



Reactienota zienswijzen

Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Meppel

Deelgebieden Binnenstad-Centrumschil en Noordpoort

11 maart 2025



Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1. Aanleiding.....	3
2. Ontwerpwijzigingsbesluit	3
2. Zienswijzen omgevingsplan	4
1. Indiener 1.....	4
2. Indiener 2.....	4
3. Indiener 3: Stichting Oud Meppel	5
4. Indiener 4.....	6
5. Indiener 5: Provincie Drenthe	8
6. Indiener 6: Dommerholt advocaten namens indiener 6.....	8
7. Indiener 7: Erica Loge no. 19	11
8. Indiener 8.....	11
9. Indiener 9: Raak Vastgoed BV	12
10. Indiener 10: Pasveer BV.....	13
11. Indiener 11: Roodblond BV	13
12. Indiener 12.....	14
13. Indiener 13 Natuurbeschermingswacht	15
14. Indiener 14: Meppel's Inn	15
15. Indiener 15.....	15
16. Indiener 16.....	16
17. Indiener 17.....	16
18. Indiener 18.....	18
19. Indiener 19.....	19
20. Indiener 20.....	19
21. Indiener 21.....	19
22. Indiener 22.....	21
23. Indiener 23.....	21
24. Indiener 24.....	22

Bijlage

Bijlage 1 Lijst met beeldbepalende panden



1. Inleiding

1. Aanleiding

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Vanaf deze datum bestaat het Omgevingsplan gemeente Meppel uit een tijdelijk deel dat bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, beheersverordeningen, uitwerkings- en wijzigingsplannen, exploitatieplannen, inpassingsplannen, bodemkwaliteitskaarten, hogere grenswaardenbesluiten en de Bruidsschat van het Rijk. Dit tijdelijke deel voldoet echter nog niet aan de vereisten die gelden voor het omgevingsplan zoals bedoeld in de Omgevingswet.

De gemeente Meppel heeft tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke omgevingsplan om te zetten naar een volwaardig omgevingsplan voor het hele grondgebied dat aan alle eisen van de Omgevingswet, de instructieregels vanuit het Rijk en de provincie Drenthe en de digitale standaarden voldoet.

De eerste wijziging van het omgevingsplan ziet op de deelgebieden Binnenstad-Centrumschil en Transformatiegebied Noordpoort. Met het wijzigingsbesluit worden de plannen in het tijdelijke deel van het omgevingsplan vervangen voor deze specifieke gebieden in het nieuwe deel van het omgevingsplan. Binnenstad-Centrumschil betreft vooral een actualisatie, Noordpoort is een gebiedsontwikkeling waarbij de transformatie van een bedrijventerrein naar woningbouw mogelijk wordt gemaakt.

2. Ontwerpwijzigingsbesluit

Het ontwerp-wijzigingsbesluit voor de deelgebieden Binnenstad-Centrumschil en Transformatiegebied Noordpoort heeft vanaf 21 november 2024 tot en met 1 januari 2025 ter inzage gelegen. De beleidsregels 'Beleidsregel uiterlijk en plaatsing bouwwerken Noordpoort', 'Beleidsregel bouwen, aanleggen en ruimtelijke inrichting' en 'Beleidsregel Nota maatwerk parkeernomen Noordpoort' hebben vanaf 28 november tot en met 6 januari 2025 gelegen.

Op grond van artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht kan eenieder bij de gemeenteraad schriftelijk of mondeling hun zienswijzen op een ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen. Van de mogelijkheid tot een mondelinge of schriftelijke zienswijze hebben 24 indieners gebruik gemaakt. Een deel van deze zienswijzen richt zich tegen de beleidsregels, waarnaar in de planregels voor het transformatiegebied Noordpoort wordt verwezen. In deze reactienota wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de zienswijzen die betrekking hebben op de wijziging van het omgevingsplan en voorzien van een gemeentelijke reactie.

Conform het bepaalde in de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) zijn de persoonsgegevens van de indieners van zienswijzen geanonimiseerd. Dat betekent dat namen en adressen van indieners niet zijn opgenomen in deze reactienota ter bescherming van de privacy. Namen van organisaties en bedrijven en vertegenwoordigers zijn wel opgenomen.



2. Zienswijzen omgevingsplan

1. Indiener 1

Zienswijze 1.1

Indiener verzet zich tegen het aanwijzen van zijn woning als beeldbepalend pand. Indiener verzoekt de gemeente daarom om in de regels van het omgevingsplan uitzondering te maken voor aanpassingen die de beeldbepalende panden verduurzamen. Daarnaast wil Indiener niet dat het aanwijzen van zijn pand als een beeldbepalend pand leidt tot beperking van zijn vrijheid om aan of in het pand functionele of esthetische wijzigingen door te voeren. Daarnaast vraagt Indiener de gemeente om te zorgen voor duidelijke communicatie en ondersteuning van eigenaren bij hun inspanningen om de beeldbepalende panden te verduurzamen met behoud van historische waarden.

Indiener heeft als doel om zijn woning zowel duurzaam als leefbaar te maken, terwijl hij ook 'bijdraagt aan het behoud en karakter van onze mooie stad'.

Indiener verzoekt de gemeenteraad daarom om:

- Vrijstelling voor duurzame aanpassingen: Verwerk in het omgevingsplan een uitzondering of versnelde procedure voor energiebesparende en milieuvriendelijke maatregelen.
- 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.
- 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.

Reactie 1.1

Het verduurzamen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is een thema dat niet alleen in Meppel speelt, maar in heel Nederland. De Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed heeft hierover gepubliceerd, zie de website [Duurzaamheid van historische gebouwen | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#) (link). In het omgevingsplan geldt een zwaarder regime voor beeldbepalende panden, maar dat betekent niet dat verduurzaming ervan onmogelijk is geworden. Bepaalde bouwwerkzaamheden zijn vergunningvrij, ook op grond van het omgevingsplan, voor andere geldt een vergunningplicht op grond van het omgevingsplan. Beoordelingsregel daarbij is het behoud van de beeldbepalende waarden van het betreffende pand. Het is op voorhand niet zo dat duurzaamheidsmaatregelen niet mogelijk zijn. Op voorhand bepaalde aanpassingen vergunningvrij maken is niet wenselijk, omdat een specifieke beoordeling op maat nodig is. Voor vragen en overleg kan indiener altijd bij de gemeente terecht.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

2. Indiener 2

Zienswijze 2.1

Indiener verzet zich tegen het aanwijzen van het pand aan de Timorstraat 43 als beeldbepalend pand. Het huis is in 2001 gebouwd en heeft daarom volgens Indiener geen historisch karakter.



Reactie 2.1

Het klopt wat indiener aangeeft. Het pand is onterecht aangewezen en zal niet meer aangewezen worden als beeldbepalend pand.

Conclusie:

Er wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. Het pand Timorstraat 43 wordt niet meer als beeldbepalend aangemerkt. Het omgevingsplan wordt hierop aangepast.

3. Indiener 3: Stichting Oud Meppel

Zienswijze 3.1

De Stichting merkt op dat in Bijlage VII bij de planregels in plaats van het 'Wilhelminapark' wordt gesproken over de 'Wilhelminapier'. Daarnaast ontbreekt een onderbouwing van de aanwijzing van beeldbepalende panden die buiten de grens van het Rijksbeschermd stadsgezicht liggen.

Reactie 3.1

De waardestelling van de beeldbepalende panden buiten het Rijksbeschermd stadsgezicht zat per abuis niet bij het ontwerp-wijzigingsbesluit. Deze wordt alsnog bij vaststelling als bijlage bij de regels opgenomen en als bijlage bij deze reactienota. Wilhelminapark is vervangen door Wilhelminapark.

Zienswijze 3.2

De panden aan de Sluisgracht 24 tot en met 28 missen ten onrechte als beeldbepalende panden. Deze stelling wordt door de stichting met redenen omkleed.

Reactie 3.2

Het aanwijzen van beeldbepalende panden komt in meerdere fases tot stand. De eerste fase is beperkt tot panden die voornamelijk in het als beschermd stadsgezicht aangewezen gebied liggen (in het tijdelijk omgevingsplan het gebied met de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol gebied'). Het al dan niet aanwijzen van de genoemde panden komt in een volgende fase aan de orde.

