



Reactienota inspraak en overleg bestemmingsplan
'Meppel – Centrumschil, herziening Prins
Hendrikkade'





Samenvatting van en gemeentelijke reactie op inspraak- en overlegreacties

November 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding.....	4
Inspraak.....	4
Overleg.....	4
Leeswijzer.....	4
2. Inspraak en overlegreacties.....	5
Overlegreacties.....	5
Inspraakreacties.....	6
3. Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan.....	20
Toelichting.....	20
Regels.....	20
Verbeelding.....	20

1. Inleiding

Deze 'Nota beantwoording inspraak en vooroverleg' is opgesteld naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade'. Deze nota wordt als bijlage bij 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 het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade'.

Inspraak

Van 28 januari tot en met 11 maart 2020 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade' 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 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 2 instanties. Van beide instanties is een reactie ontvangen.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de overleg- en inspraakreacties op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade'.

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 de provincie en het waterschap. Van beide is een reactie ontvangen.

Vooroverlegreactie Waterschap Drents Overijsselse Delta

Registratienummer 246066

Samenvatting:

Het waterschap heeft geen opmerkingen in het kader van het vooroverleg en is akkoord met het plan.

Reactie:

Deze reactie is voor kennisgeving aangenomen.

Conclusie:

Deze reactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen in het plan.

Vooroverlegreactie Provincie Drenthe

Registratienummer 262006

Samenvatting:

1. Het plangebied valt binnen een beekdalzone, waarvoor een onderzoeksvrijstellingsgrens van 1000 m² geldt. Binnen dit plan worden ontwikkelingen groter dan 1000 m² weliswaar niet toegestaan, maar mocht dit in de toekomst nog wijzingen dan kan archeologisch onderzoek alsnog aan de orde zijn. Daarom wordt geadviseerd de dubbelbestemming archeologie te handhaven.
2. Cultuurhistorie is vanuit provinciaal en gemeentelijk belang voldoende in de planvorming benoemd. Locatiespecifiek is de cultuurhistorie echter onvoldoende beschreven. Ook is niet duidelijk naar welke cultuurhistorische studie wordt verwezen in hoofdstuk 4 van de toelichting.

Reactie:

1. De dubbelbestemming wordt opgenomen, met een passende regeling.
2. De plantoelichting wordt aangevuld met betrekking tot het aspect Cultuurhistorie.

Conclusie:

Deze overlegreactie geeft aanleiding tot aanpassingen in de toelichting en regels en op de verbeelding voor wat betreft archeologie en cultuurhistorie.

Inspraakreacties

In het kader van de inspraakprocedure heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van zes weken 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 14 inspraakreacties ontvangen.

Inspraakreactie 1

Registratienummer 255672

Samenvatting:

1. De 12 woningen passen qua aanblik (massiviteit, grootschaligheid en afwezigheid van groen) niet bij de bestaande kleinschalige bebouwing langs de Schuttevaerhaven.
2. Het plan leidt tot een onaanvaardbare extra parkeerdruk op de omgeving.
3. Door de afwezigheid van groen draagt het plan bij aan verstening van de openbare ruimte.

Woningbouw wordt wel gezien als goede invulling voor deze locatie, maar dan met minder woningen (bijvoorbeeld 6) en meer groen.

Reactie:

1. Het plangebied ligt aan de Prins Hendrikkade en haakt qua uitstraling aan bij de bestaande bebouwing in deze straat, waaronder het appartementengebouw. Met een maximale bouwhoogte van 11 tot 13 meter is sprake van een afbouw van dit appartementengebouw aan de Prins Hendrikkade richting de havenmond. Aan de zijde van de Prins Hendrikkade krijgen de woningen een tuinbestemming, en in het openbaar gebied wordt niet alleen verharding aangebracht, maar is ook ruimte voor groen.
2. Zoals in principe voor ieder nieuw plan in Meppel geldt, moet ook in dit geval binnen het projectgebied de eigen parkeerbehoefte worden opgelost. Met het aanleggen van parkeerplaatsen op de percelen bij de woningen en het toevoegen van openbaar toegankelijke parkeerplaatsen kan aan de parkeernormenota worden voldaan. Deze verplichting wordt geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Dit betekent dat bij de uiteindelijke beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning (nogmaals) wordt beoordeeld of het plan voldoet aan de parkeernormen en deze als voorwaarde opgenomen kunnen worden voor uitvoering van het plan.
3. Hoewel het openbaar gebied in dit plan volledig grijs is ingekleurd (bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'), wordt er binnen dit gebied ook groen aangelegd. Over de invulling van het openbaar gebied vindt afstemming plaats tussen ontwikkelaar en gemeente.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

Inspraakreactie 2

Registratienummer 255088

Samenvatting:

De indieners van deze reactie zijn niet tegen woningbouw op deze locatie, mits er geen negatieve gevolgen zijn voor omwonenden in o.a. de Concordiastraat. De bezwaren zijn puntsgewijs toegelicht.

