Zienswijze 01 (BBP)_geanonimiseerd 2
Zienswijze 02 (BBP)_geanonimiseerd 5
Zienswijze 03 Stichting Oud Meppel_geanonimiseerd 7
Zienswijze 04 (Noordpoort en Beleidsregels)_geanonimiseerd 12
Zienswijze 05 Provincie Drenthe_geanonimiseerd 17
Zienswijze 06 (BBP)_geanonimiseerd 20
Zienswijze 07 (BBP)_geanonimiseerd 37
Zienswijze 08 (BBP)_geanonimiseerd 39
Zienswijze 09 (Noordpoort)_geanonimiseerd 42
Zienswijze 10 (Noordpoort)_geanonimiseerd 45
Zienswijze 11 (BBP)_geanonimiseerd 49
Zienswijze 12 (BBP)_geanonimiseerd 51
Zienswijze 13 Natuurbeschermingswacht _geanonimiseerd 54
Zienswijze 14 (BBP)_geanonimiseerd 56
Zienswijze 15 (BBP)_geanonimiseerd 59
Zienswijze 16 (BBP)_geanonimiseerd 61
Zienswijze 17 geanonimiseerd 63
Zienswijze 18 (BBP)_geanonimiseerd 80
Zienswijze 19 (BBP)_geanonimiseerd 82
Zienswijze 20 (BBP)_geanonimiseerd 84
Zienswijze 21 (Noordpoort)_geanonimiseerd 87
Zienswijze 22 geanonimiseerd 91
Zienswijze 23 (BBP) geanonimiseerd 93
Zienswijze 24 Zienswijze op wijzigingsbesluit_geanonimiseerd 95

From: "Postbus Gemeente Meppel" <5.1.2e @meppel.nl>
Sent: 12/9/2024 2:02:18 PM
To: "Info Documentatie" <5.1.2e @meppel.nl>
Cc:
Subject: FW: Zienswijze ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan

---

Van: 5.1.2e <5.1.2e @outlook.com>
Verzonden: maandag 9 december 2024 14:49
Aan: Postbus Gemeente Meppel <5.1.2e @meppel.nl>
Onderwerp: Zienswijze ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan

Zienswijze ten aanzien van het voornemen om mijn woning aan te wijzen als beeldbepalend pand in het wijzigende omgevingsplan

Geachte leden van de gemeenteraad van Meppel,

Met deze zienswijze wil ik mijn standpunt kenbaar maken over het plan om mijn woning aan te wijzen als een beeldbepalend pand, zoals voorgesteld in de wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Meppel. Hoewel ik begrip heb voor het belang van het behoud van de historische en esthetische waarden in onze gemeente, maak ik mij zorgen over de gevolgen die deze aanwijzing heeft voor mijn mogelijkheden om mijn woning op duurzame en functionele wijze te verbeteren.

In het kader van de wijzigingen in het omgevingsplan, waaronder de aanwijzing van beeldbepalende panden valt, wil ik wijzen op het belang van een balans tussen behoud van het erfgoed en de ruimte voor eigenaren om hun woning aan te passen aan hedendaagse behoeften. Het is essentieel dat deze wijzigingen de verduurzaming van woningen niet belemmeren, aangezien duurzaamheid en energiebesparing ook belangrijke doelen zijn binnen gemeentelijk beleid.

Als eigenaar wil ik bijdragen aan een duurzamere toekomst door maatregelen zoals:

- Het plaatsen van zonnepanelen;
- Het vervangen van enkel glas door hoogwaardig dubbel glas;
- Andere energiebesparende of milieuvriendelijke aanpassingen.

Deze verbeteringen komen niet alleen het milieu, maar ook het wooncomfort en de toekomstwaarde van de woning ten goede. Ik verzoek daarom nadrukkelijk om bij de uitwerking van het omgevingsplan duidelijke uitzonderingen of versoepelingen te maken voor duurzame aanpassingen aan beeldbepalende panden.

Daarnaast wil ik erop wijzen dat de aanwijzing als beeldbepalend pand niet mag leiden tot een onevenredige beperking van mijn vrijheid om functionele of esthetische wijzigingen aan mijn woning door te voeren. Ruimte voor eigentijdse aanpassingen is cruciaal om woningen aantrekkelijk, bruikbaar en toekomstbestendig te houden.

Ik verzoek de gemeenteraad daarom om:

1. **Vrijstelling voor duurzame aanpassingen**: Verwerk in het omgevingsplan een uitzondering of versnelde procedure voor energiebesparende en milieuvriendelijke maatregelen.
2. **Ruimte voor eigentijdse aanpassingen**: Stel richtlijnen op die eigenaren de mogelijkheid geven om functionele en esthetische verbeteringen door te voeren zonder het historische karakter wezenlijk te schaden.
3. **Praktische ondersteuning**: Zorg voor duidelijke communicatie en ondersteuning vanuit de gemeente om eigenaren te begeleiden bij het combineren van verduurzaming en behoud van historische waarden.

Ik hoop dat de gemeenteraad mijn zienswijze meeneemt in de overwegingen rondom de wijziging van het omgevingsplan. Mijn doel is om mijn woning zowel duurzaam als leefbaar te maken, terwijl ik ook bijdraag aan het behoud van het karakter van onze mooie stad.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Meppel

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

From: "Postbus Gemeente Meppel" <postbus@meppel.nl>
Sent: 12/9/2024 8:28:27 AM
To: "Info Documentatie" <documentatie@meppel.nl>
Cc:
Subject: FW: Zienswijze op ‘Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan”

Van: 5.1.2e 5.1.2e @outlook.com> **Namens** 5.1.2e
Verzonden: zaterdag 7 december 2024 09:47
Aan: Postbus Gemeente Meppel <postbus@meppel.nl>
Onderwerp: Zienswijze op ‘Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan”

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan.
Ik ben het niet eens met het besluit dat ons huis een beeldpalend pand is. Waarschijnlijk is de brief gestuurd naar alle panden in de Timorstraat en is ons adres automatisch meegenomen.
5.1.2e Timorstraat 43 heeft geen historisch karakter. Het is namelijk gebouwd in 2001.

Ik verzoek u om met mijn zienswijze rekening te houden bij de definitieve vaststelling van het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Meppel

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

STICHTING OUD MEPPEL

Huisadres: Historisch Centrum Meppel
Sluisgracht 21 - 7941 BW Meppel - 0522-240951



ERFGOEDVERENIGING HEEMSCHUT

HET CUYPERS GENOOTSCHAP

Stichting tot behoud van het negentiende- en twintigste-eeuwse cultuurgoed in Nederland

College van Burgemeester en Wethouders,

Gemeente Meppel,

Grote Oever 26,

7941 BJ Meppel

Meppel 16 december 2024

Geacht college,

De Stichting Oud Meppel, de Bond Heemschut en de Stichting het Cuypersgenootschap spannen zich al vele jaren in voor het gebouwde erfgoed te Meppel. Het behoud van met name de voor Drenthe unieke historische binnenstad is van groot belang. In de twintigste eeuw is als gevolg van (grootschalige) sloop, het dempen van grachten etc. veel erfgoed in het centrum verdwenen. Toch is er ook nog veel behouden. De nederzetting zoals die in de middeleeuwen is ontstaan met zijn kenmerkende straatjes, gesloten gevelwanden en vele monumentale panden is op veel plekken nog goed herkenbaar. Helaas staat dit gebied anno 2024 nog steeds onder druk. Wij zijn dan ook erg blij met uw voornemen om via het nu voorliggende Ontwerp Omgevingsplan het centrum met de omringende buurten en de individuele panden binnen dit gebied beter te beschermen. Met name ook de omvang van het te beschermen gebied is bijzonder.

Inhoudelijk hebben wij nog de volgende opmerkingen:

In het Ontwerp Omgevingsplan gemeente Meppel, Binnenstad-Centrumschil zijn zogenoemde "beeldbepalende panden" aangewezen. Onze organisaties daarop graag de volgende aanpassingen:

1. Als onderdeel van de regelgeving wordt in Hoofdstuk 4, Afdeling 4.3 Cultureel Erfgoed, Artikel 4.25 Beeldbepalend pand – aanwijzing, een overzicht van aangewezen panden plus een waardering/motivatie per pand bedoeld. Bij het volgen van de link naar Bijlage VII waar dit gespecificeerd wordt, wordt een vervolglink naar een bestand met beeldbepalende panden getoond, die uiteindelijk uitkomt bij het adres https://repository.officiele-overheidspublicaties.nl/Datacollecties/2024/dc-2024-10174/1/bijlage/dc-2024-10174.pdf
    a. In dit bestand wordt door het uitvoerend bureau Contrei de straatnaam "Wilhelminapier" gebruikt waar Wilhelminapark bedoeld wordt. Een voor een Rotterdams adviesbureau voor de hand liggende verschrijving die toch wel correctie verdient.
    b. Dit bestand beschrijft en motiveert slechts de beeldbepalende panden voor zover ze liggen binnen de grenzen van het Rijk beschermd Stadsgezicht Oud Zuid. Een bestand of overzicht met motivatie van alle andere binnen het plangebied, maar buiten "Oud Zuid" gelegen, beeldbepalende panden ontbreekt echter. Dit overzicht verdient onzes inziens toevoeging.
2. Een voor de hand liggend stadsgezicht wordt gevormd door het gebied rondom de grachten, gelegen tussen Sluisbrug en Knoppersbrug. Als beeldbepalende panden zijn na ongeveer 1960 gebouwde panden uitgesloten, evenals panden die al enige status van monument hebben. De panden Sluisgracht 24 tot en met 28 missen echter in het geheel. Ze zijn géén monument, geen "recentelijke nieuwbouw", maar ook niet als beeldbepalend aangemerkt. Dit laatste is naar onze mening onterecht, want:
    a. Als één van de meest gefotografeerde delen van de stad is het gebied rond de Meppeler Sluis al een voldoende kenmerkend stadsgezicht.

b. Alle panden ten oosten van de sluis zijn als beeldbepalend aangemerkt, Harm, Smeengekade 10 en 11 hebben zelfs de status rijksmonument met respectievelijk "Monumentnummer: 509324", "Monumentnummer: 509325" en "Monumentnummer: 509326".
c. De Sluisbrug heeft onder de verwarrende noemer "Sluisgracht 28" ook de status van rijksmonument en wel onder "Monumentnummer: 493490". Verwarrend omdat dit het huisnummer van het hoekpand Sluisgracht/Schuttevaerstraat betreft.
d. De panden Sluisgracht 25 t/m 28 betreffen weliswaar vaker voorkomende jaren-dertig architectuur, maar zijn nog bijzonder gaaf en geven daarmee al bijna 90 jaar het beeld van dit gebied vorm.
e. Het pand Sluisgracht 24 betreft een pand van kenmerkende vorm en versieringen, waarvoor op 24 augustus 1918 vergunning tot bouw is verleend en zeer zeker beeldbepalend is op deze plek. Daarmee heeft dit pand het typerende karakter van luxueuzer nieuwbouw begin vorige eeuw.

3. Binnen de contour van gemeentelijk beschermd stadsgezicht worden de panden genaamd 't Hofje gemist. Het betreft het complex met de adressen 't Hofje 1 t/m 41. Met een ingang in de Prins Hendrikstraat, is het misschien even zoeken. Het betreft een hofje zoals ze in oude historische binnensteden vaker te vinden zijn, maar nu daterend uit 1938. Het is gebouwd als complex van bejaardenwoningen in de voormalige tuin van het eveneens voormalige stadsziekenhuis, tegenwoordig adres Havenstraat 1. Dit laatste pand is overigens gemeentelijk monument. Hoewel behoorlijk gemoderniseerd, is het nog dermate uniek, zeker voor Meppel, dat ook dit complex de status van beeldbepalend pand verdient. Een aantal omliggende panden in de Havenstraat en Kinkhorststraat zijn dat ook al.



Van links naar rechts (beginnend bij het hoekpand met boom in de tuin) de panden Sluisgracht 28, 27, 26, 25 en 24, waarbij 24 reeds beeldbepalend pand is.

STICHTING OUD MEPPEL
Huisadres: Historisch Centrum Meppel
Sluisgracht 21 - 7941 BW Meppel - 0522-240951



ERFGOEDVERENIGING HEEMSCHUT

HET CUYPERS GENOOTSCHAP
Stichting tot behoud van het negentiende- en twintigste-eeuwse cultuurgoed in Nederland



't Hofje (Fotoarchief Gemeente Meppel) Foto dateert uit 1995, situatie is nu nog vrijwel onveranderd.

Samengevat verzoeken wij u:

Bij in Hoofdstuk 4, Afdeling 4.3 Cultureel Erfgoed, Artikel 4.25 Beeldbepalend pand – aanwijzing de motivatie toe te voegen van de overige beeldbepalende panden binnen het plangebied, anders dan die van Rijk beschermd Stadsgezicht Oud Zuid. Tevens het verzoek de foutieve benaming "Wilhelminapier" te herstellen.

1. De panden Sluisgracht 24 tot en met 28 ook als beeldbepalend pand aan te wijzen.
2. De panden 't Hofje 1 t/m 41 binnen de contour van gemeentelijks beschermd stadsgezicht te plaatsen en ook deze panden aan te merken als beeldbepalend pand.

Verder merken wij op dat de huidige stap wat ons betreft pas een begin is van een andere omgang met het centrum. De recente discussie over de Lord Nelsonlocatie laat zien dat sloop in de binnenstad voor sommige partijen nog heel gewoon is. Ook in de toekomst blijft sloop mogelijk – dat realiseren wij ons – maar beleidsmatig en gevoelsmatig moet gaan indalen dat behoud en herstel in de binnenstad het uitgangspunt is. Nieuwe ontwikkelingen dienen hoogwaardig te zijn en de historische structuur te behouden of waar mogelijk te herstellen. Nieuwbouw moet qua afmetingen, uitstraling en materiaalgebruik

STICHTING OUD MEPPEL
Huisadres: Historisch Centrum Meppel
Sluisgracht 21 - 7941 BW Meppel - 0522-240951



ERFGOEDVERENIGING HEEMSCHUT

HET CUYPERS GENOOTSCHAP
Stichting tot behoud van het negentiende- en twintigste-eeuwse cultuurgoed in Nederland

passen in het historisch gebied. Ook zaken als de omgang met de openbare ruimte, het reclamebeleid, toezicht en handhaving en het denken over vergroening en verduurzaming veranderen onder invloed van de nu voorgenomen bescherming. Wij verzoeken u dan ook om in de komende jaren het nu voorgenomen beleid verder uit te bouwen.

Indien gewenst geven wij graag een nadere toelichting op deze brief.

Met vriendelijke groeten, mede namens Bond Heemschut en de Stichting het Cuypersgenootschap,

5.1.2e

Voorzitter,
Stichting Oud Meppel

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	4

Zienswijze tegen:

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan gaat over deelgebied Binnenstad en Centrumschil & Noordpoort.

Per mail: postbus@meppel.nl
Gemeente Meppel
T.a.v. het college van B&W en/of raad van de gemeente Meppel
Gemeente Meppel
Postbus 501
7940 AM Meppel

Meppel, d.d. 16-12-2024

Inleiding.

Geachte Burgemeester en Wethouders van Meppel en raad(-sleden),

Met deze zienswijze reageren wij op de ontwerpbeleidsregels zoals gepubliceerd voor het Transformatiegebied Noordpoort in Meppel. Als belanghebbenden maken wij gebruik van de mogelijkheid om mijn visie te delen over de gepresenteerde beleidsdocumenten. Hierbij willen wij alvast enkele onvolkomenheden benoemen (dus wij pretenderen niet volledig te zijn), om bij te dragen aan een duurzaam en leefbaar transformatiegebied.

---

1. Parkeernormen en Mobiliteit

De **"Nota Maatwerk Parkeernormen Noordpoort"** bevat enkele onduidelijkheden en potentiële knelpunten:

- **Gebrek aan flexibiliteit in parkeernormen:** De vastgestelde parkeernormen hanteren zowel een minimum- als maximumnorm, maar bieden onvoldoende ruimte voor maatwerk. Dit kan problematisch zijn in specifieke situaties, zoals bij woningbouwprojecten met bijzondere doelgroepen (bijvoorbeeld senioren of studenten), die vaak een lager autobezit hebben.
- **Te strikte mobiliteitscorrectie:** Hoewel de inzet van autodeelconcepten wordt aangemoedigd, wordt de reductie van de parkeerbehoefte beperkt tot maximaal 20% en vier privéauto's per deelauto. Dit percentage lijkt conservatief gezien de potentie van deelmobiliteit in stedelijke gebieden.
- **Beperkte aandacht voor fietsvoorzieningen:** Ondanks de nadruk op het stimuleren van fietsen, worden de kwaliteitseisen aan fietsparkeervoorzieningen in de openbare ruimte slechts summier behandeld. De huidige normen lijken zich primair te richten op

vaste gebruikers, terwijl bezoekers en afwijkende fietsen (zoals bakfietsen) beter moeten worden gefaciliteerd.

---

2. Duurzaamheid en Klimaatadaptatie

In de beleidsregels ontbreekt een duidelijke en structurele aanpak voor het integreren van duurzame en klimaatadaptieve maatregelen in ruimtelijke ontwikkelingen:

- **Groene inrichting:** Hoewel vergroening van de leefomgeving essentieel is voor klimaatbestendigheid, worden concrete eisen voor groenvoorzieningen in het gebied niet genoemd. Dit belemmert een integrale aanpak die zowel watermanagement als biodiversiteit bevordert.
- **Laadinfrastructuur:** De eis van 10% gerealiseerde laadpunten en 10% voorbereid is een stap vooruit, maar onvoldoende ambitieus gezien de toenemende elektrificatie van mobiliteit.

---

3. Flora en Fauna

Bij de uitvoering van de beleidsregels voor het Transformatiegebied Noordpoort willen wij nadrukkelijk wijzen op het belang van het behoud en de bescherming van de aanwezige flora en fauna. Het gebied biedt, zelfs in stedelijke context, belangrijke leefruimte voor diverse planten- en diersoorten, waaronder mogelijk beschermde soorten zoals vogels, vleermuizen en insecten. Het is cruciaal dat de verdere ontwikkeling van het gebied plaatsvindt met respect voor de bestaande natuurwaarden.

---

4. Archeologie

Het Transformatiegebied Noordpoort heeft een rijke geschiedenis, wat de noodzaak onderstreept om rekening te houden met mogelijke archeologische vondsten in het gebied. Echter, in de huidige beleidsregels ontbreekt een duidelijke strategie voor archeologische bescherming. Dit vormt een risico voor het behoud van cultureel erfgoed.

---

5. Water

Een goed watermanagement is cruciaal voor de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van het gebied.

---

6. Stikstof

De uitstoot van stikstof moet worden beperkt om nabijgelegen natuurgebieden te beschermen.

---

7. Veiligheid

Veiligheid tijdens zowel de bouw- als gebruiksfase moet een prioriteit zijn.

