

Onderwerp : Meppel-Kaai13 (Prins Hendrikkade) informatieavond
Aan : omwonenden Schuttevaerhaven, VVE Prins Hendrikkade
Verslag : Steven Stienstra/Marianne Bulk
Datum : 8 mei 2017
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, gevestigd te Meppel, Blankenstein 120, is sinds 2001 een dochter van Woonconcept en ontwikkelt nieuwbouw voor Woonconcept en voor eigen rekening en risico.

2. Kaai13

Steven Stienstra licht in het kort de geschiedenis toe van de locatie aan de Prins Hendrikkade, die nu nog in bezit is van Woonconcept.

Deze informatieavond is in een kort tijdsbestek georganiseerd omdat ons ter ore kwam dat het sloopbedrijf niet alle omwonenden van de Schuttevaerhaven had geïnformeerd over de sloop en de sanering van het terrein.

Steven Stienstra merkt op dat deze avond ter informatie is en geen deel uitmaakt van de planologische procedure.

De informatieavond van 17 mei is bedoeld voor iedereen die zich aangemeld heeft via de website of via de makelaars. De avond wordt georganiseerd om de belangstelling van eventuele toekomstige bewoners te peilen en om te kijken of WVG qua woningontwerp de goede weg is ingeslagen. Als dit het geval is wordt de planologische procedure opgestart.

3. Procedure

De procedure voor deze locatie ziet er als volgt uit:

- Woonconcept is eigenaar van de locatie.
- Woonconcept heeft de Scheffergroep opdracht gegeven voor asbestsanering, sloop van de huidige opstallen inclusief het verwijderen van het groen en een milieukundige sanering.
- Zodra de sloop en sanering heeft plaatsgevonden neemt WVG Ontwikkeling bouwrijpe grond over van Woonconcept.
- Het ooit bedachte appartementengebouw is van de baan. Het huidige plan bestaat uit 13 geschakelde woningen met een terras aan het water. 3 Blokjes 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.
- Deze avond (8 mei 2017) maakt geen deel uit van de planologische procedure. Hiervoor zullen andere bijeenkomsten worden belegd waar omwonenden in kunnen spreken. Op deze bijeenkomsten komen ook onderwerpen als bezonning aan de orde.
- De planologische procedure bestaat uit :
 - Voorontwerp bestemmingsplan (inspraak en overleg)
 - Ontwerp bestemmingsplan (zienswijzen bij gemeente)
 - Vastgesteld bestemmingsplan (eventueel beroep bij Raad van State)
- Voor het gehele plan moet een bestemmingsplan komen. Actuele informatie is te volgen via www.ruimtelijkeplannen.nl WVG dient de gehele bestemmingsplanprocedure te doorlopen.
- Verloopt de planologische procedure naar wens dan kan de omgevingsvergunning er begin 2018 zijn. Bij voldoende woningen verkocht kan de bouw dan van start. Gemeente Meppel is in principe bereid haar medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan.

4. Ontwerp

Steven Stienstra licht het ontwerp van de 13 woningen aan de hand van de artist impressies toe. De huizen worden smal maar diep en hebben een diversiteit in de gevelsteen waardoor een levendig beeld ontstaat. Welstand moet het plan nog goedkeuren.

De basiswoning heeft een vanafprijs van € 365.000,- v.o.n. en heeft 2 verdiepingen. Optioneel wordt een zolderverdieping of een volwaardige 3^e verdieping aangeboden om zodoende variatie te krijgen in de hoogte van het gevelbeeld.

Opmerkingen omwonenden:

- De gevels staan kort op de huizen aan de Concordiastraat. Bewoners vrezen voor hun privacy. Ook wordt opgemerkt dat de huizen hoog kunnen worden als kopers kiezen voor een 3^e verdieping. Op de inloopavond van 17 mei wordt bekendgemaakt dat niet bij alle woningen gekozen kan worden voor een derde verdieping.
- Gevraagd wordt naar een overzicht qua bezonning voor de huizen aan de Prins Hendrikstraat omdat men vreest in de schaduw te komen van deze huizen. De tekening waar de contouren op aangegeven staan wordt gemaakt.
- Tevens wordt opgemerkt dat door de doorvaart veel te smal wordt door het huis dat gepland staat op de hoek bij de doorvaart naar de Buitenhaven. Er moet voldoende ruimte blijven voor een baggerschip en om de beschoeiing te kunnen vernieuwen bij de bestaande woningen. Steven Stienstra meldt dat een situatietekening op schaal zal worden gemaakt en wordt toegevoegd aan dit verslag.
- Eén van de omwonenden wil weten hoe het zit met schade aan de nieuwe huizen bijvoorbeeld veroorzaakt doordat er (in de toekomst) geheid moet worden om de beschoeiing aan de huizen van de Concordiastraat te vernieuwen. Steven Stienstra merkt op dat iedereen die werkzaamheden uitvoert verantwoordelijk is voor eventuele schade die ontstaat als gevolg van deze werkzaamheden.
- De inhammen tussen de nieuwbouwwoningen worden openbaar gebied waardoor er beleving ontstaat naar de Schuttevaerhaven. Omwonenden zijn bang voor overlast.
- De omwonenden vrezen voor geluidsoverlast nu er 13 woningen bijkomen met een terras aan het water. Water draagt ver qua geluid. Steven Stienstra neemt het signaal mee.
- Omwonden klagen over stuiven en vragen of het terrein, als de gebouwen gesloopt zijn, tijdelijk ingezaaid kan worden. Steven Stienstra onderkent dit probleem en overlegt met het sloopbedrijf wat de mogelijkheden zijn.
- Bij het bouwen van de woningen zullen palen worden geboord en niet geheid. De aannemer zal ook, voorafgaand aan de start van de bouw van Kaai13, een opname doen bij diverse panden in de omgeving.

5. Wat verder ter tafel komt:

Naar aanleiding van een vraag over het aanbrengen van een waterkering geeft Steven Stienstra aan dat dit bij dit plan niet nodig is.

Gevraagd wordt of toekomstige bewoners ook precariorechten moeten betalen aan de gemeente voor de steigers. Steven Stienstra antwoordt dat dit waarschijnlijk het geval zal zijn.

Omwonenden adviseren om minder woningen te bouwen dan nu voorzien.

Omwonenden vinden de berichtgeving rond dit plan teleurstellend en verzoeken dit te verbeteren. Steven Stienstra zegt toe dit te verbeteren en verwijst hierbij ook naar de Facebookpagina Kaai13-meppel.

Steven Stienstra geeft aan dat alle opmerkingen en suggesties gewaardeerd worden en dat hij deze signalen ter harte neemt. Mede op basis van de informatie uit deze avond zal het plan al dan niet in gewijzigde vorm definitief gemaakt worden en de planologische procedure opgestart worden.

Hierna sluit Stevens Stienstra de bijeenkomst met dank aan alle aanwezigen voor zijn/haar komst en constructieve inbreng.