1. De woningen worden over de huidige kadastrale grenzen gebouwd. Daarbij komt er een terras boven het water. Hierdoor komen de woningen ongewenst dicht op de woningen aan de Concordiastraat. De afstand in combinatie met de bouwhoogte leidt tot verminderde lichtinval en verlies van uitzicht en privacy. De woningen, inclusief terrassen zouden binnen de kadastrale grens gebouwd moeten worden.
2. Doordat de woningen verder in of over het vaarwater worden gebouwd wordt de breedte van het vaarwater beperkt. Gevraagd wordt de bestaande vaarbreedte te handhaven, o.a. voor werkschepen die nodig zijn bij renovaties en reparaties aan de damwand, steigers en meerpalen.
3. Zelf heeft indiener van deze reactie op eigen kosten een aanlegsteiger gebouwd en betaalt periodiek voor het gebruik van het wateroppervlak. Welke regels gaan er voor de nieuwe woningen gelden? Ook wordt de vraag gesteld of er precariobelasting wordt geheven voor het overhangend terras en of deze in de toekomst verder uitgebreid kan worden. Ook vraagt men de gemeente om aan te geven dat de aanlegmogelijkheden beperkt zijn tot de bestaande meerpalen.
4. In het plan is onder de woningen geen damwand opgenomen maar een talud. Gevreesd wordt voor verzakkingen van grond richting het midden van het vaarwater, het ophopen van vuil en het aantrekken van ongedierte. Ook het uitzicht op een zwart gat onder het terras is onaanvaardbaar.
5. Door het terras aan het water, zonder natuurlijke barrière, bestaat de vrees voor geluidsoverlast.
6. Er wordt niet voldaan aan de parkeernormen. Van de 15 parkeerplaatsen ten noorden van de woningen zijn er namelijk 9 bestaand. Ook zorgen de 4 parkeerplaatsen naast woning 1 voor een te nauwe doorgang naar de achterzijde van de Prins Hendrikstraat.
7. Er moet rekening gehouden worden met water- en bodemverontreiniging tijdens de bouwwerkzaamheden. Wordt hier toezicht op gehouden en wordt er na uitvoering gebaggerd om bouwmaterialen op te ruimen?
8. Het risico bestaat dat de werkzaamheden leiden tot schade aan bestaande woningen en damwanden. Wordt er voorafgaand aan de werkzaamheden een inspectie uitgevoerd, en hoe kan men eventuele schade verhalen?
9. Het plan kan leiden tot planschade. Hoe wordt hiermee in dit project omgegaan?

Reactie:

1. De woningen worden gebouwd binnen de grenzen van de huidige bedrijfsbestemming. De oppervlakte aan water wordt juist vergroot, waardoor het wellicht lijkt alsof de woningen over de huidige grenzen heen gaan. Bij het ontwerpbestemmingsplan wordt dit door middel van tekeningen beter inzichtelijk gemaakt.
2. De vaarbreedte van de haven wordt met dit plan niet verkleind. Zoals hiervoor aangegeven zal dit in de plantoelichting beter inzichtelijk worden gemaakt.
3. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor realisatie van woningen en een overhangende steiger binnen de daarbij aangewezen maten en grenzen. Verdere uitbreiding is op basis van dit bestemmingsplan niet toegestaan. De huidige meerpalen vormen inderdaad de grens voor aanlegmogelijkheden. Het water onder de terrassen wordt gemeentelijk eigendom. Voor het bouwen en gebruiken van de terrassen wordt een erfdienstbaarheid gevestigd.
4. Een talud zoals in de (voorlopige) tekeningen is weergegeven is een geschikte manier om een overgang te maken van land naar water. De exacte technische uitwerking vindt plaats in de vergunningprocedure die volgt op het bestemmingsplan. Ook voor de uitstraling heeft een talud voordelen ten opzichte van een damwand.
5. In een stedelijke omgeving is het normaal dat er geluid is van naast- of tegenovergelegen percelen. Dit is ook in deze situatie niet uit te sluiten, maar dit leidt niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
6. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen om te borgen dat bij het plan voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren, deels op eigen terrein van de woningen en deels door het toevoegen van openbare parkeerplaatsen. In de inrichtingstekeningen is aangegeven op welke wijze dat kan. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning wordt dit definitief getoetst.
7. De uit te voeren werkzaamheden mogen niet leiden tot verontreiniging. Dit is de verantwoordelijkheid van de uitvoerende partijen en vanuit de overheid zijn er mogelijkheden om handhavend op te treden indien dit wel gebeurt.
8. Degene die de werkzaamheden uitvoert is ervoor verantwoordelijk om schade aan eigendommen van derden te voorkomen en, indien er toch schade optreedt, deze te vergoeden. Ontwikkelaar heeft aangegeven zich bewust te zijn van deze risico's en hier aandacht voor te hebben.
9. Nadat het bestemmingsplan wordt vastgesteld en in werking treedt bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Dit verzoek kunt u te zijner tijd indienen bij de gemeente Meppel, waarna dit verzoek conform de wettelijke regels beoordeeld wordt. Indien er een tegemoetkoming in planschade uitgekeerd moet worden doet de gemeente dat. De gemeente gaat deze vervolgens verhalen op de ontwikkelaar.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan nader in te gaan op de bebouwingsgrens in relatie tot de huidige kadastrale en bestemmingsgrenzen.

