

Onderwerp : Meppel-Kaai13 (Prins Hendrikkade) informatieavond

Aan : omwonenden Schuttevaerhaven, VVE Prins Hendrikkade

Verslag : Steven Stienstra/Marianne Bulk

Datum : 25 februari 2020

Projectnr. : 2008140

1. Welkom en het doel van deze informatieavond

Steven Stienstra, werkzaam bij WVG Ontwikkeling en projectontwikkelaar van het nieuwbouwproject 'Kaai 13' aan de Prins Hendrikkade, heet de aanwezigen welkom, stelt zich zelf voor en legt uit wat het doel is van deze bijeenkomst.

Van deze avond wordt een kort verslag gemaakt opgesteld door Marianne Bulk, eveneens werkzaam bij WVG Ontwikkeling.

WVG Ontwikkeling is gevestigd in Meppel, Blankenstein 120 en is sinds vorig jaar geen dochter meer van Stichting Woonconcept. WVG is overgenomen door de Hegeman Holding uit Nijverdal.

2. Kaai13

Steven Stienstra licht in het kort de geschiedenis toe van de locatie aan de Prins Hendrikkade. De locatie is thans in bezit van WVG Ontwikkeling.

Deze informatieavond is georganiseerd om de omwonenden te informeren over de procedure die inmiddels is opgestart door gemeente Meppel.

WVG heeft gemeend het plan naar 12 woningen terug te brengen (i.p.v. 13). De woning op de kop (bij het Kaapbruggetje) is vervallen om zodoende meer lucht te krijgen. De basiswoning is gebleven met een mogelijkheid om 'op te toppen', waardoor er een divers gevelbeeld kan ontstaan. De twee kopwoningen van het plan blijven in de basisvariant met een nokhoogte van circa 11 meter. Hier is geen mogelijkheid om een verdieping er bij op te zetten.

De vlonders van circa 4 meter steken over het water.

De contouren van de woningen + de grond zijn straks eigendom van de bewoners. Met de gemeente wordt het recht van overbouw van het terras geregeld. Het overige gebied wordt als openbaar gebied ingericht en wordt overgedragen aan de gemeente.

Afhankelijk van situatie kan een boot van een bepaalde afmeting worden aangelegd. Voor de aanleg van een boot wordt precario geheven. Hiervoor dienen de bewoners nog een steiger te maken. De maximale afmeting van deze "ligplaatsen" wordt bepaald door de reeds aanwezige meerpalen. De doorvaart blijft hiermee zoals deze nu is. De bestaande drijvende steiger wordt verplaatst naar de plek waar de Jan Plezier heeft gelegen.

De laatste twee woningen (bouwnummers 11 en 12) krijgen een 'dove' gevel aan de voorzijde. Dit is vanwege de geluidproductie van de betonfabriek aan de overkant van het water.

Dit plan van 12 woningen wordt in procedure gebracht.

3. Procedure

Steven Stienstra licht aan de hand van een presentatie de procedure voor deze locatie toe:

- WVG is eigenaar van de locatie.
- De Scheffergroep heeft op het terrein een asbestsanering uitgevoerd, de opstallen gesloopt inclusief het verwijderen van het groen en een milieukundige sanering gedaan. Op de locatie ligt een bedrijfsbestemming. WVG wil hier woningbouw realiseren.
- Van het ooit bedachte appartementengebouw is al lang en breed afscheid genomen.
- Het huidige plan bestaat uit 12 geschakelde woningen met een terras aan het water.

- 3 blokjes van elk 4 woningen met daartussen insteekhavens.
- Het Waterschap is geraadpleegd i.v.m. hoogte van de terrassen en steigers voor eventuele overstromingen, die eens in de zoveel jaar kunnen voorkomen in dit deel van Meppel. Op verzoek van het Waterschap komt er een natuurlijk talud. Ook is op advies van het Waterschap afscheid genomen van het splitlevel ontwerp.

