meppel.nl

Reactienota zienswijzen ‘Meppel - Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade’





Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Juni 2021

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave....3

1. Inleiding 4

Procedure 4

Leeswijzer....4

2. Zienswijzen 5

3. Wijzigingen bij de vaststelling 20

Toelichting 20

Regels 20

1. Inleiding

Voor u ligt de 'Nota beantwoording zienswijzen' welke is opgesteld naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade' en het 'Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder t.b.v. bestemmingsplan Meppel - Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade'.

Deze nota wordt na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

In deze nota is allereerst een procedurele beoordeling opgenomen van de ontvangen zienswijze. Ten aanzien van de ontvankelijke zienswijze is in deze nota een inhoudelijke beantwoording opgenomen. Tevens is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het vastgestelde bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade.

Procedure

Conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade' op grond van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een periode van zes weken (van 30 december 2020 tot en met 10 februari 2021) 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. Binnen de termijn is er één zienswijze binnengekomen, ingediend namens de bewoners van 18 adressen.

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder heeft van 14 april 2021 tot en met 25 mei 2021. Hierop is een (aanvullende) zienswijze ingediend.

Leeswijzer

Deze reactienota heeft betrekking op de zienswijzen met betrekking tot het ontwerp van het bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade' en het 'Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder t.b.v. bestemmingsplan Meppel - Centrumschil, herziening Prins Hendrikkade'.

In hoofdstuk 2 is een samenvatting opgenomen van de ingekomen zienswijzen met daarbij de gemeentelijke reactie en een conclusie. In de conclusie wordt ingegaan op de gevolgen van de zienswijze voor de vaststelling van het bestemmingsplan en het besluit hogere waarden Wet geluidhinder.

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

2. Zienswijzen

Bestemmingsplan

1. Ladder voor duurzame verstedelijking en provinciaal beleid

Los van het feit of het plangebied nu wel of niet kan worden aangemerkt als bestaand stedelijk gebied dient in alle gevallen te worden voldaan aan de eisen van artikel 3.1.6 Bro. Dit is niet het geval. De actuele behoefte voor de bouw van 12 woningen is onvoldoende onderbouwd. Dat sprake is van een toereikende, actuele/regionale behoefte berust slechts op de verwijzing naar 'Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe' van 23 januari 2016 door Compaenen. In deze verkenning zou, zo blijkt uit de plantoelichting, de jaarlijkse woningbehoefte op korte en lange termijn zijn beschreven. Het zou daarmee gerechtvaardigd zijn dat voor wat betreft de periode 2015 -2019 sprake zou zijn (geweest) van een behoefte van 190 woningen. Deze conclusie wordt betwist. Het gebrek aan wetenschap is daarvan de oorzaak. Het onderzoeksrapport zit niet bij de stukken en ook niet (digitaal) ter visie gelegd. Het onderzoek ziet kennelijk op het verleden en om die reden kunnen en mogen hierop dus in ieder geval redelijkerwijs geen beleidsbeslissingen meer worden gebaseerd op de jaren na 2019.

Hetzelfde geldt voor de verwijzing naar de Woonvisie. Het gestelde in paragraaf 3 schiet ernstig tekort als motivering voor de benodigde goede ruimtelijke onderbouwing als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

De verwijzing in de plantoelichting naar de Omgevingsverordening Drenthe is vastgesteld in oktober 2019 is niet correct. De versie van 2018 geldt. Betwist wordt dat de voorgenomen bouwlocatie, om te beginnen alleen al bij gebrek aan wetenschap, dat de voorgenomen bouwlocatie zou zijn aan te merken als 'bestaand stedelijk gebied' in termen van de toepassing zijnde provinciale omgevingsverordening. Niet gebleken is van regionale afspraken, waaruit gewaarborgd zou zijn dat voorgenomen bouw van woningen passen binnen de actuele woningbouwprogrammering zoals in de regio is afgesproken.

Vanwege strijd met het ruimtelijk ordeningsbeleid van Rijk en provincie mag het bestemmingsplan niet vastgesteld worden door de gemeenteraad.