Inspraakreactie 3

Registratienummer 256183

Samenvatting:

Men vindt het vreemd dat het bestemmingsplan zo is opgesteld dat het precies past op de plannen van WVG ontwikkeling. Normaal moet een bouwplan wordt afgestemd op het bestemmingsplan.

De bezwaren zijn puntsgewijs toegelicht.

1. In de toelichting van het bestemmingsplan staat dat de woningen aan de Concordiastraat een goot- en bouwhoogte hebben van 9 en 11 meter. Dit is echter 8,10 en 9,80 meter. Zo lijkt de bouwhoogte van het plan afgestemd op de omgeving, maar is dat niet. Op deze locatie zou eerder lager moeten worden gebouwd, dan hoger.
2. Met dit plan wordt woningbouw toegestaan in het water. Hiermee worden de grootte van de haven, de verhoudingen en de afstand tot de kades ernstig geweld aangedaan.
3. Het plan betreft blokvormige bebouwing, die je aan de Schuttevaerhaven nergens aantreft. Ook tast het plan het open karakter van de omgeving aan. Er is geen sprake van een evenwichtig straat- en bebouwingsbeeld.
4. Het bouwvlak overschrijdt de kadastrale grenzen, waardoor de afstand tot de tegenoverliggende oever sterk wordt bekort. Dit is ongewenst.
5. Het geluid, geproduceerd op de vlonders, reikt ver en zal tot overlast leiden.
6. Er wordt niet voldaan aan de parkeernormen. Van de 15 parkeerplaatsen ten noorden van de woningen zijn er namelijk 9 bestaand. Ook zorgen de 4 parkeerplaatsen naast woning 1 voor een te nauwe doorgang naar de achterzijde van de Prins Hendrikstraat.
7. Het plan kan leiden tot planschade. Hoe wordt dit afgewikkeld en wat is daarover afgesproken tussen gemeente en ontwikkelaar?

Reactie:

1. De in de toelichting genoemde maten zijn de in het geldende bestemmingsplan opgenomen toegestane goot- en nokhoogte. De woningen zijn in de praktijk inderdaad lager. De opvatting dat op deze locatie lager gebouwd moet worden dan aan de Concordiastraat delen wij niet.
2. Verwezen wordt naar punt 1 en 2 van inspraakreactie 2

3. Voor deze ontwikkeling is de bestaande bebouwing aan de Prins Hendrikkade bepalend om bij aan te sluiten. Met een maximale bouwhoogte variërend van 11 tot 13 meter vormt het plan een goede overgang van het appartementengebouw aan de Prins Hendrikkade richting de havenmond.
4. Verwezen wordt naar punt 1 en 2 van inspraakreactie 2
5. Verwezen wordt naar punt 5 van inspraakreactie 2
6. Verwezen wordt naar punt 6 van inspraakreactie 2
7. Verwezen wordt naar punt 9 van inspraakreactie 2

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om in de toelichting te verduidelijken dat de genoemde bouw- en goothoogte aan de Concordiastraat de toegestane bouw- en goothoogte uit het geldende bestemmingsplan is. Ook geeft deze inspraakreactie aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan nader in te gaan op de bebouwingsgrens in relatie tot de huidige kadastrale en bestemmingsgrenzen.