De planologische procedure bestaat uit :

- Voorontwerp bestemmingsplan (alleen voor 'Kaai 13'). Het plan ligt thans 6 weken ter inzage. Tot 11 maart 2020 kunnen inspraakreacties worden ingediend. Afhankelijk van de reacties wordt dit voorontwerp vertaald in een 'ontwerp bestemmingsplan'.
- Het ontwerp bestemmingsplan ligt vervolgens ook weer 6 weken ter inzage. Hierop kunnen zienswijzen worden ingediend.
- Op het besluit om het bestemmingsplan vast te stellen kan vervolgens bezwaar gemaakt worden. Indien nodig kan een eventuele gang naar de Raad van State worden gemaakt.
- Het bestemmingsplan is te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl
- Verloopt de planologische procedure naar wens dan wordt de omgevingsvergunning aangevraagd en kan de bouwvergunning afgegeven worden.
- Een planning over het verdere verloop kan niet worden aangegeven omdat dit afhankelijk is van zienswijzen en bezwaren.
- Wanneer er zicht is op het vaststellen van het bestemmingsplan zal de verkoopprocedure van de woningen opgestart worden.

4. Vragen en opmerkingen:

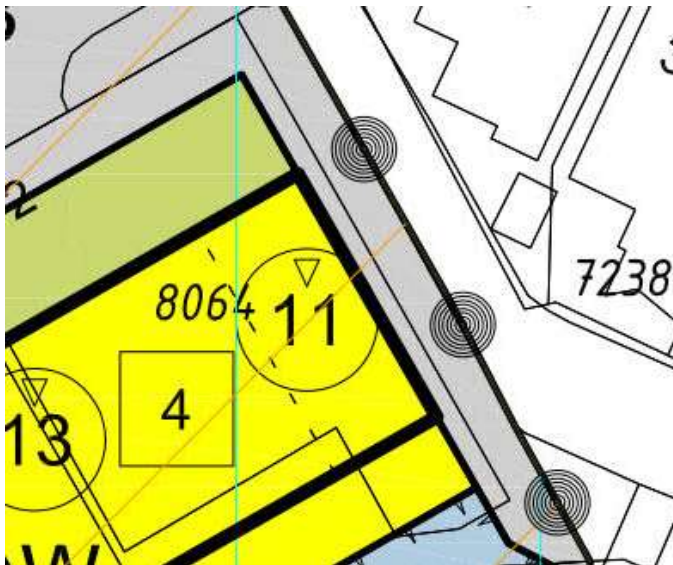
- De bezonningsstudie die WVG heeft laten uitvoeren klopt volgens een omwonende niet. Hij heeft ook een studie laten uitvoeren die anders uitpakt. De woningen zijn hoger geworden dan de tekening van WVG aangeeft. Steven kijkt een en ander na.
- Daarnaast is het onmogelijk volgens de omwonenden om de 4 parkeerplekken te realiseren bij bouwnummer 1. De doorgang wordt veel te krap. Volgens de norm zijn deze parkeerplekken wel nodig.
- Steven Stienstra geeft aan dat bedenkingen en bezwaren tot 11 maart kenbaar gemaakt kunnen worden bij de gemeente.
- Bewoners vrezen voor geluidsoverlast door de terrassen aan het water. Steven Stienstra merkt op dat dit inherent is aan een bebouwde omgeving.
- Op de vraag of er een damwand komt aan de terraszijde meldt Steven Stienstra dat hier, in overleg met het Waterschap, een talud wordt gemaakt.
- Gevreesd wordt voor overlast door bouwverkeer indien dit zal plaatsvinden door de Prins Hendrikstraat. Gepleit wordt dit via de Prins Hendrikkade te laten plaatsvinden.
- Opgemerkt wordt dat een aantal woningen aan de Prins Hendrikstraat behoorlijk scheef staat. Steven geeft aan dat de aannemer, die de woningen gaat bouwen, eerst een opname zal doen bij een aantal huizen. Omdat het risico bij de aannemer ligt zal deze zelf bepalen welke huizen een risico vormen en opgenomen moeten worden.
- Op dit moment is de aannemer voor Kaai 13 nog niet bekend.
- Er zullen trillingarme funderingspalen worden toegepast.
- De ruimte tussen de drie blokken is vanuit de optiek van de architect. Zo ontstaat een doorkijk en geen lange wand met huizen. Er zou een bootje kunnen worden aangelegd.
- Waar geen vlonder ligt komt of een houten damwand of het metselwerk wordt doorgezet.
- Het is sommige bewoners onduidelijk hoe de ligging van de woningen is in de nieuwe situatie ten opzicht van de voorgaande en de meerpalen. Steven zegt toe een tekening te laten maken waarop de contouren staan aangegeven (zie bijlage).
- Eventuele drijvende vingersteigers (achter de terrassen) om aangemeerde bootjes te bereiken dienen door de bewoners zelf gerealiseerd te worden. De terrassen achter de woningen zijn onderdeel van het bouwplan en worden, door middel van een recht van overbouw, boven het water gebouwd.

