Beste leden van de gemeenteraad,

Op basis van de commissievergadering van de 23 september 2021 heeft u nog een aantal vragen en een verzoek aan het college. Kort samengevat zijn dat de volgende 4 onderwerpen.

- Het aangaan van een gesprek met de bewoners en hiervan een verslag overleggen.
- Welke afspraken zijn er in het verleden gemaakt? Hoe past dit binnen het eerder gegeven advies voor de haven?
- Er is verwarring rondom de feiten en techniek. Hierbij zijn er vragen gesteld over het aanpassen van de geluidsnormen, waar wordt er nu precies gebouwd en hoe zit het met de vaste steigers en de drijvende aanlegsteigers.
- U wilt een realistische visualisatie ontvangen

Op de volgende pagina's vindt u per onderwerp de gevraagde informatie.

Gespreksverslag voorbereidend gesprek met insprekers (incl reactie)

13 oktober 2021 17:00
Stadhuis Meppel zaal Nijeveen

Aanwezig: Dhr. Roze (namens de buurt)
Dhr. Bezemer (persoonlijke titel)
Wethouder Van Ulzen (gemeente Meppel)
Dhr. Bevers (gemeente Meppel)

Wethouder opent het gesprek met het welkom heten van de gasten. Het is fijn dat het gesprek op zo een korte termijn kan plaatsvinden. Waarbij hij aangeeft dat ze op zo'n korte termijn konden.

Dhr. Roze en Bezemer hebben onlangs ingesproken in de raadscommissie en hierbij hun ongenoegens geuit over het voorgestelde bestemmingsplan. Naar aanleiding van deze behandeling heeft de commissie gevraagd of de wethouder met de buurt in gesprek wil gaan. Dit gesprek is bedoeld om het over het proces te hebben om tot een gesprek met de buurt te komen. Voorafgaand worden daar van beide kanten de verwachtingen bij geschetst en wat de mogelijkheden zijn. Daarbij geeft de wethouder ook aan dat de het college niet voornemens is om het voorstelt te wijzigen.

Het gesprek gaat met name over het proces om tot een bestemmingsplan te komen. Wat zijn de rechten en plichten van de gemeente. Wat is de rol van de aanvrager/initiatiefnemer en de relatie daarin tot de gemeente. De gasten geven aan het gevoel te hebben dat de gemeente te veel naar de zijde van de projectontwikkelaar stuurt in plaats van de belangen van de omwonenden. Hierop wordt dit onderwerp nader besproken waarbij stil wordt gestaan in de belangenafweging en de toetsing die inhoudelijk plaatsvindt wanneer er zo een aanvraag ligt. Omwonenden geven vooral aan dat zij ervaren dat er te weinig naar hen wordt geluisterd. Daarbij wordt er gedoeld op echt luisteren, en dat zoiets meer geduid moet worden dan een reactie op een zienswijze. De wethouder geeft aan dat hij hoopt dat dit gesprek al zo wordt beschouwd, en wijst ook op het inspreekrecht waar de commissie heeft geluisterd naar de gevoelens die leven in de buurt.

Ook wordt tijdens het gesprek kort stil gestaan bij de inhoud van het bestemmingsplan. Dit betreft ondermeer de terrassen en het toevoegen van groen. Ingegaan wordt op hoe zoiets in een bestemmingsplan wordt geregeld. Hierover komen de aanwezigen helaas niet nader tot elkaar.

Beide gasten geven aan het zeer te betreuren dat de gemeente niet stil staat bij hun bezwaren. Dit leidt ook tot het gevoel absoluut niet gehoord te worden. Wethouder geeft aan dat er zo goed als mogelijk geprobeerd is stil te staan bij de bezwaren van de omwonenden, maar dat deze niet op alle punten kunnen leiden tot een aanpassing van de plannen. Hierop geven de gasten nogmaals aan dat de gemeente er moet zijn voor haar inwoners en niet voor de ontwikkelaars.

Afgesproken is dat de heer Roze in de buurt gaat sonderen wie er wil aanschuiven bij een vervolggesprek. Wethouder Van Ulzen gaat in gesprek met de ontwikkelaar om deze partij te verzoeken om ook aanwezig te zijn bij dit gesprek. Op basis daarvan organiseert de gemeente een vervolggesprek.

Van:
Verzonden: woensdag 3 november 2021 09:23
Aan:
Onderwerp: Re: Afspraak informatieavond buurt rondom Prins Hendrikkade

"Geachte heer ,

Wij hebben uw verslag gelezen, maar geven geen reactie op uw verslag, omdat wij ons niet kunnen vinden in de wijze van verslaglegging en de inhoudelijke eenzijdigheid vanuit het oogpunt van de gemeente."

Met vriendelijke groet,

Gespreksverslag bewonersbijeenkomsten

30 november 2021 16:00 en 19:30
Digitaal

Bijeenkomst 16:00
Aanwezig : Wethouder Van Ulzen (gemeente Meppel)
Dhr. Bevers (gemeente Meppel)
Dhr. Proper (gemeente Meppel)
Dhr. Wering (gemeente Meppel)
Dhr. Stienstra (WVG)
3 Bewoners

Dit betrof een inloopsessie tussen 16:00uur en 18:00 uur. Tijdens deze sessie zijn er twee bewoners digitaal langsgekomen. Bewoners 1 is al bij twee bijeenkomsten geweest die eerder door WVG zijn georganiseerd. Hij geeft aan dat hij bij deze bijeenkomsten met een goed gevoel is weggekomen. Dat hij niks tegen het plan heeft maar wel zorgen met parkeren. Wethouder geeft aan dat het plan voldoet aan de parkeernormen nota en de heer Stienstra heeft een verdere toelichting gegeven hoe dit in het plan is verwerkt. Daarnaast had bewoner 1 vragen omtrent de positionering van de woningen ten opzichte van het water. De heer Bevers laat doormiddel van een aantal plaatjes zien hoe dit eruit ziet. Bewoner 1 concludeert dat het allemaal binnen de huidige contouren van de aanlegvoorzieningen plaatsvindt en dat het meevalt.

Tijdens dit gesprek komt bewoner 2 in de vergadering. Bewoner 2 is met name nieuwsgierig naar de beelden van de nieuws ten opzichte van de Schuttevaerhaven, daarnaast is de bewoner ook nieuwsgierig hoe het parkeren is geregeld. De heer Stienstra laat nieuwe visuals zien. Deze zijn gemaakt naar aanleiding van de commissievergadering van september 2021. Daarnaast stelde bewoner 2 de vraag wanneer er gestart wordt. De heer Stienstra geeft aan dat zo snel mogelijk de aanvraag omgevingsvergunning gedaan wordt zodra het bestemmingsplan in werking treedt. Ook bewoner 2 was ook zeer positief over dit plan. Bewoner 1 geeft na die tijd aan dat de nieuwe visuals veel duidelijker zijn en veel vragen wegnemen.
Aan het eind van de bijeenkomst kwam bewoner 3 even langs. Hij kwam kijken hoe het ging en gaf aan er vanavond inhoudelijk bij te zijn.

Bijeenkomst 19:30
Aanwezig : Wethouder Van Ulzen (gemeente Meppel)
Dhr. Bevers (gemeente Meppel)
Dhr. Proper (gemeente Meppel)
Dhr. Wering (gemeente Meppel)
Dhr. Stienstra (WVG)
15 Bewoners

Deze bijeenkomst betrof geen inloopsessie. Bijna alle aanwezigen waren vanaf het begin aanwezig. De heer Wering deed de introductie, voorstelrondje aanwezigen vanuit de gemeente en WVG, legde de vergaderregels uit en melde dat er een vertegenwoordiger van de pers aanwezig was.