Zienswijze 3.3

Indiener is van mening dat de panden aan 't Hofje 1 tot en met 41 aangewezen moeten worden als beeldbepalende panden en dat deze binnen de contour van het gemeentelijke beschermde stadsgezicht moeten komen te liggen.

Reactie 3.3

Wij verwijzen u naar de reactie onder 3.2 die ook opgaat voor deze panden.

Zienswijze 3.4

De Stichting merkt op dat bij het toepassen van de regels uit het omgevingsplan van de gemeente Meppel het behoud en herstel van de binnenstad het uitgangspunt zou moeten zijn. Nieuwe ontwikkelingen moeten naar de mening van de Stichting hoogwaardig zijn en de historische structuur behouden of waar mogelijk herstellen. Nieuwbouw moet qua afmetingen, uitstraling en materiaalgebruik passen in het historische gebied. Daarnaast moeten volgens de Stichting de manier waarmee met de openbare ruimte wordt omgegaan, het reclamebeleid, toezicht en handhaving en het denken over vergroening en verduurzaming veranderen onder invloed van de voorgenomen bescherming van de cultuurhistorische waarden. De Stichting verzoekt de gemeente dan ook het voorgenomen beleid de komende jaren verder uit te bouwen.



Reactie 3.4

Het omgevingsplan ziet toe op het behoud van de binnenstad door onder andere het aanwijzen van het gemeentelijk beschermd stadsgezicht en beeldbepalende panden. Met het omgevingsplan is het lastig om herstel af te dwingen zonder als gemeente fors te investeren. In de omgevingsvisie staat de ambitie voor zowel behoud als beter benutten van de cultuurhistorie van Meppel. De omgevingsvisie vormt het kader voor het vervolg. In de komende jaren zal verder gewerkt worden aan de actiepunten uit de uitvoeringsagenda van de erfgoednota 'Meppeler erfgoed NU'. Hierin komen de genoemde onderwerpen aan de orde.

Conclusie:

Er wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze. De waardestelling van de panden buiten het Rijksbeschermd stadsgezicht worden aan Bijlage VII van de regels toegevoegd.

4. Indiener 4

De zienswijze van Indiener 4 gaat deels over de beleidsregels behorende bij het omgevingsplan gemeente Meppel, deels over het omgevingsplan zelf. Het vaststellen van de beleidsregels voor de parkeernormen en die voor het Ruimtelijk inrichten, bouwen en aanleggen voor de transformatie van Noordpoort is de bevoegdheid van het college. Dit deel van de zienswijze is opgenomen in een aparte reactienota, namelijk Reactienota zienswijzen Beleidsregels Noordpoort. De onderdelen van de zienswijze die zien op de wijziging van het omgevingsplan voor Noordpoort zijn opgenomen in deze reactienota.

Zienswijze 4.1

Indiener stelt dat een goed watermanagement cruciaal is voor de leefbaarheid en klimaatadaptiviteit van het gebied.

Reactie 4.1

De gemeente onderschrijft de stelling van indiener dat watermanagement van belang is voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Daarom is ter voorbereiding op het besluit tot wijziging van het omgevingsplan door Witteveen en Bos onderzoek gedaan naar de waterhuishouding binnen het transformatiegebied Noordpoort. Dit heeft geleid tot de bij de motivering van de wijziging van het omgevingsplan gevoegde rapport met kenmerk 135877/24-004 van 21 maart 2024. De constatering van dit onderzoek zijn uitgewerkt in de motivering en regel van het omgevingsplan en de beleidsregel 'Bouwen, aanleggen en ruimtelijk inrichten van het Transformatiegebied Noordpoort'. Daarmee wordt naar de mening van de gemeente voldoende waarborg voor adequaat watermanagement binnen het transformatiegebied Noordpoort geboden.

Zienswijze 4.2

Indiener stelt dat de uitstoot van stikstof binnen het transformatiegebied Noordpoort moet worden beperkt om omliggende natuurgebieden te beschermen.

Reactie 4.2

De te realiseren woningen in het transformatiegebied Noordpoort zullen niet op het gasnet aangesloten worden. Dat betekent dat de stikstofemissie (en dus depositie) in de gebruiksfase beperkt zal zijn, zeker in relatie tot de bestaande situatie. Uit de berekeningen volgt dat gedurende bouwphase wel een begrenzing nodig is. Zoals paragraaf 6.13.3 van de motivering van het wijzigingsbesluit is aangegeven is daarvoor een fasering aangebracht in het maximaal aantal te realiseren woningen per jaar. Deze fasering is opgenomen in de regels van het omgevingsplan. Die maximering geeft nu het beeld dat gedurende de



bouwfase geen nadelige effecten op kwetsbare Natura 2000-gebieden verwacht worden. Voorafgaand aan de bouwfase zullen de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd en getoetst bij het bevoegd gezag.

Zienswijze 4.3

Indiener stelt dat tijdens zowel de bouw- al gebruiksfase veiligheid een prioriteit moet zijn.

Reactie 4.3

De gemeente onderschrijft de stelling van indiener dat veiligheid een belangrijke rol speelt bij het nemen van het besluit tot het wijzigen van het omgevingsplan. Veiligheid is dan ook één van de thema's die op grond van artikel 2.1 van de Omgevingswet onder de fysieke leefomgeving worden begrepen. In paragraaf 6.2 van de motivering van het besluit tot het wijzigen van het omgevingsplan wordt ingegaan op de veiligheid die met het besluit en de daardoor in het omgevingsplan opgenomen regels wordt geborgd.

Zienswijze 4.4

Indiener stelt dat tijdens de bouw en gebruiksfase geluidoverlast moet worden geminimaliseerd.

Reactie 4.4

In het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in hoofdstuk 7 eisen gesteld aan de geluidbelasting die tijdens de aanlegfase mag worden veroorzaakt. In het omgevingsplan mag de gemeente niet van die regels afwijken. In paragraaf 6.6 van de motivering van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan is ingegaan op de geluidbelasting tijdens de gebruiksfase. In deze paragraaf is beschreven dat ter voorbereiding op het besluit tot vaststellen van het omgevingsplan onderzoek is gedaan naar de geluidbelasting in de gebruiksfase en deze is getoetst aan de eisen die daarop op grond van hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving van toepassing zijn. De regels die in het omgevingsplan zijn opgenomen zijn hierop afgestemd. Daarmee is de geluidbelasting in de aanleg- en gebruiksfase naar de mening van de gemeente voldoende geborgd.

Zienswijze 4.5

Indiener stelt dat toename van verkeer moet worden voorkomen om verkeersdruk en overlast tegen te gaan.

Reactie 4.5

De gemeente heeft ter voorbereiding op het besluit tot wijziging van het omgevingsplan onderzoek laten uitvoeren naar de gevolgen van de transformatie van Noordpoort voor de verkeersinfrastructuur binnen en buiten het transformatiegebied. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport 'Noordpoort Meppel, MobiliteitsProgramma van Eisen' van Goudappel van 28 oktober 2024. In dit rapport is beschreven dat deze transformatie geen nadelige gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling binnen en rond het transformatiegebied, als de aanbevelingen in het rapport worden opgevolgd. Deze aanbevelingen zijn uitgewerkt in de planregels en beleidsregels die bij het omgevingsplan horen. Daarmee wordt naar de mening van de gemeente in voldoende mate voorkomen dat de verkeersdruk ontoelaatbaar toeneemt en verkeersoverlast zal optreden.

Zienswijze 4.6

Indiener stelt dat actieve betrokkenheid van bewoners en belanghebbenden nodig is om draagvlak voor het wijzigen van het omgevingsplan te krijgen.

Reactie 4.6

In hoofdstuk 9 van de motivering van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan is beschreven hoe de gemeente bij de voorbereiding van het besluit tot wijzigen van het



omgevingsplan inwoners en belanghebbenden heeft betrokken. Daarmee heeft de gemeente zich naar haar mening voldoende ingespannen om draagvlak voor het besluit tot het wijzigen van het omgevingsplan te verkrijgen.

Zienswijze 4.7

Indiener is van mening dat de wijziging van het omgevingsplan met de daarbij behorende beleidsregels niet voldoen aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening zoals vastgelegd in de jurisprudentie en de nieuwe Omgevingswet.