---

8. Geluid

Geluidsoverlast tijdens de bouw en gebruiksfase moet worden geminimaliseerd.

---

9. Verkeer

De toename van verkeersbewegingen moet worden beheerst om verkeersdruk en overlast te voorkomen.

---

10. Participatie en Transparantie

Om draagvlak te creëren, is actieve betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden noodzakelijk.

11. Geen Goede Ruimtelijke Ordening

Op basis van de voorgestelde beleidsregels kan worden geconcludeerd dat deze op meerdere punten niet voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in de jurisprudentie en de nieuwe Omgevingswet. Het niet in voldoende mate adresseren van aspecten zoals mobiliteit, geluid, veiligheid, stikstof, biodiversiteit, etc. kan leiden tot onomkeerbare nadelige effecten voor de leefbaarheid en duurzaamheid van het gebied.

Conclusie:

De beleidsregels in hun huidige vorm missen belangrijke waarborgen voor een goede ruimtelijke ordening. Zonder significante aanpassingen lopen ze het risico van vernietiging bij rechterlijke toetsing.

Met deze zienswijze verzoeken wij u aandacht te schenken aan de gesignaleerde tekortkomingen en verbeterpunten aan te brengen daar waar nodig en nog nodig zal blijken. Alleen door deze aspecten zorgvuldig te adresseren kan een goede ruimtelijke ordening worden gewaarborgd en voorkomen worden dat de beleidsregels in strijd worden geacht met de wet- en regelgeving.

Verder behouden wij ons alle rechten voor temeer de ter inzage gelegde documenten niet alleen onvolledig zijn maar ook inhoudelijk een zeer globaal karakter hebben en daarnaast weinig houvast bieden om te komen een borging van de leefkwaliteit en alle omgevingsaspecten die daarvoor nodig zijn.

Wij verzoek u deze zienswijze te harte te nemen en mee te nemen in de verdere besluitvorming.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e / 5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e Meppel
5.1.2e @esmeppel.nl

5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	4

Provinciehuis Westerbrink 1, Assen
Postadres Postbus 122, 9400 AC Assen
www.provincie.drenthe.nl

+31 592 365555
post@drenthe.nl
Volg ons op

provincie Drenthe

Aan:
Gemeente Meppel, Schouwburg Ogterop
t.a.v. 5.1.2e
Postbus 501
7940 AM MEPPEL

5.1.2e 5.1.2e

Assen, 18 december 2024
Ons kenmerk: 202302766-01143571
Behandeld door 5.1.2e 5.1.2e
Onderwerp: Ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan Meppel

Geacht college,

Volgens kennisgeving van 20 november 2024 ligt als gevolg van artikel 16.29 Omgevingswet met ingang van 21 november 2024 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage het ontwerp-wijzigingsbesluit omgevingsplan Meppel. De kennisgeving is als gevolg van lid 1 sub b van voormeld artikel gelijktijdig met die plaatsing langs elektronische weg toegezonden aan de provincie.

In de door provinciale staten vastgestelde Omgevingsvisie Drenthe is pro-actief aangegeven welke onderdelen van het ruimtelijke beleid van de provincie van provinciaal belang worden geacht.

Op 4 december 2023 is in het kader van het vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 2.2 Omgevingswet, door ons advies uitgebracht over het voorontwerp omgevingsplan Meppel. In onze reactie is aangegeven dat er geen provinciaal belang in het plan is opgenomen. Het ontwerp-wijzigingsbesluit is aanzienlijk verder uitgewerkt dan het voorontwerp. Van provinciaal ruimtelijk belang in het ontwerp-wijzigingsbesluit zijn de volgende aspecten:

- Cultuurhistorie;
- Archeologie;
- Provinciale monumenten.

Wij hebben geconstateerd dat het provinciaal ruimtelijk belang op een voldoende wijze in het plan opgenomen is. Indien het ontwerp omgevingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld mag u ervan uitgaan dat wij geen reactief interventiebesluit zullen nemen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,
5.1.2e
Themamanager
Ruimte & Wonen

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

: DOMMERHOLT

Aangetekend

Gemeente Meppel
Postbus 501
7940 AM Meppel

Tevens per mail naar: postbus@meppel.nl

Datum	30 december 2024
Inzake	**DIC/gemeente Meppel: last onder dwangsom (2)**
Dossier	241154
Uw referentie	Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Binnenstad en Centrumschil - Noordpoort
Advocaat	5.1.2e
E-mail	5.1.2e @dommerholt.nl
Telefoon	5.1.2e

Geachte heer/mevrouw,

Namens 5.1.2e en Dutch Investment Company (DIC B.V.) (hierna gezamenlijk te 5.1.2e 5.1.2e 5.1.2e e hierbij tot gemachtigde wordt gesteld, een zienswijze ingediend tegen het Ontwerp wijzigingsbesluit Binnenstad en Centrumschil – Noordpoort. Dit ontwerpbesluit ligt nog tot 1 januari 2025 ter inzage. Met dit ontwerpbesluit is een wijziging van het Omgevingsplan voorzien. Zie **(bijlage 1).** Cliënt kan zich niet verenigen met een gedeelte van dit ontwerpbesluit.

Voorgeschiedenis en herontwikkeling panden

1.
5.1.2e van het pand op adres Molenstraat 17-19 te Meppel. Cliënt is inmiddels in een vergevorderd stadium om het pand te herontwikkelen. Daarover is ook reeds maandenlang contact met de vakafdeling binnen de gemeente Meppel. Cliënt heeft positief contact met de betrokken ambtenaren en dit heeft dan ook geresulteerd in een positieve uitkomst, lees: een goedkeurend principebesluit.

2.
Het plan van cliënt omvat sloop en wederopbouw van het pand op Molenstraat 17-19. Op ambtelijk niveau kreeg hij daarvoor toestemming. Niet alleen omdat de huidige twijfelachtige situatie daarmee een stevige verbetering ondergaat. Maar tevens omdat met aandacht en respect voor de (historische) architectonische structuur van de omgeving opnieuw gebouwd (lees:

Dommerholt Advocaten
5.1.2e
Postbus 695
5.1.2e Apeldoorn

T 5.1.2e
5.1.2e @dommerholt.nl
www.dommerholt.nl

De praktijk wordt gevoerd door Dommerholt Advocaten N.V. (KVK nr.05081795). Onze algemene voorwaarden die zijn te vinden op www.dommerholt.nl/av en deels afgedrukt op de achterzijde, zijn van toepassing op alle werkzaamheden.

herbouwd) gaat worden. Bovendien wordt daarmee een langlopend conflict omtrent een handhavingsdiscussie verholpen en kunnen die boeken ook gesloten worden. Kortom: win-win.

Beeldbepalend pand

3.
Cliënt constateert dat op grond van het nu voorliggende ontwerpbesluit het pand op Molenstraat 17-19 echter ten onrechte als beeldbepalend wordt aangemerkt. Dat is het immers geenszins het geval. Die aanduiding doet geen recht aan de feitelijke situatie. Zoals hiervoor aangegeven heeft cliënt zijn herontwikkelplannen reeds bij de gemeente ingediend en heeft hij hiervoor groen licht gekregen. Dit ontwikkelplan omvat de sloop en herbouw van het pand op deze adressen. De ruimtelijke afweging rondom de sloop is derhalve op ambtelijk niveau door de betrokken specialisten reeds gemaakt, hetgeen betekent dat er geen belemmering is opgeworpen ten aanzien van het (mogelijke) beeldbepalende karakter van dit pand.

4.
In het nu voorliggende ontwerpbesluit (ontwerp-omgevingsplan) is vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook geen deugdelijke onderbouwing gegevens (lees: niet denkbaar) waarom het plan wél de status 'beeldbepalend' zou moeten krijgen. Die onderbouwing is dan ook niet gegeven. Een beeldbepalend pand is conform de definitiebepaling uit het ontwerp als volgt gedefinieerd:

> *"pand dat van cultuurhistorische waarde is op grond van beeldbepalende hoofdvorm, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, bijdrage aan de herkenbaarheid van de omgeving, gaafheid of zeldzaamheid"*

Het pand voldoet geenszins aan deze bepaling.

5.
Van een pand dat aan voorgenoemde omschrijving voldoet is op adres Molenstraat 17-19 geen sprake. Bovendien is daar ook geen motivering voor denkbaar. Het adres Molenstraat 17-19 is dan ook ten onrechte meegenomen in de generieke aanduidingsactie waarmee een groot aantal panden als 'beeldbepalend' is aangemerkt. In dit geval is niet op 'pandniveau' onderbouwd waarom het beeldbepalend zou zijn. Sterker nog; cliënt heeft reeds duidelijk onderbouwd en gemotiveerd waarom dat niet het geval is. Mede gelet op de afwegingen die reeds zijn gemaakt ter goedkeuring van de ontwikkelplannen, waarover hieronder meer.

Groen licht – principebesluit

6.
Cliënt heeft reeds groen licht gekregen op zijn ontwikkelplan. Dit is inmiddels besloten per brief d.d. 15 juli 2024 **(bijlage 2).** Deze brief omvat het principebesluit. Conclusie in deze brief:

> *"Wij zijn in principe bereid om aan uw verzoek mee te werken met toepassing van een het afwijken op de regels op grond van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA)."*

Voorts lezen we in het principebesluit ten aanzien van het beeldbepalende en cultuurhistorische karakter de volgende overwegingen:

> *"De locatie wordt gewaardeerd als topkwaliteit en hoge kwaliteit in de 'Cultuurhistorische inventarisatie en waardestelling' en is daarmee van belang voor het instandhouden van de historische stedenbouwkundige structuur van het plangebied.*
>
> *Criteria*
> *I Ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorisch gebied – topklasse en hoog" dient rekening te worden gehouden met de historische stadsstructuur, zoals deze tot uitdrukking komt in:*
> *a. profielen van de openbare ruimten en in zichtlijnen;*
> *b. kleinschaligheid en bebouwingskarakteristieken zoals gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik;*
> *Ad a Plan voldoet aan de maximale bouw- en goothoogte. Daarbij komt de goot van het afgeknotte schilddak onder de gevelbeëindigingen van de naastliggende panden uit. (*) Daarmee past het in het profiel van de openbare ruimte. Het plan heeft geen invloed op zichtlijnen.*
>
> *Ad b Het historiserende ontwerp houdt voldoende rekening met kleinschaligheid en bebouwingskarakteristieken zoals gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik.*
>
> *II Bij het bouwen van hoofdgebouwen dient aan de volgende regels te worden voldaan:*
> *a. er dient in de aangegeven gevellijn te worden gebouwd;*
> *b. bij het samenvoegen van bestaande panden dient de parcellering in stand te blijven, dan wel niet meer dan 7 meter te bedragen;*
> *c. bestaande kapvormen en kaprichtingen dienen in stand te blijven;*
> *d. de bebouwing mag uit niet meer dan twee bouwlagen plus een kap bestaan.*
>
> *Er wordt in de aangegeven gevellijn gebouwd. De bestaande parcellering blijft gehandhaafd en de bebouwing bestaat uit twee lagen met kap.*
> *Het plan wijkt af voor wat betreft de kapvorm. Deze past, als schilddak met gootlijst, echter wel in de historische context. Vanuit het criterium twee lagen met kap zou een zadeldak, gezien de breedte van het perceel, tot een onaanvaardbare nokhoogte dan wel een te flauwe hellingshoek hebben geleid.*
> *Geconcludeerd kan worden dat voldoende rekening wordt gehouden met de historische stadsstructuur, gevelindeling, materiaalgebruik en detaillering."*

7.
Kortom: de noodzakelijke en volledige stedenbouwkundige afweging ten aanzien van de sloop en de wederopbouw het beeldbepalende karakter is op projectniveau al volledig gemaakt door de gemeente. En het resultaat is: akkoord. Het pand wordt nu reeds streng beschermd op grond van het voorgaande afwegingskader en de plannen van cliënt vallen binnen dit kader en zijn zelfs een versterking met betrekking tot de genoemde waarden. Om nu in een ontwerp-omgevingsplan het

pand alsnog als beeldbepalend aan te merken is derhalve zinloos en onnodig en zou voor een onnodige patstelling zorgen.

Het is dan ook onnodig en onjuist om dit pand in het nu voorliggende ontwerpbesluit als het ware met terugwerkende kracht alsnog als beeldbepalend aan te merken. Het gevolg daarvan zou ook nog een enorme vertraging van het bouwplan betekenen, met alle bijkomende schade van dien. Bovendien is het ook zinloos, nu op gemeentelijk niveau reeds akkoord is gegeven op het ontwerpplan van cliënt, inclusief de sloop en herbouw. Daarbij is rekening gehouden door de betrokken specialisten (lees: de specialistische ambtenaren) met de genoemde waarden, zo blijkt uit het besluit.

8.
Een aanknopingspunt dat het voorgaande standpunt van cliënt volledig onderstreept is het feit dat de afdeling Welstand ook reeds akkoord is met de plannen. In het principebesluit lezen we daaromtrent het volgende (het volledige advies is reeds bij u bekend):

> *"Het ontwerp is getoetst aan de criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota. Het bouwplan ligt in het welstandsgebied Deelgebied 1: centrum. De welstandsadviseur heeft onder mandaat van de welstandscommissie op 10 juli 2024 een positief advies onder voorwaarden uitgebracht. Wij nemen dit advies over. Het advies is bijgevoegd.*

Kortom: ook de welstand geeft groen licht voor sloop en wederopbouw van het pand. Op gemeentelijk niveau is daarmee reeds iedereen akkoord met de ontwikkelplannen. Dit geeft de noodzaak des te meer aan om het pand niet nu alsnog ten onrechte het stempel 'beeldbepalend' te geven en daarmee alles vast te zetten de komende tijd.

<u>Participatie</u>

9.
Participatie is verplicht onder de Omgevingswet. Stelt een gemeente een wijziging van het omgevingsplan vast? Dan moet in het vaststellingsbesluit staan hoe zij burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken heeft. En ook wat de gemeenten met de resultaten heeft gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit. Wie de gemeente bij de vroegtijdige participatie betrekt, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

10.
Van participatie lijkt hier geen sprake te zijn geweest. Anders was er immers in een vroegtijdig stadium met cliënt contact gezocht en overleg gevoerd over dit pand en waren de goedgekeurde plannen van cliënt reeds in een eerder stadium duidelijk naar voren gekomen. In dat geval was de aanduiding ('beeldbepalend pand') überhaupt niet aan de orde geweest. Dit betreft een gebrek in de voorbereiding.

Met conclusie

Gelet op het voorgaande concludeert cliënt dat het pand op Molenstraat 17-19 ten onrechte de aanduiding 'beeldbepalend pand' heeft gekregen in het nu voorliggende ontwerp. Cliënt verzoekt dan ook tot verwijdering van deze aanduiding voor dit pand, in lijn met hetgeen reeds op gemeentelijk c.q. ambtelijk niveau akkoord is bevonden ten aanzien van deze locatie (zie principebesluit).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e

5.1.2e

BIJLAGE 1

Omgevingsplan Binnenstad & Centrumschil en Noordpoort en beleidsregels ter inzage

Met dit bericht laat de gemeente u weten dat er mogelijk iets verandert in uw omgeving. Want de gemeente Meppel wil het omgevingsplan veranderen. Deze verandering is een zogenaamd ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan. In het omgevingsplan regelt de gemeente de fysieke leefomgeving. Daarmee wordt de omgeving om u heen bedoeld. Het gaat om bijvoorbeeld gebouwen, wegen, water, bodem, geluid. Dit ontwerp wijzigingsbesluit is nog niet de definitieve wijziging. Op het ontwerp wijzigingsbesluit kunt u nog reageren. De reacties nemen we mee in ons definitieve voorstel aan de gemeenteraad. De raad neemt daarna een besluit over het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan. U leest hieronder waar het ontwerpbesluit over gaat. Daarnaast staat er ook hoe en wanneer u kunt reageren.

Daarnaast legt het college ook enkele beleidsregels ter inzage die voor de ontwikkeling van Noordpoort nodig zijn.

Waar gaat het ontwerpbesluit omgevingsplan gemeente Meppel?

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan gaat over deelgebied Binnenstad en Centrumschil & Noordpoort. Voor het gebied Binnenstad en Centrumschil worden veel regels van de oude wetgeving omgezet naar nieuwe wetgeving. Wel worden beeldbepalende panden beter beschermd. Daarnaast wordt er een gemeentelijk beschermd stadsgezicht opgenomen in het omgevingsplan.

Voor Noordpoort zijn in het ontwerp regels opgenomen om 1000 woningen mogelijk te maken. Om dit oude industrieterrein te veranderen naar een woonwijk is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Het gaat om het gebied wordt ontsloten door de Provincialeweg N375, Paradijsweg, Johan van Oldenbarneveltstraat, Hugo de Grootstraat, Ceintuurbaan en Cornelis Houtmanstraat.

De beleidsregels gaan voor het deelgebied Noordpoort gelden. Daarin worden nadere stedenbouwkundige eisen gesteld aan de ontwikkeling van Noordpoort. Daarnaast worden eisen gesteld aan de aanleg en bouwactiviteiten.

Waar en wanneer kunt u de stukken bekijken?

U kunt het ontwerpwijzigingsbesluit inzien van 21 november 2024 tot en met 1 januari 2025.

Inzien kan op de volgende plekken:

- De website van de gemeente. Via: https://www.meppel.nl/Bestuurenorganisatie/Beleid_regelgeving/Noordpoort;
- Het omgevingsplan is in te zien via de landelijke website www.omgevingswet.overheid.nl. U moet dan naar regels op de kaart. U zoekt daar naar ".....". Als u dat gevonden heeft, kunt u rechts bovenaan "alle versies" uitklappen. Onderdaan vindt u het ontwerp;
- De beleidsregels zijn in te zien via https://www.meppel.nl/Bestuurenorganisatie/Beleid_regelgeving/Noordpoort;
- Of u maakt een afspraak met loket Bouwen en Wonen. Zij zijn bereikbaar via emailadres postbus@meppel.nl of u belt met 14 0522;

Zolang het stuk ter inzage ligt, kunnen zienswijzen ingediend worden. Na een periode van zes weken worden zienswijzen verzameld en verwerkt. Daarna neemt de gemeenteraad hierover een besluit. Naar verwachting vindt dat plaats in het eerste kwartaal van 2025.

Een zienswijze indienen

U kunt een zienswijze indienen via een email naar postbus@meppel.nl en daarbij aangeven dat het om een zienswijze op 'Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan' gaat. Daarnaast kunt een mondelinge zienswijze indienen. U kunt een telefonische afspraken maken via het Klant Contact Centrum met telefoonnummer 14 0522. Ook kunt u uw zienswijze met de post sturen naar:

Gemeente Meppel

Postbus 501

7940 AM Meppel

Meppel, 19 november 2024

Burgemeester en wethouders van de gemeente Meppel

BIJLAGE 2

Gemeente Meppel

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e Zwolle

Uw brief van 20 december 2022
Uw kenmerk

Ons kenmerk 01191705400

Behandeld door 5.1.2e

Telefoon 14 0522

Bijlage(n)

Datum 15 juli 2024

Onderwerp Bevindingen schetsplan

Geachte 5.1.2e,

Op 20 december 2022 hebben wij uw schetsplan ontvangen voor het realiseren van 3 appartementen (in beginsel 4 appartementen) gelegen aan Molenstraat 17-19, 7941 AV Meppel. Wij kunnen u daarover het volgende vertellen.