De wethouder heette de bewoners welkom. Hierbij stond de wethouder stil bij de noodzaak van de digitale bijeenkomst. De wethouder had de bijeenkomst liever ook fysiek in het stadhuis of Ogterop gehouden maar de huidige coronamaatregelen hebben roet in het eten gegooid. Ook verwees de wethouder naar de middagsessie. De

wethouder deed de mededing dat het plan donderdag 9 december 2021 opnieuw geagendeerd is bij de raadscommissie. Vermoedelijk wordt het plan dan 16 december in de gemeenteraad behandeld. De stukken die nu voorliggen bij de raadcommissie zijn dezelfde als tijdens de commissievergadering in september 2021. Bij de stukken voor de komende vergadering worden extra documenten toegevoegd met informatie waar de commissie om heeft gevraagd. Een verslag van deze bijeenkomst is hier onderdeel van. De wethouder geeft een aantal keer tijdens de bijeenkomst aan dat deze informatie openbaar beschikbaar komt voor aanwezigen. Ze kunnen zich hiervoor melden via Postbus@meppel.nl

Bewoner 1 stelt of ze nu ook antwoorden krijgen of alleen vragen mogen stellen en de gemeente hier schriftelijk op gaat reageren. Daarbij geeft ze concreet aan dat ze bezwaar heeft tegen de bouwhoogte en of deze ook aangepast kan worden. De wethouder geeft aan dat we gaan proberen zoveel mogelijk vragen meteen te beantwoorden maar dat het bestemmingsplan waarover de raad een besluit wordt gevraagd, niet is gewijzigd. Meerdere bewoners geven aan dat ze het raar vinden dat de stukken ongewijzigd opnieuw in behandeling worden genomen door de raadscommissie. Dit komt een aantal keer terug tijdens de bijeenkomst.

De heer Stienstra gaf hierna een toelichting op het plan, een uitleg van de stedenbouwkundige uitgangspunten ten aanzien van de Prins Hendrikkade en de Concordiastraat en een terugblik op waar men vandaan kwam met deze ontwikkeling.

Bewoner 2 stelt dat de raadscommissie heeft aangegeven eerst antwoorden te willen voordat het plan opnieuw besproken kan worden. De wethouder heeft hierop gereageerd dat de openstaande vragen vooraf de behandeling in de commissie beantwoord worden zoals eerder besproken. De raadscommissie bepaalt zelf of ze het inhoudelijk gaan behandelen. Daarna gaf bewoner 2 aan bezwaar te hebben tegen de aanwezigheid van de heer Stienstra. Deze heeft andere belangen dan de bewoners.

Bewoner 3 ging in op de stedenbouwkundige randvoorwaarden (waarom de lijn van de Prins Hendrikkade en niet de Prins Hendrikstraat) en de rol van de welstandscommissie in dit proces. De heer Bevers geeft een toelichting op de stedenbouwkundige randvoorwaarden en legt uit het verschil tussen stedenbouw en welstand. Daarbij geeft hij aan dat welstand nog geen advies heeft gegeven omdat er nog geen uitgewerkt bouwplan is overlegd door WVG. Dat volgt veelal na een besluit over het wijzigen van de bestemming. Bewoner 3 geeft nog aan dat het onduidelijk is hoe alles er nu uit komt te zien.

Bewoner 4 geeft aan dat hij begrijpt dat vanuit het perspectief van de Prins Hendrikkade de bouwhoogtes kloppen. Vanuit de Schuttevaerhaven snapt hij het niet. Daarnaast geeft hij aan dat de woningen de haven ingeschoven worden. Wethouder stelt voor om de beelden te delen qua positionering en de nieuwe visuals. Bewoner 4 vraagt dan ook meteen een toelichting op het toenemen van het water. Dit kon hij niet uit de stukken halen. De heer Bevers is begonnen met de projecties waar de bebouwing komt geprojecteerd op een luchtfoto. Bewoner 4 concludeert dat feitelijk het oppervlakte toeneemt maar effectief niet. Daarna heeft de heer Stienstra de nieuwe visuals laten zien.

Bewoner 2 geeft daarna aan dat de bouwhoogte van de Concordiastraat in het bestemmingsplan misschien wel 11 meter is maar dat de feitelijke bouwhoogte 9 meter 80 is.

Bewoner 5 stelt de vraag waarom er aan alle wensen van de ontwikkelaar wordt voldaan en wordt er voorbij gegaan aan de bezwaren van omwonende. Hierop reageerde de wethouder dat de ontwikkelaar ook zijn bouwplannen heeft moeten aanpassen. Bijvoorbeeld: het waren er eerst 13 woningen nu nog maar 12. De wethouder realiseert dat het plan een impact heeft op de omgeving maar het college van burgemeester en wethouders kan hier achter staan. De heer Stienstra heeft daarna de geschiedenis nogmaals uitgelegd om te duiden dat het plan wel is aangepast. Bewoner 5 geeft aan geen behoefte te hebben aan dat verhaal.

Bewoner 6 geeft aan dat de nieuwbouw dicht bij de bestaande woningen aan de Prins Hendrikstraat komt te staan en dat de laatste twee woningen in deze straat klem komen te zitten tussen de nieuwbouw en de bestaande bebouwing aan de Prins Hendrikkade. Hierop reageert bewoner 6 dat de gemeente niet luistert. Daarbij geeft de bewoner aan dat het eerste plan van een woontoren van 40 meter op de kop van de Prins Hendrikkade wat hem betreft wel akkoord was.

Hierna ontstond er een gesprek met voorgaande bewoners over het wel of niet luisteren en de juiste weergaven van de eerder gegeven informatie en beantwoording en de hiervoor besproken onderwerpen.

Bewoner 7 meldt tussendoor dat de 3 parkeerplaatsen naast de nieuwbouw ruimtelijk niet kunnen omdat er simpelweg geen ruimte is om deze aan te leggen. De heer Bevers geeft hierop aan dat er ruimte gecreëerd wordt door de nieuwbouw verder weg te leggen.

Bewoner 1 geeft tijdens het gesprek aan dat ze niet tegen de bebouwing zijn maar wel tegen de hoogte en de diepte. Ook hadden ze liever gezien dat de woningen aan de andere kant van de Prins Hendrikkade stonden.

Bewoner 4 geeft aan dat de getekende woningen te klein worden weergegeven op de tekeningen.

Bewoners 2 bestrijdt dat het voorliggende plan groener is dan de huidige situatie. Daarbij laat hij foto’s zien van de periode van voor de sloop. De wethouder legt daarbij uit dat ruimtelijk mogelijk is kan afwijken van wat er feitelijk beleefd wordt. Ook laat bewoner 2 eigen impressies zien van wat de nieuwbouw gaat betekenen. De heer Stienstra geeft daarbij aan dat bewoner 2 is uitgegaan van de 13 woningen die het plan eerst behelsde.

Meerdere bewoners geven aan een onbevredigend gevoel te hebben naar aanleiding van deze avond. De wethouder reageert hierop dat hij zich dat kan voorstellen en baalt dat, dat gevoel niet weg kan nemen. Hij begrijpt dat bij de aanwezige bewoners het gevoel bestond dat er nog wijzigingen doorgevoerd konden worden maar er ligt een besluit een van college van burgemeester en wethouder. Daarbij heeft de wethouder tijdens de commissievergadering van september 2021 al aangegeven achter de stukken te staan.

Bewoner 8 gaf aan dat bewoner 2 en 4 ook namens hem spreken en verwees naar een artikel van Sterk Meppel waarin hij aangaf dat ook niet omwonenden het een slecht plan vinden.

Meerdere bewoners vroegen zich af hoe dit plan paste binnen de filosofie van de omgevingswet en dan met name het participatietraject. De wethouder reageert hierop door te stellen dat de aangepast regels rondom participatie pas van kracht zijn op het

moment dat de omgevingswet wordt ingevoerd. De wethouder constateert dat er desondanks er toch participatie heeft plaatsgevonden in dit traject.

Als afsluiting heeft de wethouder de rol van de raad uitgelegd. Het college van burgemeester en wethouders heeft een besluit genomen en stelt dat besluit ook voor aan de gemeenteraad. WVG heeft dit plan ingediend en heeft recht op een besluit op deze aanvraag. In aanvulling daarop heeft de heer Bevers het technische procedures uitgelegd wat de bewoners nog kunnen ondernemen tegen dit plan. Hierbij is aandacht besteed aan het inspreken en beroep bij de Raad van State. Ook is stil gestaan bij het feit dat de raad het plan kan vaststellen, gewijzigd vaststellen of afwijzen.