Reactie 4.7

Op grond van de artikelen 4.1 en 4.2 van de Omgevingswet moet de gemeente bij het nemen van een besluit tot wijzigen van het omgevingsplan regels stellen aan activiteiten die nodig zijn om de evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen. In de motivering van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan heeft de gemeente betoogd welke regels daarvoor nodig zijn. Deze regels worden met dit besluit onderdeel gemaakt van het omgevingsplan van de gemeente Meppel. De gemeente is van mening dat daarmee de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in voldoende mate wordt geborgd.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

5. Indiener 5: Provincie Drenthe

Zienswijze 5.1

De provincie geeft aan dat het ontwerp-wijzigingsbesluit ten opzichte van het voorontwerp aanzienlijk verder is uitgewerkt. Van provinciaal belang zijn de volgende aspecten: cultuurhistorie, archeologie en provinciale monumenten. De provincie heeft geconstateerd dat het provinciaal ruimtelijk belang op een voldoende wijze in het plan opgenomen is. In dien het ontwerp-omgevingsplan ongewijzigd wordt vastgesteld mag de gemeente ervan uitgaan dat de provincie geen reactief interventiebesluit zal nemen.

Reactie 5.1

De gemeente neemt deze zienswijze ter kennisgeving aan en zal de provincie op de hoogte houden van de wijzigingen die bij vaststelling in het omgevingsplan worden doorgevoerd.

Conclusie:

De zienswijze is ter kennisgeving en heeft geen gevolgen voor het wijzigingsbesluit.

6. Indiener 6: Dommerholt advocaten namens indiener 6

Zienswijze 6.1

De zienswijze gaat over het pand op adres Molenstraat 17-19 in Meppel. De eigenaar is inmiddels in een vergevorderd stadium om het pand te herontwikkelen. Daarover is ook al maandenlang contact met de vakafdeling binnen de gemeente Meppel. Er is positief contact met de betrokken ambtenaren en dit heeft geresulteerd in een positieve uitkomst, een goedkeurend principe-besluit. Het plan omvat sloop en wederopbouw van het pand. Op ambtelijk niveau is daarover toestemming gekregen. Niet alleen omdat de huidige twijfelachtige situatie daarmee een stevige verbetering ondergaat. Maar ook omdat met aandacht en respect voor de (historische) architectonische structuur van de omgeving opnieuw gebouwd (lees: herbouwd) gaat worden. Bovendien wordt daarmee een langlopend conflict omtrent een handhavingdiscussie verholpen.

Reactie 6.1

Overleg tussen initiatiefnemer en gemeente heeft geresulteerd in een positief principebesluit in zomer 2024. Het onderzoek naar beeldbepalende panden is begin 2024 opgepakt en heeft in het najaar geresulteerd in de waardestellingen waarop de aanwijzingen zijn gebaseerd. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van aanzienlijke historische waarden voor wat betreft stedenbouwkundige-, architectonische aspecten en het criterium 'zeldzaamheid'.

Zienswijze 6.2

Op grond van het ontwerp wijzigingsbesluit is het pand volgens indiener ten onrechte als beeldbepalend aangemerkt. Volgens indiener doet dit geen recht aan de feitelijke situatie. Het ontwikkelplan omvat de sloop en herbouw van het pand. 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. Volgens indiener is er in het ontwerp wijzigingsbesluit vanuit ruimtelijk oogpunt geen deugdelijke onderbouwing gegeven waarom het pand wel de status beeldbepalend zou moeten krijgen. Volgens indiener voldoet het pand niet aan het begrip beeldbepalend pand.

Reactie 6.2

Voor de waardestelling, waarop de aanwijzing van de beeldbepalende panden is gebaseerd, zijn de criteria gehanteerd uit de erfgoednota 'Meppeler erfgoed NU' zoals vastgesteld door de gemeenteraad. Het pand scoort S2, S3, A1, A3 en Z1. Dat houdt het volgende in. Wat betreft de stedenbouwkundige waarde is het pand een onderdeel van een historisch gegroeid stedelijk gebied en speelt daarin een beeldbepalende rol (S2). Het is van belang vanwege de wijze van verkaveling, inrichting en voorzieningen. (S3) De osendrop, ofwel druipgang, wijst er als smalle ruimte tussen de huizen aan linker- en rechterzijde op dat het pand ouder is dan 1850. Wat betreft architectuurhistorische waarde is het een goed voorbeeld van een traditioneel diephuis (A1) en heeft het bijzondere esthetische kwaliteiten in het ontwerp van bouwmassa, verhoudingen in de gevels en een bijzondere en zeldzame detaillering. (A3)

Het gaat om een eenvoudig maar zorgvuldig vormgegeven architectuur met fijne en ambachtelijke detaillering. De winkelpui is deels nog origineel. Tuitgevel met pakhuisdeur en hijsbalk. Gevel en hoofdvorm grotendeels gaaf. Het raam- en kozijnhout is wel aangepast. Schoon metselwerk. Er is sprake van een hoge ouderdomswaarde. Het pand is van belang vanwege zijn zeldzaamheid in stedenbouwkundig, architectuurhistorisch, bouwtechnisch, typologisch opzicht en zijn bijzondere ouderdom (Z1). Hiermee voldoet het pand dus op meerdere onderdelen aan het begrip beeldbepalend pand.

Zienswijze 6.3

Indiener verwijst naar een principebesluit waarin is aangegeven dat de gemeente in principe bereid is om aan het verzoek mee te werken door middel van een BOPA. In het besluit zijn enkele overwegingen opgenomen ten aanzien van het beeldbepalende en cultuurhistorische karakter van het pand. Hieruit blijkt dat het plan voldoet van de waarden die zijn opgenomen in de gebiedsaanduiding 'Cultuurhistorisch gebied - topklasse en hoog'. In het principebesluit is de noodzakelijke en volledige stedenbouwkundige afweging ten aanzien van de sloop en de wederopbouw en het beeldbepalende karakter al op projectniveau gemaakt door de gemeente. Onder het geldende regime wordt het pand al streng beschermd en de plannen van indiener vallen binnen dit kader en zijn zelfs een versterking met betrekking tot de genoemde waarden. Om in het ontwerp-omgevingsplan het pand alsnog als beeldbepalend aan te merken is volgens indiener zinloos en onnodig en zou voor een onnodige patstelling zorgen. De aanwijzing tot beeldbepalend pand zou een enorme vertraging van het bouwplan betekenen, met alle bijkomende schade van dien. Bovendien is het ook zinloos nu op gemeentelijk niveau al akkoord is gegeven op het ontwerpplan van indiener, inclusief de



sloop en herbouw. Bij het ontwerpplan is al rekening gehouden met de genoemde waarden, dat blijkt ook uit het principebesluit.

Reactie 6.3

Er is met het ontwerpplan dat als principeverzoek is ingediend door de initiatiefnemer weliswaar rekening gehouden met de genoemde cultuurhistorische waarden, dat klopt, maar dit neemt niet weg dat het initiatief ziet op sloop van het pand. Inmiddels heeft een inventarisatie naar beeldbepalende panden plaatsgevonden waaruit blijkt dat het pand beeldbepalend is en ook cultuurhistorische waarde heeft. Uit deze inventarisatie blijkt dat het pand dus het behouden waard is op basis van deze inventarisatie. Bij het nemen van een principebesluit kan het college niet vooruit lopen op aanstaande wijzigingen van het omgevingsplan met voorbeschermingsregels. De gemeenteraad heeft voor die panden in november een voorbereidingsbesluit genomen om sloop te voorkomen. Het besluit van de raad gaat voor een principebesluit van het college. Het principebesluit is immers geen formele procedure terwijl het nemen van het voorbereidingsbesluit en het wijzigen van het omgevingsplan dat wel is.

Zienswijze 6.4

Een extra aanknopingspunt is dat welstand ook al akkoord is met de plannen. Onder voorwaarden heeft de welstandsadviseur een positief advies onder voorwaarden uitgebracht. In het principebesluit staat dat dit advies wordt overgenomen. Dit onderstreept volgens indiener dat het pand in het ontwerp-omgevingsplan ten onrechte het stempel beeldbepalend wordt gegeven en daarmee wordt alles vastgezet voor de komende tijd.

Reactie 6.4

De reikwijdte van het advies van de welstandscommissie wordt bepaald door de Welstandsnota Binnenstad & Centrumschil. De toetsingscriteria die zijn opgenomen in de welstandsnota zijn structuur, situering, massa en hoofdvorm, architectuur (stijl), materiaal, kleur en detail en zien vooral op het uiterlijk en de plaatsing van bouwwerken en is bedoeld om bouwplannen te toetsen. De aanwijzing tot beeldbepalend pand ziet op het bestaande pand en het behoud van de cultuurhistorische waarden ervan.