Inspraakreactie 4

Registratienummer 246427

Samenvatting:

Deze reactie is per email ingediend. De bijgevoegde brief met toelichting op de bezwaren heeft betrekking op een in 2017 verleende kapvergunning.

Reactie:

De inhoudelijke argumenten hebben geen betrekking op het voorliggende plan. Van de mogelijk die is geboden om de inspraakreactie aan te vullen is geen gebruik gemaakt.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding tot aanpassingen.

Inspraakreactie 5

Registratienummer 246012

Samenvatting:

Algemeen wordt gesteld dat een woningbouwplan in principe geen bezwaar is, als deze geen negatieve gevolgen heeft voor omwonenden en gebruikers van de Schuttevaerhaven. Een bouwplan met vergelijkbare woningen als aan de Concordiastraat is passend. Een beperking tot 1000m² vanwege archeologie is passend en er is geen noodzaak om wateren van de Schuttevaerhaven op te offeren. De bezwaren zijn vervolgens puntsgewijs toegelicht.

1. Het plan doet geen recht aan de ruimtelijke kwaliteit. Een maximum van 8 woningen lijkt nog acceptabel. Op de kavels zal ook ruimte voor groen opgenomen moeten worden. Een tuin/groenstrook is ook noodzakelijk om hemelwater te laten infiltreren en niet (indirect) wordt geloosd op het oppervlaktewater.
2. De woningen aan de Concordiastraat zijn beeldbepalend. Gevraagd wordt de bouwhoogte van deze nieuwe woningen te beperken tot twee lagen en een schuine kap om eenheid te creëren.
3. In het bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen voor archeologie, die de bouwmogelijkheid beperkt tot 1000m². Gevraagd wordt om erop toe te zien dat de archeologische waarden niet worden verstoord.
4. Met dit plan verliezen bewoners van de Concordiastraat uitzicht. Gevraagd wordt om beperkingen op te leggen aan het bouwplan om de groene uitstraling, openheid van het havengebied en het ruimtelijk perspectief voor omwonenden en bewoners van Meppel te garanderen.
5. Er zijn zorgen om de veiligheid wanneer de beperkte ruimte bij de ingang van de Schuttevaerhaven verder wordt verkleind door bebouwing in het water.
6. Het plan is in strijd met de regels van de huidige bestemming 'Water'. Het plan gaat ten koste van het openbare gebied en de haven.
7. Uit de stukken van de ontwikkelaar blijkt dat het plan al erg concreet is. Blijkbaar is de gemeente op de hoogte van de plannen. Gevraagd wordt welke afspraken en toezeggingen er zijn met betrekking tot een verruiming van regels en het aantal woonkavels bij een bestemmingsplanwijziging. De gemeente heeft de plicht om bewoners duidelijk te informeren over ontwikkelingen in hun woonomgeving. Een inspraakmogelijkheid op een verleende vergunning is hierbij niet voldoende.

Reactie:

1. Het voorliggende plan voor 12 woningen vinden wij ruimtelijk passend op deze locatie. Bij de woningen komt overigens een tuinbestemming en in het openbaar gebied is ook ruimte voor groen. Een deel van het hemelwater zal via de tuin kunnen intrekken en een deel zal rechtstreeks in het oppervlaktewater komen. Dit is in overeenstemming met het beleid van het Waterschap.
2. Voor deze ontwikkeling is de bestaande bebouwing aan de Prins Hendrikkade bepalend om bij aan te sluiten. Dit komt in het plan op goede wijze tot uitdrukking.
3. In het ontwerpbestemmingsplan wordt de archeologische dubbelbestemming toegevoegd aan het gebied, zodat de archeologische bescherming geborgd is.
4. Het betreft een voormalige bedrijfslocatie. Het geldende bestemmingsplan staat hier een gesloten bouwmassa toe. In de nieuwe situatie wordt er tussen de bouwblokken ruimte gecreëerd en er wordt groen toegevoegd aan het gebied.
5. Van een verkleining van de ingang van de Schuttevarhaven is geen sprake. In de plantoelichting zal dit nader worden weergegeven.

6. Het plan past inderdaad niet binnen het geldende bestemmingsplan. De woningen zijn gesitueerd op de bestemming 'Bedrijf', waardoor het bestemmingsplan herzien moet worden om een woningbouwplan mogelijk te maken.
7. Ons college van burgemeester en wethouders heeft in 2011 richting WVG aangegeven in principe in te stemmen met een woningbouwplan op deze locatie. Ook hebben wij ingestemd met dit voorontwerp, waarmee wij hebben aangegeven in de basis akkoord te zijn. Dit is echter geen definitieve toestemming. Deze is er pas na het doorlopen van de volledige procedure, waarbij niet het college van burgemeester en wethouders, maar de gemeenteraad uiteindelijk beslist over het vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan nader in te gaan op de bebouwingsgrens in relatie tot de huidige kadastrale en bestemmingsgrenzen.

