meppel.nl

Reactienota zienswijzen bestemmingsplan

‘Meppel – Centrumschil, herziening Zuideinde 76’

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

B_NL.IMRO.0119.Zuideinde76-BPC1_tb13

November 2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

Procedure 4

Leeswijzer 4

2. Beantwoording zienswijzen 5

Overzicht ingekomen zienswijzen 5

Samenvatting en beantwoording 5

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota beantwoording zienswijzen' welke is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Zuideinde 76'. 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 ontvankelijke zienswijzen is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Zuideinde 76'

Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Zuideinde 76' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 25 september 2020 tot en met 5 november 2020) ter inzage gelegen.

Binnen deze 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 2 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 – Centrumschil, herziening Zuideinde 76'.

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.

2. Beantwoording zienswijzen

Overzicht ingekomen zienswijzen

In het kader van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen ontvangen. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de ingekomen zienswijzen.

	Naam	Adres	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
1.	Buurtplatform Meppel Oud Zuid		22-10-2020	22-10-2020	Ja
2.	Zienswijze 2		04-11-2020	04-11-2020	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: Buurtplatform Meppel Oud Zuid

Registratienummer 1437455

Opmerking:

1. In onze inspraakreactie hebben wij aangegeven dat Zuideinde 76 in een beschermd stadsgezicht ligt, een erkenning van de cultuurhistorische waarde van een gebied waarbij het doel is een karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit ook voor de toekomst te borgen. Uitgangspunt daarbij is de karakteristieke, met de historische ontwikkeling samenhangende, structuur en ruimtelijke kwaliteit te onderkennen als een zwaarwegend belang bij ontwikkelingen binnen dit deel van panden en terreinen. De kenmerkende architectuur in dit beschermd stadsgezicht wordt ondersteund door de voortuinen en hekken van sier- en smeedwerk. Eén van de eerste gebouwen in het gebied was de Rijks HBS. Dit gebouw ligt wat naar achteren, zodat een open groene ruimte ontstond die lange tijd als schoolplein fungeerde. In de ontwerpstijl was er een sterke samenhang tussen architectuur, groen en openbare ruimte. Op dit moment is dit in het gehele gebied nog herkenbaar en goed aanwezig: groen, hekwerken en muurtjes zijn de middelen waarmee overgangen tussen privé en openbaar worden gerealiseerd. Kenmerkend voor het Zuideinde is voorts het lineaire karakter.

   In het plan is momenteel een voorziening voor een zestal parkeerplaatsen opgenomen aan de voorzijde van het monumentale gebouw (Rijks HBS) aan het Zuideinde 76. Vanuit de openbare ruimte zal het zicht op en de ruimtelijke kwaliteit van de voorgevel van het gebouw beperkt en aangetast worden door geparkeerde auto's. Het kenmerkende karakteristieke lineaire karakter van het Zuideinde wordt daarmee (onevenredig) aangetast en afgebroken. In dit verband merken wij ook op dat aan deze kant van het Zuideinde, tussen Schouwburg Ogterop en de Werkhorstbrug, nergens parkeerplaatsen zijn. Het lineaire karakter was bij de herinrichting van het Zuideinde omstreeks 2012 van doorslaggevend

belang voor de gemeente Meppel geen parkeerplaatsen te realiseren aan het deel van het Zuideinde tussen de Zuiderbrug en de Weerdstraat.

In de reactienota van 22 september 2020 wordt aangegeven dat de welstands- en monumentencommissie geen opmerkingen heeft gemaakt dat parkeren in deze situatie onevenredige afbreuk doet aan het beschermd stadsgezicht. Deze redenering is naar onze mening erg mager, een deugdelijke motivering en onderbouwing van voornoemde commissie ontbreekt. Daarnaast zou het ons inziens aanbevelingswaardig zijn de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE), destijds betrokken bij de aanwijzing van het beschermd stadsgezicht, hierover advies te vragen.