Bewoner 9 stelt dat de gemeente toch ook niet naar Den Haag wil gaan. De heer Bevers geeft daarbij aan dat in dit dossier de kans zeer groot is dat dit wel gebeurd. De wethouder geeft aan dat de gang naar de Raad van State een recht is waar iedereen gebruik van kan maken en als het nodig dan is het nodig.

Om 21:00 sluit de wethouder de bijeenkomst. Hierbij erkent hij nogmaals dat hij begrijpt dat de bewoners een onbevredigend gevoel overhouden aan deze bijeenkomst. Hij dankt iedereen voor zijn of haar aanwezigheid.

Afspraken uit het verleden

In 2011 is er een principe-uitspraak geweest van het college over deze ontwikkeling. Dit principebesluit is het startpunt vanuit waar initiatiefnemer zijn of haar plannen verder gaat ontwikkelen. Daarbij is het goed om te vermelden dat dit een standpunt is van het college waar maar beperkt rechten aan ontleend kunnen worden. Het is zeker geen besluit waarbij vooraf al duidelijk is dat de plannen de eindstreep gaan halen.

Bijgevoegd vindt u het besluit en de bijbehorende brief welke zijn verzonden. In het principebesluit is aangegeven dat (in principe) geen medewerking wordt verleend aan woningen waarvoor een hogere geluidsbelasting geldt dan 55dB. Dit om een goed woon- en leefklimaat voor de bewoner te garanderen.

In het bestemmingsplan dat ter vaststelling voorligt zijn weliswaar twee dove gevels opgenomen, omdat op deze gevels de geluidsbelasting hoger is dan 55dB, maar dit is alleen op een specifieke gevel op de verdieping van twee van de 12 woningen. Het plan is beoordeeld door de RUD en het woon- en leefklimaat is niet in het geding.

meppel.nl

Aanvraagformulier principeverzoek

1. Gegevens van de aanvrager

Naam en voorletters [redacted] □ man ~~□ vrouw~~
Correspondentieadres Postbus 132
Postcode 7940 AC woonplaats Meppel
Telefoon overdag [redacted]
E-mailadres
Bent u □ eigenaar ~~□ huurder~~
~~□ anders, namelijk~~

2. Machtiging

Laat u dit principeverzoek door een gemachtigde verzorgen?
□ nee ~~□ ja~~, vul dan hier de gegevens van die persoon in

Naam en voorletters □ man □ vrouw
Functie
Correspondentieadres
Postcode woonplaats
Telefoon overdag
E-mailadres

3. Lokale en kadastrale aanduiding bouwwerk / perceel

Straat en huisnummer Prins Hendrikkade 1 en 2
Postcode 7941 CV woonplaats Meppel
Kadastrale aanduiding gemeente Meppel
sectie en nummer A 8064 en A 8764

Tip: kijk voor deze informatie in de koopakte van het pand of het perceel of neem contact op met het kadaster.

4. Bouwwerkzaamheden / gebruikswijziging

Omschrijving van het plan
Het gaat om het ~~□ tijdelijk~~ □ bouwen, *ga naar vraag 6*

~~□ wijzigen van het gebruik,~~ *ga naar vraag 5*

van een veertiental kadewoningen met aanlegmogelijkheid voor een boot aan de achterzijde, de Schuttevaerhaven.

5. Gebruikswijziging

- Huidig gebruik van het gebouw
  Opslag RIBW (bestemming: bedrijfsdoeleinden) . . .
- Soort beroep / bedrijf
  Begeleidt wonen . . . . . .
- Aard van de werkzaamheden
  opslag . . . . . .
- Gaat u klanten aan huis ontvangen?
  ☐ nee ~~☐ ja, .. . personen per week~~
- Werkuren en openingstijden
  werkuren per week .. n.v.t.. . openingstijden van .. . tot .. . uur
- Gebruiksoppervlak beroep / bedrijf
  ..n.v.t.. m²
- Hoeveel medewerkers heeft u in dienst?
  ..n.v.t.. personen
- Hoeveel parkeerplaatsen zijn op het perceel aanwezig?
  n.v.t. .. parkeerplaatsen
- Gaat u ook bouwwerkzaamheden ten dienste van de functiewijziging verrichten?
  ~~☐ nee ☐ ja~~
- Zo ja, welke werkzaamheden betreft het? geheel nieuwbouw, na sloop . .
  .. . .

6. Bijlagen

Afhankelijk van de complexiteit van het project moet u aanvullende informatie aanleveren (zie toelichting)

☐ beschrijving projectgebied	☐ schets- of bouwplan 1:100 / situatie 1:1000
☐ bodemonderzoek	☐ onderzoek externe veiligheid
☐ akoestisch onderzoek	☐ rapport bedrijfshinder
☐ onderzoek luchtkwaliteit	☐ distributie planologisch onderzoek
☐ archeologisch onderzoek	☐ rapport economische uitvoerbaarheid
☐ melding Wet milieubeheer	☐ rapport overleg met waterschap (watertoets)
☐ onderzoek natuurbeschermingswet	☐ rapport duurzame stedenbouw / duurzaam bouwen

Tip: neem contact op met de gemeente om te achterhalen welke onderzoeken in uw geval aangeleverd moeten worden.

7. Handtekening

Hierbij verklaar ik dat ik het formulier naar waarheid heb ingevuld.

28 juli 2011
Datum

[redacted]

Lees de toelichting op de volgende pagina.

Voor het in behandeling nemen van een principeverzoek brengen wij bij u, op basis van het artikel 2.8.4 van de legesverordening 2011, € 250,- aan legeskosten in rekening.

Contactgegevens

Adres	Gemeente Meppel Grote Oever 26 Postbus 501 7940 AM Meppel
Telefoon	14 0522
Internet	www.meppel.nl
E-mail	postbus@meppel.nl

MEMO

woonconcept vastgoed

Onderwerp : **Ontwikkeling woningen Prins Hendrikkade te Meppel**

Aan : het college van B&W van de gemeente Meppel

Van : [redacted]

Datum : 28 juli 2011

Kopie : [redacted] gemeente Meppel

Projectnr. : 2008140

BIJLAGE BIJ HET AANVRAAGFORMULIER PRINCIPEVERZOEK D.D.

- Situatietekening op schaal 1:1000 (bijvoorbeeld een kadastrale kaart).
  - Bij dit principeverzoek is een kadastrale kaart schaal 1:2.000 bijgevoegd.
- Een schetsplan op schaal.
  - Een situatietekening met schaallat is bijgevoegd. De sprongen in de bebouwing zijn in nauw overleg met de stedenbouwkundige van de gemeente tot stand gekomen.
- Beschrijving van het huidige gebruik van de percelen en opstallen.
  - De RIBW (Regionale Instelling Beschermende Woonvormen) heeft momenteel de loods in gebruik voor opslag. De bedrijfswoning op nr. 1 wordt nog bewoond.
- Wat is de aanleiding tot het bouwplan?
  - Woonconcept heeft reeds lange tijd geleden deze locatie aangekocht na voorlichting door de gemeente Meppel. Mede op basis van de Hoogbouwnota is op deze locatie al eens een plan ontwikkeld met een woontoren tot ca. 30m. Door een grote budgetoverschrijding en na een informatieavond met de buurt is besloten tot een herontwikkeling.
- Beschrijving en motivering van het project.
  - Voortschrijdend inzicht en ingebruikname van nieuwe rekensoftware voor geluid bij de provincie Drenthe bracht aan het licht dat het plan binnen de 55dB(A)- contour valt van het gezoneerde bedrijventerrein Oevers. Uit de vele akoestische rekensessies blijkt evenwel dat woonbebouwing met een goed akoestisch binnenniveau mogelijk is. Op de gevel is weliswaar een te grote geluidbelasting. De eerste 2 bouwlagen kunnen gerealiseerd worden met een door de gemeente te verstrekken ontheffing. Deze ontheffing valt binnen het ontheffingsbeleid van de gemeente Meppel. De eventuele derde bouwlaag zal als akoestische dove gevel uitgevoerd moeten worden. De mogelijkheden hiertoe zijn reeds door de architect, in overleg met akoestische adviseurs, bekeken en besproken.
  - De nieuwbouw moet een voortzetting worden van de huidige kadebebouwing langs de Prins Hendrikkade ('De Kade' en 'Buitenhaven'). Daarnaast moet de nieuwbouw zodanig worden gepositioneerd dat enerzijds de achterliggende haven zichtbaar wordt en anderzijds ook het gevoel moet bestaan dat men zich op een schiereiland bevindt. Door de verspringing van de bouwblokken wordt de structuur van het eiland gevisualiseerd, terwijl de brede doorkijken het zicht naar de haven maken. M.b.t. de bestaande aanlegsteigers zullen nadere afspraken met de gemeente moeten worden gemaakt. In het verleden is over verplaatsing van de huurplaatsen gesproken.
- Voorgestelde functies in omvang en aantallen.