Inspraakreactie 6

Registratienummer 249463

Samenvatting:

De indieners van deze reactie hebben na een eerste reactie ook een aanvulling ingediend. De indieners van deze brieven onderschrijven inspraakreactie 5 volledig en geven daarnaast de volgende punten aan:

1. Waarom wordt het bestemmingsplan gewijzigd voor nieuwbouw van woningen, terwijl er in Meppel voldoende ruimte is voor nieuwbouw in bijvoorbeeld Nieuwveense landen en Broeklanden. Deze ontwikkeling lijkt alleen commercieel gedreven.
2. Hoe en door wie zijn belangen van omwonenden in kaart gebracht en hoe wordt daar rekening mee gehouden.
3. Hoe kan het dat de gemeente van plan is bestemmingen te wijzigen zonder voldoende kennis te hebben genomen van de situatie en de mogelijke gevolgen hiervan voor omwonenden.
4. Met het plan wordt het uitzicht aangetast. In plaats van een klein en laag bedrijfsgebouw met weids uitzicht komt er een gemetselde muur van 10 meter op zeer korte afstand van de woningen.
5. Er is planschade te verwachten als gevolg van horizonvervuiling, geluidsoverlast en verlies van privacy.
6. Het zit het met metingen, uitstoot en compensatie met betrekking tot PFAS en Stikstof?
7. Hoe gaat de gemeente om met actuele vraagstukken als bomenplant om CO2 op te vangen en het leefklimaat te verbeteren en verduurzamen. In hoeverre heeft

de gemeente gekeken naar een alternatief als het aanleggen van een stadsparkje op deze locatie?

8. Tijdens de informatieavond werd door de ontwikkelaar de indruk gewekt dat het plan al door betrokken instanties is besproken en getoetst. Dit verbaast de indieners van de inspraakreactie. Ook vragen zij zich af of wel van de juiste uitgangspunten wordt uitgegaan en hoe wordt getoetst.

Reactie:

1. Hoewel sprake is van een privaat plan, heeft ook de gemeente Meppel belang bij een nieuwe invulling van dit gebied. Het huidige bestemmingsplan maakt het mogelijk om op deze locatie een nieuw bedrijfsgebouw neer te zetten. Dit vinden wij in de huidige tijd echter niet meer passen op deze prominente plek. Een woningbouwplan is beter passend in de omgeving. Bovendien is er nog steeds behoefte aan nieuwe woningen in Meppel. In het kader van zorgvuldig ruimtegebruik moeten binnenstedelijke locaties hiervoor (ook) benut worden. In ons woonbeleid hanteren wij hierbij het uitgangspunt van een evenwichtige verhouding tussen inbreiding en uitbreiding.
2. In het kader van een goede ruimtelijke ordening vindt er een afweging van belangen plaats. Een dergelijke afweging van individuele belangen van ontwikkelaar en omwonenden, maar ook het algemeen belang liggen aan een bestemmingsplan ten grondslag. Om dit te borgen zijn wettelijke procedures vastgesteld die de mogelijkheid bieden om op een bestemmingsplan en de daaraan ten grondslag liggende afweging te reageren.
3. Er is voldoende kennis van de situatie en de ruimtelijke gevolgen van het plan. Er is altijd sprake van een afweging van belangen en per saldo vinden wij dit plan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en een aanvulling voor het woningaanbod in Meppel.
4. Verwezen wordt naar punt 4 van inspraakreactie 5.
5. Verwezen wordt naar punt 9 van inspraakreactie 2.
6. In het kader van dit bestemmingsplan is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het plan geen gevolgen heeft voor beschermde natuurgebieden. De bodem is reeds gesaneerd en voor zover er (aanvullende) beperkingen gelden ten aanzien van PFAS, zullen deze bij de uitvoering nageleefd moeten worden.
7. Het betreft een voormalig bedrijfsterrein dat door de initiatiefnemer is aangekocht en op zijn kosten is gesaneerd en wordt herontwikkeld. Een plan voor een stadspark is niet concreet voorgelegd, en gezien het voorgaande niet realistisch. Bovendien vinden wij dit woningbouwplan een passende nieuwe invulling van het gebied.
8. Het concept van het bestemmingsplan is door diverse instanties beoordeeld voordat het als voorontwerp ter inzage werd gelegd. Voordat wij besluiten om een plan ter inzage te leggen willen wij immers weten of de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken kloppen. Dat betekent niet dat de plannen daarmee definitief zijn goedgekeurd. Hiervoor moet de planologische procedure worden

doorlopen en uiteindelijk beslist de gemeenteraad over vaststelling van het bestemmingsplan.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft geen aanleiding voor aanpassingen.