2. In navolging van het vorige punt, inzake het beschermd stadsgezicht, vragen we nogmaals aandacht voor passende bouwkundige detailleringen en passende materiaalkeuze bij de realisatie van de nieuwe woningen. Daarbij valt te denken aan ruime overstekken, zinken hemelwaterafvoeren, historisch verantwoorde voordeuren en juiste metselverbanden. Het lijkt ons wijsheid dat de RCE bij de daadwerkelijke toetsing van de vergunningsaanvraag betrokken wordt.

3. Door het realiseren van 26 woningen en 14 appartementen zal de parkeerdruk in de wijk door auto’s van nieuwe bewoners en hun bezoekers zonder passende maatregelen vanzelfsprekend toenemen. Zoals bij de gemeente Meppel bekend, is er al geruime tijd sprake van een hoge parkeerdruk. Het buurtplatform en bewoners wijzen al jarenlang op deze parkeerdruk en het gebrek aan een overkoepelende parkeer- en gebiedsvisie.

   Er zijn al diverse toezeggingen door de gemeente Meppel gedaan, helaas zonder concreet resultaat tot dusver. Door de huidige en toekomstige ontwikkelingen klemt het gebrek aan een overkoepelende goede parkeervisie en oplossing voor de parkeerdruk in de wijk des te meer.

   In de reactienota wordt feitelijk volstaan met de enkele mededeling dat het plan voldoet aan de geldende parkeernormennota, zonder inhoudelijk in te gaan op en oog te hebben voor de urgentie van de jarenlange (toenemende) parkeerdruk in de gehele wijk.

   Naar onze mening kan er pas een plan worden vastgesteld c.q. goedgekeurd als er eerst een goede en passende oplossing komt voor de hoge parkeerdruk, waarbij afdoende rekening wordt gehouden met toekomstige ontwikkelingen in het gebied.

4. Tot besluit van deze zienswijze vragen we serieuze aandacht voor de verkeersveiligheid in de wijk. Punt van voortdurende zorg bij de bewoners is de snelheid. Het is in dat kader evident dat de in-en uitrijroutes van het terrein aan het Zuideinde 76 op een veilige en verantwoorde wijze dienen te worden ingericht, gelet op de te verwachten hogere verkeersintensiteit. In de reactienota wordt aangegeven dat de verkeerskundige de nieuwe aansluitingen heeft beoordeeld op veiligheid en dat er geen aanleiding wordt gezien dat de nieuwe verkeerssituatie een verslechtering van de verkeersveiligheid teweeg zal brengen. Ook hier ontbreekt een deugdelijke motivering en onderbouwing van de door het college geponeerde stelling.

Reactie:

1. *Zoals inderdaad al is aangegeven in de beantwoording van de inspraakreacties heeft de welstands- en monumentencommissie geen opmerkingen gegeven over het parkeren voor Zuideinde 76. Dit is een voorlopig oordeel dat later nogmaals getoetst zal worden bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning indien het terrein verder wordt verhard. Zoals wettelijk is vastgelegd zal hiervoor advies worden gevraagd bij de desbetreffende adviesorgaan. Dat is in dit geval de gemeentelijke monumentencommissie. De RCE heeft geen adviesrecht in deze procedure aangezien hier geen sprake is van een rijksmonument.*

   Voor de volledigheid willen we hier ook melden dat op dit moment parkeren ook al bij recht is toegestaan op het voorterrein van Zuideinde 76. Met de voorgenomen wijziging verandert er niks aan het mogelijke gebruik van deze gronden.

2. *De punten waar aandacht voor worden gevraagd zijn architectonische waarden. Deze worden niet getoetst tijdens de bestemmingsplanprocedure, maar in de procedure rondom de aanvraag omgevingsvergunning. Net zoals bij het vorige punt zal de beoordeling plaatsvinden door de wettelijke adviesorganen. Dit zijn in dit geval de welstands- en monumentencommissie.*

3. *Zoals benoemd in de reactie op de inspraakreactie voldoet de ontwikkeling aan de geldende parkeernormen. Deze normen zijn op het gebied van parkeren het toetsingskader. Voldoet men hier aan dan kan de gemeente geen aanvullende eisen stellen omtrent parkeren. Er zijn ook gerechtelijke uitspraken waarin blijkt dat een gemeente onrechtmatig handelt als een ontwikkelaar voorziet in voldoende parkeerplaatsen en de gemeente toch aanvullende voorwaarden stelt. Bijvoorbeeld de aanleg van meer parkeerplaatsen dan nodig volgens de geldende normen. Ook het tegenhouden van een ontwikkeling is op basis van een al aanwezige te hoge parkeerdruk niet mogelijk.*

   De gemeente is op dit moment bezig een visie te ontwikkelingen voor het terrein achter Ogterop. De parkeerfunctie zal daarbij worden betrokken.

