Bijlage 3

Mei 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
Inspraak.....	4
Overleg	4
Leeswijzer	4
2. Inspraak en overlegreacties	5
Overlegreacties	5
Inspraakreacties	5
3. Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan	15
Regels.....	15
Verbeelding.....	15
Toelichting	15
Bijlage(n)	15
Inventarisatieverslag	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

1. Inleiding

Deze 'Nota beantwoording inspraak en vooroverleg' is opgesteld naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp van de partiële herziening 'Meppel - Bedrijventerrein Oevers E'. Deze nota wordt als bijlage ... van de toelichting van het bestemmingplan opgenomen.

In de nota is een inhoudelijke gemeentelijke reactie op de ingekomen overleg- en inspraakreacties opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de inhoudelijke wijzigingen in het ontwerp van de partiële herziening 'Meppel - Bedrijventerrein Oevers E'.

Inspraak

Van 10 februari 2021 tot en met 23 maart 2021 heeft het voorontwerp van partiële herziening 'Meppel - Bedrijventerrein Oevers E' op grond van de artikelen 2 en 4 van de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van zes weken zowel digitaal als analoog ter inzage gelegen.

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

Gedurende deze periode heeft een ieder zijn of haar zienswijze in de vorm van een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie kenbaar kunnen maken. Van deze mogelijkheid is door twee personen en/of instanties 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 drie instanties. Van twee 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 partiële herziening 'Meppel - Bedrijventerrein Oevers E'.

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

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

2. Inspraak en overlegreacties

Overlegreacties

In het kader van het vooroverleg is een kennisgeving van de tervisielegging toegezonden aan drie instanties. Van twee instanties is een reactie ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de uitgenodigde overlegpartners.

Nr.	Instantie/vereniging/stichting	Gereageerd?
1.	Provincie Drenthe	Ja
2.	Waterschap Drents Overijsselse Delta	Ja
3.	Veiligheidsregio Drenthe	Nee

Tabel 1. Overzicht uitgenodigde instanties

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de ingekomen reacties en vervolgens de gemeentelijke reactie.

Vooroverlegreactie 1: Provincie Drenthe

Samenvatting: Er is geen provinciaal belang in het plan opgenomen

Reactie: x

Conclusie: x

Vooroverlegreactie 2: Waterschap Drents Overijsselse Delta

Samenvatting: Voor WDOD bestaan geen bezwaren

Reactie: x

Conclusie: x

Inspraakreacties

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken (van 10 februari 2021 tot en met 23 maart 2021) 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 twee inspraakreacties ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijze(n). (NB: Denk aan de NAW gegevens!)

	Kenmerk	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
1.	1480136	26-02-2021	01-03-2021	Ja
2.	1489475	23-03-2021	24-03-2021	Ja

Tabel 2. Overzicht ingekomen inspraakreacties

Samenvatting en beantwoording

In onderstaande tekst worden de inspraakreacties samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Per inspraakreactie wordt afgesloten met een conclusie.

Inspreker 1: (1480136)

Opmerking:

1.1 Plangebied niet bebouwen maar als evenemententerrein gebruiken

Reclamant geeft aan dat er veel te weinig locaties zijn voor evenementen. Hierdoor worden parken waaronder het Wilhelminapark een soort laatste locatie terwijl deze daar totaal ongeschikt voor zijn. Oevers E inrichten als evenemententerrein zorgt voor flexibiliteit bij evenementen. Tevens zorgt het voor logistieke voordelen, kostenreductie per evenement i.v.m. permanenten voorzieningen, parkeren kan beter worden geregeld.

Reactie gemeente:

Dit terrein is nodig om (nieuwe) bedrijven in Meppel een plek te kunnen geven. De meeste evenementen die in Meppel georganiseerd worden op dit moment vinden plaats in het centrum van Meppel. Dit draagt bij aan een bruisende en levendige binnenstad. Bij het opstellen van locatieprofielen voor evenementen, die in een bestemmingsplan vertaald worden, worden randvoorwaarden bepaald voor de verschillende locaties voor evenementen.