Inspraakreactie 7

Registratienummer 255089

Samenvatting:

Indieners van deze reactie geven aan geen bezwaren te hebben tegen de transformatie van bedrijfs- naar woonlocatie, maar wel tegen de wijze waarop. De bezwaren zijn puntsgewijs toegelicht. Deze punten komen inhoudelijk overeen met de punten uit inspraakreactie 3.

Reactie en conclusie:

Verwezen wordt naar de behandeling van inspraakreactie 3.

Inspraakreactie 8

Registratienummer 255662

Samenvatting:

Gevraagd wordt om een dergelijk bouwplan pas in behandeling te nemen nadat de omwonenden goed zijn geïnformeerd en om openheid van zaken over afspraken en toezeggingen met WVG ontwikkeling, inclusief inzicht in de financiële belangen die verbonden zijn aan de uitbreiding van de kavel en gebruik van de wateren van de Schuttevaerhaven voor privégebruik. De toelichting op de bezwaren komt (vrijwel) overeen met die van inspraakreactie 5.

Reactie:

Voor het herzien van een bestemmingsplan geldt een wettelijke procedure. Die bestaat uit het ter inzage leggen van een ontwerp, waarop zienswijzen kunnen worden ingediend. Wij hebben daar een fase aan toegevoegd, namelijk met het ter inzage leggen van het voorontwerp waarop reacties ingediend kunnen worden. Dit is een wettelijk niet verplichte stap, die ons inzicht geeft welke vragen en opmerkingen er over het plan leven. Deze kunnen voor ons aanleiding geven om het plan aan te (laten) passen.

Ons college van burgemeester en wethouders heeft in 2011 richting WVG aangegeven in principe in te stemmen met een woningbouwplan op deze locatie. Ook hebben wij ingestemd met dit voorontwerp, waarmee wij hebben aangegeven in de basis akkoord te zijn. Dit is echter geen definitieve toestemming. Deze is er pas na het doorlopen van de volledige procedure, waarbij niet het college van burgemeester en wethouders, maar de gemeenteraad uiteindelijk beslist over het vaststellen van het bestemmingsplan. Alle kosten die met deze ontwikkeling zijn gemoeid zijn voor rekening van WVG. WVG heeft

ook de bodemsanering van dit terrein op eigen kosten uitgevoerd. Daarnaast worden leges in rekening gebracht voor de bestemmingsplanprocedure en de daarop volgende aanvraag omgevingsvergunning.

Voor het overige wordt verwezen naar de behandeling van inspraakreactie 5.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan nader in te gaan op de bebouwingsgrens in relatie tot de huidige kadastrale en bestemmingsgrenzen.

Inspraakreactie 9

Registratienummer 256629

Samenvatting:

De indieners van deze reactie zijn niet tegen woningbouw op deze locatie, mits er geen negatieve gevolgen zijn voor omwonenden in o.a. de Concordiastraat. De bezwaren zijn puntsgewijs toegelicht. Deze toelichting komt overeen met die bij inspraakreactie 2.

Reactie en conclusie:

Verwezen wordt naar de behandeling van inspraakreactie 2.

Inspraakreactie 10

Registratienummer 255013

Samenvatting:

De indieners van deze reactie zijn niet tegen woningbouw op deze locatie, mits er geen negatieve gevolgen zijn voor omwonenden in o.a. de Concordiastraat. De bezwaren zijn puntsgewijs toegelicht. Deze toelichting komt overeen met die bij inspraakreactie 2.

Reactie en conclusie:

Verwezen wordt naar de behandeling van inspraakreactie 2.

Inspraakreactie 11

Registratienummer 255651

Samenvatting:

De indieners hebben geen bezwaren tegen de transformatie van een bedrijfslocatie naar een woonlocatie, maar wel tegen de invulling en uitvoering van de woonlocatie. De bezwaren zijn puntsgewijs toegelicht.