Uitkomst
Wij zijn in principe bereid om aan uw verzoek mee te werken met toepassing van een het afwijken op de regels op grond van een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Wij hebben het volgende overwogen.

Bestemmingsplan
Het bouwwerk ligt in het gedeelte van de gemeente Meppel, waar ter plaatse het rechtsgeldige tijdelijke deel van het 'Omgevingsplan gemeente Meppel', de bestemmingsplannen "Meppel – Paraplubestemmingsplan parkeren" en "Meppel-centrumschil" met de functies "Centrum" en "Waarde - Archeologie 1" met de functieaanduiding 'horeca' en gebiedsaanduidingen 'Cultuurhistorisch gebied - Topklasse en Hoog' en 'Geluidzone – industrie' (artikel 5, 22, 29.1 en 29.5.1) gelden.

Parkeren
De aanvraag moet voldoet aan de voorwaarde uit artikel 4 van het bestemmingsplan "Meppel - Paraplubestemmingsplan parkeren".
Het betreft de verbouw van oorspronkelijk twee grondgebonden woningen naar een nieuw pand met 3 appartementen in de schil van het kernwinkelgbied van de gemeente Meppel. Het pand staat aan de 5.1.2e. Momenteel is op de begane grond een pizzeria gevestigd met op de etages hierboven ruimte voor 1 woning.

Parkeerberekening
De gemeente Meppel hanteert voor de berekening de landelijke gehanteerde richtlijn van de CROW publicatie 182, 'De parkeerkencijfers- Basis voor parkeernormering'.
Het parkeerbeleid staat toe dat de huidige parkeervraag in mindering genomen wordt op de nieuwe parkeervraag. De nieuwe parkeervraag is dan als volgt samen te stellen:

nieuw	**omvang**	**p-norm**	**p-norm**
wonen	3	1,4	4,2

oud	**omvang**	**p-norm**	**p-norm**
wonen	1	1,4	1,4
horeca	125	5	3,8
			5,2

Op basis van de salderingsregeling is de vraag naar parkeerruimte bij de toekomstige ontwikkeling kleiner dan de huidige vraag en voldoet dus.

Strijdigheid bestemmingsplan
Volgens artikel 5.1 lid a sub 6 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Centrum' aangewezen gronden bestemd voor functies voor zover die worden uitgeoefend op de begane grond van gebouwen onder andere ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens wonen, al dan niet in combinatie met een ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep- en/of bedrijf. De gronden hebben geen aanduiding 'wonen' en is het plan dus in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Volgens artikel 5.1 lid b sub 1 van het bestemmingsplan zijn de voor 'Centrum' aangewezen gronden bestemd voor onder andere de functie 'wonen' voor zover die worden uitgeoefend op de verdieping(en) van gebouwen. Het plan voldoet hieraan.

Op grond van artikel 5.2.2 lid e mag ten behoeve van het wonen als bedoeld in 5.1, onder b1 ten hoogste één woning worden gerealiseerd, met dien verstande dat het bestaande aantal is toegestaan indien daarvoor een vergunning is verleend. Er worden twee appartementen gerealiseerd op de verdieping(en).

Afwijkingsbevoegdheid
In principe zijn drie appartementen op deze locatie voor te stellen acceptabel.
Het wonen op de begane grond is in strijd met de regels.
Tevens neemt het pand in bouwmassa en volume toe ten opzichte van het huidige pand.

Het woonbeleid, 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Meppel houdende regels omtrent het veranderen van de

detailhandelsfunctie van een pand, Beleidsregel Verkleuring detailhandel in aanloopstraten gemeente Meppel' is van toepassing.
De functiewijziging van de beganegrond past binnen het woonbeleid qua functie en m2. Wonen op de verdieping is al toegestaan. In de bestaande situatie zijn het twee panden met elk een verdieping waar wonen is toegestaan.

De maximaal toegestane bouwhoogte is 9 meter, maximale goothoogte is 7 meter. Het bouwplan voorziet in een bouwhoogte van 9 meter en goothoogte van iets meer dan 6 meter. Het plan is passend hierin.

Cultuurhistorisch gebied -Topklasse en Hoog (29.5.1 en 29.5.2)
Het bouwplan dient te voldoen aan de gestelde regels met betrekking tot onder andere kleinschaligheid en bebouwingskarakteristieken zoals gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik.
Ook dienen op grond van artikel *29.5.2 in* afwijking van, c.q. aanvulling op, het bepaalde in de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen en het bepaalde in 29.5.1, onder andere de bestaande kapvormen en kaprichtingen in stand te blijven.

De locatie wordt gewaardeerd als topkwaliteit en hoge kwaliteit in de 'Cultuurhistorische inventarisatie en waardestelling' en is daarmee van belang voor het instandhouden van de historische stedenbouwkundige structuur van het plangebied.

<u>Criteria</u>
I Ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorisch gebied – topklasse en hoog" dient rekening te worden gehouden met de historische stadsstructuur, zoals deze tot uitdrukking komt in:
a. profielen van de openbare ruimten en in zichtlijnen;
b. kleinschaligheid en bebouwingskarakteristieken zoals gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik;

Ad a Plan voldoet aan de maximale bouw- en goothoogte. Daarbij komt de goot van het afgeknotte schilddak onder de gevelbeëindigingen van de naastliggende panden uit. **(*)** Daarmee past het in het profiel van de openbare ruimte. Het plan heeft geen invloed op zichtlijnen.
Ad b Het historiserende ontwerp houdt voldoende rekening met kleinschaligheid en bebouwingskarakteristieken zoals gevelindeling, detaillering en materiaalgebruik.

II Bij het bouwen van hoofdgebouwen dient aan de volgende regels te worden voldaan:
a. er dient in de aangegeven gevellijn te worden gebouwd;
b. bij het samenvoegen van bestaande panden dient de parcellering in stand te blijven, dan wel niet meer dan 7 meter te bedragen;
c. bestaande kapvormen en kaprichtingen dienen in stand te blijven;
d. de bebouwing mag uit niet meer dan twee bouwlagen plus een kap bestaan.
Er wordt in de aangegeven gevellijn gebouwd. De bestaande parcellering blijft gehandhaafd en de bebouwing bestaat uit twee lagen met kap.
Het plan wijkt af voor wat betreft de kapvorm. Deze past, als schilddak met gootlijst, echter wel in de historische context. Vanuit het criterium twee lagen met kap zou

een zadeldak, gezien de breedte van het perceel, tot een onaanvaardbare nokhoogte dan wel een te flauwe hellingshoek hebben geleid.
Geconcludeerd kan worden dat voldoende rekening wordt gehouden met de historische stadsstructuur, gevelindeling, materiaalgebruik en detaillering.

(*) Opmerking: Of er inderdaad sprake is van een goede aansluiting van de gootlijst op de aanliggende panden zal moeten blijken uit details van de goten op de overgang naar de naastliggende panden.

Leges
De BOPA maakt onderdeel uit van de definitieve aanvraag tot een omgevingsvergunning. Deze procedure brengt extra legeskosten met zich mee (volgens legesverordening 2024).

Welstand
Het ontwerp is getoetst aan de criteria uit de gemeentelijke Welstandsnota. Het bouwplan ligt in het welstandsgebied Deelgebied 1: centrum. De welstandsadviseur heeft onder mandaat van de welstandscommissie op 10 juli 2024 een positief advies onder voorwaarden uitgebracht. Wij nemen dit advies over. Het advies is bijgevoegd.

Sloopmelding
Uit de aanvraag is op te maken dat er sloopactiviteiten plaatsvinden. Hiervoor moet u een sloopmelding indienen. De melding moet vier weken voor aanvang van de sloopwerkzaamheden worden gedaan. Dit kan via het omgevingsloket.

Leges
Volgens de Legesverordening (2022) van de gemeente Meppel bent u voor het in behandeling nemen van een aanvraag om vooroverleg (conceptaanvraag) leges verschuldigd. Deze worden berekend op basis van de vastgestelde bouwkosten voor dit vooroverleg. De door u opgegeven bouwkosten bedragen € 5.1.2f . De door ons vastgestelde bouwkosten bedragen € 5.1.2f . De legeskosten bedragen € 5.1.2f . U ontvangt hiervoor binnenkort een nota.

De genoemde leges wordt in mindering gebracht op de leges voor het in behandeling nemen van de definitieve aanvraag omgevingsvergunning indien uw definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor dit plan binnen vier maanden na de verzenddatum van deze brief ingediend wordt.

Uw conceptverzoek is hiermee afgehandeld.

Tot slot
Bij de definitieve aanvraag omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerken (artikel 5.1 lid 1 sub a OW) en bouwactiviteit (technisch, artikel 5.1 lid 2 sub a OW) gelden de indieningsvereisten volgens het Omgevingsplan en Omgevingsregeling. Wij wijzen u op mogelijk extra indieningsvereisten met betrekking tot 'Geluidzone – industrie' (artikel 29.1 van het omgevingsplan). Wij zien uw aanvraag omgevingsvergunning belangstellend tegemoet.

Heeft u nog vragen?
Via ons algemeen telefoonnummer 14 0522 of via postbus@meppel.nl zijn wij bereikbaar.

Hoogachtend,

namens burgemeester en wethouders,

5.1.2e

Vergunningverlener, team Ruimte Initiatief

Dit document is digitaal ondertekend en daarom niet voorzien van een handtekening.

SMN
5.1.2e 5.1.2e APELDOORN The Netherlands

Frankering betaald

postnl

D-A-1

R Aangetekend

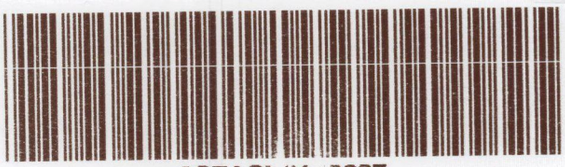
Gemeente Meppel
Postbus 501
7940AM MEPPEL

3STASY6112687

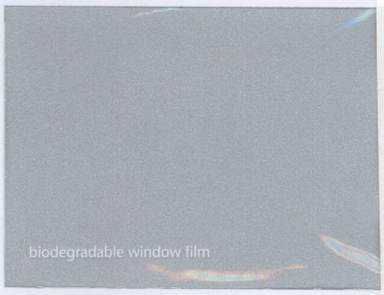
Recommandé

NL

P2202



3STASY6112687



Retour:
Postbus 695
5.1.2e Apeldoorn

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 5, 6, 9, 10, 14, 15, 16
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	13

Odd Fellows

GROOTLOGE VAN NEDERLAND EN BELGIË

Erica Loge no.19

Secr Ericaloge no 19
Julianastraat 9
7941 BJ MEPPEL
19erica@oddfellows.nl
www.oddfellows.nl

Aan: Het college van B & W gem. Meppel

Datum: 31-12-2024

Betreft: Zienswijze Erica Loge betreffende beeldbepalend pand

Geacht College,

De Vereniging Erica Loge no. 19 is sinds 1989 de eigenaar van het pand aan de Julianastraat nr. 9. In uw brief van 29 november jl. schrijft u dat aan ons pand de status is verleend van beeldbepalend pand.
Die status bepaalt dat er een verplichting op rust om de gevel in takt te laten. Een behoorlijk deel van de gevel wordt echter gevormd door een garagedeur die wel functioneel is, maar afbreuk doet aan de gevel als geheel.
Het toeval wilde dat in 'Oud Meppel' een vroegere foto van ons pand verscheen - zie bijlage, foto verscheen Jaargang 46 / 4 december 2024, p. 29. De garagedeur bestond toen nog niet en de gevel was symmetrisch waarbij er ramen zowel links als rechts van de twee deuren aanwezig zijn. De garagedeur heeft later de linker raampartij vervangen.
De Erica loge heeft de intentie om te zijner tijd die ramen in ere te herstellen. Wij verzoeken u daarom een dergelijke status niet te verlenen.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e ,
Secretaris Erica Loge no. 19

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Ingekomen
- 2 JAN. 2025
Gemeente Meppe

5.1.2e
5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e Meppel

College van burgemeester en wethouders
Postbus 501
7940 AM Meppel

31-12-2024

Betreft: Bezwaar besluit beeldbepalende panden

Geachte heer/mevrouw,

Via deze weg maak ik bezwaar tegen het voorgenomen besluit om mijn panden aan te wijzen als beeldbepalende panden en met name de hieraan verbonden criteria.

Ik graag van u vernemen wat de criteria zijn die behoren bij de beoordeling van een beeldbepalend object, daar deze niet op de door u aangegeven url's waren te vinden.

Dus waar maken we nu eigenlijn bezwaar tegen?

Mijn panden verkeren is een dusdanige staat dat onderhoud/verbouwing op (korte) termijn onvermijdelijk is. Om continue te moeten aankloppen bij de adviescommissie ruimtelijk kwaliteit is omslachtig, tijdrovend en brengt de nodige kosten met zich mee.

In afwachting van uw antwoord,

5.1.2e

College v. Ben W.
Postbus 501
7940 AM Meppel

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Raak Vastgoed B.V.
5.1.2e
5.1.2e Meppel

Meppel, 24 december 2024

Aan:
Het college van B en W
Gemeenteraad Meppel
Postbus 501
7940 AM Meppel

Betreft:
Zienswijze Ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan Binnenstad, Centrumschil – Noordpoort.

Geacht College en Leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van uw publicatie van bovengenoemd besluit in het Gemeenteblad Nr. 483821 d.d. 15 november 2024 ter bekendmaking per 20 november 2024, delen wij u hierbij onze zienswijzen mede:

Wij verhuren al geruime tijd commercieel vastgoed aan de Galgenkampsweg in wat nu het Noordpoort gebied genoemd wordt. Bij de vertrekpuntennotitie voor het transformatiegebied in 2017 was nog sprake van een gemengde omgeving voor (niet-industriële) bedrijvigheid, wonen, groen en recreatie. Een gemengde omgeving waarin de bedrijfsactiviteiten van onze huurders goed passen en wij ook nieuwe kansen in zagen.

Inmiddels is het ontwerp Omgevingsplan gemuteerd naar de bestemming wonen met circa 1.000 woningen. Waarbij de gevestigde ondernemingen gelet op Subparagraaf 2.2.4 vogelvrij zijn verklaard, door te stellen dat de periode van 5 jaar zowel verlengd als ook ingekort kan worden met maatwerkvoorschriften na vaststelling van het wijzigingsbesluit.

Daarnaast worden onze panden in de resterende periode en tijdens de werkzaamheden onbereikbaar voor bevoorrading met vrachtwagens. Dat is voor de bedrijfsvoering van onze huurders onacceptabel. Ook is er tot op heden geen sprake geweest van het genoemde overleg in de periode tussen ontwerp en vaststelling zoals vermeld in bovengenoemde paragraaf.

Tenslotte wordt de ontwikkeling van het gebied door u overgelaten aan marktpartijen. Terwijl wij als vastgoedbedrijf, door het door u gevestigde voorkeursrecht, ernstig beperkt worden in ons handelen.

Al met al heeft dit wijzigingsbesluit een hoog “over u en zonder u” gehalte. Besluitvorming zonder enige vorm van bestuurlijk overleg met de in het gebied gevestigde bedrijven maar wel met projectontwikkelaars.

Zonder tegemoetkoming in onze bezwaren met betrekking tot de mogelijkheid van het inkorten van de periode van 5 jaar en zonder een gegarandeerde toegang tot onze panden ten behoeve van de bevoorrading door vrachtwagens zullen wij zeker verdere stappen ondernemen tegen de vaststelling van dit ontwerpbesluit.

Hoo 5.1.2e

Raa

5.1.2e
directeur

Raak Vastgoed B.V.
5.1.2e
5.1.2e Meppel

GEMEENTE MEPPEL
Ingek.: 27 DEC. 2024

Het college van B en W
Gemeenteraad Meppel
Postbus 501
5.1.2e Meppel

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

SINDS 1925
PASVEER

www.pasveeronline.nl

Meppel, 20 december 2024

Onderwerp :
Zienswijze op ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan Binnenstad en Centrumschil & Noordpoort

Aan het college van B en W / Gemeenteraad Meppel
Postbus 501
7940 AM Meppel

Geacht College, leden van de gemeenteraad,

Naar aanleiding van uw publicatie in de Meppeler Courant van dinsdag 19 november jl. betreffende bovengenoemd onderwerp, doen wij u de volgende zienswijze toekomen:

Ons bedrijf, Lederwarenhuis Pasveer, is een middenstandsbedrijf, dat volgend jaar haar 100-jarig bestaan hoopt te vieren in Meppel. Het is een familiebedrijf en wordt nu door ons, de derde generatie geleid. In de afgelopen 20 jaar zijn we van 2 naar 6 fysieke winkels gegroeid en is een online bedrijf opgericht om binnen de veranderende marktsituatie en trends, actueel te blijven. Deze transitie was nodig om in deze huidige tijd als middenstander te kunnen overleven. Met onze speciaalzaak op het gebied van tassen, koffers en lederwaren aan de Hoofdstraat mogen we ons inmiddels een 'local hero' noemen. Dat zijn die winkels, die door hun aanwezigheid en aansturing een verschil maken ten opzichte van andere steden.

Voordat wij dit pand hebben aangekocht, hebben we ons terdege beraden, omdat het pand in een transitiegebied is gelegen. We hebben onderzocht of dit pand voldoende mogelijkheden zou kunnen bieden voor ons bedrijf om hier duurzaam te kunnen werken. Bij uw gemeente hebben wij hieromtrent de regelgeving ook onderzoek gedaan. In het gesprek destijds met 5.1.2e en de 5.1.2e en in de vertrekpuntennotitie Ontwikkeling Transformatiegebied Noordpoort 2017 gaf u, als gemeente Meppel, aan: "Voor het gebied zien we als invulling een mix van lichte bedrijvigheid met bijzonder wonen, recreatie en groen." Bij navraag pasten wij met onze bovengenoemde activiteiten perfect binnen dit transformatiegebied.

Nu krijgen wij echter te maken met een voor ons desastreuze wijziging van "de ruimtelijke kaders" om het beleid in Noordpoort te veranderen in woningbouw. (Zie het raadsbesluit 23-12-2023 nota van uitgangspunten transformatie Noordpoort om woningopgave in het transformatiegebied mogelijk te maken.) Na een gesprek met de wethouder de heer Van Ulzen werden we vorig jaar verwezen naar het nieuw te schrijven omgevingsplan. Naar aanleiding daarvan kunnen we nu onze zienswijze kwijt.