Conclusie:

Opmerking 1.1 leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

1.2 Perceelverkoop op Oevers E zal tegenvallen

Reclamant geeft aan dat door economische krimp en uitgestelde knip de perceelverkoop tegen zal vallen.

Reactie gemeente:

Op dit moment valt de perceelverkoop juist tegen. Uit het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel (bijlage 1 toelichting) blijkt dat met het wijzigen van het bestemmingsplan de perceelverkoop aan zal trekken. Zowel bij het oude als nieuwe plan is economische krimp een risico bij perceelverkoop.

Conclusie:

Opmerking 1.2 leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

1.3 Evenementen in parken zijn juridisch kwetsbaar

Reclamant geeft aan dat een evenemententerrein juridische voordelen kent t.o.v. een evenement in een park zoals het Wilhelminapark. Ecologisch onderzoek vlak voor het evenement kan namelijk ervoor zorgen dat een evenement in een park moet worden geannuleerd.

Reactie gemeente:

Het is juist dat voorafgaand aan een voorgenomen evenement een ecologisch onderzoek nodig is. Als uit een dergelijk onderzoek blijkt dat het evenement nadelige effecten heeft voor beschermde soorten, zullen maatregelen moeten worden getroffen om de nadelige effecten te mitigeren en/of weg te nemen of – als dat niet kan - een ontheffing bij het bevoegd gezag worden aangevraagd. Reclamant stelt dat het plangebied om die reden beter geschikt is als evenemententerrein dan andere locaties zoals parken. De aan het

plangebied toegedachte bestemming is 'Bedrijventerrein'. Dat het plangebied wellicht ook mogelijkheden biedt als evenemententerrein doet daar niet aan af. Hetgeen reclamant aanvoert heeft in zoverre geen betrekking op de aan het plangebied toegedachte bestemming, maar op de in de ogen van reclamant onwenselijke activiteiten elders in de gemeente. Hetgeen reclamant aanvoert biedt daarmee geen aanleiding om de aan het plangebied toegedachte bestemming te wijzigen.

Conclusie:

Opmerking 1.3 leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

1.4 Evenementen (op- en afbouw) in parken zorgt voor bodemverdichting

Reclamant geeft aan dat door het rijden met voertuigen de bodem verdicht. Rijden met voertuigen in een groenvlak is daarbij verboden volgens artikel 5:8 van de APV. Dit maakt evenementen kwetsbaar voor handavingsverzoeken.

Reactie gemeente:

Organisatoren van evenementen kunnen naast de doorgaans benodigde evenementenvergunning ook (op grond van artikel 5:8 lid 3 APV een ontheffing aanvragen voor het rijden op openbaar groen. Het college kan aan een dergelijke ontheffing voorschriften verbinden, zoals het gebruik van rijplaten. In geval een ontheffing is verleend is in beginsel geen sprake van een overtreding waartegen handhavend kan worden opgetreden. Dat is slechts anders indien de houder van de ontheffing zich niet houdt aan de voorschriften uit de ontheffing. Zoals hierboven onder 1.3 al aangegeven beoogt reclamant met dit onderdeel eveneens te zeggen dat deze locatie geschikter is voor evenementen dan een andere locatie in de gemeente en ziet diens zienswijze niet zozeer op de aan het plangebied toegedachte bestemming, maar op de in de ogen van reclamant onwenselijkheid van evenementen op andere locaties in de gemeente. Daarmee biedt hetgeen reclamant aanvoert geen aanleiding om de aan het plangebied toegedachte bestemming te wijzigen.

Conclusie:

Opmerking 1.4 leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

Inspreker 2: (1489475)

2.1 Bebouwingspatroon verdwijnt

Reclamant geeft aan dat voor de eigenaren van kavels 12, 15 en 16 de voorgenomen wijzigingen het bebouwingspatroon verdwijnt. Het plangebied zal voorgoed 'van kleur verschieten'. Deze vrees wordt bevestigd doordat tijdens de digitale inspraakavond ambtelijk is aangegeven dat alle nog onverkochte kavels direct alsnog verkocht kunnen worden als de verplichting om een bedrijfswoning op te richten eenmaal zou zijn opgeheven.