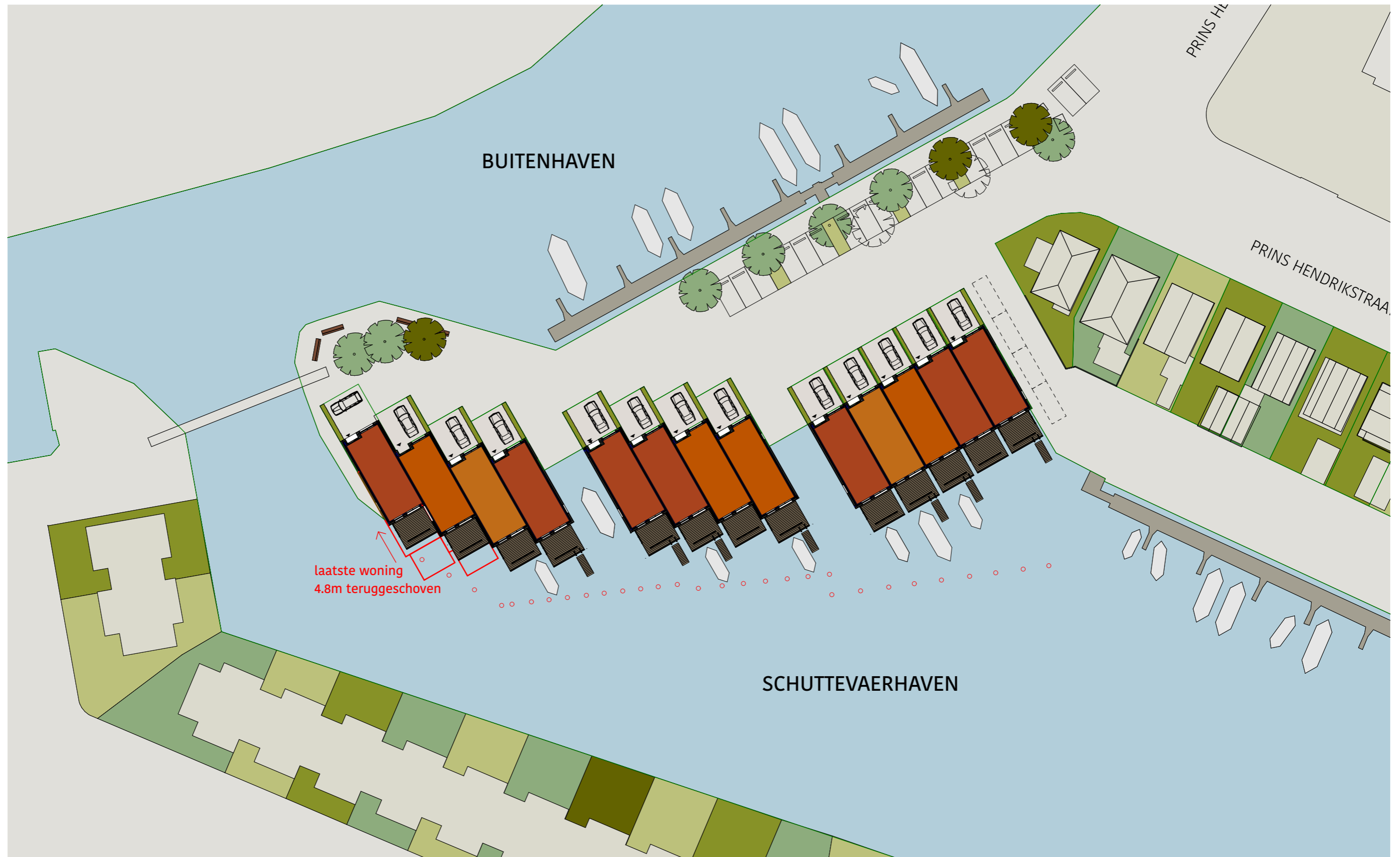
Naar aanleiding van de informatie avond is het plan op een aantal onderdelen aangepast:

We hebben geconstateerd dat de woning op de kop van het eiland inderdaad door de lijn van de meerpalen liep. In de bijgevoegde situatie zijn de laatste twee woningen opgeschoven zodat zij de doorvaartbreedte niet verminderen.

De woning op de kop van het eiland en de 1^e woning naast de bestaande bebouwing aan de Prins Hendrikstraat zullen uitgevoerd worden als basiswoning. Deze woningen krijgen dus niet de optie om te kiezen voor een zolder of extra verdieping.