- 14 Koopwoningen

• Beschrijving van de bebouwing (bouwvolume, bouwvorm, bouwhoogte, bouwdiepte, aan- en bijgebouwen, aantal kamers, etc.).
  - De nu voorgestelde bebouwingsvorm moet de herinnering aan pakhuizen en statige koopmanswoningen doen herleven. Met een smalle beuk en diepe plattegrond kan dit waargemaakt worden. De woningen kennen straks twee voorkanten, zowel aan de waterzijde als aan de kadezijde.
    De bouwhoogten schommelen nu tussen twee (vanaf de bestaande bebouwing aan de Prins Hendrikstraat) en drie lagen, maar zou ook op drie en vier kunnen liggen. Om tegemoet te komen aan de geluideisen, maar ook binnen de regels van het Bouwbesluit te blijven worden de woningen vanuit het midden (dak) 'opengeknipt', zodat daglichttoetreding en ventilatie mogelijk wordt gemaakt.
• Relatie met de omliggende bebouwing.
  - De nieuwbouw haakt aan op bestaande bebouwing langs de Prins Hendrikstraat en aan de achterzijde op de Schuttevaerhaven, waarlangs ook bestaande bebouwing aanwezig is (achterkanten). De bestaande bebouwing is vrijwel overal twee lagen met kap, waardoor in hoogte weinig afwijking te zien zal zijn.
• Wat is de beoogde doelgroep van het project?
  - De woningen zijn in principe bedoeld als gezinswoningen en niet specifiek voor een oudere doelgroep, alhoewel die hier prima terecht kunnen.
• Zijn er op het terrein bomen en / of andere waardevolle groenelementen aanwezig en hoe worden die ingepast in het nieuwe plan?
  - Op de locatie komen enkele bomen voor, met name aan de oeverkant van de Buitenhaven. Deze zullen zoveel als mogelijk worden ingepast in de plannen.
• Hoe is het parkeren voor het plan geregeld?
  - De norm is 1,9 pp/won. Elke woning zal een parkeerplaats op eigen terrein krijgen. Daarnaast zijn nu 9 officiële parkeerplaatsen aanwezig. Het overige gebied wordt nu ook regelmatig gebruikt als parkeerplaats. Het aantal parkeerplaatsen kan met nog 13 stuks extra uitgebreid worden. Daarmee komt het totaal aantal parkeerplaatsen voor het wonen op 27.
• Hoe wordt de overige (openbare) ruimte rondom het project ingericht?
  - De route richting Westeinde/ Kaapbruggen middels de brug over de Schuttevaerhaven is een belangrijke recreatieve route. De inrichting van het openbare gebied moet dan ook als zodanig gerealiseerd. Dit betekent dat de openbare ruimte intiem moet zijn en meer gericht moet zijn op verblijven, dan op verkeer. De bestrating voor 'De Kade' kan doorgezet worden.
• Hoe wordt het plan ontsloten?
  - Via de Prins Hendrikstraat.
• Wat wordt in het plan gedaan aan duurzaam bouwen?
  - Uiteraard zal voldaan worden aan de regels van het Bouwbesluit (epc = 0,6). Nadere uitwerking volgt nog.

***


Variant met 14 kadewoningen
beukmaat 5100,
parkeren 1 op kavel, 1 extra
inc. bezoek op kade, norm 1,9
max. 22 parkeerplaatsen op terrein,
9 parkeerplaatsen aanwezig nu,
13 extra realiseerbaar, 13 nodig.
Buitenhaven
Schuttevaerhaven
Prins Hendrikkade
Prins Hendrikstraat
6,0 meter straat haaks parkeren
de lijn van 22,38 graden waarbij op 5100 een sprong van 2100 ontstaat
1a
1
2
7
52
50
48
46
44
42
40
38
36
34
32
30
28
26
24
22
37
35
33
31
29
27
69
67
65
massa
PRINS HENDRIKKADE MEPPEL
WOONCONCEPT VASTGOED
SCHETSPLAN KADEWONINGEN
STEDENBOUW
5 10 15 20 meters 30
SO 01
02 MEI 2011

meppel.nl

Adviesnota

Behandeld door:			Datum: 21 september 2011			Openbaar nee	Control maak keuze	Verantw. Portefeuillehouder T. Dohle
	s	w	w	w	b	Besluit conform d.d		Afdeling
Akkoord								
Bespreken						Besluit d.d. nummer		Reg. Nummer

* Indien openbaar vertrouwelijke feiten opnemen in afzonderlijke bijlage.

Onderwerp
Principeverzoek woningbouw Prins Hendrikkade 1 & 1A.

Advies
1 In principe bereid te zijn om planologische medewerking te verlenen aan de bouw van circa 11 woningen binnen het gebied waarvoor de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor industrielawaai op de gevel van toepassing is;
2 Geen planologische medewerking te verlenen aan de bouw van circa 3 woningen gelegen in het gebied waarvoor de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor industrielawaai op de gevel wordt overschreden.
3 De intentie uit te spreken om de aanlegsteigers aan de achterzijde van het perceel, na het onherroepelijk worden van een op dit project betrekking hebbende planologische maatregel, op te heffen.

Samenvatting
Door Woonconcept Vastgoed is een principeverzoek ingediend voor de bouw van 14 woningen op de hoek van de Prins Hendrikkade. Het voormalige pand van Beijer wordt, ten behoeve van het bouwplan, geheel afgebroken. Het college heeft besloten om planologische medewerking te verlenen aan de bouw van 11 van de 14 woningen en de aanlegsteigers aan de achterzijde van het perceel op te heffen. Het college werkt niet mee aan de bouw van circa 3 woningen binnen het gebied waar de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) op een van de gevels wordt overschreden. Voor de planologische inpassing wordt een bestemmingsplan opgesteld.

Aanleiding
Al geruime tijd wordt gesproken over een passende herbestemming voor de voormalige Beijer locatie. Deze locatie is in eigendom van Woonconcept Vastgoed. Momenteel is het pand in gebruik voor de stalling en opslag voor de RIBW (regionale instelling beschermde woonvormen). Tevens is op het perceel een bedrijfswoning aanwezig. Deze wordt momenteel bewoond.

Op 28 juli 2011 is door Woonconcept Vastgoed, na intensief overleg met de gemeente, een principeverzoek ingediend voor de bouw van 14 grondgebonden woningen op de percelen Prins Hendrikkade 1 en 1A. Voor een nadere onderbouwing van het verzoek wordt verwezen naar de door Woonconcept Vastgoed aangeleverde informatie (zie bijlage 1).

Voordat initiatiefnemer de plannen verder uitwerkt (en hiervoor de kosten maakt) in een stedenbouwkundig ontwerp is ten aanzien van de akoestische situatie en de aanlegsteigers een principe-uitspraak van uw college nodig.