Reactie gemeente:

De voorgenomen wijziging voorziet in het laten vervallen van de verplichting tot het oprichten van een bedrijfswoning op de kavels 28, 29 en 30.

De kavels 11, 14 en 14 welke zich bevinden tussen al ontwikkelde bedrijven en hun bedrijfswoningen (kavels 12, 15 en 16) vallen buiten de verbeelding en dus de voorgenomen wijziging. Hiervoor is gekozen om juist het bebouwingspatroon aan de straat Edison te behouden.



Kavelkaart Oevers E



Uitsnede verbeelding voorontwerp bestemmingsplan

Conclusie:

Opmerking 2.1 heeft niet geleid tot aanpassingen.

2.2 Regels en verbeelding sluiten niet op consistente wijze op elkaar aan

Op de verbeelding zijn twee aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding – zone bedrijfswoning' en 'specifieke bouwaanduiding – zone gemengd'. De connectie met de doeleindenomschrijving in artikel 3.1 van de regels ontbreekt. Dit geldt ook voor de onderlinge verhouding in artikel 3.2.2 sub e en f. Welke daarvan is hoger in rang?

Reactie gemeente:

Het bouwen van een bedrijfswoning wordt niet als gebruik beschreven onder 3.1. Wonen is ondergeschikt aan de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Onder 3.2 worden de bouwregels vermeld. Hierin wordt duidelijk wat op de gronden uitsluitend mogen worden gebouwd. Een bedrijfswoning valt hieronder.

Onder 3.2.2. wordt hier meer invulling aan gegeven.

Binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zone bedrijfswoning' moet een bedrijfswoning in het aanduidingsgebied worden gebouwd (3.2.2 sub f) en binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – zone gemengd' mogen zowel bedrijfswoningen als bedrijfsgebouwen worden gebouwd (3.2.2 sub g). Dit is een soort overgangsgebied waarbinnen beide mogelijk is. Onder 3.2.2 sub i staat vervolgens duidelijk omschreven dat bedrijfswoning en –gebouw onlosmakelijk verbonden moeten zijn.

Overigens is aan sub f, g en i niks veranderd t.o.v. het vigerende bestemmingsplan.

Onder sub e is de verplichting tot het bouwen van een bedrijfswoning komen te vervallen. Het wordt een mogelijkheid waarna sub e, f en i van toepassing zijn. M.a.w. als er een bedrijfswoning wordt gebouwd, dan moet er aan de verplichtingen onder sub e, f en i worden voldaan zoals dat ook in het vigerende plan het geval is.

Conclusie:

Opmerking 2.2 heeft geleid tot de volgende aanpassing in de Regels voor verduidelijking, de aanpassing betreft 3.2.2 onder e t/m g:

- a. er mag ten hoogste één bedrijfswoning per bouwperceel worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
2. op bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone bedrijfswoning' moeten bedrijfswoningen in het aanduidingsgebied worden gebouwd;
3. op bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone gemengd' mogen zowel bedrijfswoningen als bedrijfsgebouwen in het aanduidingsgebied worden gebouwd;

2.3 In bestemmingsplan 'Meppel - Oevers E' kan al worden afgeweken tot het verplichten van het bouwen van een bedrijfswoning

Reclamant geeft aan dat het college in het nu geldende plan al de bevoegdheid heeft om af te wijken. Dit blijkt uit artikel 3.6, aanhef en sub c van de regels. Dit komt in het nieuwe plan niet meer terug. De bevoegdheid bestaat volgens reclamant om per bouwperceel 40% voor maximaal vijf jaar vrijstelling te verlenen tot het bouwen van een bedrijfswoning.