Reactie:

Gezien de ligging van het plangebied in de centrumschil van Meppel staat buiten twijfel dat sprake is van bestaand stedelijk gebied. In paragraaf 2.1 van de toelichting is een beschrijving van het plangebied opgenomen met betrekking tot de huidige situatie die voldoet aan het begrip 'bestaand stedelijk gebied' uit het Bro. In de Provinciale Omgevingsverordening is het begrip 'bestaand stedelijk gebied zoals opgenomen in artikel 1.1 identiek aan het begrip uit de Bro, namelijk:

"bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Bij de verordening is de kaart Bestaand stedelijk gebied vastgelegd (D1), het plangebied valt hierbinnen. Daarmee is ook op grond van de geldende Provinciale omgevingsverordening sprake van 'bestaand stedelijk gebied'. Overigens worden in de zienswijze de bepalingen uit de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe van 2016 aangehaald, terwijl zoals in de zienswijze ook is aangegeven de Provinciale Omgevingsverordening Drenthe van 2018 de geldende verordening is.

Voor nieuwe woningbouw geldt op grond van artikel 2.17 van de Provinciale omgevingsverordening als voorwaarde dat de behoefte op basis van de gemeentelijke woonvisie kan worden aangetoond (en deze aansluit bij bestaand stedelijk gebied).

Bij het beschrijven van de behoefte gaat het niet alleen om de kwantitatieve behoefte, maar ook om de kwalitatieve behoefte. Het is daarbij toegestaan dat wordt volstaan met de vermelding van de uitkomst van de beoordeling en een verwijzing naar één of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten. Deze hoeven dus niet als bijlage bij het plan opgenomen, of ter inzage gelegd te worden.

In het bestemmingsplan wordt verwezen naar 'Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe' en de meest recente provinciale bevolkingsprognose. Tevens is verwezen naar het in de Woonvisie 2016 – 2020 opgenomen woonbeleid. Daarnaast blijkt uit een inventarisatie dat vanuit de directe omgeving veel behoefte is aan woningen op deze unieke locatie aan het water, gelegen op zeer korte afstand van het centrum van Meppel. In Meppel en omgeving zijn geen vergelijkbare locaties beschikbaar. Bj de initiatiefnemer hebben zich al potentieel geïnteresseerden gemeld.

Ondanks het feit dat de Woonvisie beleidsmatig gaat over de periode 2016 – 2020 is de jaarlijkse woningbehoefte op de langere termijn ook aangegeven. Daarbij gaat het om de periode 2020 – 2024 om een toename van 140 huishoudens voor Meppel. De woonvisie gaat daarbij uit van een combinatie van flexibiliteit en sturingsprincipes voor wat betreft het woningbouwprogramma. De flexibiliteit met bandbreedte zorgt ervoor dat alleen wordt gebouwd ten behoeve van de vraag op dat moment. De woningmarkt is leidend.

In Meppel is sprake is van een (toenemende) behoefte aan woningen. Er is ook sprake van een actuele (en/of regionale) behoefte.

Gezien het voorgaande is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die voorziet in een behoefte en die plaatsvindt in bestaand stedelijk gebied. Het plan gaat niet in tegen het ruimtelijke ordeningsbeleid van het Rijk en de Provincie.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

2. Inbreuk op het geldende planologische regime

De inbreuk op het geldende planologische regime is groter dan wordt voorgesteld in de plantoelichting. De geprojecteerde woningbouw ligt namelijk buiten de grenzen van de huidige bedrijfsbestemming en de afstand van de woningen wordt daardoor aanzienlijk korter dan in de oude/bestaande situatie.

Het heeft de voorkeur om als er al woningbouw plaats moet vinden deze beperkt dient te blijven tot het paarse vlak dat nu op de verbeelding is aangeduid voor bedrijfsdoeleinden.

Belanghebbenden vragen zich af hoe één en ander qua eigendomsverhoudingen is geregeld nu er op gronden met de bestemming 'Water' meerdere gebruiksfuncties worden gerealiseerd, op gronden die niet toebehoren aan de projectontwikkelaar. Dit in relatie tot de economische uitvoerbaarheid.

Reactie:

De woningen moeten gebouwd worden binnen de bouwvlakken en deze liggen nagenoeg binnen de grenzen van de bedrijfsbestemming. Slechts enkele kleine hoekjes steken hier voorbij. Binnen de bestemming 'Wonen', buiten het bouwvlak, worden de terrassen boven het water gerealiseerd. Deze worden dus niet binnen de bestemming 'Water' gerealiseerd. Het eigendom van dat water ligt bij de gemeente en het gebruik van de terrassen wordt geregeld via een recht van opstal.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

3. Steigers

De bestemming 'Water' is ten onrechte opgenomen omdat deze ten dienste zal staan aan de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming mogen aanlegsteigers (functieaanduiding) gerealiseerd worden. Ook zijn ten onrechte geen maximale afmetingen van de aanlegsteigers opgenomen die gerealiseerd mogen worden. Kennelijk mag de gehele bestemming volgebouwd worden. Voorgesteld wordt om maximaal één of twee steigers te bouwen ten behoeve van het wonen. Beperkingen gelden voor de oppervlakte, hoogte en uiterlijke verschijningsvorm. Daarnaast zou moeten worden uitgesloten dat gebouwd kan worden in de bestemmingsvlakken waaraan de bestemming 'Water' is toegekend.

Reactie:

Zoals hiervoor aangegeven worden de terrassen gerealiseerd binnen de bestemming 'Wonen', niet binnen de bestemming 'Water'. In het bestemmingsplan "Meppel–Centrumschil" heeft de gehele haven ook de bestemming 'Water', met functieaanduiding 'aanlegsteiger'. Hier is dus geen sprake van een planologische wijziging.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

4. Bouwhoogte

De bouwhoogte die op grond van bestemming 'Wonen' is toegestaan is maximaal 13 meter. Dat is een aanzienlijke verhoging ten opzichte van de nu toegestane en bewust gekozen bouwhoogte van 6 meter, slechts op een klein gedeelte van het plangebied mag iets hoger worden gebouwd tot 8 meter. Deze verhoging leidt tot een onevenredige aantasting van de situeringswaarde van de woningen van belanghebbenden en planschade.

De bouwhoogtes zijn stedenbouwkundig niet aanvaardbaar en ook vanwege redelijke aspecten van welstand, verminderde inval van licht en lucht, en verlies van privacy niet acceptabel. De (schaduw)hinder die in de nieuwe situatie op zou kunnen treden, is onaanvaardbaar. Er wordt niet voldaan aan de objectieve normen die zijn ontwikkeld door TNO. De bestuursrechter toetst hieraan zo ook blijkt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 november 2020, ECLI:NL: RVS:2020:2777. De bezonningsstudie is onvoldoende voor wat betreft de opgenomen berekeningen en uitgangspunten. Om deze redenen en in versterkte mate moet het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 13 van de regels worden uitgesloten.

De bouwmassa komt ook dichter naar de woningen toe. Binnen de bestemming 'Water' voorzien van de functieaanduiding 'aanlegsteiger' mogen bovendien ook diverse bouwwerken en aanlegsteigers worden opgericht.

Reactie:

In het bestemmingsplan "Meppel-Centrumschil" waren bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen, passend bij het toen aanwezig bedrijf. Het perceel was zogezegd conserverend bestemd en bood dan ook nauwelijks uitbreidingsmogelijkheden voor een bedrijf op deze locatie in een overwegend woongebied. Er was dus sprake van een bewuste keuze in relatie tot een goede ruimtelijke ordening, maar die was niet overwegend van stedenbouwkundige aard.

Met dit plan wordt herontwikkeling mogelijk gemaakt tot woningbouw op een naar ons oordeel voor deze locatie passende wijze. Dat daarbij niet alleen de functie, maar ook de bouwmogelijkheden worden herzien is daaraan inherent.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld en in werking treedt bestaat de mogelijkheid om een verzoek om tegemoetkoming in planschade in te dienen. Dit verzoek kunnen belanghebbenden te zijner tijd indienen bij de gemeente Meppel, waarna dit verzoek conform de wettelijke regels beoordeeld wordt. Indien er een tegemoetkoming in planschade uitgekeerd moet worden doet de gemeente dat. De gemeente gaat deze vervolgens verhalen op de ontwikkelaar. Dit is in een overeenkomst vastgelegd.

Aangegeven wordt dat geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening omdat de bouwhoogtes stedenbouwkundig niet aanvaardbaar zijn (en niet voldoen aan redelijke eisen van welstand) en leiden tot een aantasting van het woon- en leefklimaat (licht, lucht, privacy). Dit in samenhang met de bouwmassa en de afstand tot bestaande woningen. In de zienswijze is niet onderbouwd waarom de bouwhoogtes stedenbouwkundig niet aanvaardbaar zijn. De afstand tot bestaande woningen in relatie

tot de bouwhoogtes is ruim voldoende om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen. De bouwmogelijkheden voor bouwwerken en aanlegplaatsen binnen de bestemming 'Water' blijven onveranderd. Naar ons oordeel is er sprake van een passende ontwikkeling voor deze locatie.

De overwegingen uit de aangehaalde uitspraak van de Afdeling van 18 november 2020 ten aanzien van onaanvaardbare schaduwhinder, zijn niet volledig benoemd in de zienswijze. De normen zijn niet wettelijk vastgelegd maar zijn handvatten. De Afdeling geeft namelijk aan dat 'voor de bezonning van woningen geen wettelijke normen bestaan. Dit neemt echter niet weg dat in het kader van de vaststelling van een bestemmingsplan een afweging dient plaats te vinden van alle bij het gebruik betrokken belangen, waaronder het belang van omwonenden bij een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.' 'De TNO-normen geven handvatten voor wat als voldoende bezonning kan worden aangemerkt. De lichte TNO-norm gaat uit van minimaal twee bezonningsuren per etmaal in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober ter plaatse van het midden van de vensterbank aan de binnenkant van het raam. Om aan de strenge TNO-norm te voldoen moet in de periode van 21 januari tot en met 22 november bezonning mogelijk zijn gedurende drie uren per etmaal.'

Er is naar aanleiding van deze zienswijze een nieuw onderzoek uitgevoerd, conform de TNO-normen. Deze studie toont aan dat wordt voldaan aan de lichte en aan de zware TNO-norm.

Conclusie:

De naar aanleiding van deze zienswijze uitgevoerde bezonningsstudie wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

5. Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage moet aanzienlijk gereduceerd worden, omdat dit meer dan 50% zal bedragen. Dit is veel meer dan aan de zijde van de Concordiastraat en Prins Hendrikkade.

Reactie:

Uit de zienswijze blijkt niet waarom een 50%-regel wordt aangehaald. In het bestemmingsplan wordt niet gewerkt met bebouwingspercentages. Ook is niet aangegeven waarom toepassing van deze regel zou leiden tot een goede ruimtelijke ordening en waarom daar bij de huidige invulling geen sprake van is.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

6. Tuin

Uit de verbeelding en de regels volgt dat er binnen de bestemming 'Tuin' niet geparkeerd mag worden. Uit een verkoopbrochure blijkt dat dit wel de bedoeling is van de ontwikkelaar.

Reactie:

Binnen de bestemming 'Tuin' mag wel geparkeerd worden. Dit blijkt uit artikel 3.5 van de planregels. Om alle twijfel hierover weg te nemen zal een aanvulling worden gedaan op de planregels.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding tot een aanvulling van de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Tuin'. Aan artikel 3.1 wordt 'bijbehorende parkeervoorzieningen' toegevoegd.

7. Groenvoorzieningen

In de plannen van de projectontwikkelaar zijn niet of nauwelijks groenvoorzieningen ingetekend. Deze zijn ook niet geborgd in de planregels. Er zou meer groen in het plan moeten worden opgenomen en geborgd worden via een voorwaardelijke verplichting.

Reactie:

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied wordt het beeld gekenmerkt door een stedelijk karakter, met het daarbij behorende straat- en bebouwingsbeeld. Groenvoorzieningen, in de vorm van structureel groen als verplicht element zijn daarom over het algemeen niet opgenomen in groenbestemmingen of anderszins geborgd in de planregels via een voorwaardelijke verplichting. Met uitzondering van een aantal bijzondere groenelementen waarop de bestemming 'Groen' is gelegd.

Dit is ook niet het geval in het plangebied. Gelet op de voorheen geldende inrichting van het plangebied en de bestemming 'Bedrijf' heeft het plangebied altijd een daarbij behorende functionele inrichting gekend met de daarbij behorende bedrijfsbebouwing en verstening. De nieuwe invulling met woningbouw, heeft een bij de omgeving passend beeld tot gevolg en zal ten opzichte van de huidige juridisch planologische mogelijkheden al leiden tot een groener karakter door het ontstaan van tuinen en de wijze van het gebruik, namelijk wonen. Daarbij wordt benadrukt dat groen of een groener karakter geen verplichting is voor de inpassing van de woningen. Zoals ook uit paragraaf 2.2. valt af te leiden zijn groenelementen in de inrichting opgenomen. Deze zijn ook mogelijk binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' en zijn geborgd via een anterieure overeenkomst, waaraan inrichtingseisen zijn gekoppeld voor het (nieuwe) openbaar gebied. Het opnemen van een voorwaardelijke verplichting is gelet op het voorgaande niet nodig.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

8. Lichtinval en privacy

Verwezen wordt naar het bestemmingsplan 'Meppel, Concordiastraat 1999' en het daarin opgenomen toetsingskader dat in acht moet worden genomen met betrekking tot het toepassen van een binnenplanse afwijking.

Dit toetsingskader betreft de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld. Gesteld wordt dat deze regels met voeten getreden lijken te worden, maar dat deze wel belangrijk zijn.

Een illustratie is opgenomen om een indruk te geven van het veranderde uitzicht en het daarmee samenhangende vermindering van privacy en waardedaling van de eigendommen.

Reactie:

Het bestemmingsplan moet strekken tot een goede ruimtelijke ordening. Hierin komen alle elementen, die in de zienswijze belangrijk worden gevonden, aan bod. Het gaat daarbij om het kunnen garanderen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Zoals weergegeven in paragraaf 2.3 van de plantoelichting is er geen sprake van een aanzienlijke grotere verkeergeneratie ten opzichte van de huidige situatie. Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' is er voldoende ruimte voor de verkeersafwikkeling en de verkeersveiligheid is dan ook niet in het geding.

Op grond van vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State bestaat er geen blijvend recht op vrij uitzicht. Daarbij merken wij op dat het ook in de huidige situatie al mogelijk is om bebouwing op te richten ter plaatse van het plangebied. De woningen staan bovendien in een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige vorm van inkijk niet kan worden gegarandeerd.

De bouwhoogtes die in dit plan mogelijk worden gemaakt zijn, in relatie tot de afstanden tot bestaande woningen, passend is een stedelijke omgeving. Deze leiden niet tot dusdanige aantasting van de privacy van omwonenden dat er geen sprake zou zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

9. Planschade

Bij de stukken zit geen planschaderisicoanalyse. Naar de mening van belanghebbenden is dit niet terecht en zij betwisten de economische uitvoerbaarheid van de plannen.

Reactie:

De initiatiefnemer draagt de kosten voor eventuele planschade. Hiertoe is een anterieure overeenkomst opgenomen waarin dit aspect is meegenomen. Het is niet verplicht om een planschaderisicoanalyse op te stellen.

Initiatiefnemer is een professionele partij die het project voor eigen rekening en risico uitvoert. Bij de ontwikkeling van een (woningbouw)project loopt een initiatiefnemer financiële risico's. Het planschaderisico is hier onderdeel van.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

10. Akoestiek

Woningbouw kan hier alleen plaatsvinden met toepassing van een 'hogere waarde procedure' op grond van de Wet geluidhinder. Op een aantal van de geprojecteerde woningen is de geluidsbelasting zelfs zo hoog dat een noodgreep wordt toegepast, namelijk dove gevels.

Het (voorgenomen) besluit tot het verlenen van een hogere geluidwaarde komt willekeurig over omdat door de gemeente geen beleidsnota is opgesteld met betrekking tot het afwegingskader voor het vaststellen van hogere waarden.

In algemene zin is het geen goede ontwikkeling om in deze tijd nieuwe woningen te bouwen met een geluidsbelasting die boven de voorkeursgrenswaarde uitstijgt. Er gaat ingestemd worden met waarden tot 57 dB(A).

Reactie

De gemeente Meppel beschikt wel over een beleidskader, namelijk de "Beleidsregel bij procedure hogere waarden Wet geluidhinder", vastgesteld op 16 januari 2007 en gepubliceerd op 24 januari 2007. Wanneer er geen hogere waarden beleid zou zijn, zou dat overigens geen belemmering zijn om deze wettelijke mogelijkheid toe te passen, of aanleiding om aan te nemen dat er sprake is van willekeur. Het toetsingskader van de Wet geluidhinder is onverkort van toepassing.

Verder wordt er niet ingestemd met hogere waarden van 57 dB(A), maar van 55 dB(A). Waar dit het geval is, worden dove gevels voorgeschreven. Het aantal voorgeschreven dove gevels in dit plangebied is zeer beperkt. Het betreft alleen één gevel op de derde woonlaag van één woning en enkele gevels op de vierde bouwlaag van twee woningen.

Op grond van de planregels van het ontwerpbestemmingsplan in combinatie met bijlage 1 bij deze regels, lijkt het alsof voor de hoekwoning dove gevels nodig zijn op de derde én vierde verdieping. Een vierde verdieping op deze woning is, vanwege de lagere bouwhoogte, echter niet mogelijk. Het aantal toe te passen dove gevels is dus lager dan uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding om bijlage 1 bij de planregels (afbeelding dove gevels) te wijzigen.

11. Milieuzonering

In de plantoelichting wordt gesteld dat Constar haar activiteiten voornamelijk extensief uitvoert aan de Setheweg. Dit is achterhaald. De activiteiten ter plaatse zijn weer op het oude niveau. Bovendien is er sprake van een geldende milieuvergunning, waardoor er sprake is van bestaande rechten. De bedrijfsvoering van Constar kan dus wel in gevaar komen.