In de laatste publicaties van uw gemeente betreffende Noordpoort (ontvangen via de algemene mailing d.d. 16-12-2024) is de stedenbouwkundige invulling nu duidelijker geworden. Ter plaatse van ons pand is de stadsentree (hoofdrijbaan) met nevenstructuur (fiets/wandelstrook) aangegeven.
In de nieuwe plannen zijn bedrijfsactiviteiten niet meer aan de orde. Onze locatie is als woningbouw bestemd. Ook is de bereikbaarheid van ons pand voor auto en vrachtverkeer onmogelijk gemaakt

Hoofdkantoor
5.1.2e
5.1.2e Meppel
Tel. 5.1.2e
E-mail info@pasveeronline.nl
IBAN 5.1.2e
BIC 5.1.2e
KVK 5.1.2e
BTW 5.1.2e

(gelegen aan een fiets/wandelstrook). Binnen deze toekomstige kaders is het voor ons dus niet mogelijk om ons bedrijf op deze locatie voort te zetten. Ons hoofdkantoor/magazijn is echter voor ons bedrijf wel van vitaal belang. Ons bedrijf met ruim 60 medewerkers, waarvan 20 in Meppel kan niet blijven bestaan zonder een dergelijke ondersteunende locatie.

In november jl. zijn wij ambtelijk geïnformeerd over een "tijdelijk verkeerssituatie" tijdens de aanleg van de stadsentree. Wij kunnen hier niet mee instemmen, aangezien ons bedrijf voor bevoorrading met vrachtauto`s onbereikbaar wordt. Wij zijn nu gelegen aan een openbare weg (Galgenkampsweg) en we zijn voor een ieder goed bereikbaar en vindbaar. Bij de voorgestelde tijdelijke oplossing is dit volgens ons niet meer het geval. Wij kunnen met de wijziging van de tijdelijke ontsluiting van ons pand niet instemmen tot op het moment dat we het pand zullen gaan verlaten.

Uit allerlei beleidsstukken lezen wij dat u de gemeente wil laten groeien naar 42.000 inwoners met de daarbij behorende werkgelegenheid. U stelt in het kader van het omgevingsplan Noordpoort alleen de beleidskaders vast, maar verder wordt er door u als ontwikkelende gemeente niets ondernomen voor de zittende ondernemers. Wij hebben tot op heden nog geen enkel bestuurlijk overleg gehad met uw college omtrent een alternatief voor onze situatie, dat vinden wij op zijn zachtst gezegd beschamend.

Wij zijn als ondernemers 7 dagen in de week erg druk met ons bedrijf om de "kop boven water te kunnen houden", wat niet makkelijk is voor een detaillist in deze tijd. De ontwikkeling laat u nu over aan "marktpartijen", maar met het geldende voorkeursrecht Gemeente is er geen normale marktsituatie en al helemaal geen marktwerking. Een middenstander zonder kennis van zaken is daarin ook geen partij.

Er is bij ons dringend behoefte aan een oplossing. Uw college heeft ons nu uitgenodigd om onze zienswijze te delen met betrekking tot het "ontwerp Omgevingsplan Binnenstad en Centrumschil & Noordpoort" en derhalve willen wij u, als college en gemeenteraad, hierbij verzoeken ons bedrijf ruimtelijk in te passen in het transitiegebied en/of ons te huisvesten met een gelijkwaardig pand op een andere locatie in Meppel binnen onze beperkte financiële mogelijkheden. Wij willen de ontwikkeling van Noordpoort niet tegenwerken, maar wij verwachten van uw college c.q. van de gemeenteraad wel een oplossing in dit dossier.

Vertrouwende u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd, verblijv

5.1.2e

5.1.2e

De directie PasVries Holding BV, Lederwarenhuis Pasveer BV en Pasv

Eigenaren en gebruikers van 5.1.2e te Meppel

LEATHER PASVEER SINCE 1925

GEMEENTE MEPPEL
Ingek.: 20 DEC. 2024

5.1.2e, 5.1.2e Meppel

College van B en W / Gemeenteraad Meppel
Postbus 501
7940 AM Meppel

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3

RoodBlond
investeren mét rendement

Gemeente Meppel
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 501,
7940 AM MEPPEL

datum 19 december 2024
kenmerk S25701-brf-u-gem-2024-12-19 ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan

betreft Project S25701 Zienswijze Kastanjelaan 19 Meppel

Geachte college,

Hierbij dienen wij deze zienswijze in naar aanleiding van de aanwijzing van de loods aan de Kastanjelaan 19 te Meppel, dat zich in slechte staat bevindt, als beeldbepalend pand in het kader van het ontwerp wijzigingsbesluit van het 'Omgevingsplan Binnenstad & Centrumschil en Noordpoort'.

De loods heeft geen architectonische of historische waarde die de aanwijzing als beeldbepalend pand rechtvaardigt. Er zijn geen cultuurhistorische of stedenbouwkundige kenmerken die de loods tot een bepalend element in het straatbeeld maken. De waarde van een beeldbepalend pand ligt in zijn bijdrage aan de esthetische, historische of cultuurhistorische identiteit van de omgeving, wat in dit geval niet aannemelijk is.

Gezien de slechte staat van het pand, en het ontbreken van substantiële beeldbepalende waarde, verzoeken wij u dan ook om de aanwijzing van de loods aan de Kastanjelaan 19 als beeldbepalend pand te heroverwegen. Dit rekening houdend met de praktische en financiële haalbaarheid van de herbestemming van het terrein, zonder de beperkingen die een beeldbepalende status met zich meebrengt.

Vertrouwend u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en in afwachting van uw reactie.

5.1.2e

5.1.2e
5.1.2e Staphorst
T.: 5.1.2e
K.v.K.: 60285532
BTW: 5.1.2e
Rabobank Staphorst: 5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Meppel, 28 december 2024

Betreft: zienswijze op “Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan”

Geachte lezer,

Naar aanleiding van het door de gemeente Meppel voorgenomen besluit onder meer 5.1.2e 5.1.2e aan het Zuideinde 89 aan te merken als ‘beeldbepalend’ en daaropvolgende gesprekken via telefoon en mail met 5.1.2e , sturen wij u bij deze onze zienswijze op “Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan”. Het is ons overigens niet duidelijk in welke procedurele fase we zitten en welke rol wij in deze zienswijze spelen. We gaan er vanuit dat we als direct betrokkene en belanghebbende meedenken in een voorstel en een eventueel bezwaar maken in een later stadium zal kunnen als het plan daadwerkelijk praktisch wordt uitgewerkt. De principiële insteek – de gemeente Meppel maakt zich hard voor het behoud van het historisch karakter van onze stad – lijkt ons hoe dan ook een goede.

We willen in dit stadium een aantal punten noemen waarvan wij denken dat de gemeente er in het plan rekening mee zou kunnen houden om het draagvlak onder direct betrokkenen als wij te vergroten. Het omgevingsplan gaat – hoe principieel juist we de insteek ook vinden – op de keper beschouwd altijd om een inperking van onze vrijheid te doen wat we willen met ons bezit dat we eens zonder enige beperking hebben aangekocht en dat nu een label krijgt waarvan wij de implicaties niet kunnen voorzien (ook omdat de inhoud van/restricties door de etikettering nog onbekend zijn).

Daarom hopen wij bovenal ook dat de gemeente zich geroepen voelt zich te verplaatsen in de belanghebbende die wél van mening is dat zijn privébezit een hogere waarde heeft dan de materiële voor hem alleen en de gedachte dat iets beeldbepalend kan zijn daarmee onderschrijft, maar voor wie het niet al te zuur uit zou moeten pakken in de vorm van louter (verbouwing)restricties en (vergunningsaanvraag)kosten.

- **Kosten aanvraag vergunning/onderzoek**. Het lijkt ons billijk dat de kosten voor aanvraag van een vergunning niet worden verhaald op de bewoner van het pand, maar voor rekening van de gemeente komen. Argument is natuurlijk het eenzijdig labelen van privébezit door een niet-eigenaar (de gemeente) en het voorkomen van de rare situatie waarbij de wél-eigenaar (de bewoner) uit eigen zak het antwoord op de vraag moet betalen die hij tot voor kort niet eens hoefde te stellen, een antwoord dat bovendien teleur zou kunnen stellen.

- **Beeldbepalend en duurzaamheid**. We voorzien een mogelijk conflict tussen de gemeentelijke wens beeldbepalende panden te beschermen en de gemeentelijke en onze wens te komen tot verduurzaming. Sommige delen van onze woning zijn in slechte staat, van gedateerd materiaal en moeten worden vervangen en dan natuurlijk op een duurzame wijze die meer bij deze tijd past (en bij de huidige energieprijzen). Te denken valt aan verouderd glaswerk, maar ook de tochtige (hier en daar verrotte)

kozijnen zelf, ook aan de voorgevel. Wij zijn al lang voornemens die kozijnen te vervangen door kunststoffen, weliswaar in eenzelfde stijl, maar we weten niet welke restricties de uitwerking van het omgevingsplan met zich mee gaat brengen. Ons huis moet verduurzaamd worden en we hebben dit van binnen al flink aangepakt, maar het échte verschil maken bij ons de kozijnen. We hopen dat de verduurzaming van ons huis niet door nieuwe regelgeving gehinderd zal worden.

- **Welke huisdelen zijn beeldbepalend?** O.i. gaat het dan om de voorgevel in geval van een tussenwoning. Wij willen ons huis binnen afzienbare tijd voorzien van nieuwe, duurzame dakgoten en die zitten aan de zijkanten. We hopen dat dit project zonder plotse vergunningsaanvraag gewoon doorgang kan vinden.

- **Communicatie.** Niet in het omgevingsplan en hoort vast niet in eens zienswijze, maar voor ons heel belangrijk. We hopen dat we als belanghebbende goed op de hoogte worden gehouden van de eventuele praktische uitwerking van de plannen en wat onze rechten daarbij zijn. De brief van de gemeente begin december kwam voor ons volledig uit de lucht vallen en leek op een eenzijdige mededeling waarbij iemand anders besloot over onze woning te beschikken. Het krijgen van duiding en aanvullende informatie lag vervolgens ook volledig bij ons (waarbij 5.1.2e ons overigens steeds snel en uitstekend te woord stond).

Met vriendelijke groet,

5.1.2e en 5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Meppel

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

Natuurbeschermingswacht

aan: Gemeente Meppel
email postbus@meppel.nl

betreft: ZIENSWIJZE Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan:
Binnenstad en Centrumschil - Noordpoort

datum: 30 dec 2024

van: Stichting Natuurbeschermingswacht
5.1.2e, 5.1.2e Meppel
info@natuurbeschermingswacht.nl
5.1.2e

Geachte gemeente Meppel,

Het volgende ontwerp ligt ter inzage:

Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Binnenstad en Centrumschil - Noordpoort
Omgevingsplan Binnenstad en Centrumschil - Noordpoort en beleidsregels

Vindplaats: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2024-488487.html

Het lukt ons niet om een volledige zienswijze in te dienen, omdat er zeer recent enkele relevante uitspraken zijn gedaan door de Afdeling, waarbij de regels inzake salderen ingrijpend zijn gewijzigd. Zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2024:4923, 'Rendac'. Deze zaak ziet op projecten, maar het is onduidelijk wat de gevolgen zijn voor plannen waarbij gebruik wordt gemaakt van intern salderen.

Ook is onduidelijk wat de verwijzing in het memo stikstofberekeningen naar ECLI:NL:RVS:2020:212 betekent, aangezien er in die zaak wel sprake was van een passende beoordeling.

Vanwege deze onduidelijkheden verzoek ik om overleg.

Met vriendelijke groet,
namens stichting Natuurbeschermingswacht,

5.1.2e, secretaris

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

E-Mailbericht Zaak 3220822

Van: postbus@meppel.nl (Postbus Gemeente Meppel)

Aan: documentatie@meppel.nl (Info Documentatie)

Datum: 30-12-2024 om 14:10:08

Onderwerp: FW: zienswijze op 'Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan' op 30-12-2024 om 14:10:08

Van: 5.1.2e @home.nl <5.1.2e @home.nl>
Verzonden: maandag 30 december 2024 12:50
Aan: Postbus Gemeente Meppel <postbus@meppel.nl>
Onderwerp: zienswijze op 'Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan'

Zienswijze op 'Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan'

Beeldbepalende panden

Datum: 30-12 2024

Geachte college / gemeenteraad,

Op 6 december ontvingen wij een brief betreffende ‘Beeldbepalende panden’ waarin onder andere staat dat ons pand is aangemerkt als 1 van de beeldbepalende panden van Meppel.

Hierbij onze zienswijze.

Graag zien wij bevestigd dat het beeldbepalende pand alleen het oorspronkelijke pand betreft en niet de aanbouw die in de jaren 60/70 is geplaatst. Zoals ook terug te vinden is op de plattegrond waarvan we denken dat die bij het voorbereidingsbesluit behoort (TAM-voorbereidingsbesluit Beeldbepalende panden Binnenstad-Centrumschil Identificatie: NL.IMRO.0119.VBTAMBeeldbepalend-VA01).

Verder staat er in de brief dat als de gemeenteraad het plan volgens het voorstel van het college gaat vaststellen en ons pand inderdaad een beeldbepalende pand wordt, dan mag er niet zonder omgevingsvergunning gesloopt of verbouwd worden. Onze zienswijze is dat dit de buitenkant en niet de binnenkant van het pand betreft. Dit o.a. om een voortgang van een goed bedrijfsvoering niet in de weg te zitten.

Graag ontvangen wij een bevestiging van ontvangst van deze mail met zienswijze.

Met vriendelijke groet,

With kind regards,

5.1.2e en 5.1.2e

Meppel’s Inn

www.meppelsinn.nl <http://www.meppelsinn.nl/>

welkom@meppelsinn.nl <mailto:5.1.2e@meppelsinn.nl>

+ 5.1.2e

Bijlagen:
image001.png

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2

E-Mailbericht Zaak 3220824

Van: postbus@meppel.nl (Postbus Gemeente Meppel)

Aan: documentatie@meppel.nl (Info Documentatie)

Datum: 30-12-2024 om 08:33:58

Onderwerp: FW: Zienswijze op ‘Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan’ op 30-12-2024 om 08:33:58

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1.2e <5.1.2e @icloud.com>
Verzonden: vrijdag 27 december 2024 21:44
Aan: Postbus Gemeente Meppel <postbus@meppel.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e @icloud.com>
Onderwerp: Zienswijze op ‘Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan’

Geachte Gemeente Meppel,

Onlangs is 5.1.2e de Ambonstraat 3 aangemerkt als beeldbepalend pand. Tot een bepaalde hoogte kunnen wij ons hierin vinden. Wat betreft de voorgevel en dus het beeldbepalende en zichtbare deel van de woning begrijpen wij dit. Qua achtergevel zijn wij het hiermee niet eens en willen wij de vrijheid behouden voor uitbreiding/verbouwing. Dit deel van de woning is niet zichtbaar vanaf de straat en dus niet beeldbepalend en we willen zelf kunnen bepalen wat we hiermee doen binnen de op dit moment geldende regelgeving.

Mocht het zo zijn dat ook een achtergevel beeldbepalend gaat zijn, dan zouden we het op prijs stellen als de extra kosten die we als burger moeten maken voor het aanvragen van vergunningen en andere zaken worden vergoed door de Gemeente Meppel.

Graag jullie zienswijze.

Met vriendelijke groet,
5.1.2e
5.1.2e

Bijlagen: geen

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Aan: Gemeente Meppel
T.a.v. het college van burgemeester en wethouders én de gemeenteraad
Postbus 501
7940 AM Meppel

Betreft: Zienswijze tegen de aanwijzing van het pand Wilhelminastraat 39 te Meppel als beeldbepalend

Meppel, 31 december 2024

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen het Ontwerpbesluit Wijziging Omgevingsplan waarin de aanwijzing van het pand Wilhelminastraat 39 te Meppel als beeldbepalend is opgenomen.

Ik ben van mening dat deze aanwijzing onnodig restrictief is en een negatieve impact heeft op mij als huidige eigenaar en bewoner van het pand maar ook op toekomstige eigenaren en bewoners.

Het pand Wilhelminastraat 39 heeft geen historische waarde die voldoet aan de criteria voor beeldbepalende panden zoals vastgelegd in de erfgoednota Meppeler erfgoed NU en het genoemde (Ontwerp) Omgevingsplan. De kosten van het behouden van het pand als beeldbepalend zijn aanzienlijk en zullen een onredelijk zware belasting vormen voor mij als eigenaar.

Mijn pand en vergelijkbare zijn alleen al vanwege de leeftijd, maar ook vanwege de bouwkwaliteit van destijds erg moeilijk te onderhouden. Denk aan kosten voor energiezuinig maken en duurzaamheid, wat al ingewikkeld en duur genoeg is voor panden in deze buurt. Het met dit besluit tot aanwijzing als beeldbepalend pand vereiste herstel en behoud van de originele kenmerken zouden aanzienlijke financiële middelen vereisen, die voor mij en de meeste huidige eigenaren in de buurt niet haalbaar zijn. De noodzaak om het pand in originele staat te herstellen en te behouden zal leiden tot onredelijk hoge onderhoudskosten, die onevenredig zwaar wegen ten opzichte van de feitelijke historische en culturele waarde van het pand ten tijde van het opstellen van dit aanwijzingsbesluit.

In plaats daarvan zou ik voorstellen om middelen beschikbaar te stellen voor alternatieve vormen van zorg en onderhoud die minder restrictief zijn en toch de essentie van het pand behouden. Dit zou mij en de andere eigenaren in de buurt in staat stellen om noodzakelijke verbeteringen aan het pand uit te voeren zonder extra te worden belast door de restricties van de aanwijzing als beeldbepalend pand.

Daarnaast wil ik graag in een persoonlijk gesprek uitleg ontvangen over wat dit besluit verder nog voor praktische consequenties voor mijn pand zou hebben. Deze uitleg en toelichting staan niet vermeld in de brief van 29 november 2024. Voor het maken van een afspraak daarover kunt u mij bellen op onderstaand telefoonnummer.

Indien mijn zienswijze niet wordt overgenomen, verzoek ik u om mij persoonlijk schriftelijk uit te leggen waarom niet.

Tot slot behoud ik mij het recht voor om, als dit omgevingsplan toch definitief wordt vastgesteld door de gemeenteraad, alsnog in bezwaar te gaan tegen deze beslissing.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Meppel
Tel 5.1.2e

5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Gecorrigeerde Zienswijzen op Wijziging omgevingsplan gemeente Meppel

Aan: Burgemeester & Wethouders van Meppel,
Via: postbus@meppel.nl

Van: 5.1.2e ,
5.1.2e ,
5.1.2e Meppel.
(5.1.2e)
5.1.2e @home.nl

Meppel, 31 december 2024

LS,
Vorig jaar om deze tijd lag ter visie 'Wijziging omgevingsplan gemeente Meppel, deelgebied Binnenstad en Centrumschil'. Na een gesprek op het stadhuis hierover met 5.1.2e , schreef ik inspraakreacties, die ik op 13 december 2023 indiende.