1. Met dit plan wordt woningbouw toegestaan in het water. Hiermee worden de grootte van de haven, de verhoudingen en de afstand tot de kades ernstig geweld aangedaan.
2. Het geluid, geproduceerd op de vlonders, reikt ver en zal tot overlast leiden. Gevraagd wordt daar onderzoek naar te doen.
3. De woningen worden een stuk hoger dan de bestaande woningen. Graag ziet men een bouwhoogte van 9 meter. In artikel 11 van de planregels wordt de mogelijkheid geboden van de bouwhoogte af te wijken. Dit artikel ziet men graag geschrapt.
4. Er blijft vrijwel geen groen over. Daarom wordt gevraagd in ieder geval de 4 grote bomen op de punt van de Prins Hendrikkade te handhaven en minder woningen te bouwen.
5. Er wordt niet voldaan aan de parkeernormen. Van de 15 parkeerplaatsen ten noorden van de woningen zijn er namelijk 9 bestaand. Ook zorgen de 4 parkeerplaatsen naast woning 1 voor een te nauwe doorgang naar de achterzijde van de Prins Hendrikstraat.
6. Het plan kan leiden tot planschade. Hoe wordt dit afgewikkeld?
7. Er bestaat een risico dat door de voorgenomen bouwwerkzaamheden beschadigingen kunnen ontstaan aan bestaande woningen en damwanden. Gevraagd wordt om een stopzettingsclausule wanneer bouwwerkzaamheden trillingen in het huis veroorzaken. Ook wordt gevraagd wat er is geregeld inzake vaststelling van eventuele schade en schadeloosstellingen.

Reactie:

1. Verwezen wordt naar punt 1 en 2 van inspraakreactie 2
2. Verwezen wordt naar punt 5 van inspraakreactie 2
3. Met de in het bestemmingsplan opgenomen bouwhoogten vormt het plan een goed overgang van het bestaande appartementengebouw aan de Prins Hendrikkade richting de havenmond.
4. Het gebied waar de woningen worden gebouwd heeft vrijwel geheel de bestemming bedrijf, dus geen 'groene' bestemming. In het openbaar gebied worden enkele groenstroken aangelegd en bomen geplant.
5. Verwezen wordt naar punt 6 van inspraakreactie 2
6. Verwezen wordt naar punt 9 van inspraakreactie 2
7. Degene die de werkzaamheden uitvoert is ervoor verantwoordelijk om schade aan eigendommen van derden te voorkomen en, indien er toch schade optreedt, deze te vergoeden.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om in de toelichting van het bestemmingsplan nader in te gaan op de bebouwingsgrens in relatie tot de huidige kadastrale en bestemmingsgrenzen.

Inspraakreactie 12

Registratienummer 255090

Samenvatting:

Indieners van deze reactie geven aan geen bezwaren te hebben tegen de transformatie van bedrijfs- naar woonlocatie, maar wel tegen de wijze waarop. De bezwaren zijn puntsgewijs toegelicht. Deze punten komen inhoudelijk overeen met de punten uit inspraakreactie 3.

Reactie en conclusie:

Verwezen wordt naar de behandeling van inspraakreactie 3.

Inspraakreactie 13

Registratienummer 254251

Samenvatting:

In deze brief worden de volgende punten aangegeven:

1. Voor de woningen aan de Prins Hendrikstraat 35 en 37 zal veel schaduwhinder ontstaan. Er is een bezonningsstudie gedaan, maar er is twijfel over de juistheid daarvan. Gevraagd wordt om de maximale bouwhoogte te beperken tot 9 meter.
2. De bestaande doorgang achter de Prins Hendrikstraat is erg smal en lastig in te komen, vooral met vracht-/vuilnisauto's. Als hier 4 parkeerplaatsen worden gerealiseerd vreest men voor schade aan de achtergevel en schutting.
3. Er wordt niet voldaan aan de parkeernormen. Als de genoemde 4 parkeerplekken niet kunnen worden gerealiseerd wordt het tekort groter.
4. Er zijn zorgen over de aan- en afvoer van bouwmaterialen en de gevolgen van zwaar verkeer voor de woningen aan de Prins Hendrikstraat.

Reactie:

1. Bij het voorontwerp van het bestemmingsplan was nog geen bezonningsstudie gevoegd. Deze is wel uitgevoerd en wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat er ten opzichte van de oude situatie sprake is van een toename van schaduw in de tuinen van direct naastgelegen woningen. Deze toename betreft een deel van de tuinen en treedt op gedurende een beperkt deel van de dag. Door de gewijzigde situering van bebouwing zijn er ook momenten waarop de bezonningsituatie voor met

name de hoekwoning verbetert. Per saldo is er geen sprake van een onevenredige verslechtering.