Nadat alle vragen zijn gesteld sluit Steven Stienstra deze bijeenkomst met dank aan alle aanwezigen voor de constructieve inbreng.

Nagekomen en toegevoegd:

Naar aanleiding van de vragen en opmerkingen zijn de volgende zaken onderzocht:

1. De breedte van de weg tussen de achterzijde van de woningen aan de Prins Hendrikstraat en het plangebied wordt niet smaller. De kant van de weg is de begrenzing van het plangebied en de 4 langspaarkeerplaatsen komen naast de huidige weg in het grijze gebied te liggen.



2. De bezonningstudie die naar aanleiding van de informatieavond van mei 2017 verstrekt is gaat uit van de juiste hoogtes qua nieuwbouw.
De gepresenteerde data hierbij zijn:
Lente - 21 maart vergelijkbaar met de stand op 21 september (herfst)
Zomer – 21 juni

Voor de goede orde:

De bezwaren en bedenkingen die tijdens de informatieavond geuit zijn worden niet automatisch meegenomen in de inspraakprocedure. Deze moeten bij de gemeente kenbaar gemaakt worden.

Prins Hendrikkade - Meppel

Informatieavond

WVG Ontwikkeling



- Marianne Bulk en Steven Stienstra
 - Van WVG Ontwikkeling B.V.
- Sinds 2001 actief als
 - Ontwikkelaar van woningbouw, zorg- en maatschappelijk vastgoed



Agenda

- Waarom deze avond
- Geschiedenis
- Sloop- en sanering
- Nieuwbouwplannen
- Planning & Procedure
- Vragen

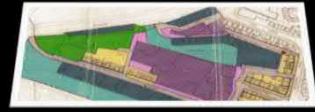


Waarom deze avond

- In procedure brengen van het bestemmingsplan
- Informatiebehoefte van de omwonenden
- Wijzigingen ten opzichte van het eerdere plan laten zien
- Van deze avond wordt een kort verslag gemaakt
 - NAW en/of mailadres achterlaten

Geschiedenis

- Verwerving van de locatie door Woonconcept 2001 -2002
- Plan met appartementengebouw 2005 -2006
- Plan met alleen grondgebonden woningen
 - Informatieavond omwonenden 8 mei 2017
 - Informatieavond belangstellenden 17 mei 2017
- Sloop bestaande opstallen 2017
- Sanering locatie 2017

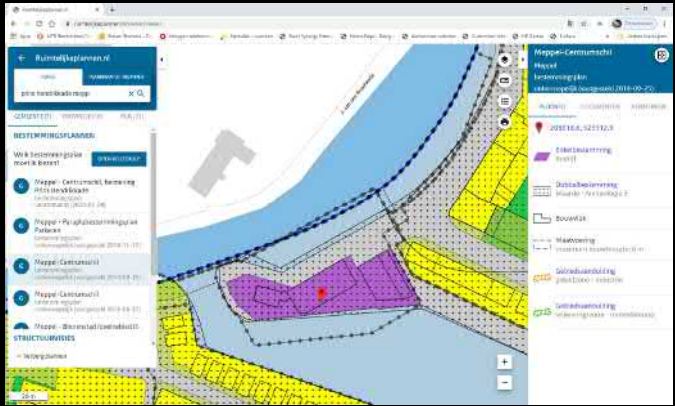


Bestemmingsplan



- Regelt het gebruik (gebruiksregels) en bouw mogelijkheden (bouwregels)
- Toetsingskader voor omgevingsvergunningaanvragen

