Reactienota zienswijzen bestemmingsplan

‘Meppel – Hoogeveenseweg 38 e.o.’



Samenvatting en beantwoording zienswijzen

NL.IMRO.0119.ChwHoogeveenseweg-BPC1

november 2022

Inhoudsopgave

..... 1

Inhoudsopgave..... 3

1. Inleiding..... 4

Procedure 4

Leeswijzer..... 4

2. Beantwoording zienswijzen..... 5

Overzicht ingekomen zienswijzen..... 5

Samenvatting en beantwoording..... 5

3. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling.....11

Regels 11

Verbeelding.....11

Toelichting 11

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota beantwoording zienswijzen' welke is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het Chw bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Meppel – Hoogeveenseweg 38 e.o'. Deze nota wordt na vaststelling van het chw bestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage 10 van de toelichting van het Chw bestemmingplan opgenomen.

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijzen. Ten aanzien van de ontvankelijke zienswijzen is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde Chw bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Meppel – Hoogeveenseweg 38 e.o.'

Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Hoogeveenseweg e.o.' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 27 april tot 8 juni 2022) ter inzage gelegen.

Binnen deze periode kon een ieder zijn of haar zienswijze met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan tijdig kenbaar maken bij de gemeenteraad. Ingevolge de Algemene wet bestuursrecht geldt een zienswijze als tijdig ingediend als het voor het einde van de termijn ter post is bezorgd, mits het niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

In totaal zijn binnen de termijn drie zienswijzen binnengekomen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen buiten de termijn van 27 april tot en met 7 juni 2022.

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

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de ingediende zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel – Hoogeveenseweg 38 e.o.'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijzen met daarbij de gemeentelijke reactie en een conclusie. De gemeentelijke reactie en de conclusies staan cursief weergegeven. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de individuele zienswijze voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 is de staat van wijzigingen opgenomen. Deze staat van wijzigingen geeft een overzicht van alle relevante wijzigingen als gevolg van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Overzicht ingekomen zienswijzen

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

	Kenmerk	Gedateerd	Ontvangstdatum	Ontvankelijk
1.	1664122	12-05-2022	20-05-2022	Ja
2.	1664121	03-06-2022	07-06-2022	Ja
3.	1631855	07-06-2022	10-06-2022	Ja

Tabel 1. Overzicht ingekomen zienswijzen

Samenvatting en beantwoording

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

Zienswijze 1: (1664122)

Zienswijze 1.1 Verbeteringen inhoud beleidsregel

De afwisseling van 'wiggen en gebouwen' is een uitstekende insteek om de noord-zuid relatie -zijnde de verbinding met de parel 'het Reestdal'- en in beide richtingen te versterken. De groen/blauwe wiggen zijn beperkt van grootte. Deze wiggen zouden kunnen worden verbreed maar dat gaat ten koste van de vierkante meters bebouwing en dus financiële opbrengst. Het doel van reclamant kan ook worden bereikt door bebouwing een groen/blauw geheel te laten zijn door daken maar vooral gevels met groen te bekleden. De biodiversiteit wordt hierdoor versterkt.

Reactie 1.1:

In de regels van het bestemmingsplan onder *3.1 Gemengd* wordt onder *3.2.2.g* de voorwaard gesteld dat een bouwwerk alleen kan worden vergund als deze voldoet aan de regels uit de Beleidsregel Ruimtelijk afwegingskader Hoogeveenseweg 38 e.o. of een opvolger daarvan.

In deze beleidsregel wordt op pagina 15, paragraaf 3.3 onder 1 Wigt de richtlijn gegeven van een gemiddelde breedte van 30 meter per wig. De gemeente Meppel beschouwt deze 30 meter als voldoende om het gebied te vergroenen.

Op pagina 25 van dezelfde beleidsregel worden richtlijnen voor natuurinclusief bouwen meegegeven. Er moeten gebouwde voorzieningen komen voor flora én fauna.