Op circa 245 meter ten westen van het plangebied ligt Oliegroothandel Joontjes. Aan de minimale afstand van 700 meter vanwege de milieucomponent gevaar wordt dus niet voldaan. Hier wordt eenvoudig overheen gestapt door de conclusie van het onderzoek 'externe veiligheid bestemmingsplan Oevers, Meppel', AVIV 22 februari 2013 over te nemen. Maar nadien is het bedrijf nog uitgebreid met twee nieuwe grote silo's.

Reactie:

Uit een beoordeling van de activiteiten uit 2009 en de actuele activiteiten van Constar blijkt dat deze niet op zelfde niveau zijn, maar kleiner. Verder is de vergunningssituatie zowel in 2019 (2x) als in 2021 aangepast (aangescherpt).

Uit een akoestisch rapport van 3 november 2020 blijkt dat door het veranderden van de activiteiten het geluid bij de woningen Concordiastraat 52, Prins Hendrikstraat 37 en Westeinde 42 tussen de 1 en 4 dB(A) is afgenomen. Dit is vastgelegd in voorschriften.

Het bedrijf moet voor het overige voldoen aan de voorwaarden van het Activiteitenbesluit. Hierdoor wordt de emissie van stof dusdanig beperkt dat dit geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling. Bij eventuele gerede overlast kan handhavend worden opgetreden.

De plaatsing van de 2 nieuwe tanks (elk 1500 m3) voor diesel op het terrein van Joontjes heeft geen gevolgen voor de EV-situatie. Er is een nieuwe BRZO2015-toets uitgevoerd en daaruit blijkt dat Joontjes een zgn. lage-drempel BRZO-bedrijf blijft. Er is geen toename van een eventuele gevaarzetting voor omwonenden van de Prins Hendrikkade te verwachten.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding om de plantoelichting te actualiseren ten aanzien van de bedrijfsvoering van Constar en Joontjes.

12. Geur

Er wordt voor gepleit om het aantal geurgehinderden niet meer te laten toenemen dan het bestaande aantal. De situatie is overbelast en niet optimaal. Overal in Nederland gelden dezelfde geurnormen en deze zijn dus ook in Meppel van kracht.

Reactie:

Voor wat betreft geur afkomstig van diervoederbedrijven zijn met betrekking tot de planlocatie twee bedrijven relevant, De Valk Wekerom gelegen aan Groeneveld 2 en Agrifirm gelegen aan Molenpad 14 in Meppel.

Met betrekking tot geuremissies van bedrijven geldt in Nederland het in 1995 vastgelegde beleidsuitgangspunt dat (nieuwe) geurhinder ten gevolge daarvan moet worden voorkomen. Is dit niet mogelijk dan moet het bedrijf de geurhinder tot een aanvaardbaar niveau beperken waarbij het aanvaardbaar geurhinderniveau wordt vastgesteld door het bevoegd gezag. Voor het bepalen van het aanvaardbaar geurhinderniveau bij geur afkomstig van diervoederbedrijven gold in het verleden de Bijzondere Regeling Diervoederbedrijven (BRD) vastgelegd in de Nederlandse Emissierichtlijn (NeR). Op 1 januari 2016 is de NeR, en daarmee de bijzondere regeling, komen te vervallen.

De informatie uit de bijzondere regeling is vastgelegd in een informatiedocument dat tot stand is gekomen in samenwerking met bedrijven, de Nederlandse Vereniging Diervoederindustrie (Nevedi) en de omgevingsdiensten. Hierbij zijn afspraken gemaakt tussen bedrijven en omgevingsdiensten onder andere over de berekening van de geuremissie en het te hanteren aanvaardbaar geurhinderniveau. Diervoederbedrijven, de branche en overheden conformeren zich aan het informatiedocument dat in 2016 in de huidige vorm is vastgesteld.

In het informatiedocument is vastgelegd dat voor bestaande situaties bij geurgevoelige objecten een aanvaardbaar geurhinderniveau van 1,4 ouE/m3 als 98-percentiel wordt gehanteerd.

Voor beide bedrijven geldt dat in hun vergunning is vastgelegd dat de geurimmissie, veroorzaakt door de inrichting, de 1,4 odourunit per kubieke meter (=1,4 ouE/m3), bepaald als uurgemiddelde concentratie, niet meer dan 2 procent van de tijd (98 percentiel) op een gevoelig object mag overschrijden. Uit geurberekeningen, behorende bij hun (aanvragen) milieuvergunning blijkt dat ze aan dit voorschrift voldoen. Maatgevend hierbij is de dichtstbijzijnde woonbebouwing.