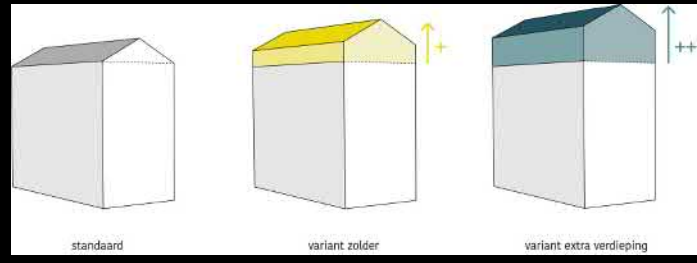
Bestemmingsplan (huidig)



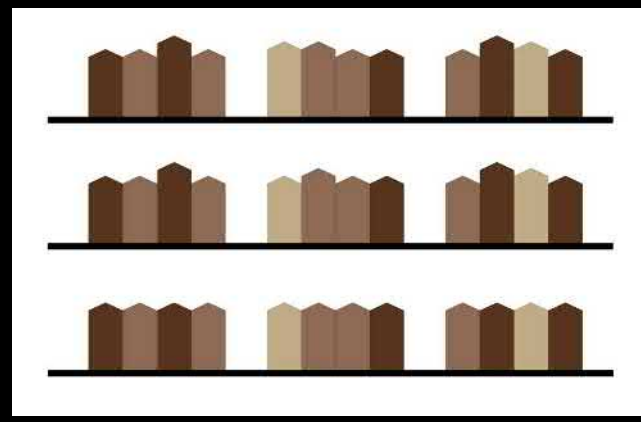
Situatie



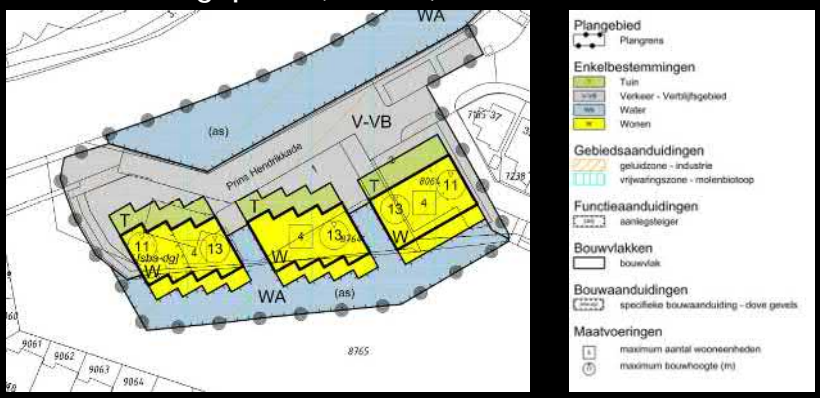
Variatie in hoogte



Variatie in gevelbeeld



Bestemmingsplan (nieuw)



Aansluiting op bestaand



Impressie



Buitenhaven zijde



Schuttevaerhaven zijde

Impressie



Waterkamer



Koken en wonen op de 1^e verdieping

Planologische procedure

- Voorontwerp bestemmingsplan (6 weken ter inzage)
 - Inspraak en overlegpartners
- Ontwerp bestemmingsplan (6 weken ter inzage)
 - Zienswijzen bij gemeente
- Vastgesteld bestemmingsplan (6 weken beroepstermijn)
 - Eventueel beroep bij Raad van State
- Vigerend bestemmingsplan

Planning

- Afhankelijk van de procedure



Vragen