Zienswijze 6.5

Indiener gaat in op de onder de Omgevingswet verplichte participatie en constateert dat van participatie hier geen sprake lijkt te zijn geweest. Anders was er immers in een vroegtijdig stadium contact gezocht met indiener en waren de goedgekeurde plannen van indiener al in een eerder stadium duidelijk naar voren gekomen. In dat geval was de aanduiding van het pand als beeldbepalend niet aan de orde geweest. Dit betreft volgens indiener een gebrek in de voorbereiding.

Reactie 6.5

Er heeft participatie plaatsgevonden. Op 1 november 2023 heeft de gemeente Meppel de 'kennisgeving en inspraakprocedure wijziging omgevingsplan gemeente Meppel voor het deelgebied Binnenstad en Centrumschil' gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Meppeler Courant. De wijziging van het omgevingsplan (regels, locaties, toelichting en motivering) heeft van 2 november tot en met 13 december 2023 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is op 21 november 2023 een inloopmoment georganiseerd door de gemeente om iedereen die belangstelling had in staat te stellen om vragen te stellen. Dit moment is aangekondigd in de officiële publicatie in het elektronisch gemeenteblad, met een bericht in de Meppeler Courant en op de social mediakanalen van de gemeente Meppel. Het participatieverslag dat is opgenomen als bijlage bij de motivering geeft weer wat er is opgehaald en wat ermee is gedaan. Het participatieverslag heeft als onderdeel van het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan ter inzage gelegen.



Verder heeft het ontwerp ter inzage gelegen waarop eenieder een zienswijze kon indienen. Hierover is gecommuniceerd via het elektronisch gemeenteblad, in de Meppeler Courant en met een brief aan de eigenaren van beeldbepalende panden. Geconstateerd wordt dat aan de wettelijke bepaling zoals in artikel 10.2 lid 2 van het omgevingsbesluit staat is voldaan. De gemeente is van mening dat ze zich in voldoende mate heeft ingespannen om vorm en inhoud te geven aan de gewenste participatie.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

7. Indiener 7: Erica Loge no. 19

Zienswijze 7.1

Indiener is voornemens de gevel van het pand dat met het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan als beeldbepalend pand wordt aangewezen, weer in de oorspronkelijke staat te herstellen. Indiener verzoekt daarom het pand niet als beeldbepalend pand aan te merken.

Reactie 7.1

Het doel van het opnemen van Beeldbepalende panden in het omgevingsplan is het beschermen van de beeldbepalende uitstraling voor nu en voor de toekomst, onafhankelijk van de eigendomssituatie. Het terugbrengen in (meer) oorspronkelijke staat past bij de doelstelling van het beleid: behoud van historische waarden. De regels zullen na het terugbrengen van de oorspronkelijke staat deze meer oorspronkelijke uitstraling beschermen.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

8. Indiener 8

Zienswijze 8.1

Omdat de panden van indiener in zodanige staat verkeren dat onderhoud en verbouwing op korte termijn noodzakelijk is, verzoekt indiener deze panden niet als beeldbepalende gebouwen aan te wijzen. Indiener vraagt ook om uitleg over welke gevolgen het aanwijzen als beeldbepalende gebouwen voor deze panden heeft.

Indiener maakt bezwaar tegen het voorgenomen besluit om zijn panden aan te wijzen als beeldbepalende panden, met name de hieraan verbonden criteria, (en vraagt zich af 'waar we nu eigenlijk bezwaar tegen maken?') Indiener mist namelijk, en verneemt graag, wat de criteria zijn die behoren bij de beoordeling van een beeldbepalend object. Panden verkeren in dusdanige staat dat onderhoud/verbouwing onvermijdelijk is.

Reactie 8.1

In de waardestelling die ten grondslag ligt aan de aanwijzing is aangegeven dat criteria van stedenbouwkundige en architectonische aard en herkenbaarheid de aanwijzing als beeldbepalend rechtvaardigen. De waardestelling zat per abuis niet bij het ontwerp-wijzigingsbesluit. Deze wordt alsnog bij vaststelling als bijlage bij de regels opgenomen en als bijlage bij deze reactienota.

In het omgevingsplan geldt een zwaarder regime voor beeldbepalende panden, maar dat betekent niet dat onderhoud en verduurzaming ervan onmogelijk is geworden. Bepaalde bouwwerkzaamheden zijn vergunningvrij, ook op grond van het omgevingsplan, voor andere geldt een vergunningplicht op grond van het omgevingsplan. Beoordelingsregel daarbij is het behoud van de beeldbepalende waarden van het betreffende pand.



In hoofdstuk 4 van het omgevingsplan, bij de aanwijzing van beeldbepalende panden, is omschreven welke onderdelen van beeldbepalende panden waardevol en dus beschermenswaardig zijn.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

9. Indiener 9: Raak Vastgoed BV

Zienswijze 9.1

Indiener verhuurt commercieel vastgoed aan de Galgenkampsweg. Indiener wijst op het eerdere Chw bestemmingsplan voor Noordpoort waarin nog sprake was van een gemengde omgeving met een mix van bedrijvigheid, wonen, groen en recreatie. Indiener heeft bezwaar tegen het gestelde in paragraaf 2.2.4 van de motivering van de wijziging van het omgevingsplan. In deze paragraaf is beschreven dat de bestaande activiteiten binnen het transformatiegebied onder het overgangsrecht zijn geplaatst. Volgens indiener zijn de gevestigde bedrijven vogelvrij, doordat gesteld wordt dat de periode van 5 jaar zowel verlengd als ook ingekort kan worden.

Reactie 9.2

Voor Noordpoort is inderdaad de keuze gemaakt om te transformeren naar een woongebied in plaats van een gemengd gebied zoals bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan in 2020 nog de bedoeling was. In het ontwerp-omgevingsplan was voor alle bedrijven een overgangstermijn van vijf jaar opgenomen. Uit de gesprekken met onder andere indiener is gebleken dat sommige bedrijven meer tijd nodig hebben, die gronden zullen pas in een latere fase worden ontwikkeld. Voor het bedrijf van indiener wordt de termijn verlengd naar zeven jaar in plaats van vijf.

De opgenomen mogelijkheid tot het stellen van een maatwerkvoorschrift is bedoeld om op een later moment nog de mogelijkheid te hebben om de termijn te kunnen aanpassen. Bijvoorbeeld als voor de voortgang van de ontwikkeling van Noordpoort toch een kortere termijn nodig is of dat het allemaal langer duurt dan verwacht en bepaalde bedrijven langer kunnen blijven. In dat geval kan het college een besluit nemen waarin een maatwerkvoorschrift wordt gesteld voor de kortere of langere termijn.

Zienswijze 9.2

Daarnaast verzet indiener zich ertegen dat in de periode tot afloop van het overgangsrecht, de omgeving van haar panden in ontwikkeling kan raken en daarbij de bereikbaarheid van deze panden in gedrang kan komen. Indiener verzet zich er ook tegen dat de ontwikkeling van het transformatiegebied wordt overgelaten aan marktpartijen terwijl indiener eigendom is van de panden aan de Galgenkampsweg. Tot slot laakt indiener het feit dat de gemeente in de voorbereiding op de wijziging van het omgevingsplan geen contact met indiener heeft opgenomen.

Reactie 9.2

Deze wijziging van het omgevingsplan heeft geen betrekking op de verkeersinfrastructuur die tijdens de transformatie de ontsluiting van het gebied verzorgt. De tijdelijke verkeerssituatie is en zal verder met indiener worden besproken in bilateraal overleg.

Conclusie:

Er wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze. De overgangstermijn voor het bedrijf wordt verlengd van vijf naar zeven jaar.



10. Indiener 10: Pasveer BV

Zienswijze 10.1

De activiteiten aan de Galgenkampsweg 13 zijn op grond van het geldende, in het tijdelijke deel van het omgevingsplan opgenomen Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort bij recht toegestaan. De activiteiten van Pasveer pasten perfect binnen de functies in Noordpoort, namelijk een mix van lichte bedrijvigheid met bijzonder wonen, recreatie en groen. Met de wijziging van het omgevingsplan worden de activiteiten onder het overgangsrecht worden geplaatst. In Noordpoort wordt woningbouw toegestaan in plaats van bedrijfsmatige activiteiten.

Reactie 10.1

Voor Noordpoort is inderdaad de keuze gemaakt om te transformeren naar een woongebied in plaats van een gemengd gebied zoals bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan in 2020 nog de bedoeling was. In het ontwerp-omgevingsplan was voor alle bedrijven een overgangstermijn van vijf jaar opgenomen. Uit de gesprekken met onder andere indiener is gebleken dat sommige bedrijven meer tijd nodig hebben, die gronden zullen pas in een latere fase worden ontwikkeld. Voor het bedrijf van indiener wordt de termijn verlengd naar zeven jaar in plaats van vijf.

Volgens indiener zal door de aanleg van de stadsentree het pand niet meer bereikbaar zijn en zelfs moeten worden geamoveerd.

Reactie 10.2

Deze wijziging van het omgevingsplan heeft geen betrekking op de verkeersinfrastructuur die tijdens de transformatie de ontsluiting van het gebied verzorgt. De tijdelijke verkeerssituatie is en zal verder met indiener worden besproken in bilateraal overleg.

Zienswijze 10.3

Door het voorkeursrecht dat gevestigd is, kan het pand bovendien niet tegen marktprijs worden verkocht. Er is bij indiener dringend behoefte aan een oplossing. Indiener verwacht daarom dat de gemeente zorgdraagt voor een passende oplossing: ofwel inpassing van het bedrijfspand binnen de wijziging van het omgevingsplan (met inbegrip van adequate ontsluiting daarvan) óf medewerking bij het vinden van een vervangende bedrijfslocatie binnen de beperkte financiële mogelijkheden van het bedrijf.

Reactie 10.3

De mogelijkheden voor het bedrijf is en zal verder met indiener worden besproken in bilateraal overleg.

Conclusie:

Er wordt deels tegemoet gekomen aan de zienswijze. De overgangstermijn voor het bedrijf wordt verlengd van vijf naar zeven jaar.

11. Indiener 11: Roodblond BV

Zienswijze 11.1

Indiener verzet zich tegen het aanwijzen van de in slechte staat verkerende loods aan de Kastanjelaan 19 als beeldbepalend pand. Indiener is van mening dat het pand geen architectonische, stedenbouwkundige, esthetische of cultuurhistorische waarde heeft en verzoekt de aanwijzing van de loods als beeldbepalend te heroverwegen.



Reactie 11.1

De genoemde loods betreft één van de weinige overgebleven industriële panden in Meppel. Uit de waardestelling blijkt dat het pand scoort op stedenbouwkundige aspecten en zeldzaamheid. Wat betreft architectuur gaat het om een kenmerkende bouwtechniek. Mocht vanwege een slechte bouwkundige staat sloop noodzakelijk zijn is overleg met de gemeente noodzakelijk, omdat zowel een sloopvergunning als bouwvergunning nodig is. Het handhaven van bepaalde aspecten zoals uitstraling zullen uitgangspunt zijn. De waardestelling zat per abuis niet bij het ontwerp-wijzigingsbesluit. Deze wordt alsnog bij vaststelling als bijlage bij de regels opgenomen en als bijlage bij deze reactienota.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

12. Indiener 12

Zienswijze 12.1

Indiener is van mening dat de kosten voor een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het wijzigen van een beeldbepalend pand voor rekening van de gemeente komen. Dit omdat de gemeente eenzijdig het pand als beeldbepalend heeft aangewezen.

Reactie 12.1

Het pand scoort voor wat betreft beeldbepalende aspecten hoog en is van belang voor het Rijksbeschermd stadsgezicht Oud Zuid. Dit maakt dat wijzigingen al gauw vragen om een omgevingsvergunning. Met de status beeldbepalend wordt er extra aandacht voor de beeldbepalende hoofdvorm, materialisering en detaillering gevraagd.

Als een initiatiefnemer een vergunningaanvraag indient dan komen de kosten die de gemeente daarvoor in rekening brengt (namelijk de leges die verschuldigd zijn op grond van de Legesverordening) voor rekening van de aanvrager. Het feit dat een pand als beeldbepalend wordt aangewezen maakt dit niet anders.

Zienswijze 12.2

Indiener is van mening dat de aanwijzing van haar pand als beeldbepalend pand geen nadelige gevolgen mag hebben voor de mogelijkheden om dit pand (betaalbaar en duurzaam) te verduurzamen.

Reactie 12.2

Het verduurzamen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is een thema dat niet alleen in Meppel speelt, maar in heel Nederland. De Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed heeft hierover gepubliceerd, zie de website [Duurzaamheid van historische gebouwen | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#) (link). In het omgevingsplan geldt een zwaarder regime voor beeldbepalende panden, maar dat betekent niet dat verduurzaming ervan onmogelijk is geworden. Bepaalde bouwwerkzaamheden zijn vergunningvrij, ook op grond van het omgevingsplan, voor andere geldt een vergunningplicht op grond van het omgevingsplan. Beoordelingsregel daarbij is het behoud van de beeldbepalende waarden van het betreffende pand. Het is op voorhand niet zo dat duurzaamheidsmaatregelen niet mogelijk zijn. Op voorhand bepaalde aanpassingen vergunningvrij maken is niet wenselijk, omdat een specifieke beoordeling op maat nodig is. Voor vragen en overleg kan indiener altijd bij de gemeente terecht.

Zienswijze 12.3



Indiener is van mening dat de aanwijzing als beeldbepalend pand alleen gevolgen heeft voor de voorgevel en niet van de zijgevel.

Reactie 12.3

In Afdeling 4.3 Cultureel erfgoed is een omschrijving opgenomen over wat er wordt verstaan onder te beschermen waarden van beeldbepalende panden. Voor zover een zijgevel zichtbaar en beeldbepalend is vanaf de openbare ruimte vraagt deze de nodige aandacht en is beschermenswaardig.

Zienswijze 12.4

Indiener vraagt om proactieve communicatie vanuit de gemeente over de gevolgen die de aanwijzing van hun woning als beeldbepalend pand voor hen heeft.

Reactie 12.4

De gevolgen die de aanwijzing heeft verschillen per pand. Dit vraagt om maatwerk. Mocht er behoefte zijn dan gaat de gemeente daarover graag met indiener in gesprek over dit onderwerp.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

13. Indiener 13 Natuurbeschermingswacht

Zienswijze 13.1

Indiener vraagt om overleg met de gemeente om de gevolgen van recente jurisprudentie over de ratificatie van de Habitatrichtlijn voor dit plan met de gemeente te bespreken.

Reactie 13.1

Het overleg met de Natuurbeschermingswacht heeft plaatsgevonden.

Conclusie:

De zienswijze is ter kennisgeving en heeft geen gevolgen voor het wijzigingsbesluit.

14. Indiener 14: Meppel's Inn

Zienswijze 14.1

Indiener vraagt om bevestiging dat alleen het oorspronkelijke pand aan de Leonard Springerlaan 14 is aangewezen als beeldbepalend pand en niet de in de jaren 60-70 geplaatste aanbouw. Daarnaast vraagt inspreker over bevestiging dat de aanwijzing als beeldbepalend pand alleen de buitenkant van het pand betreft en niet het interieur.

Reactie 14.1

Beide vragen worden hierbij bevestigend beantwoord.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

15. Indiener 15

Zienswijze 15.1

Indiener is van mening dat de aanwijzing van hun woning als beeldbepalend pand alleen de voorgevel van de woning raakt, en niet de zijgevel en de achtergevel. Als dat toch het geval



is, is indiener van mening dat de gemeente borg moet staan voor de kosten van een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor wijzigingen aan de zij- en achtergevel.

Reactie 15.1

In Afdeling 4.3 Cultureel erfgoed is een omschrijving opgenomen over wat er wordt verstaan onder te beschermen waarden van beeldbepalende panden. Voor zover een zijgevel zichtbaar en beeldbepalend is vanaf de openbare ruimte vraagt deze de nodige aandacht en is beschermenswaardig.

Als een initiatiefnemer een vergunningaanvraag indient dan komen de kosten die de gemeente daarvoor in rekening brengt (namelijk de leges die verschuldigd zijn op grond van de Legesverordening) voor rekening van de aanvrager. Het feit dat een pand als beeldbepalend wordt aangewezen maakt dit niet anders.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

16. Indiener 16

Zienswijze 16.1

Indiener verzet zich tegen het aanwijzen van het pand aan de Wilhelminastraat 39 als beeldbepalend pand. Indiener is van mening dat het pand geen historische waarde heeft en dat indiener daardoor onnodig op kosten wordt gejaagd als er aanpassingen aan het pand nodig of gewenst zijn. Indiener stelt voor dat de gemeente middelen beschikbaar stelt om beeldbepalende panden met behoud van het beschermenswaardige uiterlijk te kunnen onderhouden. Tot slot vraagt indiener om een persoonlijk gesprek over de gevolgen van de aanwijzing van het pand als beeldbepalend pand.

Reactie 16.1

In de waardestelling die ten grondslag ligt aan de aanwijzing is aangegeven dat criteria van stedenbouwkundige en architectonische aard en herkenbaarheid de aanwijzing als beeldbepalend rechtvaardigen. De waardestelling zat per abuis niet bij het ontwerp-wijzigingsbesluit. Deze wordt alsnog bij vaststelling als bijlage bij de regels opgenomen en als bijlage bij deze reactienota.

Op dit moment heeft de gemeente geen middelen beschikbaar voor onderhoud van beeldbepalende panden.

Als er behoefte is aan een persoonlijk gesprek met de gemeente over een specifiek pand is dat altijd mogelijk.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

17. Indiener 17

Zienswijze 17.1

Indiener mist de aanduiding van gevelrooilijnen in de wijziging van het omgevingsplan voor de Binnenstad en Centrumschil.

Reactie 17.1

De gevelrooilijnen zijn in het ontwerp-wijzigingsbesluit opgenomen, namelijk in artikel 7.57 'Hoofdgebouw bouwen - beoordelingsregel gevellijn'. In deze regel is bepaald dat een hoofdgebouw op de gevellijn van de belendende gebouwen wordt gebouwd. Deze regel sluit aan op die van het vorige bestemmingsplan, maar een gevellijn zelf op de kaart zetten (in de vorm van een figuur) is met de nieuwe techniek van het omgevingsplan niet meer mogelijk.



Het moeten altijd vlakken zijn. Met de genoemde beoordelingsregels en het daarbij behorende werkingsgebied is hiermee de bestaande regeling overgenomen.

Zienswijze 17.2

Indiener is onduidelijk of de aanduiding 'parkeerterrein' uit het tijdelijke deel is overgenomen voor het parkeerterrein achter Brouwersstraat 15.

Reactie 17.2

Het betreft het parkeerterrein achter genoemd perceel dat in het bestemmingsplan Binnenstad is voorzien van de aanduiding 'parkeerterrein'. In artikel 5 Centrum in lid 5.1 sub d. is opgenomen dat de gronden ter plaatse van die aanduiding uitsluitend mogen worden gebruikt ten behoeve van het parkeren. Uit de formulering van deze regel blijkt dat naast het gebruik ook geen bebouwing is toegestaan op het parkeerterrein. Dat is op deze manier per abuis niet helemaal overgenomen in het ontwerpwijzigingsbesluit. De gebruiksmogelijkheden en het bouwvlak zijn niet opgenomen, maar de omgevingsnorm met een goot- en bouwhoogte voor het parkeerterrein per abuis wel. Dit wordt in het vast te stellen plan aangepast in die zin dat de omgevingsnorm van het parkeerterrein wordt verwijderd.

Zienswijze 17.3

Indiener merkt op dat de gebruiksactiviteit wonen voor het pandje aan de Hoofdstraat 92b niet mag worden toegestaan.

Reactie 17.3

Op grond van het in het tijdelijke deel opgenomen bestemmingsplan Binnenstad gold de bestemming 'Centrum'. Op grond van artikel 5.1 sub b onder 1 is op deze locatie wonen op verdieping(en) van gebouwen toegestaan. Deze gebruiksactiviteit is overgenomen in deze wijziging van het omgevingsplan, namelijk in subparagraaf 6.13.3.1 Wonen op de verdieping - toegestaan.

Zienswijze 17.4

Omdat het indiener niet lukt in het Omgevingsloket een integraal overzicht van alle planregels te krijgen, behoudt indiener zich het recht voor om op een later tijdstip aanvullende zienswijzen in te dienen.

Reactie 17.4

De termijn van terinzagelegging van zes weken is een wettelijke termijn, hiervan kan de gemeente niet afwijken.

Zienswijze 17.5

Indiener merkt op dat de redengevende omschrijving voor de aanwijzing van het pand aan de Zuideindigerpad 4 ontbreekt. Dit zou voor (veel) meer beeldbepalende panden gelden.

Reactie 17.5

Het pand is opgenomen in de gebiedsaanwijzing 'beeldbepalend pand', maar ontbreekt in bijlage VII (net als de beeldbepalende panden aan de Hoofdstraat). Het klopt wat indiener aangeeft. Per abuis is in Bijlage VII 'Lijst met beeldbepalende panden' bij de regels alleen de beschrijving van de beeldbepalende panden in deelgebied Oud Zuid opgenomen. Bij vaststelling worden de beschrijvingen van de beeldbepalende panden in de overige deelgebieden ook opgenomen. De volledige beschrijving wordt ook als bijlage bij de reactienota opgenomen.

Zienswijze 17.6

Indiener merkt op dat op grond van artikel 4.10 de omgeving van het pand aan de Zuideindigerpad 4 is aangewezen als 'omgeving van het monument' zoals bedoeld in artikel



5.130 van het Bkl. Het is indiener onduidelijk welke gevolgen deze gebiedsaanduiding met zich meebrengt.

Reactie 17.6

Op grond van artikel 5.130 Bkl moet de gemeente rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Met het oog daarop moeten regels in het omgevingsplan worden opgenomen, waarbij ook rekening moet worden gehouden met het voorkomen van aantasting van de omgeving van monumenten. In dit omgevingsplan gaat het om de omgeving van rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. In het ontwerpwijzigingsbesluit is in Hoofdstuk 14 Procedurele bepalingen in Afdeling 14.1 Advies opgenomen dat voor een omgevingsvergunning die wordt aangevraagd in het gebied 'omgeving van het monument' er een adviesrecht is voor de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit. Het adviesrecht is er niet als al op grond van een ander artikel in Afdeling 14.1 een adviseur is aangewezen.

Zienswijze 17.7

Indiener merkt op dat de panden aan de Hoofdstraat 94/94A en aansluitend Zuideindeigerpad 2, Hoofdstraat 86, de paardenstal (ongenummerd, perceel Meppel A6499), Hoofdstraat 92B en het achtergebied van het pand aan de Zuideindigerpad 4 ten onrechte niet als beeldbepalend pand zijn aangemerkt.

Reactie 17.7

De panden aan de Hoofdstraat 86, 90, 92, 94, 94 B staan op de lijst van beeldbepalende panden. Dat wat ontbreekt staat genoteerd. Het al dan niet aanwijzen van deze panden als beeldbepalend zal eventueel in een vervolgfase aan de orde komen.

Zienswijze 17.8

Indiener vraagt om in de reactienota duidelijk aan te geven op welke manier de cultuurhistorische waarden van de door indiener genoemde panden zijn beschermd.

Reactie 17.8

Voor de niet aangewezen panden wordt de bescherming vooralsnog geboden door het beschermd stadsgezicht waarvoor in dat gebied ook een sloopvergunning is opgenomen. Als een aanvraag tot sloop wordt ingediend moet een advies aan de Adviescommissie ruimtelijke kwaliteit worden gevraagd. In mindere mate geldt dat voor materialisering en detaillering.

Conclusie:

Er wordt wel tegemoet gekomen aan de zienswijze. De aanpassingen zijn de volgende:

- de omgevingsnorm voor de goot- en bouwhoogte wordt van de kaart gehaald op de locatie van het parkeerterrein
- de complete inventarisatielijst van beeldbepalende panden wordt als bijlage bij de regels opgenomen en is bij deze reactienota gevoegd.

18. Indiener 18

Zienswijze 18.1

Indiener kan zich verenigen met het aanwijzen van de voorgevel van het pand aan de Soembastraat 42 als beeldbepalend pand, zolang dit ook maar niet van toepassing is op de achtergevel en de garage aan het Javaplein. Daarnaast vraagt indiener om het recht van toegang tot de garage te verlenen.

Reactie 18.1



Een aanwijzing tot beeldbepalend pand wil niet zeggen dat er niets meer mogelijk is. Wel gelden er meer voorschriften en zal de aanpassing/verbouwing van het pand aandacht ragen. Maatwerk is op basis van het omgevingsplan mogelijk.