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel
Aanvrager duidelijkheid verschaffen over de planologische mogelijkheden voor de bouw van woningen op de percelen Prins Hendrikkade 1 en 1A.

Argumenten

1.1 Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Van toepassing is het geldende bestemmingsplan 'Meppel – Binnenstad (deelgebied II)'. Op basis van dit bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de vestiging van bedrijven zoals genoemd in bijlage 1 (bedrijvenlijst) van het bestemmingsplan. Het verzoek van Woonconcept Vastgoed past niet binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Medewerking aan het bouwplan is alleen mogelijk als het verzoek planologisch wordt ingepast. Gelet op de complexiteit van deze locatie wordt voorgesteld om het bestemmingsplan voor dit gebied te herzien.

De in 1961 afgegeven bouwvergunning voor de aanwezige bedrijfswoning is met het inwerkingtreden van het bovengenoemde bestemmingsplan (1991) onder het overgangsrecht gebracht. Bij eventuele nieuwbouw is het in de huidige situatie niet meer mogelijk om hier een bedrijfswoning te realiseren.

1.2 Er wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde industrielawaai.

Uit de door Woonconcept aangeleverde akoestische gegevens *(Berekening geluidbelasting op plangebied Prins Hendrikkade te Meppel, notitie 093553-00 d.d. 15 februari 2010)* is gebleken dat niet voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) voor industrielawaai. De projectlocatie is geheel gelegen binnen het op basis van de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein Oevers.

1.3 Voor een deel van het plan is het mogelijk hogere waarden vast te stellen.

Op 16 januari 2007 heeft uw college de beleidsregel 'Beleidsregel bij procedure hogere waarden Wet geluidhinder' voor het vaststellen van een hogere waarde vastgesteld. Met het principeverzoek wordt gedeeltelijk voldaan aan de maximale ontheffingswaarde voor industrielawaai van 55 dB(A). Er moet voldaan worden aan tenminste één van de gestelde voorwaarden.

Uw college is bevoegd om op basis van bepaling 5 (onder het kopje geluidzones rondom industrieterreinen) een hogere waarde vast te stellen in het kader van een bestemmingsplanprocedure. Bepaling 5 luidt als volgt: *"De woningen worden ter plaatse als vervanging van bestaande bebouwing gesitueerd".*

Aanvrager zal met een aanvullend akoestisch onderzoek en een berekening van de karakteristieke geluidwering van de gevel(s) aan moeten tonen dat een binnenwaarde van 35 dB(A) gehaald wordt.

1.4 Het plan is een passende invulling voor een voormalige bedrijfslocatie

Het plan voorziet in 14 grondgebonden gezinswoningen. De woningen vormen qua architectuur een logische overgang tussen de statige bebouwing aan 'De Kade' en de vrijstaande bebouwing aan de Concordiastraat. De bebouwing zal maximaal uit 3 bouwlagen met een maximale bouwhoogte van 10 meter bestaan, waarbij het mogelijk is dat de eerste bouwlaag verhoogd is t.o.v. het aangrenzende maaiveld. Gelet op de huidige situatie is het in ruimtelijk opzicht een aanzienlijke verbetering.

Kanttekeningen

1.1 Bedrijven worden qua geluidbelasting op slot gezet.

Het akoestisch onderzoek gaat uit van de huidige situatie en op basis van de nu aanwezige bedrijven. Het is hierdoor slechts een momentopname. Hoewel de geluidzone is vastgesteld om juist ruimte te scheppen tussen enerzijds geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) en anderzijds (geluidproducerende) bedrijven, wordt met de realisatie van deze woningen de geluidruimte voor aangrenzende bedrijven aanzienlijk beperkt. Een verdere uitbreiding van bijvoorbeeld de betoncentrale is na realisatie van bovengenoemd plan niet (meer) aan de orde.

In theorie kan dit uiteraard ook omgekeerd werken en kunnen zich op de locaties tegenover het projectgebied, bij een eventueel vertrek van de betoncentrale, bedrijven vestigen die minder geluid produceren. Hierdoor zal het akoestisch klimaat juist verbeteren.

1.2 Risico op planschadeclaims.

De onder 1.1 genoemde kanttekening kan tot gevolg hebben dat er planschadeclaims ontstaan. Deze claims kunnen, gelet op de beperking van de geluidruimte, aanzienlijk zijn. Op basis van artikel 6.4a onder 1 kan uw college met aanvrager overeenkomen dat de schade die voortvloeit uit het verzoek om het bestemmingsplan aan te passen, op de aanvrager verhaald kan worden. Hiervoor dient uw college met aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst te sluiten.

1.4 Parkeerbehoefte moet op eigen terrein opgelost worden.

Uit de aangeleverde schetsen is niet op te maken dat het parkeren geheel op eigen terrein opgelost wordt. Indien dit niet haalbaar is, zal in een overeenkomst nadere afspraken moeten worden gemaakt over de exacte invulling van de parkeerbalans. Uitgangspunt hierbij is dat het aantal openbare parkeerplaatsen niet af mag nemen.

2.1 Voor de woningen binnen gebied 1a geldt een te hoge geluidbelasting.

Voor een aantal woningen wordt op een hoogte van 7,5 en 10 meter de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) overschreden. Het is mogelijk om met het toepassen van zogenaamde 'dove gevels' het benodigde binnenniveau te halen. Echter, gelet op de hoge geluidbelasting op deze percelen, kan niet gewaarborgd worden dat de voortuinen van de woningen een goed woon- en leefklimaat hebben. Door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn in vergelijkbare gevallen bestemmingsplannen vernietigd.

Uw college wordt voorgesteld om géén planologische medewerking te verlenen aan de bouw van woningen waarbinnen één van de gevels gelegen is binnen het gebied waar een hogere geluidbelasting van toepassing is dan 55 dB(A).

3.1 Geen ruimte meer voor de aanlegsteigers.

Met de realisatie van dit plan komen de aanlegsteigers direct grenzend aan de achterzijde van het projectgebied in de Schuttevaerhaven geheel te vervallen (zie bijlage 3). Het gaat hierbij om circa 25 aanlegplaatsen. Uw college wordt voorgesteld om vooruitlopend op een planologische maatregel hierover een

principe-uitspraak te doen. Zonder het opheffen van deze aanlegsteigers biedt het plan geen ruimte om enig privéterrein bij de woningen te ontwikkelen. Daarnaast is deze ruimte nodig voor realisatie van de woningen. De woningbouw zal tot gevolg hebben dat een nieuwe kadelijn gecreëerd wordt. Aanvrager heeft in een overleg expliciet aangegeven hierover een uitspraak van uw college te willen. In een vervolgstadium worden afspraken gemaakt over het verhaal van kosten voor het verplaatsen of verwijderen van de aanlegsteigers.

Integrale afstemming
In het kader van dit principeverzoek heeft intern afstemming plaatsgevonden met:
- [redacted] (stedenbouwkundige);
- [redacted] (Milieu & Geluid).

Extern heeft overleg plaatsgevonden met:
- Bloemberg akoestiek ([redacted] akoestisch adviseur);
- Stroop Raadgevende ingenieurs ([redacted] akoestisch adviseur);
- Woonconcept Vastgoed ([redacted] projectleider);
- Massa bureau voor architectuur [redacted], architect).

Financiën
Op grond van de legesverordening 2011 wordt voor het in behandeling nemen van een principeverzoek € 250,- aan leges in rekening gebracht.

Armoede effect rapportage
Niet van toepassing.

Communicatie
Aanvrager zal met bijgevoegde conceptbrief geïnformeerd worden over uw besluit.

Uitvoering
Na aanpassing van de plannen kan een eventuele herziening van het bestemmingsplan gestart worden en kan een procedure voor het verkrijgen van een hogere waarde ten behoeve van het industrielawaai gestart worden.

Bijlagen
1. Prins Hendrikkade 1 & 1a – Principeverzoek bouw 14 woningen;
2. Prins Hendrikkade 1 & 1a – Conceptbrief aan aanvrager;
3. Prins Hendrikkade 1 & 1a – Situatieschets aanlegsteigers.