In november 2024 verscheen het 'Participatieverslag_Binnenstad_Centrumschil', waarin op bladzijde 23 wordt ingegaan op een aantal inspraakreacties die ook ik had aangedragen.

Tevens werd vanaf 20 november 2024 de 'Wijziging omgevingsplan gemeente Meppel' ter inzage gelegd, alsmede de vooraankondiging Aanwijzing Beeldbepalende panden. Nou ja, ter inzage: dat is niet helemaal correct. Want toen ik mij op het Stadhuis meldde om de stukken in te zien, bleek dat niet mogelijk te zijn. Ik moest maar weer naar huis gaan en mij via de eigen computer 'online' zie te redden. Dat was niet makkelijk en tijdrovend. Het zij zo.

Ik vond het dan ook in eerste instantie niet verbazingwekkend dat ik de antwoorden op de inspraakreacties zoals weergegeven in de participatienota niet kon verifiëren via de aanbevolen weg 'Regels op de kaart'.

Gelukkig was het mogelijk om een afspraak te maken met 5.1.2e , aan wie ik mijn problemen voorlegde. Helaas kon ook hij een aantal in de participatienota aangegeven antwoorden niet in 'Regels op de kaart' verifiëren. Het probleem ligt kennelijk wat ingewikkelder dan alleen bij mijn onervarenheid.

Daarom ben ik genoodzaakt een aantal van mijn inspraakreacties van vorig jaar deze tijd om te bouwen tot zienswijzen op de nu voorliggende 'Wijziging omgevingsplan gemeente Meppel'. Voor alle duidelijkheid heb ik mijn inspraakreacties van december 2023 in de bijlage opgenomen, alsmede de in de participatienota opgenomen antwoorden (zie bijlagen 1 en 2). Van met name de eerste bladzijde van mijn inspraakreacties van december 2023 ga ik er nu van uit dat deze ook deel uitmaken van mijn huidige zienswijzen. Geldt niet zozeer voor de genummerde inspraakpunten, want die heb ik omgezet en uitgebreid tot nieuwe zienswijzen.

Inmiddels ben ik ook heel wat verder gekomen met het kunnen omgaan met 'Regels op de kaart', maar het blijft behoorlijk moeilijk om op een gewone thuiscomputer overzicht over het geheel te houden. Ik heb overigens wel bewondering voor hen die het systeem hebben moeten 'voeden' met gegevens.

Verder denk ik dat, terwijl aangegeven wordt dat de transitie van bestemmingsplan naar omgevingsplan 'beleidsarm' is, wel de rechten uit het bestemmingsplan goed zullen zijn overgenomen, maar dat dit niet altijd het geval is bij de beperkingen en aanwijzingen.

Inleiding
Het gebied rondom het pand Zuideindigerpad 4, 5.1.2e heeft Cultuurhistorisch gezien in de ontwikkeling van de binnenstad een grote waarde, hoewel dat in eerste instantie niet direct door eenieder gezien wordt. Daarin wijkt dit gebied af van de eveneens aan de Hoogveensche Vaart gelegen straten als Keizersgracht en Heerengracht. Maar het is in feite vrijwel het laatst overgebleven stukje waar de bedrijvigheid aan de 'achterzijde' van de woningen en aan de waterkant van de Hoogeveensche Vaart nog zichtbaar zijn. En, omdat het niet zo interessant lijkt, is het ook nog ongeveer gebleven zoals het ooit was.

Maar dat maakt dit gebiedje ook kwetsbaar, juist omdat de kwaliteit niet altijd gekend wordt. En dus dreigt voortdurend volumineuze bebouwing, zoals aan de Brouwersstraat, Looierij, Galmanspad en Heerengracht al voor een deel gerealiseerd is.

Daarom heb ik mij bij het tot stand komen van het Bestemmingsplan Meppel – Binnenstad (2013) ingezet voor een uitbreiding van het gebied met 'Cultuurhistorisch waardevolle gevellijnen', niet per se zo zeer vanwege de exacte ligging van deze gevellijnen, maar meer vanwege het conserverende karakter van de aanvullende bouwregels voor die gebieden. Ik deed dit overigens ook samen met en met instemming van de Stichting Oud Meppel.

Ik gebruik hieronder twee afbeeldingen die ik vertoonde tijdens mijn 'spreekrecht' in de Raad.



Links op de foto de situatie zoals die ook nu (2024) nog ongeveer is, met onder de Hoogeveensche Vaart, met het Zuideindigerpad als 'kade', in het midden het parkeerterrein behorend bij Brouwersstraat 15, met daarachter de bebouwing van Brouwersstraat 13 – 15. Rechts aan het Zuideindigerpad op nr 4 ons woonhuis (thans Beeldbepalend pand) en rechts op de achtergrond Pakhuis De Branderij (Hoofdstraat 86), waar ik verderop nader op in ga.

Het rechterdeel van de foto geeft een impressie van wat er op basis van de geldende bouwhoogte ter plekke gebouwd zou mogen worden, indien er geen nadere beperkingen en aanwijzingen zouden gelden. Mede omdat de Raad dit niet wenselijk achtte, is toen de 'gevellijn' uitgebreid naar het Zuideindigerpad (zie huidig Bestemmingsplan Meppel – Binnenstad).

Onder het regiem van het huidige Bestemmingsplan Meppel – Binnenstad zijn er (nog afgezien van de goothoogte) twee redenen waarom het complex van het rechts op de foto niet gebouwd mag worden. In de eerste plaats dus vanwege de aanduiding 'gevellijn': zie art. 5.2.2 en 23.4.2 van de Regels (zie bijlage 3). In de tweede plaats vanwege de aanduiding 'parkeerterrein' op Brouwersstraat 15: zie artikel 5.1.d van de 'Regels' (zie bijlage 4).

Er is meegedeeld dat de transitie vanuit het huidige bestemmingsplan naar het omgevingsplan ‘beleidsarm’ is. Dus mag ik verwachten dat ook in het nieuwe omgevingsplan het complex rechts op de foto niet gebouwd mag worden, en wel om vergelijkbare redenen. En dus ook dat er iemand is die mij kan uitleggen hoe en waar ik dat in ‘Regels op de kaart’ kan vinden, zodat ik het desgewenst ook aan anderen kan uitleggen. Dat is, ondanks de antwoorden in de participatienota, nog niet gelukt.

Daar gaan mijn eerste twee zienswijzen over.

De derde zienswijze gaat over het niet in het omgevingsplan aantreffen van de beperkingen die in het huidig bestemmingsplan gelden voor het pandje Hoofdstraat 92B, vanwege het feit dat dit pandje een vrijstaand bijbehorende bouwwerk (van Hoofdstraat 92) is (zie bijlage 5)

Deze drie zienswijzen vormen het eerste deel van mijn zienswijzen. Ze zijn min of meer een nadere uitwerking van de inspraakreacties die ik in december 2023 instuurde, maar waarvan de antwoorden in de participatienota mij niet duidelijk zijn geworden, ook niet tijdens of na het gesprek met 5.1.2e. Later heb ik daar zienswijze 1-04 nog aan toegevoegd.

In het tweede deel van mijn zienswijzen ga ik in op de ontstane situatie na het bekendmaken van de zogeheten ‘Beeldbepalende panden’.

Zienswijzen op wijziging Omgevingsplan Meppel – deel 1

Zienswijze 1-01
In het huidige Bestemmingsplan Meppel – Binnenstad (2013) zijn door middel van rode streeplijnen de gebieden aangegeven waar de aanduiding ‘gevellijn’ van toepassing is. De lijn is op zichzelf niet zozeer van betekenis, maar geeft aan dat voor de aanliggende percelen mede de bepalingen van artikel 23.4.2 van de ‘Regels’ gelden (zie bijlage 3).

Aangezien de transitie van Bestemmingsplan naar Omgevingsplan beleidsarm is, zouden deze bepalingen ook in het nieuwe Omgevingsplan bij de betreffende percelen van toepassing moeten zijn. En dus ook via Plekinfo bij ‘Regels op de kaart’ te vinden moeten zijn. Ondanks naarstig zoeken heb ik ze niet kunnen vinden.

Mochten deze bepalingen wel 1 op 1 in het Omgevingsplan overgenomen zijn, dan zie ik graag een nauwkeurige uitleg hoe deze zichtbaar gemaakt kunnen worden.

Opmerking
Bovenstaande zienswijze 1-01 is van *meer algemeen belang* omdat deze in feite alle aan de ‘gevellijn’ van het huidige Bestemmingsplan gelegen percelen betreft. Meer direct voor ons *eigen specifieke belang* is de toepassing van deze bepaling op de percelen gelegen aan de ‘gevellijn’ in onze onmiddellijke omgeving. Dat zijn dus de percelen Meppel A 4357 (Hoofdstraat 94/94A en Zuideindigerpad 2), A 9139 (ons eigen pand Zuideindigerpad 4) en het parkeerterrein van A 8612 (zuidelijke deel van Brouwersstraat 15).

Zienswijze 1-02
Op het parkeerterrein achter Brouwersstraat 15 (voormalige RABO-bank, zuidzijde van het perceel, grenzend aan het Zuideindigerpad) ligt een aanduiding ‘parkeerterrein. Daarover is in de ‘Regels’ in artikel 5.1 onder d (zie bijlage 4) te vinden dat gronden met de aanduding “parkeerterrein” uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van het parkeren.

Aangezien de transitie van Bestemmingsplan naar Omgevingsplan beleidsarm is, zou deze bepaling ook in het nieuwe Omgevingsplan bij het betreffende perceel van toepassing

moeten zijn. En dus ook via Plekinfo bij ‘Regels op de kaart’ te vinden moeten zijn. Ondanks naarstig zoeken heb ik dit niet kunnen vinden.

Mocht deze bepaling wel 1 op 1 in het Omgevingsplan overgenomen zijn, dan zie ik graag een nauwkeurige uitleg hoe deze zichtbaar gemaakt kan worden.

Zienswijze 1-03
Het bij Zuideindigerpad 4 naastgelegen pandje (thans) Hoofdstraat 92b is in 1938 op het toen onbebouwde achterterrein van Hoofdstraat 92 (destijds nog Tweede Hoofdstraat 42) als werkplaat/opslagruimte voor installatiebedrijf/radiozaak van de fa Tj. Boven. Het staat geheel los van het Hoofdgebouw op Hoofdstraat 92 en is nooit ‘binnendoor’ van daar uit bereikbaar geweest. Het is volgens het huidige Bestemmingsplan Meppel – Binnenstad (2013) artikelen 1.25 en 1.26 (zie bijlage 5) een bijgebouw en volgens een nadere omschrijving een ‘vrijstaand bijbehorend bouwwerk’.

Volgens artikel 5.4 Specifieke gebruiksregels van de ‘Regels’ van het huidige Bestemmingsplan (zie bijlage 5) is het gebruik of laten gebruiken voor bewoning van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk strijdig met het bestemmingsplan. Er mag dus niet in dit pandje gewoond worden, en er is ook nooit in gewoond.

Het pandje heeft in 2019 een eigen adres gekregen (zie bijlage 5) via een niet-openbaar en niet voor beroep vatbaar besluit van de gemeente Meppel. Verder is in 2023 de ondergrond van het pandje afgesplitst van het oorspronkelijke perceel, en heeft het perceeltje dus een eigen kadastraal nummer gekregen.

Ik heb over de ontstane situatie een gesprek met de gemeente aangevraagd, aangezien ik bezorgd was dat de informatie dat het hierbij om een vrijstaand bijbehorend bouwwerk gaat en er dus niet gewoond mag worden, door al die wijzigingen verloren zou gaan.

De gemeente heeft mij gerustgesteld met de uitspraak dat door het verkrijgen van een eigen adres en afsplitsing van het kadastrale perceel ‘er niets verandert aan de situatie hoofdgebouw en bijgebouw’. Derhalve kan ik met recht stellen (zoals hierboven aangegeven) dat het pandje Hoofdstraat 92B nog steeds een bijgebouw is van Hoofdstraat 92/92A, en wel in het kader van artikel 5.4 een ‘vrijstaand bijbehorend bouwwerk’. En dat, zoals ik hierboven aangaf, er dus niet gewoond mag worden.

Aangezien de transitie van Bestemmingsplan naar Omgevingsplan beleidsarm is, zouden de bepalingen van de artikelen 1.25, 1.26 en 5.4 van de ‘Regels’ 1 op1 moeten zijn terug te vinden via Plekinfo in “Regels op de kaart’. Dat is mij tot nu toe niet gelukt.

Als de omzetting wel heeft plaatsgevonden dan wil ik graag weten hoe ik dat kan zien en laten zien. Aangezien de gemeente als organisatie nagenoeg geen geheugen heeft, ligt het voor de hand om in het Omgevingsplan bij het pandje Hoofdstraat 92B de beperkende bepaling conform artikel 5.4 van het huidige Bestemmingsplan op te nemen en zichtbaar te maken.

Zienswijze 1-04
Door de manier waarop ‘Regels op de kaart’ geïmplementeerd is, is het vrijwel onmogelijk om een totaaloverzicht over de regels te krijgen. Het blijft bij fragmenten en snippers die je kunt zien via de Plekinfo. Bij het huidige Bestemmingsplan Meppel – Binnenstad (2013) was het mogelijk de regels van het Bestemmingsplan als één document te downloaden enof te raadplegen. Die mogelijkheid heb ik bij het Omgevingsplan nog niet ontdekt. Daardoor is het op dit moment nagenoeg onmogelijk een integrale vergelijking tussen de beide Regels te maken !! Hierdoor kan het mogelijk zijn dat ik op een later tijdstip nog andere opmerkingen of bezwaren heb, die ik op dit moment redelijkerwijs nog niet kan zien.

Zienswijzen op wijziging Omgevingsplan Meppel – deel 2

Deel 2 van deze zienswijzen gaat over de Beeldbepalende panden.

Zienswijze 2-01

5.1.2e Zuideindigerpad 4, 7941 DH Meppel, is aangewezen als Beeldbepalend pand. Daar zijn wij blij mee. Via 'Plekinfo' bij 'Regels op de Kaart' kan je doorklikken naar een lijst van beeldbepalende panden, waarbij ook wordt aangegeven waarom het pand beeldbepalend is. Wij waren benieuwd. Helaas was ons pand op die lijst niet te vinden. Jammer. Echter bleek bij nader inzien dat zo ongeveer de helft van de aangewezen panden er (volgens onze waarneming) niet opstaan. Wanneer kan ik de complete lijst zien ?

Zienswijze 2-02

De Cultuurhistorische waarde van een Beeldbepalend pand wordt in hoge mate mede bepaald door de kwaliteit van de omgeving waar het zich in bevindt. Wat is daarover geregeld in het Omgevingsplan? In Afdeling 4.2 (Beperkingengebieden) lezen we in Artikel 4.10 dat er een aanduiding 'Omgeving van het monument' bestaat, ook van toepassing op de omgeving van een Beeldbepalend element.

Voor zover ik de grafische gebiedsaanduiding goed begrijp, valt ook onze directe omgeving (Brouwersstraat 15, Zuideindigerpad 2, Hoofdstraat 94/94A, Hoofdstraat 92/92A/92B, Hoofdstraat 90/90A, Hoofdstraat 88, Hoofdstraat 86/86A en Brouwersstraat 5-7-13) onder Omgeving monument, cq Omgeving beeldbepalend pand.

Ik heb echter niet kunnen ontdekken wat nu de bijbehorende beperkende aanwijzingen zijn. Wat zijn deze en hoe kan ik die in 'Regels op de kaart' vinden ?

Zienswijze 2-03

Als je bij Regels op de kaart bij Plekinfo klikt op iets dat te maken heeft met Beeldbepalend pand, dan worden de betrokken percelen duidelijk gemarkeerd. Dan krijg je een indruk van welke panden er beschermd zijn. Maar niet volledig. Het is voor de gebruiker wel even wennen, dat dan NIET gemarkeerd worden alle percelen die om een andere reden al beschermd zijn (Rijksmonument, Provinciaal monument en dergelijke).

Maar daar doorheen kijkend denk ik in onze onmiddellijke omgeving toch een pand/perceel te hebben gevonden dat ten onrechte NIET is aangewezen als Beeldbepalend pand.

Het gaat hier om het pand Hoofdstraat 94/94A en met daaraan vast Zuideindigerpad 2, samen gelegen op perceel Meppel A 4357. Hier doet zich de merkwaardige situatie voor dat Hoofdstraat 92/92A en diverse andere panden in dit gebied van de Hoofdstraat wel Beeldbepalende panden zijn.

Dat Hoofdstraat 94/94A en aansluitend Zuideindigerpad 2 niet beeldbepalend zouden zijn is te meer vreemd, omdat dit pand samen met Hoofdstraat 92/92A in ca 1896 als één complex gebouwd is, en nu dus voor de ene helft Beeldbepalend is en voor de andere (nagenoeg identieke helft) niet. De panden zijn destijds gebouwd op de percelen Meppel A 4356 en A 4357, ontstaan uit de percelen (van noord naar zuid) A 2917, A 930 en A 2159. De panden op perceel A 4357 zijn in 2024 grondig opgeknapt, waarbij aan de zijde van de Hoofdstraat een 'klassieke' winkelpui is gerealiseerd en er op de benedenverdieping aan de zijde van het Zuideindigerpad ramen zijn aangebracht. De voorheen aanwezige 'kale' muur was ontstaan omdat in ca 1910 (vermoedelijk op verzoek van de gemeente) de aanwezige bebouwing op de percelen A 2160 t/m A 2165 is gesloopt, voor het realiseren van 'verbeteringen'.

Het zou jammer zijn als dit karakteristieke complex niet in zijn geheel de bescherming van een Beeldbepalend pand zou hebben.

Zienswijze 2-04
Bij het hoofdpand van Pakhuis De Branderij (Hoofdstraat 86, perceel Meppel A 6071) is iets merkwaardigs aan de hand. Waar Hoofdstraat 86A een Beeldbepalend pand is, is het pakhuis Hoofdstraat 86 dat niet. Althans niet in zijn geheel. Want het later aan de oostzijde aangebouwde lage stuk wordt op de kaart wel aangemerkt als een Beeldbepalend pand (en terecht, want passend bij het pakhuis van Hoofdstraat 86A), maar het oorspronkelijke pand van het pakhuis met zijn karakteristieke uitstraling niet. Tevens is merkwaardig dat voor perceel Meppel A 6071 nu geldt dat deels de aanwijzing 'Beeldbepalend pand' geldt, maar deels ook niet.

Het pand Hoofdstraat 86 is waar te nemen vanuit de openbare ruimte: deels vanaf het Galmanspad, deels vanaf het parkeerterrein van de Looierij en deels vanaf de steeg die achter de percelen van de Hoofdstraat (westzijde) loopt. Het pand maakt vaak deel uit van de Stadswandelingen (zie ook zienswijze 2-05 hieronder).

Het lijkt mij voor de hand te liggen dat ook het pand Hoofdstraat 86 (evenals aangrenzende panden) aangewezen wordt als Beeldbepalend pand.