4. *In kader van het bestemmingsplan is alleen beoordeeld of de nieuw te realiseren in- en uitritten qua locatie verkeersveilig zijn. Er is namelijk nog niet bekend hoe de nieuw aan te leggen in- en uitritten worden vormgegeven. Denk hierbij aan verhoogde stoepen, drempels enz.*

   De locaties van de in- en uitritten zijn niet verkeersonveilig. Wel dient er goed gekeken gaan worden naar de vormgeving van de in- en uitritten. Deze zijn nu nog niet bekend. Dit wordt verder uitgewerkt in het inrichtingsplan van de openbare ruimte.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2

Registratienummer 1442856

Opmerking:

Vooraf:
Indiener heeft een zienswijze ingediend tegen zowel het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Zuideinde 76' alsmede tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28'. In deze reactienota zal alleen ingegaan worden op de algemene opmerkingen en de opmerkingen betrekking hebbende op het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Zuideinde 76'. De opmerkingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28' zullen in de betreffende procedure beantwoord worden.

Zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Zuideinde 76':

1. Verhoogde parkeerdruk
   Het plan voldoet aan de gestelde parkeernorm die geldt voor de Gemeente Meppel. Hierbij is al gesaldeerd hetgeen inhoudt dat 9 parkeerplaatsen buiten het plangebied mogen worden gerealiseerd, hetgeen eigenlijk betekent dat de randen van het parkeerbeleid al zijn opgezocht voor de invulling van het plan.

   Er verdwijnt daarbij nog een parkeerplaats naast de Suyderheem. Deze parkeerplaatsen worden door de Gemeente benoemd als "gedoog parkeerplaatsen". Juridisch is dat correct, maar door deze parkeerplaats op te heffen moet er feitelijk voor circa 20 auto's een andere plek worden gevonden. Hierbij merk ik op dat de gedoogde situatie met de buurt al heel lang zo is, hetgeen inmiddels juridisch gezien zou kunnen worden als verworven recht van de omwonenden.

   Hierbij komt dat de ontworpen parkeerplaatsen zodanig versnipperd en onlogisch in het ontwikkelplan zijn opgenomen dat de verwachting is dat men gemakshalve de auto eerder op de openbare weg of "vrije parkeerplaatsen" in het plangebied i.p.v. op eigen terrein kan en wil parkeren, waardoor de parkeerdruk aanvullend wordt verhoogd. De Gemeente geeft aan te werken aan een parkeervisie / ontwikkelingsvisie voor het omliggende gebied. Deze is er echter nog niet en hierover is nog geen enkel overleg geweest met de omgeving over de opties, mogelijkheden en kansen. Toch acht de Gemeente Meppel het dan nu verantwoord keuzes te maken in het gebied die parkeerdrukverhogend zijn zonder een concrete oplossing te bieden. De oplossing zou moeten liggen in het gebied van het grasveld. Los van dat dit een waterinfiltratie gebied is, is dit nog het enige grote stuk grasveld waar evenementen op kunnen worden gehouden.