Woonconcept Vastgoed
T.a.v. de heer [redacted]
Postbus 132
7940 AC MEPPEL

Uw brief van 28 juli 2011
Uw kenmerk
Ons kenmerk 2011-11969

Behandeld door [redacted]

Telefoon 14 0522 Bijlage(n) - Datum

Onderwerp principeverzoek woningbouw Prins Hendrikkade 1 & 1a

Geachte heer [redacted]

Op 28 juli 2011 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen. In uw verzoek vraagt u of ons college medewerking wil verlenen aan de planologische inpassing van 14 grondgebonde koopwoningen op de percelen Prins Hendrikkade 1 & 1a te Meppel. Met deze brief willen wij u informeren over ons standpunt.

Standpunt
Wij hebben besloten in te stemmen met uw plannen, voor zover deze gelegen zijn binnen het gebied waarvoor de geluidbelasting op de gehele gevel de maximale ontheffingswaarde van 55 dB(A) voor industrielawaai niet overschreden wordt. Woningbouw binnen het gebied waar de gevelbelasting hoger is dan 55 dB(A) is uitgesloten.

Bestemmingsplan
Van toepassing is het bestemmingsplan 'Meppel – Binnenstad (deelgebied II)'. Op grond van dit bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Bedrijven'. De bouw van woningen is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan.

Geluidzone
Uw percelen zijn geheel gelegen binnen de wettelijke geluidzone van het industrieterrein Oevers. Op de zonegrens mag de maximale geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) niet overschrijden.

Vaststellen van hogere waarden
Indien de voorkeursgrenswaarde overschreden wordt is ons college bevoegd om tot maximaal 55 dB(A) een hogere grenswaarde vast te stellen. Voor zover het project gelegen is binnen deze contour kan ons college zich verenigen met het door u ingediende principeverzoek voor de bouw van woningen. In het kader van de te voeren planologische procedure zijn wij dan ook bereid om hogere waarden vast te stellen als gevolg van het industrielawaai van Oevers. U dient hiervoor echter een uitgebreid akoestisch onderzoek en een onderzoek naar de berekening van de

karakteristieke geluidwering uit te voeren. De binnenwaarde mag hierbij maximaal 35 dB(A) bedragen.

Overschrijding van de maximale ontheffingswaarde
Uit de door u aangeleverde gegevens is echter gebleken dat een deel van het projectgebied is gelegen binnen de contour waarop de belasting op een deel van de gevel hoger is dan de maximale ontheffingswaarde voor industrielawaai van 55 dB(A).

Het eventueel toepassen van dove gevels heeft tot gevolg dat de gevestigde bedrijven op het aan de overzijde gelegen industrieterrein quo geluidsruimte op slot gaan. Tevens zijn wij van mening dat het woon- en leefklimaat niet voldoende kan worden gegarandeerd binnen de 55 dB(A) contour. Hierbij is niet alleen de belasting op de gevels bepalend, maar ook het erf voor de woning. Uit recente uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is gebleken dat het voorerf wel degelijk bij de beoordeling of sprake is van een aantasting van het woon- en leefklimaat moet worden betrokken.

Gelet op het bovenstaande werken wij niet mee aan planologische inpassing van woningen binnen de 55 dB(A) contour.

Aanlegsteigers Schuttevaerhaven
Ons college zal zich inspannen om de circa 25 aanlegsteigers in de Schuttevaerhaven af te stoten, onder de voorwaarde dat de planologische maatregel onherroepelijk is geworden. In een vervolgstadium worden concrete afspraken met u gemaakt over het verwijderen van deze ligplaatsen en eventuele compensatie van deze ligplaatsen op een alternatieve locatie.

Planschadeverhaalsovereenkomst
Gelijktijdig met het starten van de planologische procedure zullen wij een besluit nemen over een met u te sluiten planschadeverhaalsovereenkomst. Met deze overeenkomst kunnen eventuele planschadeclaims die voortvloeien uit de op uw verzoek vastgestelde planologische maatregel op u verhaald worden.

Vervolg
Graag gaan wij met u in overleg over de nadere invulling van uw bouwplannen. Wij zien een aangepast bouwplan met enthousiasme tegemoet. Als u nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met [redacted] van de afdeling Ontwikkeling & Strategie. Hij is te bereiken via ons klantcontactcentrum (14 0522) of via e-mail: [redacted]

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

Eerder gegeven welstandsadvies ontwikkeling haven

Voor de ontwikkelingen van de woningen aan de Concordiastraat heeft de toenmalige welstandsadviseur een 3-tal adviezen gegeven. Behalve voor de bouw van de woningen heeft het eerste advies van 19 december 1997 ten grondslag gelegen van het bestemmingsplan welke de realisatie van de betreffende woningen mogelijk maakt.

In deze adviezen wordt het beoogde bouwplan beoordeeld naar de omliggende omgeving. De adviezen gaan hierbij niet in over mogelijke ontwikkelrichtingen voor de rest van da haven. Wel worden er opmerkingen gemaakt ten aanzien van het niet openbare karakter van het plan ten aanzien van de haven.

Voor de volledigheid is ook een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan welke de bouw van de woningen aan o.a. de concordiastraat mogelijk maakt toegevoegd. In dit bestemmingsplan is de bestemming gewijzigd van bedrijfsdoeleinden naar wonen met een goothoogte van 6 meter. Er was toen geen maximale bouwhoogte opgenomen in het bestemmingsplan.

STICHTING TOT BEVORDERING VAN LANDSCHAPS- DORPS- EN STADSSCHOON IN DE PROVINCIE DRENTHE

HET DRENTSE WELSTANDSTOEZICHT
VAN DER FELTZPARK 7, 9401 HM ASSEN TELEFOON 0592-314055
FAX 0592-312981

NUMMER : Pr. U. 97366
BIJLAGEN :
ONDERWERP: Nieuwbouw 58 woningen Westeinde/ Concordiastaat B.D.G. Architekten

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
MEPPEL
Afd. Bouw- en Woningtoezicht
Postbus 501
7940 AM MEPPEL

Assen, 19 december 1997

De commissie heeft het bovengenoemde plan t.b.v. een principe beoordeling getoetst aan de welstandscriteria, zoals genoemd in art. 9.1. van de bouwverordening en is daarbij tot de onderstaande conclusie gekomen.
Het voldoet in principe aan redelijke eisen van welstand, met inachtneming van de volgende opmerkingen.
Er is in dit planstadium nog geen sprake van een definitief ontwerp waardoor de commissie met enige nadruk wil stellen dat ze zich slechts een beeld heeft kunnen vormen van de uitgangspunten die worden gehanteerd en van de intenties betreffende de uitwerking.
In de eerste plaats wil de commissie haar waardering voor de getoonde intensiteit waarmee het plan wordt aangepakt uitspreken.

Stedebouwkundig.
In feite wordt de ruimtelijke structuur van de Concordiastraat e.o. in dit plan voortgezet wat gezien de gegevenheden van de lokatie zoals de maat in noord-zuid richting en de aanwezige bebouwing voor de hand ligt.
Wel wordt het betreurd dat door de gehele noordoever van het plangebied als privé domein te behandelen er geen wandeling gemaakt kan worden rondom de haven. Ook ontbreekt een noord-zuid verbinding door het gebied waardoor de beide kades een keer extra met elkaar verbonden zouden kunnen worden. Met één of twee van deze dooorzichten was de context van het plangebied op een krachtiger manier tot onderdeel van het ontwerp gemaakt.

Architectuur.
Met name de rand langs het Westeinde roept vraagtekens op t.a.v. de gekozen architectuur.
De gesuggereerde individualiteit door gebruik te maken van een pyramide-dak voor elke woning (beeldreferentie jaren 30) wordt op de begane grondlaag ingeleverd voor een geschakelde oplossing. Het plan is langs de zuidrand niet wat het pretendeert te zijn. Wat dat betreft is de aanzet voor de uitwerking van de noordrand veel helderder.