Zienswijze 2-05
Soms is het bezien van een Beeldbepalend pand op basis van alléén het betreffende pand of perceel te beperkt. Zo is het naast ons (Zuideindigerpad 4) gelegen achtergebied van de Hoofdstraat (thans Hoofdstraat 86 t/m 92B) mede door zijn *samenhang* van Cultuurhistorische waarde. Ik licht dat hieronder toe. Het is daarom van belang om alle drie de betrokken panden/pandjes aan te wijzen als Beeldbepalend pand, omdat bij verdwijnen of majeure wijzigingen van betrokken panden de samenhang ven het gebied verloren zal gaan.

Toelichting
Kenmerkend voor de ontwikkelingen van de binnenstad vanaf het einde van de 19^{e} eeuw tot aan kort na de Tweede Wereldoorlog is dat veel bedrijven en bedrijfjes ontstonden op percelen gekoppeld aan de woning van de ondernemer, of althans vlak daarbij in de buurt (dit was overigens daarvóór ook al gebruikelijk). Vanaf de jaren 1950 zien we dan juist dat het beleid en de natuurlijke gang van zaken zo is dat de bedrijvigheid uit het stadscentrum verdwijnt, met uitzondering van winkels en horeca.

Kenmerkende voorbeelden hiervan zijn in Meppel:

1. Rijwielfabriek van Van Werven aan de Groenmarkt, achter het woon/winkelpand aan de (Tweede) Hoofdstraat;

2. Zadelmakerij van Bodden en Oddendijk (thans pandje van Omroep Meppel), gebouwd vlak achter de toenmalige smederij aan de Prinsengracht;

3. Werkplaats en magazijn van de 5.1.2e, in 1938 gerealiseerd achter het woon/winkelpand Tweede Hoofdstraat 42, thans Hoofdstraat 92;

4. Pakhuizen en Paardenstal van onder meer de 5.1.2e achter het woon/winkelpand op de percelen van thans Hoofdstraat 88-90. Zie voor uitvoerige beschrijving hiervan het artikel van 5.1.2e in het Kwartaalblad Oud Meppel, edities 42-3, maar vooral 43-1 en 43-2. Deze artikelen zijn desgewenst online te lezen via het Kwartaalbladarchief op www.oudmeppl.nl . Tot rond 1920 stonden deze panden op één perceel: Meppel A 2351.

5. Zuideindigerpad 4: het 'berghuis' of pakhuis in 1911 gerealiseerd door 5.1.2e, achter het woon/winkelpand Brouwersstraat (thans) 7. Destijds gelegen aan een verbreding van de Hoogeveensche Vaart (soort haventje dus). Beide panden overigens Beeldbepalend.

De hierboven genoemde voorbeelden 3 en 4 zijn aangrenzend aan de panden/percelen genoemd in punt 5. Het gebiedje is zo karakteristiek dat het vrijwel altijd is opgenomen in de Stadswandelingen om mensen iets te vertellen over de ontwikkeling van Meppel.

De panden van voorbeeld 3 en 4 liggen alle aan een mandelige steeg, die sinds jaar en dag openbaar toegankelijk is, ondanks dat het eigendom particulier is. Zal ook wel zo blijven omdat er (bijvoorbeeld door splitsingen) steeds meer aanwonenden en gebruikers komen.

Daarom mijn aanbeveling:
Wijs ter behoud van het bijzondere karakter van dit gebiedje Pakhuis de Branderij (Hoofdstraat 86, perceel Meppel A 6071), de paardenstal (ongenummerd, perceel Meppel A 6499) en Hoofdstraat 92B (werkplaats/magazijn, perceel Meppel A 9552) ook aan als Beeldbepalende panden, in aanvulling van alle andere Beeldbepalende panden in dit gebied.

Tot slot
In Meppel zijn velen betrokken bij en begaan met het behoud van het nog resterende Culturele Erfgoed. Voor particuliere eigenaren/bewoners zoals wij is het een hele uitdaging om de ontwikkelingen omtrent planologie, bestemmingsplannen en vergunningen bij te houden, om na te gaan of de Cultuurhistorische Waarde van onze omgeving niet wordt aangetast. Vanwege de specifieke aard van Bestemmingsplannen en het Omgevingsplan is het van belang om goed na te gaan wat de oude regels betekenen en wat de nieuwe regels mogelijkerwijs nu en in de toekomst kunnen gaan betekenen.

Daarom is het dan ook van groot belang dat bij de reacties op de ingediende zienswijzen heel specifiek wordt aangegeven op welke wijze deze zaken verwoord zijn in het nieuwe Omgevingsplan en op welke wijze wij dat via “Regels op de kaart’ kunnen zien en zo nodig aan andere kunnen laten zien. Het is naar mijn mening dan ook niet voldoende dat in een komende Reactienota dan wel Participatienota bij een bepaalde zienswijze wordt aangegeven ‘dat het probleem inmiddels is opgelost’, of ‘dat de tekst is aangepast’. Maar vooral ook WAT er dan is aangepast en HOE wij dat kunnen vinden.

Verder ben ik uiteraard bereid om nader met de gemeente (of betrokken deskundigen) te overleggen en mijn standpunten toe te lichten. En ben ik ook bereid mijn historische en actuele kennis met betrekking tot onze onmiddellijke omgeving te delen.

Ik hoop dan ook dat een dergelijk overleg tot stand kan komen nog voordat de reactie op de zienswijzen door de gemeente Meppel geformuleerd is en vaststaat.

Meppel, 30-12-2024.

5.1.2e

Bijlagen bij zienswijzen op 'Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan' van Meppel

Bijlage 1

Inspraakreactie Wijziging omgevingsplan gemeente Meppel
Deelgebied Binnenstad en Centrumschil

Aan: Burgemeester @ Wethouders van Meppel,
Postbus 501,
7940 AM Meppel.

NB: afgegeven aan de balie in de hal van het Stadhuis en verzonden per e-mail

Van: 5.1.2e ,
5.1.2e
5.1.2e Meppel.
(5.1.2e)
5.1.2e @home.nl

Meppel, 13 december 2023

LS,
Naar aanleiding van het per 2-11 t/m 13-12 ter visie leggen van de Wijziging omgevingsplan gemeente Meppel, deelgebied Binnenstad en Centrumschil, schrijf ik u als volgt.

Op dinsdag 12 december 2023 kon ik op het Stadhuis een gesprek voeren met 5.1.2e , hetgeen ik zeer op prijs stel. Zij heeft voor mij kort samengevat wat de bedoeling van deze grote wijziging in de (ruimtelijke) plannen is, en mij laten zien hoe je nu al in de proefversie bepaalde zaken kunt opzoeken. Ik heb van mijn kant een aantal specifieke aandachtspunten naar voren gebracht inzake de transformatie van de inhoud van het bestemmingsplan naar het nieuwe omgevingsplan. Een aantal van deze punten treft u hieronder als 'inspraak-punten' aan.

5.1.2e vertelde mij dat het in dit stadium in feite nog slechts gaat om een proefversie of voorontwerp van het omgevingsplan Meppel voor het betrokken deelgebied. Na het verwerken van de inspraakreacties op dit voorontwerp volgt dan het ontwerp, waarbij opnieuw inspraakreacties kunnen worden gegeven. Daarna volgt de vaststelling in de vorm van een besluit door de Gemeenteraad, dat voor beroep vatbaar is.

Hoewel de transformatie van bestemmingsplan naar omgevingsplan in principe beleidsarm gebeurt, kan het natuurlijk toch zo zijn dat betrokkenen vinden dat hun 'planologische positie' slechter geworden is, en dat zij daardoor 'planschade' (denken te) lijden. Ik neem aan dat er aan deze transformatie dan ook de een of andere planschade-regeling gekoppeld zal zijn.

Hoewel ik begrijp dat het omgevingsplan een veel bredere strekking heeft dan het 'oude' bestemmingsplan, beperk ik mij in mijn reacties tot een aantal specifieke punten aangaande de transformatie van het bestemmingsplan naar het omgevingsplan. Het zijn allemaal punten waarbij ik uitdrukkelijk belanghebbende ben, dan wel punten van algemene toepassing.

Zeer zeker van belang voor mij is de maatvoering van de bouwwerken in mijn onmiddellijke omgeving. Hoe is dat vertaald naar het nieuwe omgevingsplan? Helaas zijn deze gegevens in de openbaar toegankelijke proefversie nog niet ingevoerd of toegankelijk. Afwachten dus.

Inspraakreactie 01 (Cultuurhistorisch waardevolle) gevellijnen
In de huidige bestemmingsplannen voor dit deelgebied zijn door middel van rode streeplijnen gevellijnen aangegeven die Cultuurhistorisch van grote waarde zijn. Hoofdlijn is daarbij dat de plaats en de karakteristieken van de historische bebouwing dient te worden gefixeerd. Daartoe worden nadere regels gesteld: zie lid 5.2.2.d, doorverwijzend naar artikel 23.4.2 van de huidige regels.

Deze nadere regels zijn in het nieuwe omgevingsplan op dit moment niet aanwezig. Gemis !

Inspraakreactie 02 (functie-aanduiding parkeerterrein)
Onder meer op het terrein van onze buren Brouwersstraat 15 is door middel van een zwarte streeplijn een gebied aangegeven met de functie 'parkeerterrein'. In het huidige bestemmingsplan staat uitdrukkelijk vermeld dat gebieden met de functie 'parkeerterrein' uitsluitend mogen worden gebruikt voor parkeerdoeleinden (art. 5.1 lid d). Een functie-aanduiding met gebruiksbeperking dus.

Deze functie-aanduiding met bijbehorende consequentie is in het nieuwe omgevingsplan op dit moment niet aanwezig. Gemis !

Inspraakreactie 03 (functie-aanduiding wonen)
In het huidige bestemmingsplan is voor ons perceel Zuideindigerpad 4 de functieaanduiding 'wonen' van toepassing. Dit houdt een verruiming van de woonmogelijkheden in ten opzichte van alleen de enkel-bestemming Centrum. In het nieuwe omgevingsplan is ook sprake van een extra functie 'wonen'. Als ik het goed begrepen heb, is het onder het nieuwe omgevingsplan ook expliciet toegestaan om op alle bouwlagen van het pand (inclusief begane grond) te wonen, net zoals nu. Heb ik dat goed begrepen?

Inspraakreactie 04 ('omtoveren' van een bijgebouw naar een woning)
Het lijkt er op dat het mogelijk is om een bestaand bijgebouw via een aantal slimme stappen 'om te toveren' tot een woning, zonder dat daar planologisch beroep tegen mogelijk is. Eerst een theoretisch voorbeeld, daarna een praktische situatie.

In het huidige bestemmingsplan wordt omschreven wat een 'bijbehorend gebouw' is en wat wordt verstaan onder een 'bijgebouw' (bijbehorend gebouw zonder verbinding met het hoofdgebouw). Voor een bijgebouw geldt dat wonen in strijd is met het bestemmingsplan en derhalve niet is toegestaan. Nu het 'toverwerk'

Stel ik heb een pand met bestemming 'centrum' met op het terrein een vrijstaande berging (garage – schuur). Dat is dus een bijgebouw, waar wonen niet is toegestaan. Nu wil ik dat toch graag gaan verkopen als woonruimte . Dan vraag ik een adres aan, waarbij ik zeg dat het een kantoor is. Dat adres wordt verstrekt. Dit adresbesluit wordt niet gepubliceerd en er is geen bezwaar of beroep mogelijk. Vervolgens splits ik de berging kadastraal af en verkoop ik het geheel. Dan raadplegen de buren het bestemmingsplan resp. het omgevingsplan en zien ze ineens dat er volgens het plan gewoond mag worden: het pand heeft immers zelfstandig de bestemming 'centrum' gekregen, en niemand weet meer dat het een bijgebouw is, waar niet gewoond mocht worden. Er was nooit beroep mogelijk tegen deze planwijziging.

Onmogelijk verhaal? Helaas is dat precies wat er bij 5.1.2e gebeurd is: eerst was het sinds 1938 bijgebouw van Hoofdstraat 92 resp. 92 A, nu plotseling zelfstandig als Hoofdstraat 92B. Intensief overleg in maart en april 2023 met mensen van de gemeente leidde ertoe dat de gemeente stelt dat het pandje nog steeds een bijgebouw is, waar volgens de huidige bestemming niet gewoond mag worden (ook niet op de bovenverdieping). Dit is helaas (nog) niet terug te vinden in het nieuwe omgevingsplan. Hoe moet dat nou ? Of komt er simpelweg een verwijzing dat deze berging nog steeds een bijgebouw is ?

21	Regels artikel 6.46	De beoordelingsregel "gevellijn" is niet ge-koppeld aan de juiste locaties. Hij zou aan de Hoofdstraat en de grachten moeten liggen, maar we kunnen hem niet vinden.	Gebruikers	Is aangepast. In het ontwerp is de ligging van de gevellijn over-genomen uit de be-stemmingsplanne n.
22	Galmanspad 2, 3, 3a	Hier is een bouwplan gerealiseerd, indertijd mogelijk gemaakt met een vergunning. Toen is gezegd dat de bouwhoogte niet zou veran-deren in het bestemmingsplan, ondanks de afwijking/vergunni ng.	Gebruikers	Alle bestaande vergun-ningen die afwijken van de regels zijn in beeld gebracht en ver-werkt in het ontwerp omgevingsplan .
23	Hoofdstraat 92b	Hier is een bijgebouw (voormalige werk-plaats) bij Hoofdstraat 92. Hier zijn activitei-ten en de indruk is dat deze worden ver-bouwd tot appartementen. Enige tijd gele-den heeft het een eigen nummer gekregen en is het verkocht aan een andere eigenaar. De vraag is of het nu nog wel een bijbeho-rend bouwwerk of is het door het toekennen van het huisnummer. En of er dus gewoond mag worden.	Gebruikers	Alle bestaande rech-ten zijn overgenomen. Indien hiervoor een vergunning is afgege-ven is deze verwerkt. Indien er geen vergun-ning is afgegeven en er geen bestemmings-planwijziging heeft plaatsgevonden en het gebruik strijdig is met het bestemmingsplan, dan zal dat niet in het ontwerp omgevings-plan opgelost zijn.

23	Locatie Brou-wersstraat 15	In het geldende bestemmingsplan heeft het achterste gedeelte van de kavel de aandui-ding "parkeerterrein" art. 5.1, lid d, maar deze is in het omgevingsplan niet te vinden.	Gebruikers	Het voorontwerp be-treft een 80% versie. Niet alles was hierin geregeld, mede omdat de techniek niet hele-maal functioneerde. Inmiddels zijn techni-sche aanpassingen doorgevoerd (p.7) en zou dit verholpen moeten zijn. Alle geldende rechten zijn overgenomen in het ontwerp wijzi-gingsbesluit omge-vingsplan gemeente Meppel

Bijlage 3 Cultuurhistorisch waardevolle gevellijnen

In de ‘Regels’ behorend bij het thans nog geldende Bestemmingsplan Meppel – Binnenstad (2013) wordt met de aanduiding ‘gevellijn’ aangegeven dat het aangeduide gebied een zekere mate van ‘bescherming’ heeft in verband met hoge cultuurhistorische waarde.

Deze aanduiding vinden we op twee plaatsen in de ‘Regels’ terug:

5.2.2 Hoofdgebouwen
Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:
a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
b. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' mag de bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' mag de goot- en bouwhoogte ten hoogste de aangegeven hoogte bedragen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' gelden tevens de bepalingen als bedoeld in 23.4.2;
e. per gebouw wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

23.4.2 Cultuurhistorisch waardevolle gevellijnen
In afwijking van, c.q. aanvulling op, het bepaalde in de bouwregels van de afzonderlijke bestemmingen en het bepaalde in 23.4.1, geldt dat, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' de plaats en de karakteristieken van de historische bebouwing dienen te worden gefixeerd. Deze gebieden worden gewaardeerd als topkwaliteit en zijn van belang voor het instandhouden van de historische stedenbouwkundige structuur van de binnenstad van Meppel. Bij het bouwen van hoofdgebouwen dient aan de volgende regels te worden voldaan:
a. er dient in de aangegeven gevellijn te worden gebouwd;
b. bij het samenvoegen van bestaande panden dient de parcellering in stand te blijven, dan wel niet meer dan 7 meter te bedragen;
c. bestaande kapvormen en kaprichtingen dienen in stand te blijven;
d. de bebouwing mag uit niet meer dan twee bouwlagen plus een kap bestaan.

Bijlage 4 Functieaanduiding Parkeerterrein

Op het parkeerterrein achter Brouwersstraat 15 (voormalige RABO-bank, zuidzijde van het perceel, grenzend aan het Zuideidigerpad) ligt een aanduiding ‘parkeerterrein. Daarover is in de ‘Regels’ van het geldende Bestemmingsplan het volgende te vinden:

5.1 Bestemmingsomschrijving
De voor **'Centrum'** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

[a, b, c]

d. ter plaatse van de aanduiding “parkeerterrein” mogen de gronden uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van het parkeren;

[e t/m n]

Bijlage 5
Het pandje Hoofdstraat 92b is in 1938 op het toen onbebouwde achterterrein van Hoofdstraat 92 (destijds nog Tweede Hoofdstraat 42) als werkplaat/opslagruimte voor installatiebedrijf/radiozaak van de fa Tj. Boven. Het staat geheel los van het Hoofdgebouw op Hoofdstraat 92 en is nooit 'binnendoor' van daar uit bereikbaar geweest. Het is volgens het huidige Bestemmingsplan Meppel – Binnenstad (2013) een bijgebouw en volgens een nadere omschrijving een 'vrijstaand bijbehorend bouwwerk'. Volgens artikel 5.4 Specifieke gebruiksregels van de 'Regels' van het huidige Bestemmingsplan is het gebruik of laten gebruiken van een vrijstaand bijbehorende bouwwerk strijdig met het bestemmingsplan. Er mag dus nu niet in dit pandje gewoond worden, en er is ook nooit in gewoond.

De volgende passages uit de 'Regels' zijn op het pandje van toepassing. Ze zijn mij aangereikt door een behandelend ambtenaar van de gemeente Meppel. De gele markering in de tekst is niet van mij, maar door de gemeente Meppel aangebracht.

Artikel 1 Begrippen

1.25 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw of ander bouwwerk, met een dak.

1.26 bijgebouw

een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een gebouw dat ten behoeve van de bestemming:

a. als afzonderlijke ruimte of gebouw is gebouwd aan of bij een hoofdgebouw;
b. en met dat hoofdgebouw niet in directe verbinding staat;
c. in massa ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.\

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

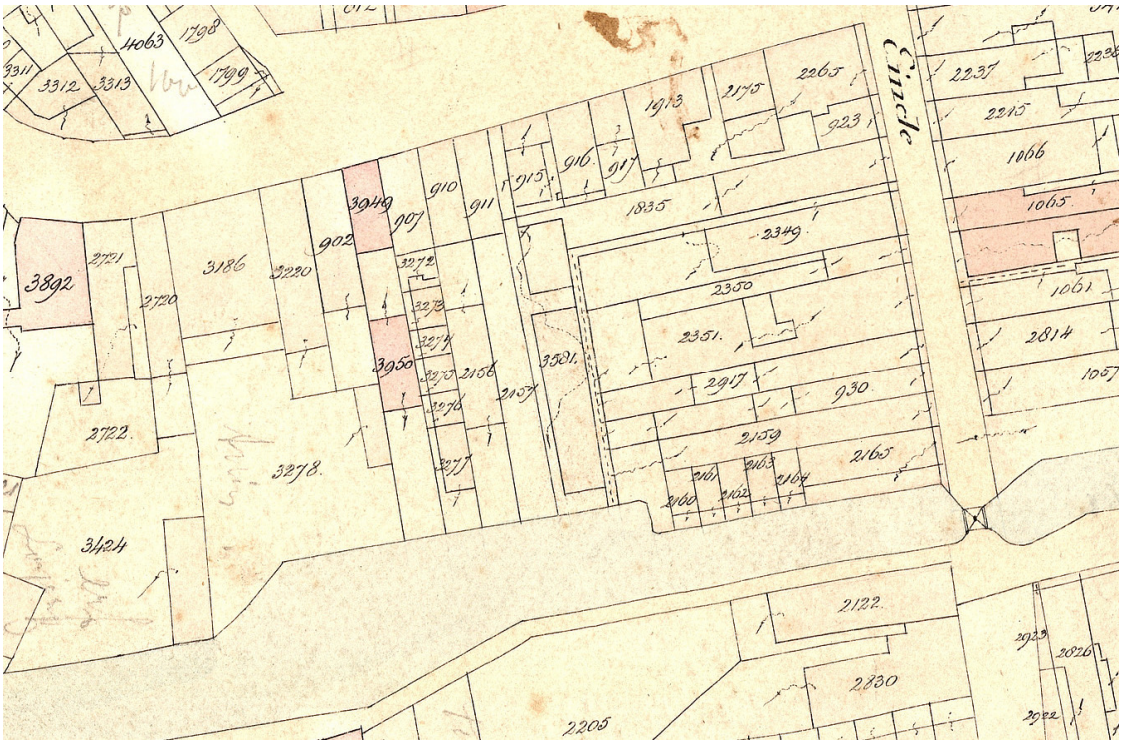
a. het gebruik of het laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, anders dan bedoeld in 5.1, onder a.10 en b.1;
b. het gebruik of het laten gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

Het pandje is in 2019 op verzoek van de toenmalige eigenaar voorzien van een eigen adres (Hoofdstraat 92B: daarvóór viel het gewoon onder Hoofdstraat 92-92A en nog eerder onder Tweede Hoofdstraat 42). Het heeft in het BAG de functieaanduiding 'kantoor' gekregen, maar dat is het niet en ook nooit geweest.

Het pandje is in 2023 in het kader van een onroerend-goed deal verkocht aan de huidige eigenaar. Die heeft het kadastraal laten afsplitsen. Het pandje staat nu op een eigen perceel, waarbij de erfgrens exact gelijk loopt met de muren. Er is dus géén erf, en het pandje kan niet over eigen grond vanuit de openbare ruimte bereikt worden. Het Kadaster geeft als omschrijving 'Berging – stalling (garage – schuur)' aan, wat meer met de werkelijkheid overeenkomt.

Maar in feite is het een kale, lege huls, in gebruik als opslagruimte.

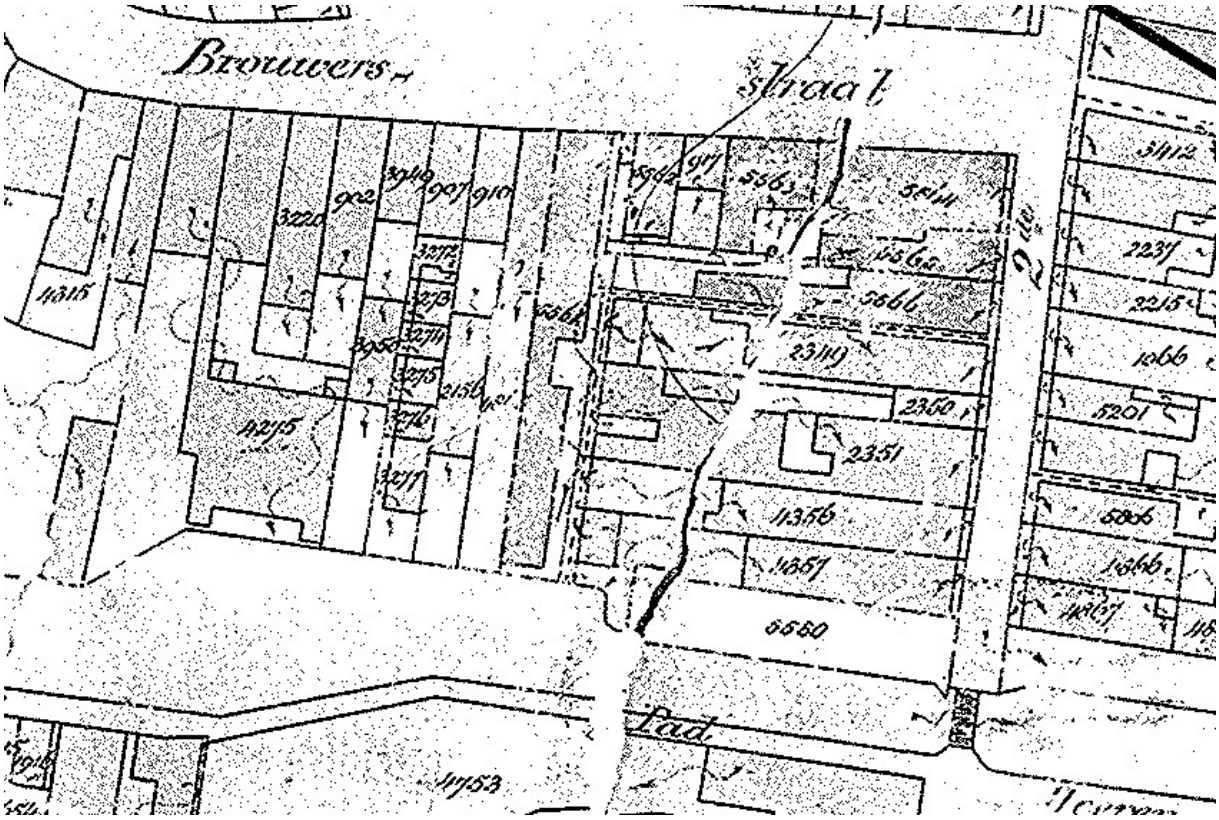
Bijlage 6
Hierna enkele uitsneden van oude kadasterkaarten van onze omgeving, zodat het gemakkelijker is de in het voorgaande genoemde perceelnummers te kunnen plaatsen.



Uitsnede uit Kadaster 1885 Meppel A2 - centrum versie ca 1896

Opmerkingen
Bebouwing op ons perceel (op deze kaart 3581) was toen op de oostzijde van het perceel, sinds 1911 echter op de westzijde van het perceel. De percelen 2917, 930 en 2159 op deze kaart zijn korte tijd later herverdeeld in de percelen 4356 en 4357, waarop de huidige panden Hoofdstraat 92/92A/92B een Hoofdstraat 94/94A zijn gebouwd.

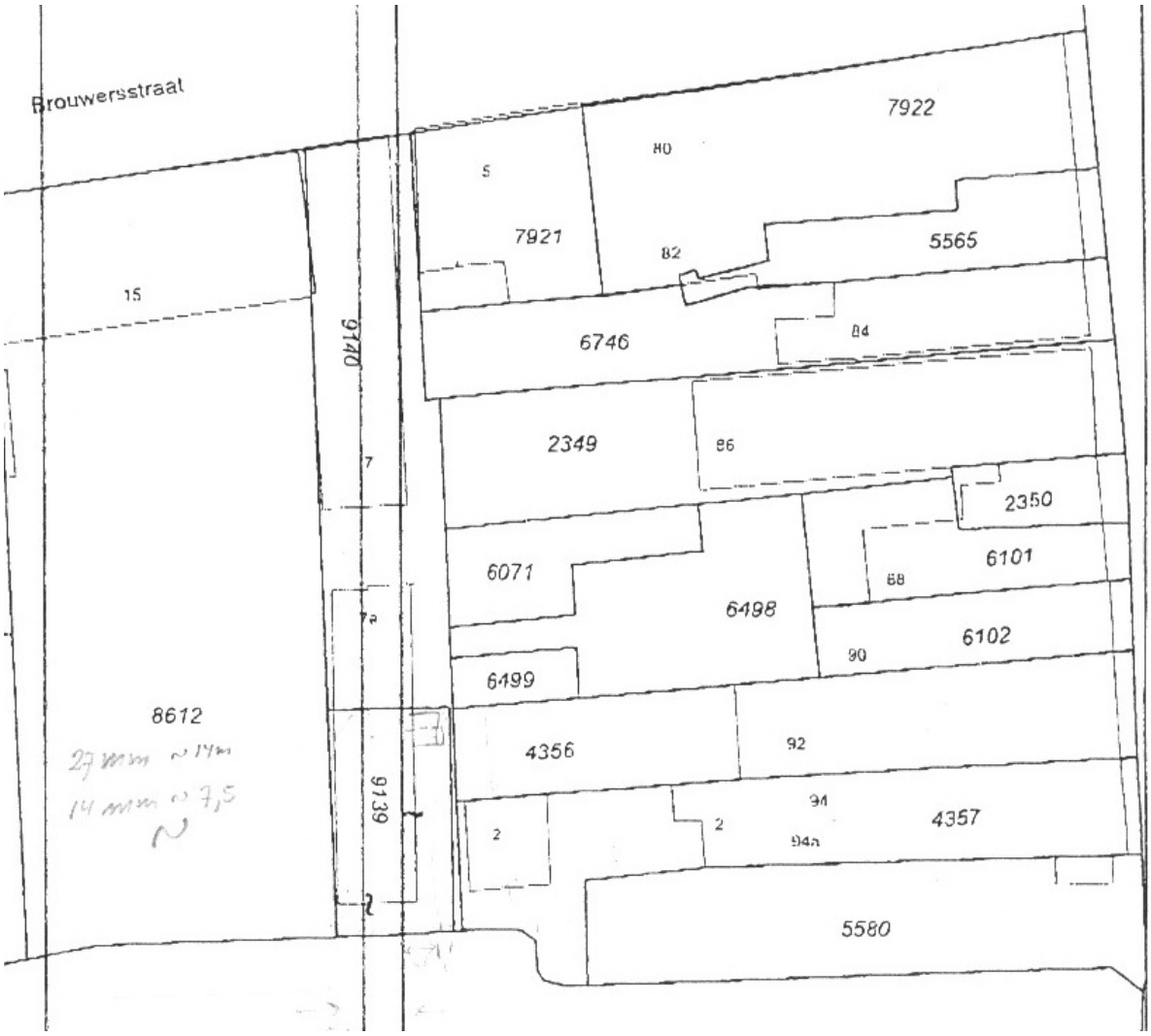
Zie voor meer kaarten de volgende bladzijden.



Uitsnede Kadasterkaart Meppel sectie a blad 2 1885 a2 versie van na 1911, vervallen 1920

Opmerkingen
Ons perceel van Zuideindigerpad 4 hoorde toen tot het grotere geheel van perceel A 5561 (? slecht leesbaar) met daarop het woonwinkelpand en aansluitend 'berghuis' gerealiseerd in 1911 door 5.1.2e. Op 4356 en 4357 staan de ook nu nog bestaande panden van Hoofdstraat 92/92A resp 94/94A. Op perceel 5560 stonden de panden die in ca 1910 gesloopt werden, dit is nu het Zuideindigerpad.

Op de volgende bladzijde nog een kaart



Uitsnede van een kadasterkaart uit 2004 van dit gebied met onder de Hoogeveensche Vaart

Opmerkingen:
Ons perceel Zuideindigerpad 4 heeft inmiddels het kadastrale nummer A 9139.

De nummering van de panden aan de Hoofdstraat (rechts) is van 80 t/m 86 niet correct weergegeven. Zie voor de juiste nummeringen de moderne kaarten. Hoofdstraat 90 t/m 94 zijn wel correct aangegeven.

We zien dat Hoofdstraat 92 en 94 nog steeds op de percelen A 4356 en 4357 liggen, waarbij A 4357 een merkwaardige slinger maakt naar de Hoogeveensche Vaart. Op de meeste (ook moderne) kadasterkaarten wordt het voormalige ‘Haventje’ aan de Hoogeveensche Vaart nog steeds ingetekend, hoewel de kade in ca 1986 in het kader van de kadevernieuwingen is rechtgetrokken. In overleg met de gemeente is echter het voormalige haventje in de bestrating geaccentueerd.

Perceel A 5580 is het resultaat van de sloop in ca. 1910 van de bebouwing aldaar. Het is nu het begin van het Zuideindigerpad.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 15

E-Mailbericht Zaak 3221303

Van: postbus@meppel.nl (Postbus Gemeente Meppel)

Aan: documentatie@meppel.nl (Info Documentatie)

Datum: 31-12-2024 om 10:17:11

Onderwerp: FW: Zienswijze1 op ‘Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan’ op 31-12-2024 om 10:17:11

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1.2e <5.1.2e@icloud.com>
Verzonden: dinsdag 31 december 2024 09:20
Aan: Postbus Gemeente Meppel <5.1.2e@meppel.nl>; Sander Kastelein <s.kastelein@meppel.nl>
CC: 5.1.2e <5.1.2e@ziggo.nl>
Onderwerp: Zienswijze1 op ‘Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan’

> Geachte Gemeente Meppel,
>
> Onlangs is 5.1.2e aan de Soembastraat 42 aangemerkt als beeldbepalend pand.
> Tot een bepaalde hoogte kunnen wij ons hierin vinden. Wat betreft de voorgevel en dus het beeldbepalende en zichtbare deel van de woning begrijpen wij dit. Qua achtergevel zijn wij het hiermee niet eens en willen wij de vrijheid behouden voor uitbreiding/verbouwing. Dit geldt ook voor de garage aan het Javaplein. Dit deel van de woning is niet zichtbaar vanaf de straat en dus niet beeldbepalend en we willen zelf kunnen bepalen wat we hiermee doen binnen de op dit moment geldende regelgeving.
>
> Mocht het zo zijn dat ook een achtergevel beeldbepalend gaat zijn, dan zouden we het op prijs stellen als de extra kosten die we als burger moeten maken voor het aanvragen van vergunningen en andere zaken worden vergoed door de Gemeente Meppel.

> Ik wil tevens van de gelegenheid gebruik maken om, na herhaaldelijke verzoeken, nogmaals het recht tot toegang voor de garage, horende bij Soembastraat 42, kenbaar te maken. Dit is de redenen dat ik de gemeentesecretaris meeneem als geadresseerde, voor de formele vastlegging.
>
> Graag jullie zienswijze.
>
> Met vriendelijke groet,
> 5.1.2e
> 5.1.2e
>

Bijlagen: geen

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Meppel, 31-12-2024

Gemeente Meppel
Postbus 501
7940 AM Meppel

Betreft: Zienswijze op Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan

Geachte heer/mevrouw,

Op 2 december ontving ik de brief met de melding dat 5.1.2e wordt aangemerkt als beeldbepalend pand en dat dit in het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan zal worden op genomen.

Bij deze ontvangt u mijn zienswijze tegen dit voorgenomen besluit.

Ik ben het niet eens met de beperkingen die dit met zich meebrengt voor wat ik wel of niet met mijn huis kan gaan doen.

Daarom wil ik u vragen om uw voornemen te herzien en mijn huis niet als beeldbepalend pand te bestempelen.

Wilt u mij de ontvangst van deze zienswijze bevestigen?

Met vriendelijke groet,

5.1.2e
5.1.2e
5.1.2e Meppel

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Meppel, 26 december 2025.

Betreft: beeldbepalende panden

Geacht College van Burgemeester en Wethouder en Raadsleden,

Graag dien ik mijn zienswijze in inzake uw besluit om beeldbepalende panden in het ontwerpbesluit wijziging omgevingsplan op te nemen.

Opvallend is dat aan de Keizersgracht nr's 14, 31, en 33 niet als beeldbepalend voorkomen op de lijst van beeldbepalende panden. Dat geldt ook voor het appartementengebouw aan de Heerengracht 4 t/m 6 en Heerengracht nr 31. Ik vindt dat deze panden ook beschermd moeten worden door ze als beeldbepalend aan te merken. Het zou zonde zijn als deze gevels uit het stadsbeeld verdwijnen.

Verder is er aan de Keizersgracht 23 een kapitale villa gebouwd. Veel buurtbewoners hebben zich negatief uitgesproken over de bouw van dit pand. Past niet aan de gracht, een mooie villa, het zou elders moeten staan maar niet op deze locatie. Het past ook niet bij het streven van de gemeente om het historisch karakter van de bebouwing aan de Keizersgracht te beschermen.

Met de woningen Keizersgracht nr's 26 en 27 zou dit proces zich kunnen herhalen. Drie van die kapitale villa's aan de Gracht, niet aantrekkelijk voor de grachtenbewoners en de bezoekers van de stad. Bovendien is het strijdig met de wens om het karakter van de bebouwing aan de gracht te beschermen. In het meest ongunstige geval staat er in de toekomst een appartementengebouw op de plek van de nr's 26 en 27, vreselijk!

Het is toch mogelijk om regels te stellen aan de bouw van gebouwen na sloop. Stel de maximale goothoogte op 3,5 meter en de maximale nokhoogte niet hoger dan 7,5 meter met de verplichting om een zadeldak toe te passen, geen plat dak. Dit moet dan gelden voor alle panden aan de Heerengracht en Keizersgracht die niet de status "beeldbepalend krijgen. Ik weet niet of een beschermd stadsgezicht een oplossing kan bieden. Het zou fijn zijn als het dorpse karakter aan de gracht blijft.

Ik vertrouw erop dat de gemeente in de toekomst zorgvuldiger omgaat met het historische karakter van Meppel.

Met vriendelijke groet,

5.1.2e, 5.1.2e 5.1.2e Meppel

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Burgemeester en Wethouders van Meppel
Grote Oever 26
7941 BJ Meppel

Onderwerp: Zienswijze op Beleidsregel bouwen, aanleggen en ruimtelijke inrichtingen van het Transformatiegebied Noordpoort.
Datum: 3 januari 2025

Geacht college,

Met ingang van 28 november 2024 is de "Beleidsregel bouwen, aanleggen en ruimtelijke inrichting van het Transformatiegebied Noordpoort" ter visie gelegd en bestaat de mogelijkheid om tot en met 6 januari 2025 een zienswijze in te dienen.