Het recht op toegang tot de garage is niet te regelen in het omgevingsplan, maar heeft betrekking op het gemeentelijk parkeerbeleid en openbare ruimte. Hierover kan de gemeente separaat van deze ruimtelijke procedure, met indiener in gesprek gaan. Hiervoor kan indiener een afspraak maken met de gemeente.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

19. Indiener 19

Zienswijze 19.1

Indiener verzet zich tegen het aanwijzen van het pand aan de Ambonstraat 62 als beeldbepalend pand gelet op de daarmee samenhangende gebruiks- en bouwbeperkingen.

Reactie 19.1

De status van beeldbepalend legt geen beperking op aan het gebruik van het pand. Het bouwen/verbouwen is aan meer regelgeving onderhevig. Het doel van de regelgeving is het in standhouden en versterken van beeldbepalende elementen. Eventuele bouw mogelijkheden uitgaande van de karakteristieken van het pand zijn bespreekbaar. Voorafgaand aan of tijdens een (concept)aanvraag zal dit besproken worden.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

20. Indiener 20

Zienswijze 20.1

Indiener verzoekt om de panden aan de Keizersgracht 1431 en 33, Heerengracht 4, 5, 6 en 31 als beeldbepalende panden worden aangemerkt. Daarnaast verzoekt indiener om voor de overige panden een maximale goothoogte van 3,5 m en nokhoogte van 7,5 meter vast te stellen en daarbij de verplichting om een zadeldak toe te passen. Daarmee wordt het karakter van het gebied bewaard bij vernieuwbouw.

Reactie 20.1

De panden aan Keizersgracht 14, 31 en 33 hebben de status van gemeentelijk monument. Het pand aan de Heerengracht met huisnummer 4, 5 en 6 is een provinciaal monument. Deze panden hebben een monumentale status en waren als zodanig al beschermd. Dit verandert niet met deze wijziging van het omgevingsplan. Voor gemeentelijke en provinciale monumenten is overigens wel een beschermende regeling opgenomen in het omgevingsplan die aansluit op die voor rijksmonumenten. De bestaande monumenten blijven beschermd. Heerengracht 31 is wel genoemd in de toelichting echter niet aangewezen. Het voorstel is om dit pand in een volgende fase van wijziging van het omgevingsplan mee te nemen.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

21. Indiener 21

Ten geleide



In de inleiding van de zienswijze geven indieners aan zich te richten op de beleidsregel 'Bouwen, aanleggen en ruimtelijke inrichting van het transformatiegebied Noordpoort'. De ingediende zienswijze lijkt zich te richten tot het hiervoor geldende Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort. Echter, inmiddels heeft een ontwerpwijzigingsbesluit van het omgevingsplan gemeente Meppel ter inzage gelegen waarmee de kaders voor de ontwikkeling van Noordpoort worden gewijzigd, met bijbehorende motivering en onderzoeken. De beantwoording van de zienswijze sluit hierop aan.

Zienswijze 21.1

Het is niet mogelijk om de stadsentree aan te leggen in het daarvoor met het omgevingsplan gereserveerde gebied.

Reactie 21.1

In het hiervoor geldende Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort is een reservering opgenomen voor de stadsentree. Het tracé is naar aanleiding van verdere uitwerking op details aangepast. Dit is verwerkt in het omgevingsplan.

Het uitvoeringsontwerp van de stadsentree en de daadwerkelijke aanleg maken geen deel uit van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan. Wel moet bij het nemen van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan worden betoogd dat het plan niet evident onuitvoerbaar is. Daarom zijn ter voorbereiding van de besluitvorming verschillende ontwerpssessies gewijd aan de inrichting van het profiel van de stadsentree en de inpassing daarvan binnen de bestaande bebouwing rond het tracé. Ook is onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving die met de aanleg van de stadsentree binnen het daarvoor gereserveerde profiel zullen samenhangen. Daarmee is naar de mening van de gemeente voldoende aannemelijk gemaakt dat het plan voor wat betreft de aanleg van de stadsentree niet evident onuitvoerbaar is.

Zienswijze 21.2

De aanleg van een beweegbare brug zorgt voor grote vertraging in de bereikbaarheid en de veiligheid van de fietsers wordt onvoldoende gewaarborgd.

Reactie 21.2

Het ontwerp en uitvoering van de brug en het ontwerp van de fietspaden maken geen deel uit van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan.

Zienswijze 21.3

Het verkeersmodel is niet aangepast aan de nieuwe uitgangspunten.

Reactie 21.3

De besluitvorming op gebied van verkeer en daarmee samenhangende omgevingsaspecten zoals de geluidbelasting, is niet gebaseerd op het verkeersmodel dat ten grondslag heeft gelegen aan het besluit tot vaststelling van het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort op 18 juni 2020. Onderzoeksbureau Goudappel heeft op basis van het bijgestelde aantal nieuw te bouwen woningen binnen het transformatiegebied een actualisatie van dit verkeersmodel uitgevoerd. Op deze gegevens is de wijziging van het omgevingsplan gebaseerd.

Zienswijze 21.3

Er is geen onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie die met de aanlegfase en gebruiksfase van de stadsentree zal samenhangen.

Reactie 21.3



De te realiseren woningen in het transformatiegebied Noordpoort zullen niet op het gasnet aangesloten worden. Dat betekent dat de stikstofemissie (en dus depositie) in de gebruiksfase beperkt zal zijn. Uit de berekeningen volgt dat gedurende bouwfase wel een begrenzing nodig is. Zoals paragraaf 6.13.3 van de motivering van het wijzigingsbesluit is aangegeven is daarvoor een fasering aangebracht in het maximaal aantal te realiseren woningen per jaar. Deze fasering is opgenomen in de regels van het omgevingsplan. Die maximering geeft nu het beeld dat gedurende de bouwfase geen nadelige effecten op kwetsbare Natura 2000-gebieden verwacht worden. Voorafgaand aan de bouwfase zullen de benodigde omgevingsvergunningen worden aangevraagd en getoetst bij het bevoegd gezag. In de gebruiksfase zal (in vergelijking met de bestaande situatie) naar verwachting per saldo een positief effect optreden doordat minder stikstof geëmitteerd zal worden.

Zienswijze 21.4

De financiële haalbaarheid in onvoldoende aangetoond.

Reactie 21.4

In paragraaf 7.6 van de motivering van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan wordt ingegaan op de financiële uitvoerbaarheid van de transformatie van Noordpoort. Daarmee is naar de mening van de gemeente de financiële uitvoerbaarheid van het plan voldoende aangetoond.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

22. Indiener 22

Zienswijze 22.1

Indieners begrijpen dat hun pand beeldbepalend is maar zijn van mening dat de lantaarnpalen in de Catharinastraat niet passen. Dit leidt naar hun inzicht ertoe dat het begrip 'beeldbepalend' een soort van 'wassen neus' wordt. Indieners geven aan dat de lantaarnpalen aan de Heerengracht qua uitstraling beter passen. Indieners roepen op tot het plaatsen van andere lantaarnpalen.

Reactie 22.1

Met het wijzigen van het Omgevingsplan worden in de deelgebieden Binnenstad en Centruumschil geen investeringen gedaan in de openbare ruimte. Dit is (financieel) belegd in een ander beleidskader met een eigen financiering. Lantaarnpalen dragen wel bij aan het beeld van de openbare ruimte maar hebben daar een bescheiden rol in. Op dit moment is niet voorzien in het plaatsen van 'bijzondere' lantaarnpalen aan de Catharinastraat 40a.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

23. Indiener 23

Zienswijze 23.1

De indiener van de zienswijze is tegen de beperkingen van het aanwijzen van Kruisstraat 3 en 5 als beeldbepalend pand. De indiener wil vrijheid houden voor reclame-uitingen en eventuele aanpassingen aan de straatkant.

Reactie 23.1



Reclame-uitingen vallen vooralsnog onder de reikwijdte van de Verordening fysieke leefomgeving. De regels uit die verordening worden te zijner tijd opgenomen in het omgevingsplan. In het kader van beeldbepalende panden worden over reclame-uitingen geen uitspraken gedaan. Wel is het inderdaad zo dat reclame-uitingen in hoge mate het beeld bepalen en dat het gewenst is ook hier het beleid aan te scherpen. Het bouwen/verbouwen van een beeldbepalend pand is aan meer regelgeving onderhevig. Het doel van de regelgeving is het in standhouden en versterken van beeldbepalende elementen. Eventuele bouw mogelijkheden uitgaande van de karakteristieken van het pand zijn bespreekbaar. Voorafgaand aan of tijdens een (concept)aanvraag zal dit besproken worden.

