



Reactienota zienswijzen

**bestemmingsplannen 'Meppel - Het Vledder
2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl',**

beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'





Samenvatting en beantwoording zienswijzen

oktober 2018

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl', beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'

Inhoudsopgave

.....	1
Inhoudsopgave.....	3
1. Inleiding.....	5
Procedure	5
Leeswijzer.....	5
2. Beantwoording zienswijzen	7
Overzicht ingekomen zienswijzen	7
Samenvatting en beantwoording	7
3. Bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018': Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling	14
Regels	14
Verbeelding.....	14
Toelichting	15
Bijlagen	15
4. Bestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing Lidl': Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling	15
Regels	15
Toelichting	16
Bijlagen	16
5. Beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel': Wijziging naar aanleiding van de vaststelling	16

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Reactienota zienswijzen' welke is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van de bestemmingsplannen 'Meppel - Het Vledder 2018', 'Meppel - Verplaatsing Lidl' en het ontwerpbeeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'. Deze nota wordt na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage 13 van de toelichting van het bestemmingplan opgenomen.

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijzen. Ten aanzien van de zienswijzen is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. Tevens is in de hoofdstukken 3, 4 en 5 een overzicht opgenomen van de wijzigingen in respectievelijk het vastgestelde bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018', het vastgestelde bestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing Lidl' en het vastgestelde beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'.

Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018', het bestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing Lidl' en het beeldkwaliteit 'Het Vledder Meppel' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (12 juli tot en met 22 augustus 2018) ter inzage gelegen.

Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan tijdig kenbaar maken bij de gemeenteraad. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een zienswijze als tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Eén zienswijze is pro forma ingediend. Door de gemeente is een brief gestuurd waarin de termijn voor het aanvullen van de pro forma zienswijze met inhoudelijke punten is gesteld op twee weken na afloop van de termijn, namelijk 5 september 2018.

In totaal zijn binnen de termijn twee zienswijzen binnengekomen.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018', het bestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing Lidl' en het beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijzen met daarbij de gemeentelijke reactie en een conclusie. De gemeentelijke reactie en de conclusies staan cursief weergegeven. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de individuele zienswijze voor de vaststelling 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 vaststelling van het bestemmingsplan. Een deel van de wijzigingen vloeit direct voort uit hoofdstuk 2 (beant-

woording zienswijzen) en een deel heeft betrekking op ambtshalve voorgestelde wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2. Beantwoording zienswijzen

Overzicht ingekomen zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan zijn twee zienswijzen ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen.

Conform het bepaalde in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van de reclamanten geanonimiseerd. Dat betekent dat namen en adressen van reclamanten niet zijn opgenomen in deze reactienota ter bescherming van de privacy. Namen van organisaties en bedrijven en vertegenwoordigers van reclamanten zijn wel opgenomen.

	Naam	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
1.	Van Ditshuizen Makelaardij	14-08-2018	15-08-2018	Ja
2.	M20	25-07-2018	22-08-2018	Nee

Tabel 1. Overzicht ingekomen zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

Hieronder is een samenvatting opgenomen van de binnengekomen zienswijzen en zijn ze voorzien van een gemeentelijke reactie.

Zienswijze 1: Van Ditshuizen makelaardij

Opmerking: De zienswijze richt zich tegen beide bestemmingsplannen en de ontwerp-omgevingsvergunning.

1. Reclamant geeft aan gevestigd te zijn aan de Prinsengracht. Reclamant geeft aan te beschikken over drie parkeerplekken op de openbare parkeerplaats aan de Gasgracht op korte afstand van het kantoor. Deze korte afstand is van belang voor klanten die minder goed ter been zijn en voor medewerkers die snel moeten kunnen anticiperen op afspraken. De ontwikkeling in het Vledder kent een parkeerbalans gebaseerd op de ontwikkelingen in het gebied zelf. Reclamant is van mening dat er geen rekening wordt gehouden met de bedrijven rondom het gebied, die nu gebruik maken van de beschikbare parkeer ruimte en veelal om reden van de parkeermogelijkheden zich hier hebben gevestigd. Reclamant kan zich niet vinden in een aangeboden alternatief op 10 minuten afstand van het kantoor. Reclamant verzoekt twee openbare plekken voor hun kantoor als parkeerplek aan te wijzen. Mocht dit niet worden toegekend en de plannen ten uitvoer worden gebracht, dan ziet reclamant zich genoodzaakt de huidige vestigingslocatie te verlaten.

Reactie: Reclamant maakt op dit moment gebruik van openbare parkeerplaatsen, die in beginsel voor een ieder beschikbaar zijn. Reclamant heeft daarvoor een ontheffing gekregen om voor drie plekken gebruik te maken van het parkeerterrein zonder daarvoor te hoeven betalen. Aan dergelijke openbare plaatsen kunnen geen rechten worden ont-

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl', beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'

leend. Reclamanten neemt met dit gebruik zelf het risico dat op enig moment de openbare parkeerplekken worden opgeheven of worden verplaatst. Het opheffen van dergelijke openbare parkeerplekken ten gunste van een herontwikkeling waarbij op een andere plek opnieuw in parkeerplekken wordt voorzien, is niet ongebruikelijk in een binnenstad. De ontheffing is nu bij raadsbesluit van 17 oktober 2017 van Het Vledder verplaatst naar het Kraton. Die verplaatsing is in het kader van het gemeentelijk parkeerbeleidsplan besloten en heeft geen relatie met het onderhavige bestemmingsplan. Los van het bestemmingsplan heeft dit dus al in een eerder stadium plaatsgevonden. Er is dus ook geen alternatief aangeboden aan reclamant, maar de werking van de ontheffing ziet nu op een andere locatie. Dat laat onverlet dat reclamant nog steeds gebruik kan maken van openbare parkeerruimte, maar zal daar als een ieder voor moeten betalen. Het verzoek van reclamant om de twee plekken voor de deur van het kantoor te mogen gebruiken heeft geen betrekking op deze procedure. Hiervoor kan reclamant een apart verzoek indienen bij de gemeente.

2. Volgens reclamant is er een onjuiste stikstofberekening aan het plan ten grondslag gelegd. Daarmee is het plan in strijd met de Wet natuurbescherming. Reclamant verwijst naar een conclusie van de Advocaat Generaal van het Europese Hof. Voorts is volgens reclamant in de berekening niet het hele project meegenomen en is niet gekeken naar cumulatieve effecten van andere projecten.

Reactie: De conclusie van de Advocaat Generaal is een tussenconclusie die gemaakt is binnen een rechtsgang die van het Europese Hof van Justitie weer teruggaat naar de Afdeling Bestuursrechtspraak. De Afdeling gaat vervolgens zelf nog in haar uitspraak een definitief oordeel, onder meer over het Programma Aanpak Stikstof (PAS), geven. Het is dus voorbarig om nu al juridische conclusies te ontleen aan hetgeen de Advocaat Generaal kenbaar heeft gemaakt en op basis daarvan strijdigheid met de Wet natuurbescherming te concluderen. Uiteindelijk kan ook blijken, dat het PAS wel kan volstaan.

Op dit moment is het PAS nog van kracht en mag dat binnen de Wet natuurbescherming als kader worden gehanteerd voor de stikstof problematiek. Bij de stikstofberekening is gebruik gemaakt van het rekenprogramma Aerius. Dat rekenprogramma, dat functioneert binnen het PAS, houdt rekening met cumulatieve projecten. Hetgeen reclamant meent dat er mankeert aan de berekening, is niet aan de orde. In de stikstofberekeningen zijn alle woningen in het plangebied meegenomen, ook de woningen die inmiddels al zijn gerealiseerd.

3. Volgens reclamant is de beschrijving met betrekking tot de ladder voor duurzame ontwikkeling te summier en daarmee in strijd met het Besluit ruimtelijke ordening.

Reactie: De gemeente is ervan overtuigd dat de onderbouwing in de toelichting die gewijd is aan de ladder voor duurzame verstedelijking voldoende is. Reclamant geeft niet aan op welke aspecten de beschrijving te summier is. Het Vledder is een inbreidingslocatie waarbij zowel het aantal woningen als de totale oppervlakte aan voorzieningen kleiner is dan in het bestemmingsplan Het Vledder 2007 was toegestaan. Daarnaast past de

ontwikkeling in het detailhandels- en woonbeleid van de gemeente. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om de beschrijving verder aan te vullen.

4. Ook wordt volgens reclamant niet voldaan aan het waterbeleid. Er wordt gesteld dat er geen sprake is van toename van verhard terrein, maar er ligt nu een groot braakliggend stuk grond dat niet verhard is.

Reactie: Ten aanzien van het verhard oppervlak wordt niet gekeken naar de feitelijke inrichting van de gronden, maar naar hetgeen er planologisch mogelijk is. Als er nu planologisch al verharding is toegelaten, wordt de grond niet begrepen als onverharde grond. De beschrijving van de waterparagraaf is juist en niet in strijd met het waterbeleid. Overigens heeft hierover overleg plaatsgevonden met het Waterschap Drents-Overijsselse delta. Het waterschap heeft een positief wateradvies afgegeven.

5. Tot slot ontbreekt volgens reclamant een onderzoek in het kader van de soortbescherming. Daarmee is het plan in strijd met de Wet natuurbescherming.

Reactie: Een onderzoek is alleen nodig als er verwachtingen zijn dat er in het gebied beschermde soorten aanwezig zijn. Hiervoor zijn geen aanwijzingen. Er wordt ten behoeve van de ontwikkelingen in het plangebied niet gesloopt en er zijn geen bomen die worden gekapt. Het bestemmingsplan is daarmee niet in strijd met de Wet natuurbescherming.

Conclusie: *De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om niet aan de zienswijze tegemoet te komen.*

Zienswijze 2: M20

Opmerking: De zienswijze van M20 richt zich tegen het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan Meppel - Het Vledder 2018.

Reactie op ontvankelijkheid: De M20 is geen formeel geregistreerde vereniging of stichting. De M20 is een groep mensen met Passie voor Meppel die kwaliteitsslagen en duurzame oplossingen nastreeft. De gemeente kan niet anders dan de M20 niet-ontvankelijk te verklaren in deze procedure omdat zij geen rechtspersoon is en om die reden dus niet als belanghebbende kan optreden in planologische procedures. Desalniettemin heeft de gemeente wel inhoudelijk naar de zienswijze gekeken en beoordeeld in hoeverre de ingebrachte argumenten aanleiding kunnen zijn om het bestemmings- of beeldkwaliteitplan ambtelijk hierop aan te passen.

M20 is van mening dat je uit moet kijken om de huidige financiële krapte decennia lang afleesbaar te laten zijn in de stad. M20 is van mening dat de locatie een aantal belangrijke zichtlocaties bevat waar je volgens M20 zeker geen water bij de wijn moet willen doen, maar kwaliteit altijd voorop moet stellen. Immers, zo is M20 van mening, het minst slechte scenario is nog steeds een slecht scenario. Modern of traditioneel, mooi of lelijk, is een discussie waar je niet makkelijk uitkomt. Kwaliteit herkent iedereen. Dat zit hem volgens M20 naast ontwerp met name in materialisatie en detaillering. In de gepresenteerde referentiebeelden van het beeldkwaliteitplan is sprake van hoogwaardige projecten. Ook de kwaliteit van de bestrating, het straatmeubilair en de verlichting spelen

[Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl', beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'](#)

hierbij een rol. M20 vraagt zich af op welke wijze de gemeente die kwaliteit van de referentiebeelden ook daadwerkelijk waarborgt. M20 pleit voor een externe architect of stadsbouwmeester die hier zeer kritisch op is. Het gaat immers om de kwaliteit van de leefomgeving van de Meppelers voor vele decennia. M20 ziet graag een verwijzing in het plan voor de nieuwe supermarkt naar de oude markthallen die op de locatie hebben gestaan, bijvoorbeeld door toepassing van de oude karakteristieke dakbogen. Voorts vraagt M20 om aangepaste referentiebeelden voor de supermarkt in het beeldkwaliteitplan, want volgens M20 is de korrelgrootte te groot. Een enorme blinde muur levert volgens M20 geen goed straatbeeld op en is vragen om graffiti en reclame.

Reactie: In het beeldkwaliteitplan behorende bij het bestemmingsplan is nadrukkelijk rekening gehouden met een passende en zorgvuldige inrichting van de beschikbare ruimte. Daarbij is van belang dat alle bebouwing (bestaand en nieuw) zich evenwichtig tot elkaar verhoudt. In het beeldkwaliteitplan is veel aandacht besteed aan een prominente en aansprekende inrichting van de resterende in te vullen vrije ruimtes. Hoge beeldkwaliteit is het uitgangspunt. Ook voor wat betreft de schaal en de typering van de gebouwen is het beeldkwaliteitplan leidend als referentiekader voor de ontwikkeling.

Op basis van de zienswijze van de M20 is een aantal referentiebeelden toegevoegd aan het beeldkwaliteitplan die de gewenste kwaliteit nog beter duiden. Het gaat daarbij om afbeeldingen die voorbeelden geven van aansprekende detaillering die een meerwaarde kunnen betekenen voor de te realiseren gebouwen.

Het beeldkwaliteitplan biedt voldoende grondslag voor de gemeente en de welstandscommissie om te zorgen dat gewenste referentiekwaliteit wordt gerealiseerd. De gemeente zal in het vergunningenproces waarborgen dat de maximale kwaliteit die met het beeldkwaliteitplan wordt nagestreefd ook wordt gerealiseerd. We maken hiervoor gebruik van de welstandscommissie. De suggestie om te werken met een stadsbouwmeester wordt niet overgenomen.

Voor wat betreft de supermarkt moet worden opgemerkt dat in het voortraject met Lidl de maximaal haalbare kwaliteit van de bebouwing is bereikt, na een intensief onderhandelingsproces. Ingezet is onder andere op detaillering en onderbrekingen aan de lange zijde van de Marktstraat. Het omgevingsplan voor de bouw van de Lidl maakt onderdeel uit van de gecoördineerde procedure met het bestemmingsplan.

Er zijn twee grote deelgebieden te onderscheiden, de supermarkten (grote korrelgrootte) en de overige bebouwing (kleinere korrelgrootte). De korrelgroottes zijn logisch voor de gebieden en niet zomaar te wijzigen.

M20 vraagt aandacht voor verschillende reclame-uitingen. Er zijn afspraken over reclamebeleid gemaakt, maar de praktijk leert dat er in het buitengebied en op de parkeerlocatie nog vele bedrijfsuitingen gangbaar zijn op schermen, winkelwagens, prullenbakken en dergelijke. M20 vraagt of hier ook afspraken over zijn gemaakt.

Reactie: Reclame wordt niet geregeld via het bestemmingsplan. Voor reclameaanduidingen op gebouwen is geen vergunning nodig, maar die worden door de wel-

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl', beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'

standscommissie beoordeeld bij de welstandstoets. Voor reclame is er reclamebeleid dat gekoppeld is aan de welstandsnota. Voor Het Vledder wordt een beeldkwaliteitplan en welstandskader op maat gemaakt. Het beeldkwaliteitplan vervangt de welstandsnota alleen voor dit gebied, de link met het reclamebeleid zal blijven bestaan via de welstandsnota. De plannen zijn getoetst aan deze kaders.

M20 spreekt haar teleurstelling uit over de vele parkeerplaatsen op maaiveld niveau. Waar Meppel door de jaren heen de auto uit het historisch centrum probeert te werken, staat de auto hier volgens M20 zeer storend en in grote aantallen in het centrum van Het Vledder. Zo krijg je volgens M20 nooit de kwaliteit die je wenst en die nodig is. Opmerkelijk is ook dat in de referentiebeelden eigenlijk nergens een auto te bekennen is. Er staat helemaal achterin een klein fotootje van een parkeerterrein, en daar kun je volgens M20 ook meteen aan zien hoe lelijk dat is. M20 vraagt zich af over welke beeldkwaliteit het nu gaat. M20 pleit voor een nadere overweging met betrekking tot de parkeerplaatsen op maaiveldniveau. De supermarkt en de projectontwikkelaar zijn niet de enige belanghebbenden, de bewoners van de wijk en in feite heel Meppel zijn dat ook, aldus M20.

Reactie: In de oorspronkelijke plannen is uitgegaan van een gebouwde parkeervoorziening (parkeergarage). Het bouwen van een gebouwde parkeervoorziening is uit financieel en commercieel oogpunt niet meer haalbaar. In het huidige plan is ervoor gekozen om het parkeren te regelen op het maaiveld. In verband met het sterk gewijzigde programma (geen bioscoop en vervallen m2 BVO detailhandel) is de parkeerbehoefte lager uitgevallen. Hierdoor is maaiveld parkeren op een kwalitatief aanvaardbare manier mogelijk geworden waarbij er voldoende ruimte is voor groen bij het plein. Voor de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies en activiteiten is voldoende parkeerruimte beschikbaar. In het plan zijn verschillende partijen met verschillende belangen. Bewoners van het plangebied die een fijne plek willen om te wonen en te leven hebben hiervoor (openbare) ruimte nodig. Een deel van de openbare ruimte wordt gebruikt voor maaiveldparkeren. De parkeerplaatsen maken onderdeel uit van de openbare ruimte, hiervoor is een paragraaf opgenomen in het beeldkwaliteitplan. De gemeente is opdrachtgever voor de uitwerking van de openbare ruimte in een inrichtingsplan conform het beeldkwaliteitplan. Het plan dat nu voorligt, is een resultante van het doorlopen proces, waarin een evenwichtige belangenafweging heeft plaatsgevonden.

Volgens M20 staat het aantal parkeerplaatsen niet in verhouding tot het te realiseren groen. Los daarvan is groen goed voor de luchtkwaliteit, beperkt het fijnstof (zeker belangrijk met zoveel auto's) en is het goed tegen oververhitting. M20 ziet hier vooral een erg versteende wijk. Wat M20 betreft niet klimaatbestendig, niet duurzaam, slecht voor het waterbeheer en slecht voor de natuur en beslist niet meer van deze tijd. M20 pleit voor een beter groenplan en de aanplant van een aantal beeldbepalende volwassen bomen.

Reactie: Parkeren is uitgebreid onderzocht. Het aantal parkeerplaatsen past bij het functionele programma in het gebied. Het groen in het beeldkwaliteitplan is indicatief weergegeven en zegt niets over het groen dat er daadwerkelijk komt. De omwonenden en

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl', beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'

belanghebbenden worden bij het maken van de plannen voor de invulling van het groen van de openbare ruimte betrokken. Daarbij wordt ook gekeken naar het aspect duurzaamheid, zoals toegezegd aan de raad.

M20 is van mening dat een gebied met zoveel diversiteit aan gebruikers ook extra aandacht vraagt voor erfafscheidingen. M20 pleit ervoor om die in het ontwerp mee te nemen en hier strikt op te handhaven.

Reactie: voor deelgebied 2 is het beeldkwaliteitplan op dit onderdeel aangevuld.

Voor deelgebied 1 van het beeldkwaliteitplan tenslotte, misschien wel de meest kwetsbare zichtlocatie uit het plan vraagt volgens M20 om een alzijdig iconisch gebouw. Wanneer dat er niet komt heeft de M20 een sterke voorkeur voor hoogwaardige grachtenpanden in Amsterdamse stijl. Het worden echter appartementen. Een keuze die naar M20 aanneemt wordt gesteund door de Woonvisie en niet alleen door geld. Van belang is dan wat voor appartementen het worden. Met name aan de kant van de Gasgracht zouden dat in de visie van M20 appartementen in het hogere segment moeten zijn. Zowel bij de referentiebeelden van het beeldkwaliteitplan als bij de inspiratiebeelden van het stedenbouwkundig plan behoort bebouwing zoals bij De Looierij tot de mogelijkheden, aldus M20. Voor deze belangrijke entree van de binnenstad is dat naar de mening van M20 ruim onder de gewenste uitstraling en krijgen we daar ook al heel snel spijt van. Trouwens ook appartementen kunnen prima achter rustieke gevels verborgen zijn. Dat vraagt dan wel om de bereidheid hier extra in te investeren.

Reactie: De plek waar M20 specifiek aandacht voor vraagt (de locatie aan de gracht) is naar de mening van de gemeente de locatie waar een heel belangrijk (misschien wel iconisch) gebouw kan komen. De ambitie zoals deze in het beeldkwaliteitplan is neergelegd gaat dan ook uit van een hoge kwaliteit door vorm, detaillering en materiaalgebruik, waarbij dit blok de hoogwaardige intermediair vormt. Niet voor niets is aan deze plek zoveel aandacht besteed in het beeldkwaliteitplan. De gewenste allerhoogste kwaliteit op deze plek wordt door de gemeente onderschreven.

Wel wil de gemeente de ontwikkeling in samenhang met de omgeving bekijken. Deze plek heeft bebouwing nodig die de overgang maakt van de kleinere grachtenwoningen aan de ene zijde en het grotere en stoerdere volume van de gasfabriek aan de andere zijde. Op deze wijze wordt samenhang bereikt. Het gebouw moet een goede uitstraling hebben naar alle kanten, niet alleen naar de gracht. Het is de bedoeling om het industriële verleden in de bebouwing tot uitdrukking te brengen. Er zijn nieuwe en sterkere referentiebeelden in het beeldkwaliteitplan opgenomen die de rustieke uitstraling benadrukken. Daarom vinden wij bebouwing in de stijl van Amsterdamse grachtenpanden niet passend op deze locatie.

Samenvattend vraagt M20 om een langdurige visie op de locatie die verder gaat dan de huidige financiële polsstok die kwaliteit uitstraalt en niet aan mag doen als een plek waar het hoogst haalbare is gerealiseerd.

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl', beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'

Reactie: De gemeente wil benadrukken dat veel aspecten die M20 benoemt al zijn opgenomen in het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitplan en zijn vertaald in het bestemmingsplan. Voorgesteld wordt om het beeldkwaliteitplan ambtshalve te wijzigen door het aanpassen van teksten en het vervangen van meerdere referentiebeelden.

Conclusie: *De zienswijze is niet-ontvankelijk. De zienswijze geeft daarom formeel geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze op het beeldkwaliteitplan geeft, ook al is de zienswijze niet-ontvankelijk, wel aanleiding om ambtshalve enkele wijzigingen van het beeldkwaliteitplan (het opnemen van enkele referentiebeelden voor materialen en detaillering) door te voeren en om een regeling voor erfafscheidingen toe te voegen.*

3. Bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018': wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling

Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in dit hoofdstuk.

Regels

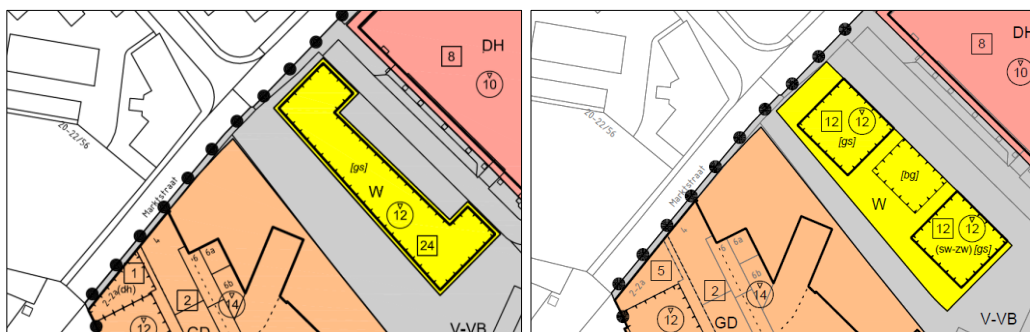
Ambtshalve wijzigingen

1. Binnen de bestemming Wonen wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen' - toegevoegd. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend maximaal 12 zorgwoningen met eventueel ruimte voor zorgvoorzieningen toegestaan. Binnen de bestemming wordt een gebied aangeduid als 'bijgebouwen', binnen dit gebied zijn maximaal 24 bergingen toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
2. In de regels wordt in het artikel Overige regels de parkeerbepaling aangepast in die zin dat deze niet van toepassing is bij een wijziging van gebruik, dit naar aanleiding van recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om voornoemde reden wordt in artikel 13 lid 13.1. sub c en d geschrapt.

Verbeelding

Ambtshalve wijzigingen:

3. Op het perceel Marktstraat 2 is het maximum aantal woningen verhoogd van 1 naar 5. De aanduiding 'detailhandel' is van dit perceel verwijderd.
4. Op het perceel tussen de Gasfabriek en de Jumbo wordt het bouwvlak opgeknipt naar twee bouwvlakken. De aanduiding 'bijgebouwen' wordt gelegd op het terrein tussen de twee bouwvlakken. Op het meest zuidelijke gebouw wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen' opgenomen. Op beide bouwvlakken komt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met elk een waarde van 12. De wijzigingen op de verbeelding, zoals aangegeven onder 3. en 4. is weergegeven in onderstaand fragment:



Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Voorstel voor aanpassing verbeelding

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl', beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'

Toelichting

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

5. In de toelichting wordt duidelijker in beeld gebracht wat de oude en toekomstige situatie is voor wat betreft de oppervlaktes van detailhandel in de plangebieden.

Ambtshalve wijzigingen:

6. Voor de verbouw van het voormalige winkelpand aan de Marktstraat 2 (binnen de bestemming Gemengd) ligt er een onherroepelijke omgevingsvergunning. Op basis hiervan wordt het pand verbouwd naar in totaal 5 woningen. Dit betekent een toename van 4 woningen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding hiervan is het geluidonderzoek, de stikstofberekening en de verantwoording van het groepsrisico geactualiseerd. De gewijzigde onderzoeken hebben niet geleid tot andere conclusies dan die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen en hebben geen gevolgen voor de parkeerbalans. De nieuwe situatie is verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan.
7. De tekst in de paragraaf Maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aangepast naar aanleiding van de gevoerde procedure.
8. De Reactienota zienswijzen wordt verwerkt in de toelichting.

Bijlagen

Ambtshalve wijzigingen:

9. De mobiliteitstoets (bijlage 3) is geüpdate naar aanleiding van de juiste oppervlakte van de nieuwe Lidl.
10. De parkeerbalans (bijlage 4) is geüpdate naar aanleiding van de nieuwe invulling van het perceel tussen de Gasfabriek en de Jumbo.
11. De bijlagen 6, 7 en 10 bij de toelichting zijn gewijzigd. De onderzoeken zijn aangepast naar aanleiding van de 4 extra woningen op het perceel Marktstraat 2.
12. Deze Reactienota Zienswijzen wordt als bijlage 13 opgenomen bij de toelichting.

4. Bestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing Lidl': wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling

Naar aanleiding van de vaststelling van het bestemmingsplan is een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in dit hoofdstuk.

Regels

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl', beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'

Ambtshalve wijziging

13. In de regels wordt in het artikel Overige regels de parkeerbepaling aangepast in die zin dat deze niet van toepassing is bij een wijziging van gebruik, dit naar aanleiding van recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Om voornoemde reden wordt in artikel 13 lid 13.1. sub c en d geschrapt.

Toelichting

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

14. In de toelichting wordt duidelijker in beeld gebracht wat de oude en toekomstige situatie is voor wat betreft de oppervlaktes van detailhandel in de plangebieden.

Ambtshalve wijzigingen:

15. De nieuwe situatie ter plaatse van Marktstraat 2 wordt verwerkt in de toelichting.

16. De tekst in de paragraaf Maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aangepast naar aanleiding van de gevoerde procedure.

17. De Reactienota zienswijzen wordt verwerkt in de toelichting.

Bijlagen

Ambtshalve wijzigingen:

18. De mobiliteitstoets (bijlage 3) is geüpdatet naar aanleiding van de juiste oppervlakte van de nieuwe Lidl.

19. De parkeerbalans (bijlage 4) is geüpdatet naar aanleiding van de nieuwe invulling van het perceel tussen de Gasfabriek en de Jumbo.

20. De bijlagen 6, 7 en 10 bij de toelichting zijn gewijzigd vanwege de wijziging in het bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018'.

21. Deze Reactienota Zienswijzen wordt als bijlage 13 opgenomen bij de toelichting.

5. Beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel': wijziging naar aanleiding van de vaststelling

Ambtshalve wijziging

22. De kaart van het stedenbouwkundigplan is aangepast met de vervanging van het langgerekte gebouw door 2 bouwwerken met bergingen er tussen, toegevoegd groen en enkele parkeervlakken.

23. Op Bladzijde 8 is de afbeelding aangepast aan de nieuwe situatie.

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl', beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'

24. Op bladzijde 10 zijn enkele referentiebeelden voor deelgebied 1 vervallen en vervangen door nieuwe referentiebeelden.
25. Op Bladzijde 11 heeft de afbeelding een nieuwe ondergrond en de tekst behorende bij het kopje 'Sfeer' is aangepast en uitgebreid.
26. Op Bladzijde 12 is een nieuwe afbeelding gebruikt.
27. Op bladzijde 15 heeft de afbeelding een nieuwe ondergrond en er is een extra alinea toegevoegd aan de tekst waar in wordt gegaan op de vormgeving van erfafscheidingen en de wijze waarop deze meegenomen moeten worden in het ontwerpproces.
28. Op bladzijde 17 is een tekst over erfafscheidingen toegevoegd.
29. Op bladzijde 18 zijn de referentiebeelden van deelgebied 3 grotendeels vervangen. De afbeelding van de Delftse stoep is behouden gebleven. Met deze nieuwe referentiebeelden is extra aandacht besteed aan de detailleringen en de placement van de bebouwing in het groen en er zijn voorbeelden opgenomen van een bollend maaiveld.
30. Op Bladzijde 19 heeft de afbeelding een nieuwe ondergrond en de tekst is volledig herschreven zodat deze aansluit bij de aangepaste planvorming.
31. Op Bladzijde 20 is een nieuwe afbeelding gebruikt.
32. Op Bladzijde 21 is de tekst aangepast overeenkomstig de aangepaste planvorming. Het betreft wijzigingen onder het deel 'Oriëntatie, massa en vorm' en 'Overgang naar de openbare ruimte'.
33. Op bladzijde 26, 28, 29 en 32 is een andere ondergrond gebruikt waarop de nieuwe planvorming is ingetekend.