STICHTING TOT BEVORDERING VAN LANDSCHAPS- DORPS- EN STADSSCHOON IN DE PROVINCIE DRENTHE

HET DRENTSE WELSTANDSTOEZICHT
VAN DER FELTZPARK 7, 9401 HM ASSEN TELEFOON 0592-314055
FAX 0592-312981

NUMMER : Pr. U. 97366
BIJLAGEN :
ONDERWERP: Nieuwbouw 58 woningen Westeinde/Concordiastaat B.D.G. Architekten 2e indiening

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente
MEPPEL
Afd. Bouw- en Woningtoezicht
Postbus 501
7940 AM MEPPEL

Assen, 1 oktober 1998

De commissie heeft bovengenoemd plan t.b.v. een principe beoordeling getoetst aan de welstandscriteria, zoals omschreven in art. 9.1. van de bouwverordening, en is daarbij tot de onderstaande conclusie gekomen.
Bij de definitieve indiening kan nog niet op een positief advies gerekend worden.
De suggesties t.a.v. de inrichting van het openbare gebied handelen over onderdelen van het plan en zijn vrij summier weergegeven.
Wat opvalt is dat het maken van verblijfsplekken op strategische situaties langs de Schuttevaerhaven is verlaten. De commissie vindt dit een verarming. De enige twee openbare plekken aan deze zijde van het plangebied worden, door er zo mee om te gaan, naar de mening van de commissie niet op hun waarde geschat.
In de verlengde Concordiastraat zijn de bomen voor een belangrijk deel verdwenen. De commissie is van mening dat een serieuze poging dient te worden ondernomen om ze er weer in te krijgen.

Wat betreft de architectuur vindt de commissie het teleurstellend dat de afwijkende opzet van de rij langs de Schuttevaerhaven in de verdere uitwerking kennelijk weer wordt teruggebracht tot een meer algemeen beeld. Wat dat betreft staan er straks huizen langs de haven die op meerdere plaatsen hadden kunnen staan i.p.v. dat er sprake is van een specifiek op de lokatie toegesneden ontwerp.
De commissie komt tot de conclusie dat de wijzigingen t.o.v. de intenties die in het eerste plan zijn neergelegd zowel stedebouwkundig als architectonisch een achteruitgang betekenen.

[redacted]

STICHTING TOT BEVORDERING VAN LANDSCHAPS- DORPS- EN STADSSCHOON IN DE PROVINCIE DRENTHE

WELSTANDSCOMMISSIE

HET DRENTSE WELSTANDSTOEZICHT
VAN DER FELTZPARK 7, 9401 HM ASSEN
TELEFOON 0592-314055
FAX 0592-312981

Het College van B. & W. van de
gemeente MEPPEL
Afd. Bouw- en Woningtoezicht
Postbus 501
7940 AM MEPPEL

Assen, 8 januari 1999

Ons nummer :97366
Ingekomen d.d. :5 januari 1999

Uw nummer :3433
Uw datum :4 januari 1999

Adres :Westeinde/Concordiastaat
Plaats :Meppel
Opdrachtgever : Amstelland Vastgoed
Ontwerper :BDG Arch. Ingenieurs
Betreft :Nieuwbouw 58 woningen
Bouwsom :f. 9.068.000,--
Advieskosten :f. 4.483,--*
Beoordeeld d.d. :6 januari 1999

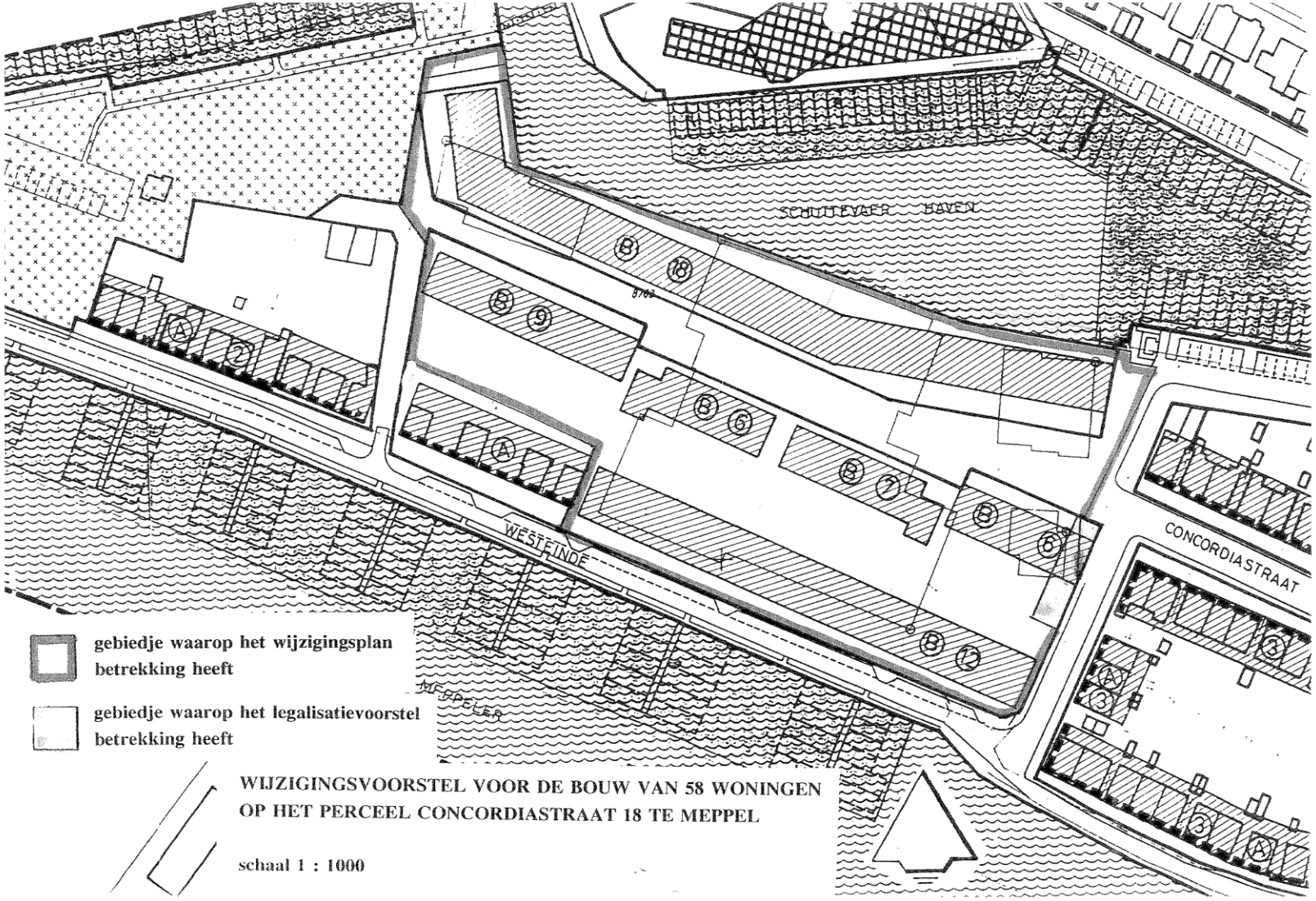
Advies :Aanvaardbaar

De commissie heeft het ontwerp getoetst aan de welstandscriteria, zoals genoemd in art. 9.1. van de bouwverordening, en is daarbij tot de conclusie gekomen dat het voldoet aan redelijke eisen van welstand.