Conclusie 1.1:

Zienswijze 1.1 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan of aanverwante beleidsregel.

Zienswijze 1.2 Verbeteringen inhoud beleidsregel 2

In de tweede plaats kan met hout worden gebouwd (houtskelet bouw). De benodigde elementen worden in de fabriek gefabriceerd (optimale isolatie etc.) en in het gebied gemonteerd. Als dit ook nog modulair wordt gedaan zodat wijzigingen gemakkelijk kunnen worden aangebracht en de verschillende materialen ook worden geregistreerd in een materialen paspoort dan ontstaat er al een behoorlijke vorm van circulair bouwen. De 'bouwplaats' wordt dan een 'montageplaats' hetgeen voor de uitstraling/beleving tijdens de realisatie positief is. Ook aansluiting met de bestaande bebouwing en het nieuwe ziekenhuis is hierdoor goed te borgen Dit alles zal een parkachtig gebied laten zien waar gebouw en infra 'te gast' zijn. Hier is het goed toeven om te wandelen en bewegen hetgeen het welzijn en de gezondheid ten goede komt. Versterking van de preventieve zorg draagt bij aan het betaalbaar houden van de curatieve zorg.

- Deze aanpak/voorstellen levert ook een aanzienlijke versnelling op hetgeen een langjarige desolate omgeving voorkomt.

Reactie 1.2:

Gemeente Meppel dankt reclamant voor haar inbreng. In de CHW bestemmingsplan of de beleidsregel is niet gekozen om te sturen op bouwmaterialen (hout of staal/beton). Dit houdt in dat initiatiefnemer(s) in dit gebied hier vrijheid in hebben. Men moet hierbij voldoen aan landelijke wet- en regelgeving omtrent de bouw.
In de beleidsregel worden op pagina 24 en 25 wel extra eisen meegegeven waaraan bouwwerken moeten voldoen. Deze eisen zijn bedoeld om natuurinclusief en circulair bouwen te bevorderen.

Conclusie 1.2:

Zienswijze 1.2 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan of aanverwante beleidsregel.

Zienswijze 1.3 Verbeteringen inhoud beleidsregel 3

Tenslotte wordt gesproken over verschillende bouwhoogtes. Reclamant kan zich vinden in de aangeven hoogtes van 7 en 14 m. Het genoemde accent tot 21 m zou reclamant - mits het bijzondere toegevoegde waarde geeft aan het gebied in haar omgeving- willen beperken tot de noordwest-hoek van het gebied (Hoogeveenseweg/Reggersweg). Voor reclamant is goede afstemming met het nieuwe ziekenhuis en het groot Bastion (Oosterboer) een noodzaak. De hoogte van 21 m vindt reclamant geen noodzaak.

Reactie 1.3:

In de noordwest-hoek van het gebied is een bouwhoogte van 21 meter toegestaan. Op die manier ontstaat er een stedenbouwkundige relatie met het nieuwe ziekenhuis en het groot Bastion (Oosterboer).

Voor de rest van het gebied is in de regels onder *3.4.1 Afwijken* een afwijkingsmogelijkheid gegeven om incidenteel af te wijken van de bouwhoogtes van 7 en 14 meter.
Uit de beleidsregel blijkt dat het hier om architectonische accenten (pagina 11) moet gaan. Dit houdt in dat deze onderdeel worden van een groter bouwwerk. Tevens wordt

op pagina 24 van de beleidsregel gesteld dat het "bijzondere elementen op beeldbepalende plekken" betreft.

Conclusie 1.3:

Zienswijze 1.3 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan of aanverwante beleidsregel.