Voor De Valk Wekerom is de woonbebouwing gelegen aan het Westeinde op een afstand van circa 200 meter van het bedrijf maatgevend. De afstand van de planlocatie aan de

Prins Hendrikkade tot De Valk Wekerom bedraagt circa 350 meter. Hier wordt dus voldaan aan de geurnorm van 1,4 ouE/m3 als 98-percentiel.

Voor Agrifirm is de woonbebouwing gelegen buiten het bedrijventerrein aan de Bloemdalstraat op een afstand van circa 125 meter van het emissiepunt maatgevend. De afstand van de planlocatie aan de Prins Hendrikkade tot Agrifirm bedraagt circa 350 meter. Ook hier wordt dus voldaan aan de geurnorm van 1,4 ouE/m3 als 98-percentiel.

Voor wat betreft de geurimmissie op de planlocatie afkomstig van diervoederbedrijven wordt voldaan aan het daarvoor in Nederland algemeen gehanteerde aanvaardbaar geurhinderniveau voor bestaande situaties van 1,4 ouE/m3 als 98-percentiel.

Door het realiseren van woningbouw op de beoogde planlocatie aan de Prins Hendrikkade zal het aantal mensen dat wordt blootgesteld aan een onaanvaardbaar geurhinderniveau niet toenemen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

13. Stikstof

Het stikstofonderzoek is uitgevoerd op 25 oktober 2019. Op 15 oktober 2020 is een nieuwe versie van de AERIUS-calculator vrijgegeven en het is verplicht deze toe te passen.

Reactie:

Inmiddels is een nieuw stikstofonderzoek is uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie nergens hoger is dan afgerond 0,00 mol/ha/jaar, wat betekent dat er geen relevant effect is.

Conclusie:

Het naar aanleiding van deze zienswijze geactualiseerde stikstofonderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen en in de toelichting verwerkt.

14. Watertoets

De resultaten van de watertoets zijn verouderd. Daarnaast kan de redenering dat de toename aan verhard oppervlak minder zou bedragen dan 1.500 m² niet worden gevolgd.

Reactie:

Op grond van het voorgaande bestemmingsplan ‘Meppel – Centrumschil’ is het mogelijk om het plangebied volledig te verharden. Met dit nieuwe bestemmingsplan neemt het oppervlak aan oppervlaktewater toe. Per saldo neemt het oppervlak dat verhard kan worden dus juist af.

Het plan is zowel als voorontwerp als in de ontwerpfase voorgelegd aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Op 4 februari 2020 heeft het waterschap aangegeven in te stemmen met het voorontwerp. Ook het ontwerpbestemmingsplan gaf voor het waterschap geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

15. Verkeer

De conclusie dat geen sprake zal zijn van een (aanzienlijk) grotere verkeersgeneratie, zodat deze op de bestaande wegen kan worden opgevangen, is onvoldoende onderbouwd met een onafhankelijk verkeerskundig onderzoek.

Reactie:

Het aantal verkeersbewegingen dat is gemoeid met een bouwplan voor 12 woningen is gering. Daar staat tegenover dat een bestaande bedrijfsbestemming vervalt, evenals de daarbij behorende verkeersbewegingen. In de plantoelichting wordt dit nader onderbouwd.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding om de paragraaf verkeer in de plantoelichting aan te vullen.

16. Parkeren

Ten aanzien van het parkeren worden in de zienswijze de volgende zaken aan de orde gesteld:

- Het bestemmingsplan moet nog worden getoetst aan de nieuwe/geactualiseerde parkeernormen.
- Het is niet mogelijk om op eigen terrein te parkeren vanwege het feit dat binnen de bestemming ‘Tuin’ niet geparkeerd mag worden.

- Het is maar de vraag of de mogelijk beschikbare parkeerplaatsen voldoen aan de afmetingseisen uit de uitvoeringsregeling.
- Er is geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte die samenhangt met de mogelijkheid om ter plaatse een aan huis verbonden bedrijf of beroep uit te oefenen. Consequentie moet zijn dat in de planregels tot uitdrukking gebracht moet worden dat een beroep of bedrijf aan huis niet mogelijk is, voor zover daarbij sprake is van enige verkeersaantrekkende werking.
- In de openbare ruimte zijn er veel minder mogelijkheden dan in de plantoelichting wordt voorgesteld.

Samenvattend wordt gesteld dat aan de parkeernormen niet wordt voldaan.