* Specificatie advieskosten:
28 woningen type C wordt 8.
8 x ƒ 156.344,- = ƒ 1.250.752,- adv.kosten ƒ 1625,-
18 woningen type B wordt 6.
6 x ƒ 156.344,- = ƒ 938.064,- adv.kosten ƒ 1419,-
12 woningen type C wordt 6.
6 x ƒ 156.344,- = ƒ 938.064,- adv.kosten ƒ 1419,-
1 x ƒ 20,- basiskosten
Totaal advieskosten ƒ 4483,-

Namens de commissie,
de architect-adviseur,

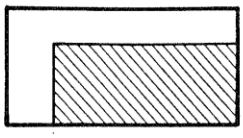
[redacted]



WIJZIGINGSVOORSTEL VOOR DE BOUW VAN 58 WONINGEN OP HET PERCEEL CONCORDIASTRAAT 18 TE MEPPEL

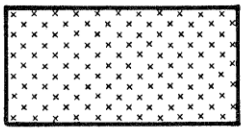
schaal 1 : 1000

GRONDEN BESTEMD VOOR :

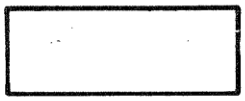


WOONDOELEINDEN

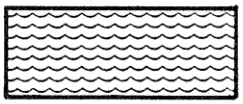
✱ BIJGEBOUWENGEBIED



RECREATIEVE DOELEINDEN



DOELEINDEN VAN VERKEER EN VERBLIJF



WATER

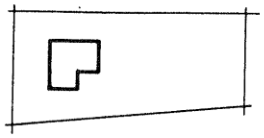


AANLEGGELEGENHEID TOEGESTAAN

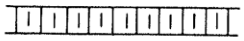


BRUGGEN TOEGESTAAN

VERKLARING :

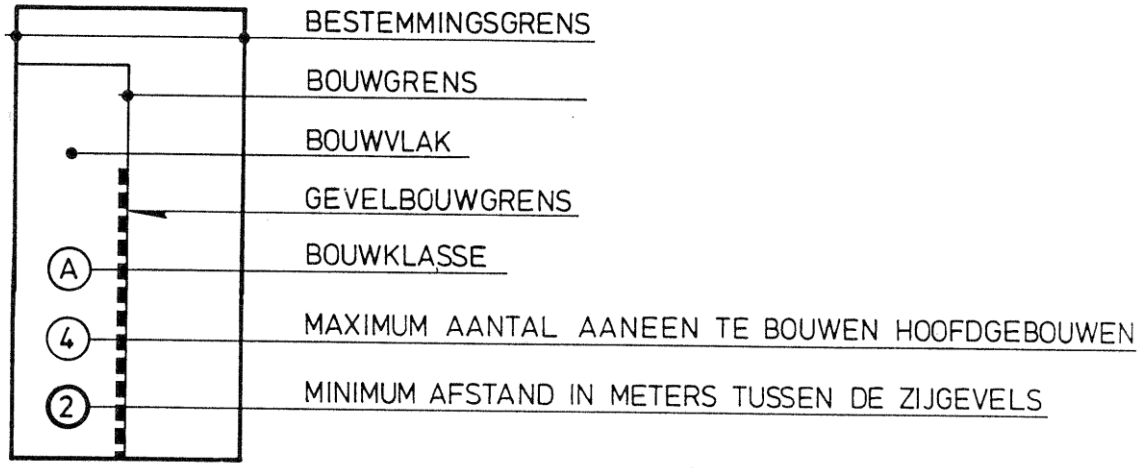


KADASTRALE PERCELEN
EN BESTAANDE GEBOUWEN



BRUG

GRENS VAN HET PLAN



BOUWSCHEMA

BOUWKLASSE	GOOTHOOGTE	DAKHELLING	
	MAX.	MIN.	MAX.
Ⓐ	4.00 m	30° *	70°
Ⓑ	6.00m	30° *	70°
Ⓒ	9.00m	—	—

* Minimum dakhelling van toepassing op artikel 3.
Voor de overige artikelen is geen minimum van toepassing

Geluidsnormen

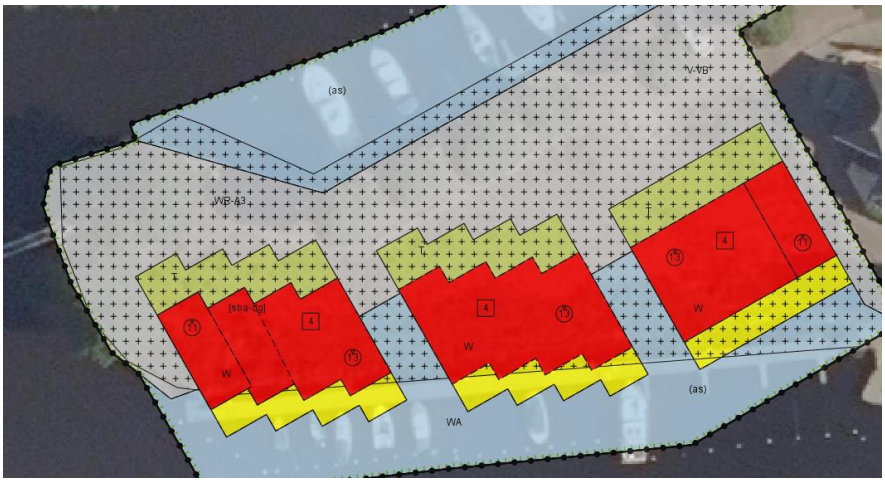
De geluidsnormen zijn niet aangepast. Wel ligt er een besluit Hogere waarden industrielawaai klaar om de ontwikkeling mogelijk te maken. Dit heeft te maken met een te hoge geluidsbelasting vanaf het industrieterrein. Deze onderzoeken zijn onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan. U kunt ze vinden in bijlage 2 en 3 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

Met het besluit hogere waarden industrielawaai geven we de bedrijven op het gezoneerde industrieterrein de garantie dat ze het geluid mogen blijven maken dat ze nu ook mogen en de bewoners van de toekomstige woningen weten ook dat dat ze nooit meer lawaai kunnen verwachten dat waarvoor de hogere grenswaarden is vastgesteld. Met andere woorden. Iedereen weet waar ze aan toe zijn.

Waar wordt er nu precies gebouwd

De woningen worden gebouwd binnen het bouwvlak dat op de plankaart. De vast steigers zullen geplaatst worden binnen de bestemming wonen buiten het bouwvlak. Ondanks dat deze gronden niet de bestemming water hebben komt hier wel water. De eventueel drijvende aanlegsteigers komen in de bestemming water te liggen. Hieronder zit u het bestemmingsplan met daaronder de luchtfoto van de bestaande situatie





Voor de beeldvorming ziet u hierboven het bouwvlak waarbinnen de woningen gebouwd worden rood aangegeven.

Als we de woonbestemming doorzichtig maken is duidelijk te zien tot hoever de woningen en de vaste steigers het huidige water in komen. In het meest linker blok komen de woningen verhoudingsgewijs het meest in het huidige water te staan en bij het rechter blok wordt er zelfs grond afgegraven om er water van te maken.



Als we dan de woonbestemming met in het rood de bouwvlakken weer tevoorschijn halen en de bestemming water weghalen dan blijkt ook dat de vaste steigers iets verder van de kant komen te liggen dan de huidige drijvende steiger. Deze afstand is bij de meest linker woning +/-2,5 meter.



Hoe zit het met de vaste steigers en de drijvende aanlegsteigers.

Zoals hiervoor besproken worden de vaste steigers gebouwd binnen de bestemming wonen. Dit worden vast bouwwerken die vast zitten aan de woning en boven het water worden gebouwd. Het water en de gronden blijven in eigendom van de gemeente en voor het bouwen van de steigers wordt een recht van opstal gevestigd.

Daarnaast hebben de toekomstige bewoners de mogelijkheid om een aanlegsteiger in het water te leggen. Hiervoor is in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen met de nadere aanduiding “aanlegsteiger”. Dit is in overeenstemming met de gehele Schuttevaerhaven. Voor het daadwerkelijk mogen neerleggen van de aanlegsteigers geldt, net zoals voor de bewoners van de Concordiastraat, de havenverordening. Uitgangspunt daarbij is dat deze nooit buiten de bestaande meerpalen mag komen.

Visualisaties

In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 2.2) en in bijlage 10 (verslag informatieavond 2020) zit een visualisatie van het plan gezien vanaf de Concordiastraat. Voor de volledigheid hierbij een grotere versie van deze visualisatie.



Ook heeft de ontwikkelaar na aanleiding van het raadscommissie van september 2021 nog een aantal extra visualisaties laten maken.