Inleiding.
Op 18-6-2020 is het bestemmingsplan Meppel, transformatiegebied Noordpoort vastgesteld.
In de toelichting wordt bij 3.6 vermeld

- *de weg wordt zo ontworpen dat er geen nieuwe knelpunten ontstaan in het traject tot en met de rotonde bij het politiebureau, er een goede doorstroming is voor het gemotoriseerde verkeer op het traject Zomerdijk, Steenwijkerstraatweg en Ceintuurbaan, en er voor fietsers een verkeersveilige situatie wordt gerealiseerd;*

In de bijlagen bij de toelichting: Bijlage 9 verkeersmodel (Rapport Verkeersonderzoek bestemmingsplan en m.e.r.-beoordeling Noordpoort) is het verkeersmodel gebaseerd op de toen bekende ontwikkelingen en wordt geconcludeerd dat – kort samengevat - er geen capaciteitsproblemen ontstaan op de nieuwe infrastructuur en dat de nieuwe Stadsentree kansen biedt om bestaande knelpunten op te lossen.

Hierbij ontvangt u onze zienswijze op de nu ter visie gelegde Beleidsregel bouwen, aanleggen en ruimtelijke inrichting van het Transformatiegebied Noordpoort, aangezien niet wordt voldaan aan het gestelde in het bestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken niet meer valide zijn of aanvullend onderzoek behoeven.

Zienswijze
1. Tracé voor stadsentree is onmogelijk, omdat onvoldoende rekening is gehouden met de benodigd ruimte voor wegen.
2. De aanleg van een beweegbare brug zorgt voor grote vertraging in de bereikbaarheid.
3. De verkeersveiligheid voor fietsers is onvoldoende gewaarborgd.
4. Het verkeersmodel is niet aangepast op de laatste ontwikkelingen.
5. Er is geen nader onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie, zowel in de aanlegfase als in de gebruiksfase.
6. De financiële uitvoerbaarheid is onzeker

Ad 1. Tracé voor stadsentree is onmogelijk, omdat onvoldoende rekening is gehouden met benodigd ruimtegebruik.

In de schetsen voor de stadsentree ontbreekt een verkeerskundig ontwerp.

- Hoe worden de fietsoversteken op het noordelijk en zuidelijk deel van de stadsentree ingericht. Er is verschil in routes voor de fiets volgens tekening en waar men volgens de tekst moet/kan oversteken.
- Het is niet duidelijk of en hoe de Paradijsweg aansluit op het hoofdwegennet.
- Het is niet duidelijk in welke vorm de brug (beweegbaar of vast) wordt uitgevoerd en op welke hoogte deze de vaarweg kruist. Onderdoorgang geschikt voor fietsers/ onderhoudsvoertuigen/lokaal verkeer?
- Als er sprake is van een hoge vaste brug, vergelijkbaar met de brug in de N375 over het Meppelerdiep, is er onvoldoende afstand tussen de woningen langs de stadsentree (noordzijde) voor de aanleg van de terp naar de brug. Bij een hoge brug en met gebruikmaking van een normaal verticaal lengteprofiel (hellingspercentage en bogen) is het eind van de terp voorbij de Hugo de Grootstraat, zodat de daar te maken aansluiting verplaatst moet worden om te voldoen aan een veilig ontwerp van de kruising.

Ad 2. De aanleg van een nieuwe beweegbare brug zorgt voor grote vertraging in de bereikbaarheid.

Als wordt gekozen voor een beweegbare brug (deze past wel binnen de genoemde afstanden tussen de bebouwing) komt de afwikkeling van het verkeer volledig stil te staan bij een geopende brug, omdat deze nieuwe brug op slechts 190 m afstand van de andere brug ligt. Zoals in de richtlijn Vaarwegen paragraaf 5.2.5 wordt aangegeven dient de onderlinge afstand tussen beweegbare bruggen minimaal 300 m te bedragen. Wanneer dit niet het geval is, moet de betreffende bruggen in tandem bediend worden. Dit betekent dat zowel de oude (Galgenkampsbrug) als nieuwe brug gelijktijdig worden bediend. De wachttijden voor het wegverkeer worden daarmee veel langer dan in de huidige situatie, omdat de scheepvaart ongeveer 250 m moet varen voordat de bruggen weer beschikbaar komen voor het wegverkeer. Hierdoor ontstaan in de spits wachtrijen van ongeveer 400 m. Deze wachtrij reikt tot voorbij de rotonde N375 (berekening lengte wachtrij gebaseerd op spitsuur intensiteiten uit verkeersmodel). Kortom het verkeer op de hoofdwegen komt langdurig vast te staan, waardoor de bereikbaarheid van hulpdiensten ernstig wordt vertraagd.

Ad 3. De verkeersveiligheid voor fietsers is onvoldoende gewaarborgd.

Fietsers komende uit het centrum dienen de Stadsentree over te steken ter plaatse van de Hugo de Grootstraat, terwijl de intensiteit van het gemotoriseerd verkeer 13.500 mvt/etm bedraagt (en mogelijk meer na het updaten van de verkeerscijfers, die nu gebaseerd zijn op het jaar 2018). Het is onverantwoord dat fietsers (waaronder heel veel scholieren) deze drukke weg moeten oversteken (uit de ongevallenanalyse in het verkeersmodel blijkt nu al dat op de Steenwijkerstraatweg veel ongevallen geregistreerd staan). De situatie is nog risicovoller dan de huidige situatie bij de watertoren, omdat er sprake is van doorgaand verkeer op de stadsentree. Als het een lage beweegbare brug wordt ontstaan er onveilige fietsoversteken in de fietsroute langs het Meppelerdiep/ Drentse Hoofdvaart. Kortom er worden enkele knelpunten opgelost, maar er ontstaan ook nieuwe knelpunten.

Ad 4. Het verkeersmodel is niet aangepast op de laatste ontwikkelingen.

Het verkeersmodel is niet aangepast op de met dit plan voorliggende ontwikkelingen. Het is dus niet aangetoond of de bedachte oplossingen voldoende capaciteit hebben.
Een aantal aspecten dient te worden aangepast.
a. In de periode 2018 tot heden is de ontwikkeling van het verkeer ingrijpend gewijzigd en zijn er aanpassingen geweest in het aantal aansluitingen op de Gulden Middenweg.
b. De bebouwing in Noordpoort, het aantal woningen en overige bestemmingen, klopt niet meer met de gegevens die voor het verkeersmodel zijn gebruikt. Op tabel 5.1. is er sprake van 220 woningen 330 arbeidsplaatsen en een hotel met 100 kamers. In de voorliggende beleidsregel bedraagt de invulling van het plangebied ong. 970 woningen.

c. Daarnaast staat in het verkeersmodel dat tussen 2018 en 2030 een afname van verkeer vanuit Nijeveen wordt verwacht (van 6000 naar 4200 mvt/etm). Onduidelijk is waar dit op is gebaseerd. Betekent het dat men ong. 2000 mvt/etm extra verkeer over de toch al drukke Dorpsstraat stuurt? Een klinkerweg met een basisschool langs de weg, winkelvoorzieningen, een lange 30 km zone, een beperkte breedte, waar fietsers en voetgangers zich over dezelfde weg begeven? Dit is ongewenst en druist in tegen alle uitgangspunten van een Duurzaam Veilige wegennet.

Ad 5. Er is geen nader onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie en fijnstof.
Stikstof: Het natura2000 gebied De Wieden ligt op korte afstand van het plan. Dit betekent dat elke toename van stikstofdepositie moet worden voorkomen of indien mogelijk gecompenseerd. Zie ook het bestemmingsplan, bijlage 17 Voortoets stikstofdepositie, paragraaf 4.2.4. Hierin wordt geconcludeerd dat de gemeente moet aantonen hoe wordt voldaan aan deze voorwaarde. Na 2020 is gebleken dat technische maatregelen beperkt zijn en dat extern salderen niet mogelijk is. Er is geen Aeriusberekening gedaan of een ADC toets waaruit blijkt dat wordt (kan worden) voldaan aan de voorwaarden.
Fijnstof. Op basis van nieuwe inzichten op het gebied van gezondheid en luchtverontreiniging door fijnstof dient er een nieuwe rapportage te worden opgesteld aangaande de effecten van fijnstof op de gezondheid.

Ad 6. De financiële uitvoerbaarheid is onzeker
De financiële uitvoerbaarheid is onzeker omdat wordt afgeweken van de uitgangspunten die de basis vormden voor het toekennen van de specifieke uitkering voor bovenplanse infrastructuur. In de beschikking wordt een beweegbare brug genoemd, geschikt voor auto, fiets en voetgangers. In de voorliggende beleidsregel wordt uitgegaan van een brug voor uitsluitend gemotoriseerd verkeer.
Overigens behoorden de kosten voor aanpassingen aan de hoofdinfrastructuur - als direct gevolg van het bestemmingsplan Nieuwveense Landen - gedekt te worden uit de exploitatie van dat bestemmingsplan en kunnen alleen aanpassingen aan bovenplanse infrastructuur als gevolg van bestemmingsplan Noordpoort in aanmerking komen voor een specifieke uitkering. Het is de vraag of bij toetsing door de rekenkamer het toegekende bedrag van 28,3 miljoen in stand blijft.

Conclusie
Onze conclusie is dat niet tot vaststelling van deze Beleidsregel kan worden overgegaan. Eerst dient duidelijk te zijn hoe wordt voldaan aan de voorwaarde uit het bestemmingsplan. Dit niet op basis van de wollige teksten uit de beleidsregel, maar op basis van tekeningen en beoordelingen door technisch deskundigen en op basis van een aangepast verkeersmodel en recente onderzoeken naar stikstofdepositie en fijnstof.

Wij maken ons vooral zorgen over de verkeersveiligheid en bereikbaarheid.

Het plan is op het onderdeel infrastructuur onvoldoende en behoort te worden aangepast zodat wordt voldaan aan een veilige en vlotte doorstroming van het verkeer voor alle gebruikers.

Graag zijn wij bereid een toelichting te geven.

5.1.2e 5.1.2e
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	3

From: "Postbus Gemeente Meppel" <postbus@meppel.nl>
Sent: 1/13/2025 8:20:08 AM
To: "5.1.2e " <5.1.2e @meppel.nl>
Cc:
Subject: FW: Beeldbepalend pand 5.1.2e

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: 5.1.2e
Verzonden: zaterdag 11 januari 2025 13:06
Aan: Postbus Gemeente Meppel
Onderwerp: Re: Beeldbepalend pand Catharinastraat 40a

Dag,

Ruim een maand geleden heb ik een mail gestuurd met betrekking tot beeldbepalende panden in Meppel specifiek in de Catharinastraat. Helaas heb ik hier geen enkele reactie ontvangen behalve een automatisch gegenereerd bericht dat de mail is ontvangen en dat er binnen een bepaalde tijd (5 werkdagen) een reactie zou volgen. Helaas heb tot nu toe niets vernomen. Ik snap dat er niet direct een besluit kan worden genomen maar volledige radiostilte leidt tot verwarring of mijn mail überhaupt in behandeling is genomen.

> Met vriendelijke groet
>
> 5.1.2e
> 5.1.2e
> 5.1.2e Meppel
>
> 5.1.2e 5.1.1e

> Op 4 dec. 2024, om 17:58 heeft 5.1.2e het geschreven:
>
> Geachte 5.1.2e,
>
> Dank voor uw schrijven gedateerd 29 november betreffende beeldbepalende panden in Meppel. Onze woning behoort volgens u tot een beeldbepalend pand en dat begrijpen wij goed. Het pand is opgenomen in de Jugendstil route en is daardoor zeer bepalend in de Catharinastraat. Het pand schetst een stukje geschiedenis van industrie gecombineerd met wonen uit begin 1900. Wat ons echter al jaren stoort is het feit dat in de Catharinastraat en met name vlak voor ons huis vreselijke lelijke lantaarnpalen staan. Hierdoor krijgt het begrip beeldbepalend voor de betreffende panden een soort ‘wassen neus’. karakter. Lantaarnpalen zoals op de Heerengracht zouden het beeld veel authentieker maken. Regelmatig horen wij mensen die de jugendstil route lopen hierover opmerkingen maken.
>
> Wilt u de suggestie tot het plaatsen van andere lantaarnpalen meenemen in het omgevingsplan?
>
> Graag worden wij op de hoogte gehouden van ontwikkelingen in deze.
>
> Met vriendelijke groet
>
> 5.1.2e & 5.1.2e
> 5.1.2e
> 5.1.2e Meppel
>
> 5.1.2e 5.1.1e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 1 sub e	Nummers betreft die dienen ter identificatie van personen die bij wet of algemene maatregel van bestuur zijn voorgeschreven	1
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

E-Mailbericht Zaak 3220804

Van: postbus@meppel.nl (Postbus Gemeente Meppel)

Aan: documentatie@meppel.nl (Info Documentatie)

Datum: 30-12-2024 om 10:17:09

Onderwerp: FW: Beeldbepalende gebouwen op 30-12-2024 om 10:17:09

Van: 5.1.2e <5.1.2e@kpnmail.nl>
Verzonden: zondag 29 december 2024 15:22
Aan: Postbus Gemeente Meppel <postbus@meppel.nl>
Onderwerp: Beeldbepalende gebouwen

Hoi Medewerker,

Ik wil graag bezwaar indienen tegen deze nieuwe voornemens om de Kruisstraat 3 en 5 als beeld bepalende gebouwen te maken.

Dit gaat mij zelf alleen om de beperkingen dat dit met zich mee brengt, met de winkelpanden op de begane grond als huurders wil ik graag vrijheid houden voor hun reclame en eventuele aanpassingen aan de straatkant .

De beperkingen die dit waarschijnlijk gaan mee brengen zal mij ook beperken in het moderniseren en energie zuiniger maken van de appartementen en winkels die ik als verhuurder moet uitvoeren om de huurders tevreden te houden.

Het behoud van het uiterlijk snap ik wel aan jullie kant, houdt de binnenstad zoveel mogelijk origineel en aantrekkelijk voor winkelend plubliek.

Vr groet 5.1.2e

Tel 5.1.2e

5.1.2e

Bijlagen: geen

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1

Aan:

Gemeente Meppel

Postbus 501

7940 AM Meppel

En

Het College van B&W der Gemeente Meppel

En

De Raad der Gemeente Meppel

Per e-mail: postbus@meppel.nl (t.a.v. 5.1.2e)

Onderwerp: Zienswijze op "Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan"

Ik heb Uw brief, behandeld door 5.1.2e betreffende beeldbepalende panden mogen ontvangen,

Hierin werd medegedeeld, dat twee van mijn panden, te weten Parallelweg 25, eigenlijk 24, 24a en 25) en Emmastraat 87 zijn opgenomen in de lijst van beeldbepalende panden in het ontwerpbesluit.

Nu bevinden deze beide panden zich in een behoorlijk deplorabele toestand. Dit komt doordat ik deze panden eigenlijk al ongeveer 8 jaar geleden heb/had verkocht aan de projectontwikkelaar die het plan had deze panden te slopen en hier nieuwbouw te laten verschijnen. Dit is overigens mislukt en het koopcontract hieromtrent is in onderling overleg vernietigd.

Vervolgens heb ik samen met Daan Vastgoed, inmiddels gevestigd aan de Ezingerweg 70 te Meppel het plan opgevat deze panden te slopen en hier een appartementencomplex te laten bouwen. Deze panden zijn daarom al meer dan 10 jaar niet meer onderhouden en vandaar de huidige deplorabele toestand van deze panden. Geen vrolijke en goede toegang tot onze mooie binnenstad lijkt mij. De ter plaatse te realiseren nieuwbouw (Hoe verschillend de meningen ook hierover mogen zijn) zal mijns inziens het aanzien van de stad enkel verbeteren. Vanuit het NS-Station biedt de huidige bebouwing nou niet meteen een vrolijk beeld.

Ik heb in het verleden getracht deze panden te laten isoleren, echter dit bleek niet mogelijk vanwege de bouwwijze. Ze bestaan uit simpele een steens muren en kunnen dus niet als zodanig geïsoleerd worden. Kruipruimte hebben ze niet dus ook vloerisolatie is volgens de deskundigen niet mogelijk. Reden waarom in dit geval sloop de enige juiste oplossing is eigenlijk.

Nogmaals, plannen hieromtrent zijn al in een redelijk vergevorderd stadium. In Uw plannen zal de waarde van mijn panden zich dus eigenlijk dusdanig verlagen dat ze niets meer waard zijn, omdat sloop dan niet mogelijk zou zijn en hiermee onze plannen waarvoor al hoge kosten zijn gemaakt, zou dwarsbomen. Ik verzoek U dan ook hier rekening mee te houden en deze beide panden dan ook niet op te nemen in de beeldbepalende lijst van panden zoals bedoeld in Uw opgehaald schrijven. (Zie onderwerp)

Dit te meer omdat er vanuit het college van B&W is aangegeven dat wij door konden gaan met het ontwikkelen van onze plannen. Zie hiervoor het schrijven volgens datering van 4 juli 2024,

ref.nr. 1812265/1903677.

N.a.v. deze brief hebben wij diverse zaken in gang gezet, zoals onze architect. De kosten hieraan verbonden zijn alleen al ruim € 5.1.2f . **Hier komen dan nog vele kosten voor de gevraagde uitwerking, onderbouwingen en onderzoeken bij die inmiddels zijn opgestart.** Nogmaals juist door de pricipetoestemming van het college van B&W.

Ik ga er gemakshalve maar vanuit dat mochten de panden toch toegevoegd worden aan eerder genoemde lijst van beeldbepalende panden ik deze kosten bij de gemeente kan indienen en dat deze dan per omgaande zullen worden gecompenseerd.

Ook neem ik aan in aanmerking te komen voor een ruimhartige vergoeding voor de waarde van de panden, die door een eventueel besluit tot beeldbepalende panden tot nul gereduceerd zal worden. Als er namelijk niet gesloopt zou mogen worden zijn de panden niets meer waard. Het onroerend goed heeft enkel nog waarde als er gesloopt mag worden. Hoe vreemd dit ook mag klinken. En dit zal gedurende lange tijd niet toegestaan zijn. Tenminste als ik dat goed heb begrepen uit Uw schrijven.

Ik meen dan ook met recht bezwaar te kunnen en mogen maken tegen het hier bedoelde besluit.

In afwachting van Uw antwoord verblijf ik,

Met de meeste ho 5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e

5.1.2e Meppel

5.1.2e

PS

Deze brief gaat per mail naar Gemeente Meppel, t.a.v. 5.1.2e , postbus@meppel.nl en 5.1.2e @meppel.nl

Per post eveneens naar het College van B&W der Gemeente Meppel en naar de Gemeenteraad der Gemeente Meppel

GEMEENTE MEPPEL
Ingek.: 27 DEC. 2024

Aan:
5.1.2e

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gegevens geanonimiseerd op grond van:

Wet	Artikel	Omschrijving	Pagina's
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub e	De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer	1, 2, 3
Wet open overheid	Art. 5.1 lid 2 sub f	De bescherming van andere dan in het eerste lid, onderdeel c, genoemde concurrentiegevoelige bedrijfs- en fabricagegegevens	2