Reactie gemeente:

Het tijdelijk afwijken ziet de gemeente Meppel niet als oplossing om de kavelverkoop te bespoedigen. Met het tijdelijk afwijken blijft namelijk de verplichting tot het bouwen van een bedrijfswoning bestaan, zij het op een termijn van 5 jaar.

Conclusie:

Opmerking 2.3 heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

2.4 Reclamant is niet overtuigd dat huidige regels de reden zijn van het lage tempo van gronduitgifte zoals vermeld in paragraaf 2.2 van de toelichting

Reclamant mist de resultaten uit het onderzoek waaruit dit zal blijken. Dit onderzoek maakt geen onderdeel uit van de toelichting of regels van het voorontwerpbestemmingsplan.

Reactie gemeente:

Op 17 september 2019 heeft het college van B&W het volgende besloten (registratienummer 214414/214415):

1. *Kennis te nemen van het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel;*
2. *Het bestemmingsplan voor Blankenstein te verruimen door de bedrijvenlijst met de specifieke SBI-codes uit te breiden;*
3. *Het bestemmingsplan Oevers E te verruimen door 'moeten wonen' naar 'ook kunnen wonen' toe te staan;*
4. *Mee te werken aan het schuifruimte onderzoek Oevers B.*

Het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel is in zijn geheel toegevoegd als bijlage 1 van de toelichting bij dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 5.2 van dit onderzoek wordt Oevers E behandeld. Hierin wordt nader ingegaan op de situatie, problematiek en worden aanbevelingen gegeven. Bovenstaand beslispunt 3 is gebaseerd op deze aanbevelingen en is zodoende de opdracht tot de wijzigingen die in dit bestemmingsplan worden voorgesteld.

Conclusie:

Met het toevoegen van het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel staat de onderbouwing van de in dit bestemmingsplan voorgestelde wijziging(en) nog steviger. Opmerking 2.4 zorgt niet voor verdere aanpassingen van het bestemmingsplan.

2.5 De effecten voor de zuidelijke bouwvlakken zijn net zo groot als onder 2.1 gesteld

Reclamant geeft aan dat voor de bouwvlakken aan de Fahrenheit, Celsius en Zomerdijk (het zuidelijke deel van het plan) het zelfde dreigt als voor de noordelijke bouwvlakken zoals gesteld onder opmerking 2.1. Mede door het nu ontbreken van bedrijfswoningen op een groot deel van deze bouwvlakken.

Reactie gemeente:

De gemeente Meppel begrijpt dat voor de huidige bewoner/eigenaar van Celsius 13 een verstoord straat- en bebouwingsbeeld kan ontstaan als alle kavels aan de Fahrenheit worden verkocht aan bedrijven die geen bedrijfswoning willen realiseren.

Conclusie:

De reactie van reclamant leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

2.6 Reclamant ziet discrepantie tussen verbeelding en regels

In het bouwvlak aan de Zomerdijk is op de verbeelding nog steeds de aanduiding 'Bedrijfswoning'. Dit geldt ook voor het bouwvlak aan de Fahrenheit. Reclamant geeft aan dat het onduidelijk is of dit een verplichting is, of enkel een verplichting is bij het oprichten van een bedrijfswoning.

Reactie gemeente:

Op de verbeelding kan een aanduiding niet anders worden weergegeven. De voorwaarden wanneer deze aanduiding van toepassing is/wordt staan beschreven in de regels. Onder 3.2.2. worden de aanduidingen wederom aangehaald. Zie uitleg reactie gemeente onder 2.2. Er is sprake van een verduidelijking van de regel.

Conclusie:

Opmerking 2.6 van reclamant zorgt niet voor wijziging van het bestemmingsplan.

2.7 Hoe om te gaan met de regels zoals genoemd onder 2.6 wanneer kavel deels wordt uitgegeven

Hoe gaat de gemeente om wanneer iemand slechts de helft van een onverkochte kavel koopt. En dat zodoende dit stuk grond geen aanduiding 'Bedrijfswoning' kent, maar wel en diegene toch een bedrijfswoning wil bouwen.

Reactie gemeente:

Bij de kavelluitgifte zal er niet in de diepte worden gesplitst. Er dient een courante maat te worden overgehouden. Splitsen/samenvoegen in de breedte kan dus wel.

Conclusie:

Opmerking 2.7 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.8 Voor de representatieve zone aan de Zomerdijk worden concessies gedaan aan de uitgangspunten zoals die in het verleden zijn gevolgd bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Meppel – Oevers E'.

In het nieuwe bestemmingsplan is de verplichting tot het bouwen van een bedrijfswoning verdwenen. Dit houdt in dat de representatieve zone zodoende minder representatief wordt. Reclamant vindt dat voor deze koerswijziging de beleidsmatige onderbouwing en stedenbouwkundige verantwoording ontbreekt.

Reactie gemeente:

Het nu geldende beeldkwaliteitsplan blijft onverminderd van toepassing. De stedenbouwkundige principes blijven overeind staan. Het al dan niet realiseren van een bedrijfswoning doet daar volgens gemeente niets aan af.

Conclusie:

Opmerking 2.8 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.9 Reeds in 2017 is met het toen nieuwe bestemmingsplan een versoepeling als genoemd onder 2.3 doorgevoerd. Een nieuwe koerswijziging is niet geloofwaardig.
In 2017 is de versoepeling zoals genoemd onder opmerking 2.3 al doorgevoerd. Er is meer flexibiliteit in het plan gekomen. Met het nieuwe voorontwerpbestemmingsplan zal de karakteristiek van het plangebied als een unieke woon-/ werklocatie verdwijnen. Deze karakteristiek wordt in het oude plan onder paragraaf 2.5 van de toelichting duidelijk omschreven.

Reactie gemeente:

Zie reactie onder 2.4.

Conclusie:

Opmerking 2.9 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.10 Bestaand beleid uit de Structuurvisie is niet veranderd

Op bladzijde 45 van de 'Structuurvisie Meppel, 2030' wordt gesteld dat de kavelgrootte op Oevers E te groot zijn voor woon-/ werklocaties. Daarom wordt er een nieuwe ontwikkelstrategie voor Oevers E opgesteld waarbij de omvang van die kavels meer kan variëren. Reclamant geeft aan dat er geen beleidsdocumenten zijn van meer recente datum waarin is besloten tot een koerswijziging.

Reactie gemeente:

Zie reactie onder 2.4.

Conclusie:

Opmerking 2.10 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.11 In het kader van provinciaal beleid ontbreekt het aan een werklocatievisie

Reclamant stelt dat in artikel 3.25 lid 1 van de provinciale Omgevingsverordening van de provincie Drenthe staat dat een ruimtelijk plan van een gemeente alleen kan voorzien in nieuwe regionale werklocaties of een uitbreiding daarvan als dit past binnen een regionale en/of gemeentelijke werklocatievisie. Mits deze regionaal is afgestemd. Reclamant geeft aan dat van een werklocatievisie en afstemming geen sprake is.

Reactie gemeente:

Zoals reclamant stelt betreft het nieuwe regionale werklocaties of een uitbreiding daarvan. Van beide is geen sprake met het laten vervallen van de verplichting tot wonen binnen het bestaande bestemmingsplan en bedrijventerrein Oevers E.

Conclusie:

Opmerking 2.11 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.12 Er moet worden vastgehouden aan het nu geldende beeldkwaliteitsplan

Reclamant geeft aan dat uit de provinciale Omgevingsverordening onder artikel 3.25 lid 9 blijkt dat een ruimtelijk plan dat voorziet in een nieuwe werklocatie vergezeld dient te gaan met een beeldkwaliteitsplan welke juridisch verbonden is aan dit plan.

Reactie gemeente:

Het klopt wat reclamant aangeeft. Echter betreft dit bestemmingsplan niet de ontwikkeling van een nieuwe werklocatie. Zodoende kan er met deze partiële herziening

worden vastgehouden aan het nu al geldende beeldkwaliteitsplan. Voor de volledigheid is dit beeldkwaliteitsplan wederom toegevoegd als bijlage bij de toelichting (bijlage 1).

Conclusie:

Opmerking 2.12 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.13 Van bouwen van bedrijfswoningen zal geen sprake meer zijn en van de wens om fraaie woonstraten te creëren komt niets van terecht

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder 2.1, 2.5 & 2.8

Conclusie:

Opmerking 2.13 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.14 Gemeente loopt op de zaken vooruit

In het gemeenteblad van 24 februari 2021 is, onder Nr. 57081 gepubliceerd 'Houdende regels omtrent grondprijzen'. In paragraaf 2.2 wordt een overzicht van grondprijzen gegeven. De kavelprijzen kunnen gelijk blijven, omdat het college er op voorhand vanuit gaat dat het geldende bestemmingsplan in 2021 gewijzigd wordt vastgesteld zodat de verplichting om een bedrijfswoning te bouwen verdwijnt. Hiermee loopt het college wel erg 'voor de muziek uit'.

Reactie gemeente:

Het is op dit moment nog niet zeker dat het plan zoals deze in de voorontwerpfase ter inzage is gelegd ook daadwerkelijk ongewijzigd door de gemeenteraad wordt vastgesteld. De terinzagelegging voorontwerp- en ontwerpfase is juist bedoeld om het plan te verbeteren, aan te passen enz. Echter is het goed om in ander beleid alvast voor te sorteren op de aanstaande veranderingen. Of dat voorbarig is moet later blijken.

Conclusie:

Opmerking 2.14 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.15 Bestemmingsplanwijziging niet de enige oplossing op uitblijvende vraag uit de markt

Een alternatief voor het loslaten van het woon-/ werkkarakter van het plangebied is het verlagen van de kavelprijzen voor woon-/ werklocaties zodat deze aantrekkelijk(er) worden voor met name startende ondernemers. Reclamant is benieuwd of deze optie is meegenomen in het onderzoek waarnaar ook in opmerking 2.4.

Reactie gemeente:

Met name de financiering van woon-werkkavels rond krijgen blijkt lastig te zijn. Dit hangt niet samen met een hogere of lagere grondprijs, maar met de vorm van financiering die benodigd is.

Conclusie:

Opmerking 2.15 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.16 Reclamant vraagt zich af of een lager tempo van uitgifte een probleem is

De bestemmingsplantoelichting onderbouwt het probleem niet. Reclamant geeft aan dat de voorraad van bouwgrond op bedrijventerreinen in Meppel nog groot genoeg is. Oevers E is juist uniek voor de ondernemers die wonen en werken willen combineren.

Reactie gemeente:

Zie reactie gemeente onder 2.4. Uit dit rapport blijkt dat er in Meppel een tekort is aan bedrijventerreinen (zonder wonen).

Conclusie:

Opmerking 2.16 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.17 Verlaging van prijs woon-/ werkkavels

Kan het probleem niet worden opgelost met een verlaging van de verkoopprijs van deze kavels? In het verleden werd hiervoor een meerprijs gerekend. Reclamant heeft de indruk dat dit nog steeds zo is.

Reactie gemeente:

Zie reactie onder 2.15.

Conclusie:

Opmerking 2.17 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.18 Is het nieuwe bestemmingsplan economisch uitvoerbaar?

Reclamant geeft aan dat een planschaderisicoanalyse ontbreekt. Reclamant betwist dat het plan economisch uitvoerbaar is. De exploitatie van het plan ligt bij de gemeente Meppel. Reclamant gaat ervan uit dat de bestemmingsplanwijziging zal leiden tot planschade (lagere waarde van eigendom) van huidige bewoners/ondernemers.