Wij hebben geen aanleiding om te veronderstellen dat de conclusies van het uitgevoerde onderzoek onjuist zijn.

2. De bestaande doorgang is inderdaad smal, maar de in de inrichtingstekening opgenomen parkeerplaatsen leiden niet tot een verslechtering van deze situatie. Ook is de weg breed genoeg om deze parkeerplaatsen te kunnen gebruiken.
3. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen om te borgen dat bij het plan voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren, deels op eigen terrein van de woningen en deels door het toevoegen van openbare parkeerplaatsen. In de inrichtingstekeningen is aangegeven op welke wijze dat kan. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning wordt dit definitief getoetst.
4. Degene die de werkzaamheden uitvoert is ervoor verantwoordelijk om schade aan eigendommen van derden te voorkomen en, indien er toch schade optreedt, deze te vergoeden.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de bezonningsstudie als bijlage bij het bestemmingsplan op te nemen en in de toelichting te verwerken.

Inspraakreactie 14

Registratienummer 257105

Samenvatting:

De bezwaren richten zich op een drietal onderwerpen:

1. Met een hoogte van 11 meter staat de bouwhoogte niet in verhouding met de bestaande woningen. Ook heeft dit een grote impact op de bezonning van het perceel.
2. Gesteld wordt dat de breedte van de weg tussen Prins Hendrikstraat 37 en de nieuwe woningen behouden blijft, maar met de toevoeging van parkeerplaatsen zal deze anders worden ervaren. Ten tijde van de oude bebouwing werd een paal in de binnenhoek regelmatig omgereden. Dit dreigt nu weer te gebeuren.
3. Er wordt niet voldaan aan de parkeernormen, omdat er reeds bestaande parkeerplaatsen worden meegeteld.

Aanvullend vraagt men aandacht voor:

4. Het risico op schade aan woningen als gevolg van transport tijdens de bouw.

Reactie:

1. De gekozen bouwhoogtes passen goed in het stedenbouwkundige beeld van de Prins Hendrikkade. Bij het voorontwerp van het bestemmingsplan was nog geen bezonningsstudie gevoegd. Deze is wel uitgevoerd en wordt als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat er ten opzichte van de oude situatie sprake is van een toename van schaduw in de tuinen van direct naastgelegen woningen. Deze toename betreft een deel van de tuinen en treedt op gedurende een beperkt deel van de dag. Door de gewijzigde situering van bebouwing zijn er ook momenten waarop de bezonnings situatie voor met name de hoekwoning verbetert. Per saldo is er geen sprake van een onevenredige verslechtering.
2. De bestaande doorgang is smal, maar de in de inrichtingstekening opgenomen parkeerplaatsen leiden niet tot een verslechtering van deze situatie. Ook is de weg breed genoeg om deze parkeerplaatsen te kunnen gebruiken.
3. In het bestemmingsplan is een regel opgenomen om te borgen dat bij het plan voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren, deels op eigen terrein van de woningen en deels door het toevoegen van openbare parkeerplaatsen. In de inrichtingstekeningen is aangegeven op welke wijze dat kan. Bij de uiteindelijke aanvraag omgevingsvergunning wordt dit definitief getoetst.
4. Degene die de werkzaamheden uitvoert is ervoor verantwoordelijk om schade aan eigendommen van derden te voorkomen en, indien er toch schade optreedt, deze te vergoeden.

Conclusie:

Deze inspraakreactie geeft aanleiding om de bezonningsstudie als bijlage bij het bestemmingsplan op te nemen en in de toelichting te verwerken.

3. Wijzigingen in het ontwerp van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is op een aantal onderdelen gewijzigd ten opzichte van het voorontwerp.

Toelichting

In de toelichting wordt beter nader ingegaan op de bebouwingsgrens in relatie tot de bestaande kadastrale en bestemmingsgrenzen. Uit de inspraakreacties blijkt dat onvoldoende duidelijk is dat de bebouwing niet ten koste gaat van het bestaande water, maar dat er juist water wordt toegevoegd.

De plantoelichting wordt aangevuld ten aanzien van het aspect Cultuurhistorie.

Als bijlage bij de toelichting wordt een bezonningsstudie toegevoegd, waarop in de toelichting zelf nader wordt ingegaan.

Regels

Aan de regels wordt de dubbelbestemming 'Waarde- - Archeologie' toegevoegd.

Verbeelding

Op de verbeelding wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen.