Meppel - Blankensteinweg 53

Inhoudsopgave

Bijlage bij toelichting **3**

Bijlage 1 **Watertoets** **4**

Bijlage 2 **Inrichtingstekening** **8**

Bijlage 3 **Verslag inspraak** **10**

Bijlage 4 **Verslag van zienswijzen** **20**

Bijlage 5 **Verbeelding bestemmingsplan met VNG-richtafstanden** **32**

Bijlage bij toelichting

Bijlage 1 Watertoets

Digitale Watertoets

Resultaat van de check gedaan op 02-12-2021

Digitale watertoets in

De watertoets helpt u om aan de hand van de locatie van uw ruimtelijke plan en een aantal vragen te toetsen of u de belangen van het Waterschap raakt. Indien dit het geval is krijgt u tekst en uitleg over het vervolg proces.

VOOR DE ACTIVITEIT DIGITALE WATERTOETS IN DE GEMEENTE IS OP BASIS VAN DE GEGEVEN ANTWOORDEN NODIG:

1. Geen belang procedure

OP BASIS VAN ONDERSTAANDE LOCATIE



VRAGEN EN ANTWOORDEN UIT DE CHECK

1. Gaat het om een plan met uitsluitend een functiewijziging van bestaande bebouwing?

   - ja

2. Is er sprake van een uitbreiding van de lozing van huishoudelijk afvalwater in het landelijk gebied groter dan 9 vervuilingseenheden (ve) of in het stedelijk gebied van 30 ve?

   - nee

3. Is er in of rondom het plangebied sprake van wateroverlast of grondwateroverlast?

   - nee

DETAILS

1. Geen belang procedure

Er is geen waterschapsbelang bij uw ruimtelijke activiteit.

Wat moet ik doen?

"WIJ VERZOEKEN U OM IN TE LOGGEN OM DE PROCEDURE AF TE RONDEN. HIERDOOR IS UW PLAN OOK AANGEMELD BIJ HET WATERSCHAP!

Geachte heer / mevrouw,

U heeft een watertoets uitgevoerd op de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze digitale toets concluderen wij dat met uw plan geen waterschapsbelangen worden geraakt. Het waterschap gaat akkoord met het plan. U kunt direct door met de planvorming van uw plan en wij verzoeken u onderstaande tekst op te nemen in de toelichting van het plan (de waterparagraaf).

Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Het plan betreft alleen een functieverandering van bestaande bebouwing en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

Verklaring

Dit document is een automatisch gegenereerd bestand op basis van de door u ingevulde gegevens in de Digitale Watertoets. U bent akkoord gegaan met de door u ingevulde gegevens en u heeft verklaard alles naar waarheid te hebben ingevuld. "

Waar moet ik op letten?

Eventueel vereiste (water)vergunningen worden niet geregeld met deze Digitale Watertoets en zullen via de daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Wij willen u ook wijzen op de verwerking van afvalwater. Omdat in de meeste gevallen de gemeente bevoegd gezag is, dient u hiervoor contact op te nemen met uw gemeente.

Achtergrondinformatie

Bijlage 2 Inrichtingstekening

ERFINRICHTINGSPLAN
BLANKENSTEINWEG 53 MEPPEL

Verbinding van entreegebied naar zij/voortuin met grote betonplaten als verbinding

Rhododendronwolken langs de wintergroene haag

Laurierhaag 120cm hoog (wintergroen)

Rijkbloeiende borders langs de entree

Bestaande boom handhaven

Nieuwe entree (ontworpen door AL Architecten) met betonnen opstap richting voordeur

Entree van de woning met gebakken klinkers en afsluitbare poort met gemetselde poeren en afsluitbare poort

Middendeel in de tuin +20cm hoog met wintergroene rhododendrons en bestaande eiken (handhaven)

Beplantingsborder

Inrit van boerensplit

Wintergroene lage siergrassen (Carex en varens) als onderbeplanting

Kapschuur carport van 10,90x6,10m met berging van 3,10x6,10m (afsluitbaar) voor fietsen en tuingereedschap

Wintergroene haag 120cm rondom de carport om prive en openbaar gebied te scheiden

Nieuw aan te planten bomen (amberbomen)

Bestaande inrit afplanten met bosplantsoen

Gazon met bestaande grote boom (handhaven)

Nieuw aan te bouwen stallen tegen de achterzijde van de bestaande rijbak met ruimte voor 5 stallen, afspuitplek en een zadelkamer

overstek aan uitbouw

struweel van sierheesters met diverse vlinderlokkende soorten

Nieuw aan te planten beukenhaag 120cm hoog half-wintergroen

Nieuwe oprit (karrespoor met oude kinkderkoppen met aan weerszijde nieuw aan te planten Lindebomen (Tilia Cordata)

Nieuwe landelijke afsluitbare poort van eikenhout passend bij de boerderij met aan weerszijde beukenhagen

Bestaande grote beuken handhaven

Bestaand hekwerk handhaven

Nieuw aan te planten rhododendronwolken om tuingedeelte in te kaderen

Bestaande grote bomen grotendeels handhaven en snoeien tbv. lichtinval woning

Entree bij het voorhuis met betonnen trappen als statig aanzicht van de woning

Beplantingsborder met hortensiaé en vaste planten

Klein terras aan de woning

Nieuw aan te planten lage haag ca. 80-100cm beukenhaag

Breed terras aan de woning ca. 7x15m van 100x100 tegels

Boerensplit rond de woning tbv. afwatering rieten kap

Bestaande bomen handhaven

Gebakken waalformaat klinkers in halfsteensverband

Terras aan de woning met 100x100 tegels

Mogelijk een eiken tuinoverkapping met zicht over de landerijen

Wintergroene tuinbeplanting (gecultiveerd)

Rijbak 60x20m met houten omheining

Bestaande boom handhaven

Beukenhagen 100cm hoog (Fagus sylvatica)

Draairuimte met ondergrondse mestplaats

Nieuwe aansluiting op de Bouwkamp voor betere inrijdmogelijkheden tbv. aanhangers en Paardentrailers

Woonhuis

carport

binnenrijbak

overdekte doorloop

berging

afspuit plek

zadel kamer

Stal 5

Stal 4

Stal 3

Stal 2

Stal 1

Paardenwei

Blankensteinsestraatweg

Bouwkamp

REFERENTIES

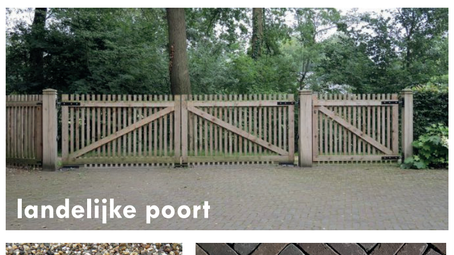

rhododendrons


kapschuur

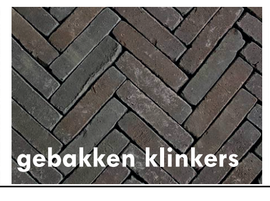

beukenaag


Bloemrijke berm


karrespoor


landelijke poort


grind


gebakken klinkers


solitaire lindebomen

Nieuwe aansluiting op de Bouwkamp voor betere inrijdmogelijkheden tbv. aanhangers en Paardentrailers

BMT
BJÖRN MEULENBERG
TUINONTWERP & ADVIES

Bij aanvang van de eerste werkzaamheden:
- Controleren maten, tekeningen etc. en waar nodig aanpassen
- Bouwkundige objecten en erfgrenzen uitzetten, en waar nodig de maatvoering aanpassen
- Klic-melding maken voordat er grondwerkzaamheden plaatsvinden
De plannen worden uitgevoerd aan de hand van de geldende regelgeving. Deze kunnen gecontroleerd worden bij het gemeenteloket.
BMT aanvaardt geen aansprakelijkheid betreffende de uitvoering van het project als geheel of onderdelen hiervan.

KAVEL INRICHTING

FAM. JONKEREN - MEPPELINK
BLANKESTEINWEG 53
PAPIERFORMAAT: A1
SCHAAL: LET OPVERSCHAALD
SEPTEMBER 2022

Bijlage 3 Verslag inspraak

Reactienota inspraak en overleg bestemmingsplan
'Meppel – Blankensteinweg 53'



Samenvatting van en gemeentelijke reactie op inspraak- en overlegreacties

Oktober 2022

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 3

1. Inleiding 4

Inspraak 4

Overleg 4

Leeswijzer 4

2. Inspraak en overlegreacties 5

Overlegreacties 5

Inspraakreacties 6

1. Inleiding

Deze 'Nota beantwoording inspraak en vooroverleg' is opgesteld naar aanleiding van de terinzagelegging van het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Blankensteinweg 53'. 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 – Blankensteinweg 53'.

Inspraak

Van 18 mei tot en met 28 juni 2022 heeft het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Blankensteinweg 53' op grond van de gemeentelijke inspraakverordening voor een periode van zes weken ter inzage gelegen.

Publicatie van de terinzagelegging van het voorontwerp heeft plaatsgevonden in het Gemeenteblad en de Meppeler Courant.

Gedurende deze periode had een ieder de mogelijkheid een inspraakreactie in te dienen. 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 het waterschap Drents Overijsselse Delta en de Provincie Drenthe.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de overleg- en inspraakreacties op het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Blankensteinweg 53'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties met daarbij de gemeentelijke beantwoording en een conclusie. Hierbij 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 Provincie Drenthe en Waterschap Drents Overijsselse Delta. Van beide is een reactie ontvangen.

Vooroverlegreactie Waterschap Drents Overijsselse Delta

Registratienummer 1636678

Samenvatting:

Het plan heeft geen effect op de wateraspecten die bij het waterschap in beheer zijn. De standaardwaterparagraaf is opgenomen en uitgewerkt in het plan. Het waterschap is akkoord met dit bestemmingsplan.

Vooroverlegreactie Provincie Drenthe

Registratienummer 1647352

Samenvatting:

Het voorontwerpbestemmingsplan geeft ons geen aanleiding tot op- of aanmerkingen. Indien het plan overeenkomstig dit voorontwerp in procedure wordt gebracht, mag u ervan uitgaan dat wij geen reden zien vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Reactie ten aanzien van de vooroverlegreacties

De vooroverlegreacties bevestigen dat er ten aanzien van wateraspecten geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan en dat het past binnen het provinciaal ruimtelijk beleid. Ze geven geen aanleiding voor aanpassingen in het bestemmingsplan.

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 inspraakreactie, zowel mondeling als schriftelijk, bij het college van burgemeester en wethouders kenbaar kunnen maken.

Gedurende de periode van tervisielegging zijn 2 inspraakreacties ontvangen.

Inspraakreactie 1

Registratienummer 1639983

Samenvatting:

1. In paragraaf 6.2 staat dat omwonenden nauw betrokken worden in de totstandkoming van de planvorming. Vanuit de gemeente is er geen initiatief geweest voor dialoog over de plannen.

2. In de plannen staat een geheel nieuwe ontsluitingsweg ingetekend. Ook zou er sprake zijn van een nieuw parkeerterrein en een mesthoop met mogelijke stank- en vliegenoverlast voor de achterliggende percelen aan het Haverstuk tot gevolg. Navraag leert dat de plannen voor de ontsluitingsweg nog niet definitief zijn en hiervoor nog een part traject moet worden gestart voor het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning. Voorstel is om de ontsluitingsweg te realiseren direct aan de voorkant van de manege, aan de zuidkant direct aansluitend op de Bouwkamp. De nu in het plan getekende paardrijbak en parkeerterrein/ontsluitingsweg zouden dan kunnen worden omgewisseld. Op deze manier kan de (niet goed op de tekening zichtbare) houtwal en aangrenzende bomenpartij worden gespaard. Tevens blijft dan het uitzicht van de bewoners van wooncentrum “de Beemd” op de bomenpartij en de groenstrook intact.

3. Verzocht wordt expliciet te vermelden dat het voorliggende bestemmingsplan alleen het middengedeelte van het perceel betreft en dat op het gedeelte van het perceel waarop de ontsluitingsweg, het parkeerterrein en de mesthoop is ingetekend geen bouwactiviteiten mogen plaatsvinden. Op dat deel rust namelijk een landbouwbestemming.

4. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat er op het terrein geen bedrijfsmatige activiteiten meer worden verricht. Is het de gemeente bekend dat de aanvrager adverteert met een service voor ‘vehicles’ op dit adres? Dit impliceert in ieder geval de schijn van bedrijfsmatige activiteiten, waarvan de aard en omvang niet is in te schatten, maar die verband zou kunnen houden met het parkeerterrein.

5. Er is sprake van de sloop van een antiek melkhuisje, waarvoor noch in het bestemmingsplan, noch in de omgevingsvergunning voor de verbouw van de woning toestemming is gegeven.

6. Door het laten vervallen van de dubbelbestemming “Archeologie 2” dreigt de archeologische waarde te verdwijnen.

Inspraakreactie 2

Registratienummer 1646976

Samenvatting:

1. In paragraaf 6.2 staat dat omwonenden nauw betrokken worden in de totstandkoming van de planvorming. Helaas is daarvan geen sprake geweest. Niemand heeft contact opgenomen.

2. In de plannen staat een geheel nieuwe ontsluitingsweg ingetekend, dwars door een stuk bos. Ook zou er sprake zijn van een nieuw parkeerterrein, extra stallen en een mesthoop met mogelijke stank- en vliegenoverlast voor de achterliggende percelen aan het Haverstuk tot gevolg.

   Navraag leert dat de plannen voor de ontsluitingsweg nog niet definitief zijn en hiervoor nog een part traject moet worden gestart voor het aanvragen van de benodigde omgevingsvergunning. Voorstel is om de ontsluitingsweg te realiseren direct aan de voorkant van het woonhuis. Of eventueel aan de zuidkant direct aansluitend op de Bouwkamp. De nu in het plan getekende paardrijbak en parkeerterrein/ontsluitingsweg zouden dan kunnen worden omgewisseld. Op deze manier kan de (niet goed op de tekening zichtbare) houtwal en aangrenzende bomenpartij worden gespaard. Tevens blijft dan het uitzicht van de bewoners van wooncentrum "de Beemd" op de bomenpartij en de groenstrook intact.

3. Verzocht wordt expliciet te vermelden dat het voorliggende bestemmingsplan alleen het middengedeelte van het perceel betreft en dat op het gedeelte van het perceel waarop de ontsluitingsweg, het parkeerterrein en de mesthoop is ingetekend geen bouwactiviteiten mogen plaatsvinden. Op dat deel rust namelijk een landbouwbestemming.

4. In het bestemmingsplan wordt gesteld dat er op het terrein geen bedrijfsmatige activiteiten meer worden verricht. Is het de gemeente bekend dat de aanvrager adverteert met bedrijfsmatige activiteiten op dit adres? Dit impliceert bedrijfsmatige activiteiten. Het parkeerterrein, diverse picknickbanken voor bezoekers en de extra toegangsweg en stallen verklaren dit ook.

Reactie ten aanzien van de inspraakreacties

<u>Communicatie met de omgeving</u>

Initiatiefnemers hebben voorafgaand aan het indienen van het indienen van de aanvraag tot herziening van het bestemmingsplan inderdaad geen uitgebreid contact gehad met de indieners van de inspraakreacties. Naar aanleiding van de ingediende reacties hebben initiatiefnemers dit alsnog opgepakt en met enkele omwonenden gesproken.

<u>Inrichtingsplan</u>

Bij het voorontwerp van het bestemmingsplan is een inrichtingsplan gevoegd. Dit inrichtingsplan paste niet goed op de verbeelding en de regels waar het bij hoorde. Dit

gebrek wordt in het ontwerpbestemmingsplan hersteld. Dit is niet alleen gedaan door het bestemmingsplan aan te passen, maar ook door kritisch te kijken naar het inrichtingsplan en dit plan bij te stellen, waarbij rekening is gehouden met de voornaamste bezwaren die vanuit de omgeving zijn geuit.

Belangrijke verschillen tussen het nieuwe inrichtingsplan en het oude zijn dat de vrijstaande stallen zijn vervallen en vervangen door een beperkte uitbreiding aan de binnenrijhal. De inrit is in zuidelijke richting verplaatst en de oppervlakte aan verharding/parkeerterrein is verkleind. Het nieuwe inrichtingsplan bevat minder bebouwing en verharding dan het oorspronkelijke, en een compactere opzet van het erf. De mestplaat aan de rand van het perceel is in dit plan vervallen en vervangen door een ondergrondse opslag centraler op het terrein.

Inrit

Een inrit wordt niet geregeld in een bestemmingsplan, maar door middel van een melding. Deze melding is inmiddels ingediend en geaccepteerd. De oorspronkelijke locatie was niet akkoord vanwege de doorsteek door een gemeentelijk groenperceel. Daarom is deze in zuidelijke richting verplaatst.

Wijze van bestemmen

Mede naar aanleiding van de inspraakreacties zijn het plangebied en de wijze van bestemmen aangepast. Het voorontwerp ging alleen uit van het perceelsgedeelte dat voorheen bestemd was voor de manege. Het plangebied is nu verruimd tot het gehele perceel, zodat de samenhang duidelijker is. Ook is ter plaatse van de binnenrijbak en de buitenrijbak nu de bestemming ‘Agrarisch’ opgenomen, met specifiek begrensde aanduidingen. Dit om het agrarische karakter van dit gedeelte van het perceel te benadrukken en een ander gebruik van de binnenrijbak uit te sluiten. Door de buitenrijbak niet meer de bestemming ‘Tuin’ maar ‘Agrarisch’ te geven wordt voorkomen dat dit terrein in de toekomst ingericht zou kunnen worden als siertuin/terras bij de woning.

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 2’ is in dit bestemmingsplan ook opgenomen en vervalt dus niet.

Commerciële activiteiten

Dit bestemmingsplan voorziet in een gebruik als woning mat hobbymatig houden van paarden. Een commerciële/bedrijfsmatige functie is op grond van het nieuwe bestemmingsplan niet toegestaan. Initiatiefnemers hebben nogmaals bevestigd dat dit ook niet beoogd is op het perceel.

Bakhuisje

Het betreffende bouwwerk heeft/had geen beschermde status. Voor het slopen is/was dan ook geen vergunning vereist.

Bijlage 4 Verslag van zienswijzen

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan

‘Meppel – Blankensteinweg 53’



Samenvatting en beantwoording zienswijzen

NL.IMRO.0119.Blankenstein53-BPC1

Maart 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

Procedure 4

Leeswijzer 4

2. Beantwoording zienswijzen 5

Overzicht ingekomen zienswijzen 5

Samenvatting en beantwoording 5

3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling 11

Regels 11

Verbeelding 11

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota beantwoording zienswijzen' welke is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Blankensteinweg 53'. Deze nota wordt na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage 4 van de toelichting van het bestemmingplan opgenomen.

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijzen. Ten aanzien van de ontvankelijke zienswijzen is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Meppel – Blankensteinweg 53'

Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Blankensteinweg 53' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 9 november 2022 tot en met 20 december 2022) 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.

In totaal zijn binnen de termijn **vijf** zienswijzen binnengekomen.

Bij iedere zienswijze staat afzonderlijk weergegeven op welke datum de zienswijze is gedateerd, op welke datum de zienswijze is ontvangen, of de zienswijze ontvankelijk is en tot slot staat het postregistratienummer weergegeven.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Blankensteinweg 53'.

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 (beantwoording 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 zijn vijf zienswijzen ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen.

	Naam & Registratie	**Gedateerd**	**Ontvangstdatum**	**Ontvankelijk**
1.	1703528	14-12-22	14-12-22	Ja
2.	1703714	14-12-22	14-12-22	Ja
3.	1704763	18-12-22	18-12-22	Ja
4.	1704593	18-12-22	18-12-22	Ja
5.	1704761	19-12-22	19-12-22	Ja

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: (1703528)

Zienswijze 1.1:
Het bieden van een veel te ruime mogelijkheid voor het houden van paarden in het betreffende plan. Het aantal paarden moet worden beperkt tot maximaal 3.

Reactie 1.1:
Binnen de bestaande bestemming is het aantal paarden bij de manege in principe ongelimiteerd en mogen ze bedrijfsmatig worden gehouden. In het nieuwe bestemmingsplan verdwijnt de bedrijfsmatige opzet. In het ontwerpbestemmingsplan was nog geen sprake van een maximaal aantal te houden paarden.

Conclusie 1.1:
In de regels, artikel 3.1 onder b is een maximaal aantal te houden paarden van 8 opgenomen. Dit is

Zienswijze 1.2:
Het niet beperken van de bestemming ‘Agrarisch’ en een bedrijfsmatige opzet toe te staan.

Reactie 1.2:
Het wijzigen van de bestemming ‘Manege’ naar ‘Wonen’ en het verder in tact laten van de agrarische gronden en opstallen zorgt voor een afname van activiteiten.

Conclusie 1.2:
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1.3:
Het ontbreken van een plan om de stikstofdepositie te compenseren.

Reactie 1.3:
Het wijzigen van de bestemming 'Manege' naar 'Wonen' en het verder in tact laten van de agrarische gronden en opstallen zorgt voor een afname van activiteiten.

Conclusie 1.3:
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1.4:
Het ontbreken van adequate voorzieningen voor opslag van paardenmest. Opslagvoorzieningen moeten voldoen aan vastgestelde kaders.

Reactie 1.4:
Binnen de bestaande bestemming is het aantal paarden bij de manege in principe ongelimiteerd en wordt in het bestemmingsplan de opslag van paardenmest niet geregeld. In het nieuwe bestemmingsplan verdwijnt de bedrijfsmatige opzet. In het ontwerpbestemmingsplan is de opslag niet geregeld.

Conclusie 1.4:
In het vast te stellen bestemmingsplan is op de verbeelding de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – ondergrondse opslagvoorziening voor mest' opgenomen waardoor de opslag van paardenmest planologisch een plek krijgt.

Zienswijze 1.5:
Het aanleggen van een ontsluitingsweg op de straat Bouwkamp.

Reactie 1.5:
Het aanleggen van een nieuwe in- en uitrit voor een erf wordt niet geregeld met dit bestemmingsplan. Initiatiefnemer moet hiervoor in een afzonderlijk traject toestemming vragen bij de gemeente Meppel. Deze aanvraag wordt getoetst op basis van de Verordening fysieke leefomgeving. Zowel in de oude als nieuwe situatie verandert er niet iets aan deze toetsing.

Conclusie 1.5:
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1.6:
Het niet adequaat voorkomen van geuroverlast.

Reactie 1.6:
In het nu geldende bestemmingsplan 'Meppel - Oosterboer' is er sprake van een bedrijfsmatige recreatiebestemming met de functieaanduiding 'manege'. Met het nieuwe bestemmingsplan zal het bedrijfsmatige karakter van het plangebied verdwijnen. Daarbij wordt het aantal te houden paarden gelimiteerd op 8 stuks (artikel 3.1 van de regels). Dit aantal is in het nu geldende bestemmingsplan ongelimiteerd. Het limiteren van het aantal paarden zorgt tevens voor een afname van geur(overlast).

Conclusie 1.6:
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1.7:
Het toestaan dat de oppervlakte van de bestaande schuur met 20 paardenboxen wordt vergroot met meer dan 50%.

Reactie 1.7:
In het nieuwe bestemmingsplan is de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - binnenrijbak' opgenomen. Binnen deze aanduiding is een binnenrijbak mogelijk. Deze aanduiding is inderdaad ruimer dan de bestaande binnenrijbak. Initiatiefnemer is voornemens een aantal paardenboxen toe te voegen aan de westzijde van de binnenrijbak. Het aantal is nog onduidelijk. Het betreft hier de verplaatsing van een aantal paardenboxen uit de huidige bedrijfswoning die met dit bestemmingsplan volledig als reguliere woning zal worden bestemd. Alle paardenboxen in deze bedrijfswoning komen te vervallen.

Conclusie 1.7:
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2: (1703714)

Zienswijze 2.1:
Er heeft geen overleg met omwonenden plaatsgevonden. Niet door de initiatiefnemer en ook niet door de gemeente Meppel. Het gaat hierbij over de voorgenomen afsluiting van de huidige inrit/toegangsweg.

Reactie 2.1:
Zie beantwoording zienswijze 1.5

Conclusie 2.1:
Zie beantwoording zienswijze 1.5

Zienswijze 2.2:
De nieuw geplande ontsluitingsweg naar de Bouwkamp is volgens de APV niet toegestaan en is overbodig wanneer het nieuwe fietspad wordt aangelegd.

Reactie 2.2:
Zie beantwoording zienswijze 1.5

Conclusie 2.2:
Zie beantwoording zienswijze 1.5

Zienswijze 2.3:
De nieuwbouw/uitbreiding van de stallen kan geen onderdeel zijn van de bestemmingsplanwijziging. Hiervoor dient een aparte omgevingsvergunning met inspraak moeten worden aangevraagd.

Reactie 2.3:
In het nieuwe bestemmingsplan is er een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - binnenrijbak' op de verbeelding toegepast. In de regels (artikel 3.1.2 onder a) zijn bouwregels voor deze binnenrijbak gesteld. De initiatiefnemer dient voor eventuele nieuw-/verbouw van de paardenhal een omgevingsvergunning aan te vragen.

Conclusie 2.3:

Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2.4:
De hoeveelheid te houden paarden geeft stankoverlast, stikstofdepositie en mestopslag is volgens de APV niet toegestaan.

Reactie 2.4:
Zie beantwoording zienswijze 1.1 & 1.4.

Conclusie 2.4:
Zie beantwoording zienswijze 1.1 & 1.4.

Zienswijze 2.5:
Het heeft er de schijn van dat bedrijfsmatige activiteiten zullen plaatsvinden op de locatie die niet passen bij de bestemming 'Wonen'.

Reactie 2.5:
Zie beantwoording zienswijze 1.1.

Conclusie 2.5:
Zie beantwoording zienswijze 1.1.

Zienswijze 3: (1704763)

Zienswijze 3.1:
Er heeft geen overleg met omwonenden plaatsgevonden. Niet door de initiatiefnemer en ook niet door de gemeente Meppel.

Reactie 3.1:
Dit is juist, dat is ook als zodanig onderkent, zie daartoe de nota inspraak en overleg. Inhoudelijk gezien zijn omwonenden evenwel op de hoogte en heeft afstemming plaatsgevonden; later dan de voorkeur had maar zonder enige benadeling.

Conclusie 3.1 :
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 3.2:
De nieuw geplande ontsluitingsweg naar de Bouwkamp is volgens de APV niet toegestaan en is overbodig wanneer het nieuwe fietspad wordt aangelegd.

Reactie 3.2:
Zie beantwoording zienswijze 1.5.

Conclusie 3.2:
Zie beantwoording zienswijze 1.5.

Zienswijze 3.3:
De nieuwbouw/uitbreiding van de stallen kan geen onderdeel zijn van de bestemmingsplanwijziging. Hiervoor dient een aparte omgevingsvergunning met inspraak moeten worden aangevraagd.

Reactie 3.3:
Zie beantwoording zienswijze 2.3.

Conclusie 3.3:
Zie beantwoording zienswijze 2.3.

Zienswijze 3.4:
De hoeveelheid te houden paarden geeft stankoverlast, stikstofdepositie en mestopslag is volgens de APV niet toegestaan.

Reactie 3.4:
Zie beantwoording zienswijze 1.1, 1.2, 1.3 en 1.6.

Conclusie 3.4:
Zie beantwoording zienswijze 1.1, 1.2, 1.3 en 1.6.

Zienswijze 3.5:
Het heeft er de schijn van dat bedrijfsmatige activiteiten zullen plaatsvinden op de locatie die niet passen bij de bestemming 'Wonen'. Dit wordt bevestigd door de omvang van de verbouwing en de gemaakte tekeningen.

Reactie 3.5:
Zie beantwoording zienswijze 1.1, 1.2 en 1.7.

Conclusie 3.5:
Zie beantwoording zienswijze 1.1, 1.2 en 1.7.

Zienswijze 3.6:
Het heeft er alle schijn van dat de omwonenden in de toekomst flinke overlast kunnen verwachten. Het bewust niet communiceren versterkt dit idee nog meer.

Reactie 3.6:
We zien niet in op welke wijze omwonenden door dit plan overlast kunnen verwachten.

Conclusie 3.6:
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4: (174593)

Zienswijze 4.1:
In punt 6.2 onder het kopje "Inspraak en overleg" van de toelichting van dit bestemmingsplan staat dat "direct omwonenden nauw betrokken [worden] in de totstandkoming van de planvorming". In de reactienotie van de gemeente van oktober 2022 op het voorontwerp van dit bestemmingsplan is gesteld dat "naar aanleiding van de ingediende reacties hebben de initiatiefnemers dit alsnog opgepakt en met enkele omwonenden gesproken".

Zowel met mij als (bij navraag) andere buren van de Bouwkamp is er op geen enkele manier contact geweest. De enige met wie is gesproken heeft zelf contact opgenomen met de initiatiefnemer.

Reactie 4.1:
Dit is juist, dat is ook als zodanig onderkent, zie daartoe de nota inspraak en overleg. Inhoudelijk gezien zijn omwonenden evenwel op de hoogte en heeft afstemming plaatsgevonden; later dan de voorkeur had maar zonder enige benadeling.

Conclusie 4.1 :
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 4.2:
Reclamant geeft aan dat een nieuwe inrit op de Bouwkamp een verkeersgevaarlijke situatie gaat opleveren. Daarbij verdwijnt er door deze inrit groen. Tevens wordt getwijfeld aan de nut en noodzaak van deze inrit, aangezien de bestaande inrit (die momenteel tevens wordt gebruikt als fietspad) nog enkel privé zal worden gebruikt door de aanleg van een separaat fietspad.

Reactie 4.2:
Zie beantwoording zienswijze 1.5.

Conclusie 4.2:
Zie beantwoording zienswijze 1.5.

Zienswijze 4.3:
Reclamant geeft aan dat de stallen flink uitgebreid worden. Reclamant is het niet eens met de in de reactienota vooroverleg genoemde "Beperkte uitbreiding" en pleit er daarom voor dat deze uitbreiding apart moet worden voorgelegd aan het college voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Reactie 4.3:
Zie beantwoording zienswijze 1.1, 1.2, 1.7 en 2.3.

Conclusie 4.3:
Zie beantwoording zienswijze 1.1, 1.2, 1.7 en 2.3.

Zienswijze 4.4:
Reclamant haalt een aantal berichtgevingen aan die op internet te vinden zijn waarbij het erop lijkt dat er op de locatie Blankensteinweg 53 te Meppel bedrijfsmatige activiteiten (zullen gaan) plaatsvinden. Dit soort berichtgeving past niet bij het voornemen om het bestemmingsplan te wijzigen van een bedrijfsmatige bestemming (manege) naar een woonbestemming.

Reactie 4.4:
Zie beantwoording zienswijze 1.1, 1.2 en 1.7.

Conclusie 4.4:
Zie beantwoording zienswijze 1.1, 1.2 en 1.7.

Zienswijze 5: (1704761)

Zienswijze 5.1:
Reclamant vraagt zich af wat het aantal te verwachten verkeersbewegingen per dag zal zijn. Dit i.v.m. een op- en afrit naar de Bouwkamp wat een drukke weg is en waar veel mensen langs fietsen.

Reactie 5.1:
Zie beantwoording zienswijze 1.5. Met als aanvulling dat de bedrijfsmatige activiteiten op deze locatie zullen stoppen. Dit houdt in dat het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie afnemen.
De nieuwe op- en afrit naar de Bouwkamp is bedoeld voor niet zakelijk gebruik horende bij de woning/paardrijhal. De verdere aanvraag voor deze op- en afrit wordt behandeld in een afzonderlijk traject. Binnen die aanvraag moet aan alle voorwaarden worden voldaan.

Conclusie 5.1 :
Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. 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

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

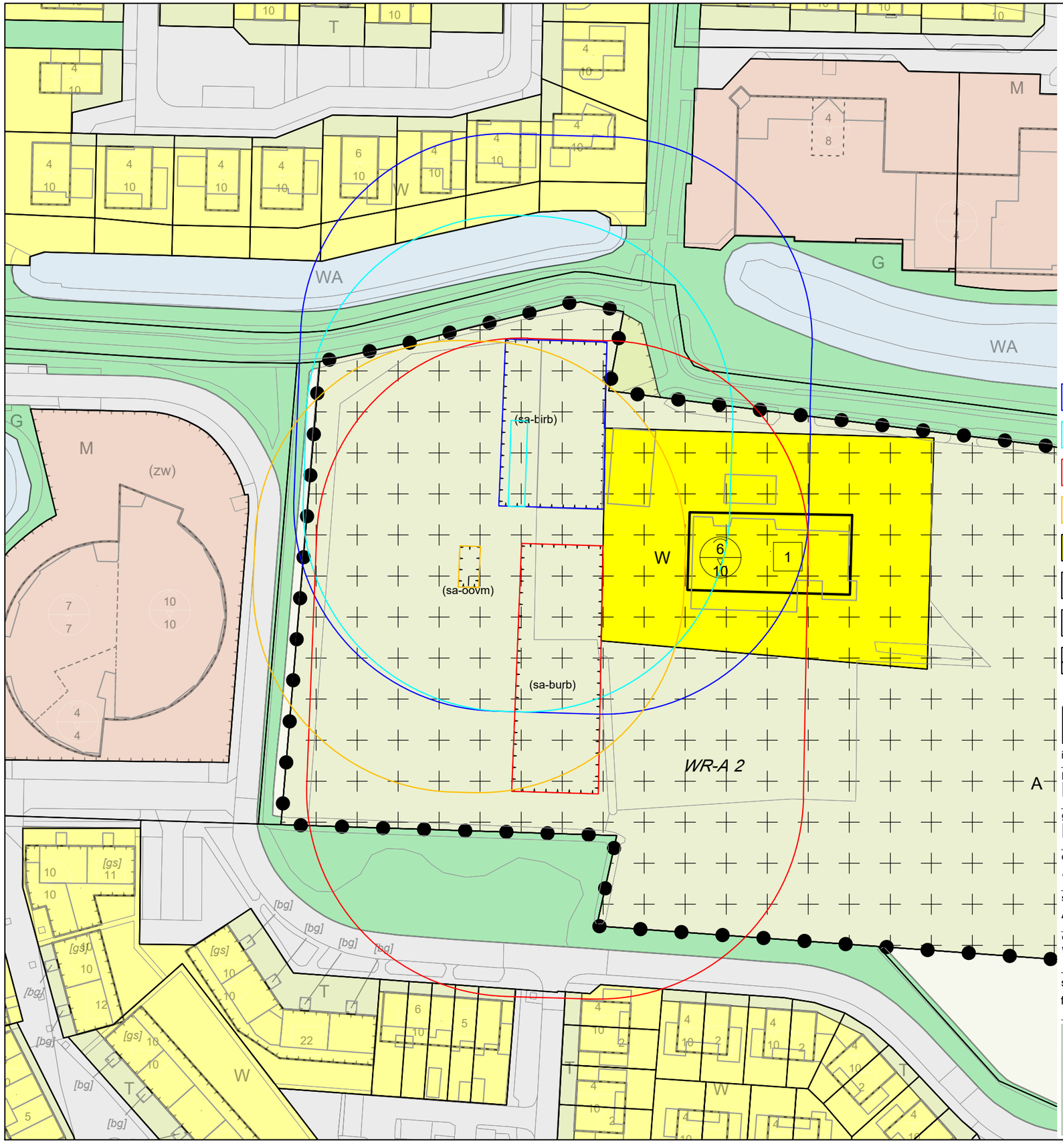
1. De maximering tot maximaal 8 paarden
2. De specificering van een binnenrijkbak i.r.t. een buitenrijkbak als ook de ondergrondse voorziening voor de opslag van mest

Verbeelding

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen:

3. De opname van de aanduiding voor de ondergronds opslag voor mest

Bijlage 5 Verbeelding bestemmingsplan met VNG-richtafstanden



binnenrijbak

stallen binnenrijbak

buitenrijbak

mestopslag

W 6 bestemmingsplan (NL.IMRO.0119.Blankenstein53-BPC1)

bestemmingsplan (NL.IMRO.0119.Oosterboer-BPC2)

ondergrond (BGT)

ondergrond (BRK)

Witteveen + Bos

in samenwerking met

project:
BLANKENSTEINWEG 53, MEPPEL

gemeente:
Meppel

onderdeel:
50 meter cirkels

projectnummer:
150244

status:
nvt

identificatienummer:
nvt

opdrachtgever:
Witteveen + Bos

bladnummer:
1 van 1

schaal :	1:1000	tekenaar:	MvB	datum :	1 december 2025
formaat :	A3			bestandsnaam :	25WITTB005-001

RUIMTE LOKET NL
Ruimteloket, data in kaart
Vingerling 49B | 3271 VD Mijnsheerenland
085 016 38 74 | info@ruimteloket.nl
www.ruimteloket.nl