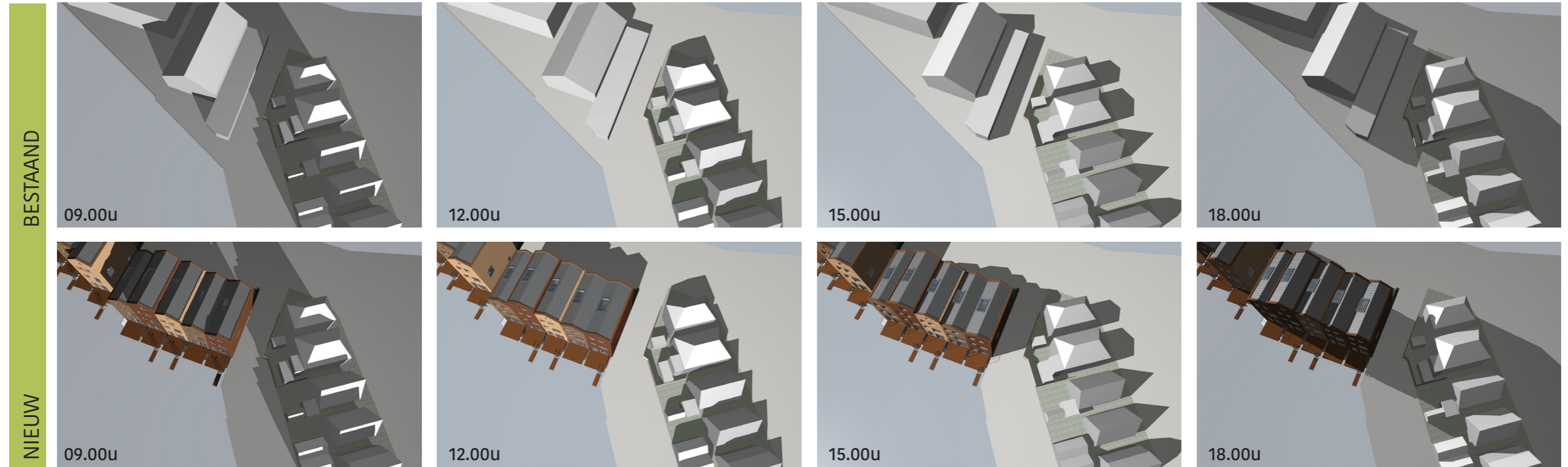
Bijlagen:

1. Situatietekening
2. Situatietekening geprojecteerd in bestaande situatie
3. Bezonningsstudie

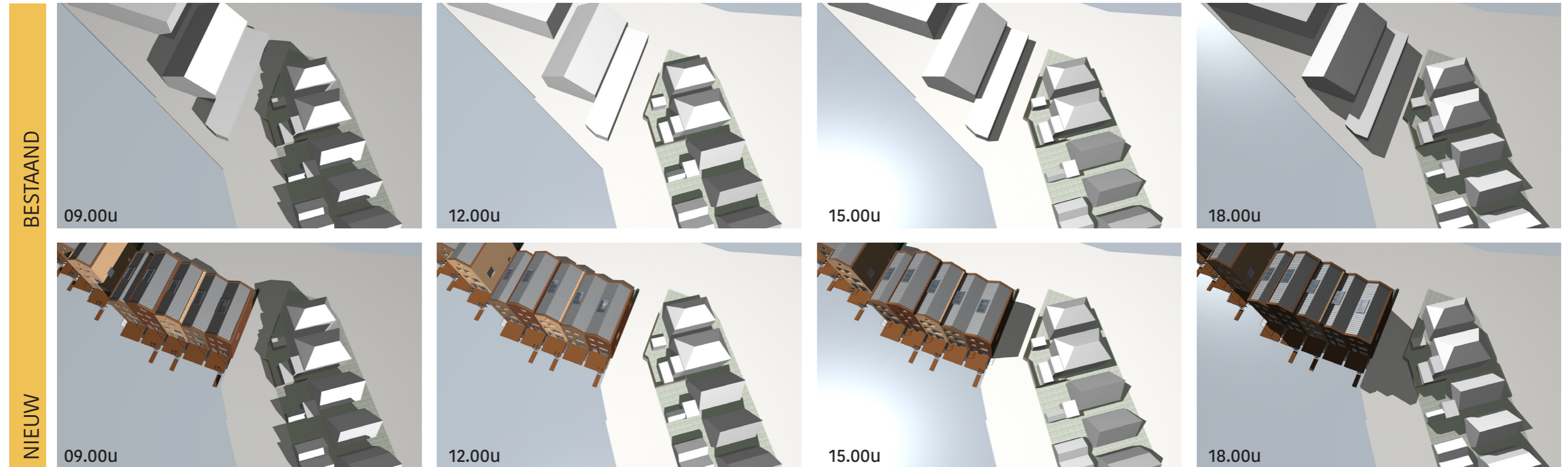




LENTE / HERFST



ZOMER





BESTAAND



NIEUW