Reactie gemeente:

De wijzigingen die in dit bestemmingsplan worden doorgevoerd t.o.v. het nu vigerende bestemmingsplan 'Meppel – Oevers E 2015' zijn minimaal. De verplichting tot het bouwen van een woonhuis komt in een aantal bouwvlakken te vervallen. Deze minimale wijzigingen behoeven geen aanpassing van het exploitatieplan die voor het gehele bedrijventerrein Oevers E is vastgesteld. De wijzigingen leiden niet tot aanpassing van de grondprijs en passen binnen de variabelen van dat plan.

Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige bouwplannen mogelijk, waarbij kostenverhaal aan de orde is.

De gemeente verwacht geen of minimale waardedaling van eigendom van huidige bewoners/ondernemers.

Conclusie:

Opmerking 2.18 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.19 Geen voldoende onderzoek naar functiemenging

Reclamant draagt het uit 2015 uitgevoerde onderzoek 'Menging van wonen en werken' aan van het Nationaal Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) aan. Aan de hand van de structuur van de aanbevelingen van het PBL zouden oorzaken van uitblijvende vraag inzichtelijk kunnen worden gemaakt.

Reactie gemeente:

Met het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel heeft de gemeente onderzoek gedaan naar de toekomst van de bedrijventerreinen. Ook die van Oevers E. In het onderzoek is aangetoond dat de voorgenomen wijziging gewenst is. Aan de hand van de conclusies en aanbevelingen is dit bestemmingsplan uiteindelijk opgesteld.

Conclusie:

Opmerking 2.19 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

2.20 Geen adequate regeling voor schadevergoeding en/of nadeelcompensatie

Reclamant geeft aan dat er onvoldoende sprake is van een adequate regeling voor schadevergoeding en/ of nadeelcompensaties. Hierin dient te worden voorzien mocht onverhoopt toch besloten worden dat de voorgenomen wijzigingen uit het voorontwerpbestemmingsplan uiteindelijk in een onherroepelijk plan komen. De gemeente Meppel heeft hier profijt van en de nu zittende ondernemers dragen de lasten, wat als zeer onrechtvaardig wordt beschouwd.

Reactie gemeente:

Het staat reclamant vrij om na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan een planschadeverzoek in te dienen conform artikel 6.1 van de wet ruimtelijke ordening. Dit planschadeverzoek zal vervolgens worden afgehandeld conform de 'Procedureverordening voor advisering tegemoetkoming in planschade gemeente Meppel'.

Conclusie:

Opmerking 2.20 zorgt niet voor een wijziging van het bestemmingsplan.

3. Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan

Naar aanleiding van het overleg en de inspraakprocedure is het ontwerp van het bestemmingsplan op een aantal onderdelen gewijzigd. Ook is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Een overzicht van de inhoudelijke wijzigingen is opgenomen in dit hoofdstuk.

Regels

Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en/of overlegreacties:

1. in de Regels is voor verduidelijking een aanpassing gemaakt.

De aanpassing betreft 3.2.2 onder e t/m g:

e. er mag ten hoogste één bedrijfswoning per bouwperceel worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. ter plaatse van gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;
2. op bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone bedrijfswoning' moeten bedrijfswoningen in het aanduidingsgebied worden gebouwd;
3. op bedrijfspercelen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - zone gemengd' mogen zowel bedrijfswoningen als bedrijfsgebouwen in het aanduidingsgebied worden gebouwd;

Ambtshalve wijzigingen:

N.v.t.

Verbeelding

Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en/of overlegreacties:

N.v.t.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Op de verbeelding is aan de westzijde van de straat Celsius een deel van de bestemming 'Verkeer' verwijderd. Deze was per abuis toegevoegd in het voorontwerpbestemmingsplan.

Toelichting

Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en/of overlegreacties:

N.v.t.

Ambtshalve wijzigingen:

N.v.t.

Bijlage(n)

Wijzigingen naar aanleiding van inspraak en/of overlegreacties:

1. Aan de toelichting is een bijlage toegevoegd. Bijlage 1 betreft het Marktonderzoek Bedrijventerreinen Meppel. Dit ter onderbouwing van dit bestemmingsplan.

Ambtshalve wijzigingen:

N.v.t.