Zienswijze 23.2

Indiener van de zienswijze is ook tegen de beperkingen die dit besluit mee zullen brengen voor het moderniseren en energiezuiniger maken van de panden.

Reactie 23.2

Het verduurzamen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is een thema dat niet alleen in Meppel speelt, maar in heel Nederland. De Rijksdienst voor het Cultureel erfgoed heeft hierover gepubliceerd, zie de website [Duurzaamheid van historische gebouwen | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed](#) (link). In het omgevingsplan geldt een zwaarder regime voor beeldbepalende panden, maar dat betekent niet dat verduurzaming ervan onmogelijk is geworden. Bepaalde bouwwerkzaamheden zijn vergunningvrij, ook op grond van het omgevingsplan, voor andere geldt een vergunningplicht op grond van het omgevingsplan. Beoordelingsregel daarbij is het behoud van de beeldbepalende waarden van het betreffende pand. Het is op voorhand niet zo dat duurzaamheidsmaatregelen niet mogelijk zijn. Op voorhand bepaalde aanpassingen vergunningvrij maken is niet wenselijk, omdat een specifieke beoordeling op maat nodig is. Voor vragen en overleg kan indiener altijd bij de gemeente terecht.

Zienswijze 23.3

Indiener snapt dat het behoud van het uiterlijk voor de gemeente belangrijk is. Ook de indiener wil dat de binnenstad zoveel mogelijk origineel en aantrekkelijk blijft.

Reactie 23.3

Het beleid van Meppel heeft dit ook als uitgangspunt. Bij het voorbereiden van het wijzigingsbesluit is deze insteek ook toegepast. Dit heeft geleid tot het voorstel tot het wijzigingsbesluit om de binnenstad zoveel mogelijk origineel te houden en waar mogelijk het cultureel erfgoed extra te beschermen.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.

24. Indiener 24

Zienswijze 24.1

Indiener van de zienswijze geeft aan dat de panden aan de Parallelweg 25 en Emmastraat 87 in een behoorlijk deplorabele toestand verkeren. In het verleden zijn de panden verkocht maar de koop is ontbonden waardoor de eigenaar nu verder kijkt. De panden zijn hierdoor al tien jaar niet meer onderhouden. De indiener heeft getracht de panden te isoleren maar door de bouwwijze blijkt dat niet mogelijk. De plannen voor de panden verkeren in een vergevorderd stadium waar sloop deel vanuit maakt. Het college heeft begin juli 2024 nog principetoestemming gegeven voor de plannen. Het verzoek is dan ook om de genoemde panden geen beeldbepalend pand te maken in het Omgevingsplan.

Reactie 24.1

De panden Parallelweg 25 uit 1927 en Emmastraat 87 uit 1923 zijn beide van de Meppeler architect D.J. Lok. En zijn daarbij, als voorbeeld van het oeuvre van de architect, van belang binnen de plaatselijke en regionale architectuurgeschiedenis (misschien zelfs landelijk daar er ook panden van zijn hand zijn met de status rijksmonument) (A2, ontbreekt vooralsnog in de waardestelling).

Parallelweg 25 is een typisch voorbeeld van expressionisme uit het interbellum. (A1). Beeldbepalend + (+ = monumentwaardig) met als waardestelling S2, S3, S5, A1, A3, G3, Z1. Dit is opgenomen in de waardestelling van de beeldbepalende panden. De waardestelling van beeldbepalende panden buiten het Rijksbeschermd stadsgezicht zat per abuis niet bij het ontwerp-wijzigingsbesluit. Deze wordt alsnog bij vaststelling als bijlage bij de regels opgenomen en als bijlage bij deze reactienota.

Stedenbouwkundige waarden

Het pand is voor wat de stedenbouwkundige waarden betreft een onderdeel van een historisch gegroeid stedelijk gebied en speelt daarin een beeldbepalende rol (S2).

Het is van belang vanwege de wijze van verkaveling, inrichting en voorzieningen (S3) en vanwege de bijzondere kwaliteit van de bebouwing en de (historisch) ruimtelijke relatie met de omliggende wegen (S5).

Voor wat betreft de architectuurhistorische waarden is er sprake van een bijzonder kwalitatieve architectuur met zeer expressieve baksteen detaillering, rollagen, penanten, verkantingen, erkers en gekleurd baksteen trasraam (A3).

Het pand heeft een expliciet architectonische expressie naar beide straten. De gevel en de hoofdvorm zijn grotendeels gaaf. Ook het raam- en kozijnhout is gaaf. De gevel is aangetast door een keimlaag voor een deel van de plint. Het pand is van belang als onderdeel van de stedelijke omgeving met een gave structuur en een herkenbaar visueel karakter (G3).

Het pand is van belang vanwege zijn zeldzaamheid in stedenbouwkundig en architectuurhistorisch opzicht met hotel als typologie (Z1).

Emmastraat 87 is eveneens een voorbeeld van expressionisme uit het interbellum.

Het is Beeldbepalend + (en door de + eveneens monumentwaardig).

De waardestelling is S2, S3, A1, A3, G1, G3, Z1. De waardering van S2, S3, A1, A3, G3 en Z1 is vergelijkbaar met die van de Parallelweg 25. Er is sprake van een fraaie architectuur met rijke detaillering en expressiviteit door bakstenen ornamentiek, raamverdeling, mansarde kap en ver naar beneden rijkende dakrand. De deur is origineel deur en de hoofdvorm, de gevel en het raam- en kozijnhout zijn gaaf. Schoon metselwerk. Het pand scoort daarbij als het gaat om de architectonische gaafheid (G1).

Zienswijze 24.2

Indiener van de zienswijze geeft aan dat als de panden toch beeldbepalend worden dat hij ervan uitgaat dat de kosten die tot nu toe zijn gemaakt door de gemeente vergoed zullen worden.

Reactie 24.2

Indien de indiener van de zienswijze van mening is dat er sprake is van financiële schade dan kan de indiener hiervoor een verzoek tot nadeelcompensatie indienen. Dit staat los van de procedure van het wijzigen van het Omgevingsplan. Het wel of niet toekennen van nadeelcompensatie kent een zelfstandige procedure die slechts gevoerd kan worden nadat het omgevingsplan is gewijzigd. Overigens komt het aanwijzen van een gemeentelijk beschermd stadsgezicht voort uit de beleidsnota 'Meppeler erfgoed NU'. Het aanwijzen van een gemeentelijk beschermd stadsgezicht en beeldbepalende panden is in die zin uitwerking van bestaand beleid in het Omgevingsplan.



Zienswijze 24.3

Indiener neemt aan dat hij in aanmerking komt voor ruimhartige vergoeding voor de waarde van de panden. Indiener claimt dat een eventueel besluit tot beeldbepalende panden de waarde tot nul zal reduceren. De stelling is dat als er niet gesloopt kan worden de panden ook niets meer waard zijn.

Reactie 24.3

Op grond van het omgevingsplan is het niet uitgesloten dat een beeldbepalend pand wordt gesloopt, maar moet aan veel voorwaarden worden voldaan en moet veel informatie worden aangeleverd waaruit blijkt dat sloop noodzakelijk is (aanvraagvereisten bij de vergunningaanvraag). Een gebruikswijziging of het intern verbouwen zijn zaken die zeker nog mogelijk zijn, maar het behoud van het beeldbepalend pand is een belangrijk uitgangspunt. Dit is een belangrijk verschil met de hiervoor geldende regeling waar een sloopmelding voldoende was. Dit uitgangspunt sluit aan op de Erfgoednota die door de raad van de gemeente is vastgesteld.

Conclusie:

Er wordt niet tegemoet gekomen aan de zienswijze.



Duurzaamheid in Gemeente Meppel

Gemeente Meppel staat voor duurzaamheid. Dit document is ontworpen voor online gebruik.
Wil je het document toch printen? Print dan in zwart-wit en minimale printkwaliteit.

Kijk voor meer informatie over duurzaamheid in Gemeente Meppel op www.meppel.nl/duurzaam.