2. Uitstraling voorzijde HBS
   T.a.v. het parkeren wordt ook uitgegaan van parkeren aan de voorzijde van het oude gebouw. Het als monument beschreven gebouw krijgt daarmee op de stoep eerst zes auto's in het zicht alvorens je het gebouw ziet. Dit is net zo logisch als parkeren vóór Ogterop. Ruimtelijk en esthetisch is dit niet passend en daarmee ongewenst in het straatbeeld. Dat het volgens het huidige bestemmingsplan al zou mogen is naar mijn idee een goede aanleiding om dan een verbetering in het

bestemmingsplan aan te brengen in het straatbeeld van dit beschermde stadsgezicht. De afgelopen decennia is dit voorpleintje niet gebruik als parkeerplaats. Nu wel toestaan "als recht" is een wel heel beperkte opvatting. Dat de welstandscommissie geen opmerkingen gemaakt heeft, zoals in de reactienota wordt beschreven, laat onbekend of er überhaupt inhoudelijk met de Welstandscommissie over is gesproken en of de zienswijze hierop is voorgelegd. In het voorgelegde plan is het parkeren namelijk niet heel expliciet benoemd, getuige de reactie dat de plannen nog zullen worden voorzien van een goede parkeersituatietekening (welke dus nog ontbreekt).

3. Ontbreken ontwikkelingsvisie grasveld Ogterop
   De parkeerplaatsen achter Ogterop zijn momenteel al druk bezet. Zowel 's avonds als overdag. En dat is nog los van de aanvullende parkeerdruk bij theatervoorstellingen. Mijn mening hierbij is dat drukte door theaterbezoek hoort tot het wonen in de binnenstad, en altijd maar van tijdelijke aard is. Gelukkig hebben we in Meppel nog een theater!

   Maar de verhoogde parkeerdruk met 20 parkeerplaatsen door de ontwikkeling van Zuideinde 76 en de 30 extra parkeerplaatsen als gevolg van de ontwikkeling van Zuideinde 28 (hierna wordt dit nader toegelicht) zorgt voor te veel druk (totaal 50 plaatsen) naar de omgeving. Mogelijk is hier wel een oplossing voor te vinden, maar vooralsnog is dit een toezegging zonder concreet plan of overleg. En zonder concreet stedenbouwkundig plan of visie kan het er simpelweg op neer komen dat het grasveld achter Ogterop kan worden omgebouwd tot parkeerplaats omdat dit de enige resterende optie is als de bouwplannen vergunning verleend krijgen. En dan zijn de plannen voor de garage Biemolt en het oude KPN gebouw nog niet meegeteld.

<u>Algemene zienswijze</u>

4. Oplossingsrichting parkeerprobleem a.g.v. de plannen voor Zuideinde 76 en Zuideinde 28.
   Er is naar mijn idee een oplossing die kan werken, mits uitgevoerd in een juiste volgorde:
   1. Temporiseer of stel de realisatie uit van de woning (behorende bij bouwplan Zuideinde 76) op het nu bekende parkeerplaatsje naast de Zuyderheem en behoud daarmee deze parkeergelegenheid voor de omwonenden;
   2. Ga serieus in gesprek met de omgeving en kom tot overeenstemming over de wijze waarop het gebied rondom beide plangebieden kan én zal worden ontwikkeld.
   3. Houdt de procedures aan (leg ze stil) (zowel Zuideinde 76 als Zuideinde 28) totdat de ontwikkelingsvisie van het gebied rondom de plangebieden zijn vastgesteld.

5. Waardering van het groen
   Wat zichtbaar is in stedelijke gebieden is de verdichting van de stad met bebouwing. In onze woonplaats Meppel is dit niet noodzakelijk en kan er gestreefd worden naar meer groen, of beter, meer biodiversiteit in de stad. Dit is goed voor de natuur en vermindert tevens hittestress in de stad.

Het ontbreken van een visie op de omgeving en gebrek aan regie in deze omgeving zorgt voor verwijzen van parkeren naar een laatste stukje groen in de binnenstad.

In de omgeving zijn dit niet de enige twee ontwikkelingen. Ook voor de garage Biemolt en het terrein van KPN wordt gewerkt aan planvorming.

Het gebied wordt ook benoemd in de structuurvisie 2030, maar het plangebied wordt nu zonder nadere stedenbouwkundige visie uitgewerkt met deelplannen die strijdig zijn of lijken met paragraaf 5.3.5.9 waarin versterken van het groen wordt benoemd en waarbij de omliggende woningen moeten worden gerespecteerd. Zonder een samenhangende aanpak komt het groen dus onder druk te staan.

Dit kan (zowel qua plan als qua proces) zoveel mooier en zorgvuldiger. Het is uitermate spijtig om te zien hoe veel toezeggingen er naar de buurt worden gedaan (en dan specifiek ook naar het buurtplatform) die simpelweg niet worden nagekomen. De verantwoordelijk wethouder kan dan aangeven "we zijn in gesprek met de buurt", maar feitelijk gebeurt er bijzonder weinig met de inbreng. Ik hoop op meer resultaat van de nieuwe wethouder.

Reactie:

1. *De opmerking komt in grote lijnen overeen met zienswijze 1 opmerking 3.*

   Zoals indiener zelf aangeeft voldoet het plan aan de gestelde parkeernormen die gelden in de gemeente Meppel. Ook geeft indiener zelf aan dat we juridisch correct omgaan met de al aanwezige parkeerplaatsen naast de Suyderheem. Het eventueel juridisch zien tot een verworven recht rondom de 20 parkeerplaatsen delen wij dan ook niet.

   De opmerking dat de parkeerplaatsen versnipperd en onlogisch liggen volgen we niet. De parkeerplaatsen zijn in de directe nabijheid van de woningen gesitueerd. Dat hierdoor zoekverkeer gaat ontstaan zien wij daarom ook niet.

   Doordat het plan voldoet aan de wettelijke eisen uit de parkeernormennota zien wij geen aanleiding om voor deze ontwikkeling ook te kijken naar het grasveld achter Ogterop. Voor de eventuele herontwikkeling van dit gebied zal separaat een procedure worden gevolgd.

2. *Deze opmerking komt overeen met opmerking 1 van zienswijze 1. Naar de reactie op deze opmerking wordt verwezen. Voor wat betreft het huidige gebruikt is het belangrijk om onderscheidt te maken tussen feitelijk gebruik en het planologische gebruik. Binnen de huidige regels van het bestemmingsplan is parkeren bij recht toegestaan. Deze rechten worden overgenomen en zelfs ingeperkt. Het vak waar straks geparkeerd mag worden beslaat niet het gehele voorterrein maar alleen een deel. Onder het huidige regiem mag dit op het gehele voorterrein.*

   Dat parkeren niet expliciet wordt benoemd is onjuist. In paragraaf 2.2 "Toekomstige situatie" wordt onder de separate kop 'parkeren' ingegaan op dit aspect. Daarnaast is in figuur 2.2 de situatietekening opgenomen waarop de parkeerplaatsen zijn gesitueerd.

3. *De opmerking over het grasveld achter Ogterop wordt voor kennisgeving aangenomen in deze procedure. De parkeerfunctie zal worden betrokken bij de visievorming voor het terrein achter Ogterop.*

4. *In deze opmerking worden een 3-tal oplossingen aangedragen rondom het parkeren.*

    1. *Gezien het gestelde ook onder opmerking 1 zijn wij geen aanleiding om de realisatie van de vrijstaande woning te temporiseren.*

    2. *De gemeente heeft voor de ontwikkelingen rondom Zuideinde 76 en 28 de wettelijke procedures gevolgd rondom inspraak. Voor wat betreft de ontwikkeling op het grasveld achter Ogterop zal de gemeente te zijner tijd met de buurt in gesprek gaan.*

    3. *Het is niet mogelijk om de procedures rondom Zuideinde 28 en 76 stil te leggen. Zoals ook benoemd bij zienswijze 1 reactie 3 zijn er gerechtelijke uitspraken waarin blijkt dat een gemeente onrechtmatig handelt als een ontwikkelaar voorziet in voldoende parkeerplaatsen en de gemeente toch aanvullende voorwaarden stelt. Aangezien beide ontwikkelingen voldoen aan de parkeernormennota van de gemeente Meppel, kunnen we de procedure niet stilleggen.*

5. *Waardering van het groen*
   Deze opmerking heeft volgens ons betrekking op de toekomstige ontwikkeling op het grasveld achter Ogterop. Zoals eerder gemeld gaan we bezig met een visie te ontwikkelen voor dit gebied. We zullen deze opmerkingen meenemen in de verder planvorming voor dit gebied.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.