Zienswijze 1.4 Samenwerking bij totstandkoming bestemmingsplan

Ten aanzien van het bestemmingsplan onderschrijft reclamant de opzet. Waar reclamant moeite mee heeft, is om de relatie tussen bestemmingsplan en beleidsregel(s) te ontdekken. Hoofdstuk 3.4. geeft enige richting maar reclamant zoekt naar de werking en zekerheid daarvan voor de maatschappij (burgers). Reclamant zoekt ruimte tijdens de verdere planontwikkeling voor verbeteringen maar ook duidelijkheid. In het vervolg komt reclamant hierop terug als reclamant zijn voorgestelde werkwijze zal verwoorden en het aspect 'burgerforum, -raad, -initiatief zal duiden.

Reclamant heeft in nauw overleg met belangstellende en belanghebbende partijen/personen (waaronder ook het college) een aanpak en werkwijze ontwikkeld die zich kenmerkt door een sterk organisch karakter. Een korte schets van de gedachte is de volgende:

1. Partijen investeren vanuit hun eigen invalshoek/belang in elkaar om te onderzoeken of een gezamenlijke ambitie en doel voor het betreffende gebied haalbaar is (een intentie).
2. Als partijen het hierover eens kunnen worden (dit vraagt veel van partijen; maar dient een breder maatschappelijk belang; neem hiervoor de tijd) kan er vervolg komen.
3. Vervolgens gaan partijen met elkaar een samenwerkingsverband aan (contract op hoofdlijnen);
4. Een globale planstudie/verkenning (tekenen en rekenen) zal tot een eerste besluitvorming leiden om met de daadwerkelijke planontwikkeling te starten.

Samenwerking in de verkenningsfase kan leiden tot meer duidelijkheid over invulling en kosten/baten. Daarbij zal het benodigde vertrouwen in elkaar ontstaan.

Reclamant heeft geconstateerd dat de huidige eigenaar (Isala) wel een visie had (laten) ontwikkelt (en) die de potentie in zich had om tot de gewenste kwaliteit te komen. De huidige beleidsregels en hetgeen reclamant hiervoor heeft aangeven zijn hier een vervolg op. Echter, de eigenaar gaf de prioriteit om zo snel mogelijk te verkopen. Gemeente en Isala waren al in gesprek over de mogelijkheden van het terrein. Het resultaat ligt nu ter inzage in de vorm van de hiervoor genoemde drie stukken. Daarnaast is er nog een anterieure overeenkomst tussen partijen in de maak. De gemeente heeft, bij monde van de burgemeester, de voorstellen en gedachten van reclamant onder de aandacht gebracht van het bestuur van de eigenaar. Hiervoor dank. Dit heeft na lange tijd geleid tot een afspraak tussen het bestuur van Isala en reclamant.

Reclamant hoopt dat hij met alle partijen toch de verkenningsfase kan doorlopen waarbij reclamant gebruik kan maken van hetgeen er nu ligt. De posities van partijen kunnen dan opnieuw bepaald worden waarna de daadwerkelijke planvorming kan starten.

Het grote voordeel van de aanpak van reclamant is dat men gezamenlijk 'getekend en gerekend' hebt en dat er vertrouwen is kunnen ontstaan en er een vorm van 'coöperatief' denken en werken kan worden gehanteerd. Hierdoor kan men via de 'werk met werk' methode kosten en baten dicht bij elkaar brengen hetgeen financiële voordelen met zich meebrengt zonder aantasting van kwaliteit.

Het nadeel van 'nu' verkopen van het terrein met de randvoorwaarden (drie ter inzage liggende stukken) van de gemeente, zal tot gevolg hebben dat een projectontwikkelaar het koopt in concurrentie. De koopprijs is dan ook vanaf dag 1 'de sturing' op het proces. Daarnaast is een verkoop in concurrentie veelal geld gedreven. Dit laatste zal druk leggen op de duurzame kwalitatieve ontwikkeling van het gebied. De ervaring leert dat onderhandelingen hierover -zeker in minder economische tijden- leiden tot een negatieve afwijking van de gewenste duurzame kwaliteit. Bovendien is het veel lastiger om de methode 'werk met werk' door te voeren. Volgtijdigheid van activiteiten is veelal aan de orde.

Reclamant wil alle betrokken partijen nadrukkelijk vragen om deze laatste werkwijze niet toe te passen. Een toekomstgericht en bestendig duurzaam gebied is noodzakelijk voor de burgers van nu en toekomstige generaties.

Reactie 1.4:

De gemeente Meppel schept met dit CHW bestemmingsplan sturende voorwaarden waar potentiële nieuwe grondeigenaren aan dienen te voldoen. Dit CHW bestemmingsplan is een plan die niet een ontwikkeling mogelijk maakt maar wel spelregels voor ontwikkelingen vastlegt.
Per initiatief kan t.z.t. worden gekeken naar een proces om tot ontwikkeling te komen. Onder de aanstaande Omgevingswet wordt participatie bij ontwikkeling een belangrijk aspect.

Conclusie 1.4:

Zienswijze 1.4 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 1.5 (Burger)participatie

Het is voor reclamant duidelijk dat hij om meerdere redenen met een kwetsbaar gebied te maken heeft. Het is de oostelijke entree van Meppel en ligt in of aan de parel 'het Reestdal'. De potentie voor een ontwikkeling tot een duurzaam parkachtig gebied (inclusief het nieuwe ziekenhuisterrein) is aanwezig. Het realiseren hiervan draagt bij aan het verminderen en uiteindelijk stoppen van de negatieve klimaatverandering. De mens kan verblijven, werken, recreëren in een gebied en gebouwen waar het plezierig toeven is. Dit draagt bij aan het welzijn en de gezondheid van mensen. Zoals hiervoor is aangegeven leidt investeren in deze preventieve vorm van gezondheid tot een vermindering (van de groei) van de benodigde curatieve zorg en de kosten daarvan.

Reclamant is van mening dat de inbreng/participatie van burgers via een burgerberaad/forum o.i.d. geborgd moet zijn/worden in het proces. Dit vindt reclamant niet echt terug. Een bestemmingsplan volgt een formele procedure en wordt door de raad vastgesteld. De beleidsregel is daar onderdeel van en wordt door het college

vastgesteld. De uitvoering van de beleidsregel vraagt naar mening van reclamant inbreng en betrokkenheid van de burgers. Dit is meer als 'horen' volgens reclamant.

Reclamant wil graag met de gemeente in gesprek om zijn zienswijze toe te lichten. Zijn inzet tot nu toe, deze uitgebreide zienswijze en de behoefte om in gesprek te gaan, geeft weer hoe belangrijk reclamant deze ontwikkeling voor Meppel en haar burgers vindt.

Reactie 1.5:

Zie reactie en conclusie 1.4.

Conclusie 1.5:

Zie reactie en conclusie 1.4.

Zienswijze 2: (1664121)

Zienswijze 2.1 Landschappelijk inpassing

Reclamant ondersteunt de keus voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte waarin wordt gewerkt met open normen in combinatie met de beleidsregel waarin regels en richtlijnen zijn opgenomen om een hoge ruimtelijke kwaliteit te realiseren. De toepassing van de beleidsregel is ook juridisch geborgd in de regels van het ontwerpbestemmingsplan. Omdat voor iedere ontwikkeling een landschapsplan is vereist, gaat reclamant ervan uit dat hiermee een goede landschappelijke inpassing van de herontwikkeling van het oude ziekenhuisterrein en een passende overgang naar het waardevolle Reestdal is gewaarborgd.

Reactie 2.1:

De gemeente Meppel dankt reclamant voor het vertrouwen die is uitgesproken.

Conclusie 2.1:

Zienswijze 2.1 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2.2 Grotere bouwhoogte

Het valt reclamant wel op dat in het ontwerpbestemmingsplan een mogelijkheid is opgenomen om incidenteel af te wijken van de bouwhoogte van 7 respectievelijk 14 meter (lid 3.4.1). Hierdoor kan maximaal 20% van de bebouwing wordt verhoogd naar 14 respectievelijk 21 meter. Reclamant heeft bezwaren tegen de mogelijkheid om aan de zijde van het Reestdal een bouwhoogte van 14 meter toe te staan. Reclamant vond het juist winst dat de storende hoogbouw, die zo dominant zichtbaar is vanuit het Reestdal, gaat verdwijnen.

Deze afwijking kan weliswaar alleen worden toegepast, wanneer die passend is op basis van de beleidsregel. Maar wat reclamant betreft is per definitie sprake van een spanningsveld met de landschappelijke situatie, wanneer aan de kant van het Reestdal bebouwing met een hoogte van 14 meter wordt toegestaan. Deze bebouwing zal namelijk boven de bomen uitsteken en in het Reestdal zichtbaar zijn. Reclamant verzoekt

u daarom lid 3.4.1 sub a bij de vaststelling van het bestemmingsplan te schrappen, zodat aan kant van het Reestdal geen bouwhoogte van 14 meter kan worden toegestaan.

Reactie 2.2:

Zie reactie en conclusie 1.3

Conclusie 2.2:

Zie reactie en conclusie 1.3

Zienswijze 3: (1631855)

Reclamant merkt op dat de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing niet is geborgd in het bestemmingsplan. Wel is er een beleidsregel ontwikkeld waarin de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing middels kwalitatieve kaders zijn geborgd. Een beleidsregel staat echter los van een bestemmingsplan en kan tussentijds worden aangepast. Als gevolg hiervan zijn de belangen van reclamant niet veiliggesteld. Daarom vraagt reclamant dit op te lossen door deze ontwikkelde beeldkwaliteit te borgen in de planregels van het bestemmingsplan.

Reactie 3.1:

De beleidsregel is bedoeld om kwaliteit in het te ontwikkelen gebied te waarborgen. Aangezien van concrete gebiedsontwikkeling nog geen sprake is, is het handig om te kunnen blijven sturen bij toekomstige ontwikkelingen. Dit houdt inderdaad in dat de beleidsregel kan worden afgezwakt, maar het is tevens mogelijk dat naarmate de tijd vordert het college juist strengere eisen stelt aan mogelijke ontwikkelingen. Sturen op kwaliteit is en blijft het uitgangspunt.

Conclusie 3.2:

Zienswijze 3.2 leidt niet tot aanpassingen van het bestemmingsplan of aanverwante beleidsregel.

2. Wijzigingen naar aanleiding van de vaststelling

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

Experiment kostenverhaal

Ten tijden van het opstellen van het ontwerp Chw bestemmingsplan was tussen de gemeente Meppel en de initiatiefnemer nog geen anterieure overeenkomst gesloten. In het ontwerp Chw bestemmingsplan zijn daarom op basis van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet kostenverhaal regels opgenomen.

In de periode tussen ontwerp Chw bestemmingsplan en de vaststelling is tussen de gemeente Meppel en de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Het vaststellen van kostenverhaal regels in het Chw bestemmingsplan is daarom niet meer noodzakelijk. Daarom zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Regels

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze(n):

N.v.t.

Ambtshalve wijzigingen:

1. Artikel 11 Algemene aanduidingsregels en artikel 11.1 Kostenverhaal zijn komen te vervallen. Deze regels zijn daarom uit de planregels verwijderd.

Verbeelding

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze(n):

N.v.t. Ambtshalve wijzigingen:

2. Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone – kostenverhaalgebied' is komen te vervallen en is van de verbeelding verwijderd.

Toelichting

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijze(n):

n.v.t.

Ambtshalve wijzigingen:

3. Paragraaf 2.3 experiment kostenverhaal is verwijderd.
4. Hoofdstuk 8 economische haalbaarheid is herschreven.

Bijlage(n)