Reactie:

Via de planregels is geborgd dat aan de parkeernormen voldaan moet worden. Naast het aantal worden er zoals terecht opgemerkt daarbij ook eisen gesteld aan de afmetingen. De (definitieve) beoordeling daarvan vindt plaats in het kader van de toets van de aanvraag omgevingsvergunning. Voor het bestemmingsplan is van belang dat duidelijk is of redelijkerwijs aan de normen voldaan kan worden.

Volgens de meest recente parkeernormen geldt voor een dure woning in de schil een norm van 1,7 per woning. Voor 12 woningen bedraagt de behoefte dus (naar boven afgrond) 21 parkeerplaatsen.

Zoals te lezen is in de plantoelichting heeft de initiatiefnemer bij dit plan rekening gehouden met een hogere norm van 1,9 per woning en een totale behoefte van 23 parkeerplaatsen.

Naast de 12 parkeerplaatsen binnen de tuinbestemmingen, die zoals onder punt 6 van deze zienswijze is aangegeven wel zijn toegestaan, heeft de initiatiefnemer rekening gehouden met de aanleg van 11 nieuwe parkeerplaatsen binnen het plangebied. Er worden dus geen bestaande parkeerplaatsen aan dit initiatief toegerekend. Binnen de bestemming ‘Verkeer-Verblijfsgebied’ is voldoende ruimte om deze plaatsen aan te leggen volgens de daaraan te stellen eisen. Duidelijk is dat aan de parkeernormen voldaan kan worden.

Het aangehaalde artikel met betrekking tot een bedrijf aan huis betreft een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid, met daaraan te stellen toetsingscriteria. Wanneer sprake is van een toenemende parkeerbehoefte zal deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid beperkt toepasbaar blijken te zijn.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft aanleiding om de toepassingsvoorwaarden van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor een aan-huis-verbonden bedrijf aan te passen.

Hogere waarden Wet geluidhinder

In het ontwerpbesluit staat dat de "Beleidsregel bij procedure hogere waarden Wet geluidhinder" is gepubliceerd op 24 januari 2007, maar deze is niet (gemakkelijk) voor eenieder toegankelijk. Bij gebrek aan wetenschap daarover betwisten belanghebbenden dat het voorgenomen besluit in overeenstemming zou zijn met het beleidskader. Daarbij zou het naar de indruk van belanghebbenden best eens zo kunnen zijn dat er alleen maar bepalingen van procedurele aard in de betreffende (oude) beleidsnota staan.

In het voorgenomen besluit is het volgende opgenomen:

"De Wet geluidhinder geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid tot het vaststellen van hogere waarden voor de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, indien het toepassen van maatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege het industrielawaai onvoldoende doeltreffend zal zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige-, landschappelijke- of financiële aard".

Dat het in dit geval nodig is om hogere grenswaarden vast te stellen, wordt niet veroorzaakt door ontwikkelingen die zich (autonoom) voltrekken op het gezoneerde industrieterrein "De Oevers'', maar in plaats daarvan door de oprukkende woningbouw die geprojecteerd is. Daarin is geen rechtvaardigingsgrond gelegen voor het feit dat er kennelijk niet is onderzocht in hoeverre het mogelijk zou zijn om maatregelen te treffen bij de bron dan wel in het zogenoemde overdrachtsgebied. Terwijl dat voor zover bekend wel de systematiek is die de Wet geluidhinder voorschrijft.

Bij deze zienswijze is volledigheidshalve een kopie van de op het bestemmingsplan ingediende zienswijze bijgevoegd, met het verzoek om deze als herhaald en ingelast te beschouwen.

Reactie:

Het betreffende beleid is niet recent, maar nog wel van kracht en opvraagbaar. Overigens zou er, ook wanneer er geen hogere waarden beleid zou zijn, geen belemmering zijn om deze wettelijke mogelijkheid toe te passen. Het toetsingskader van de Wet geluidhinder is onverkort van toepassing.

De aanvraag hogere waarde is getoetst aan de "Beleidsregel bij procedure hogere waarden Wet geluidhinder" van 16 januari 2007 van de gemeente. Door de gekozen situering is sprake van opvulling van een open plaats tussen aanwezige bebouwing. Daardoor is het mogelijk hogere waarden vanwege een industrieterrein vast te stellen.

Voor de continuering van de bedrijvigheid op het gezoneerde industrieterrein is het niet wenselijk de vergunde geluidruimte van de bedrijven te reduceren en bronmaatregelen te treffen om de geluidbelasting van het gehele industrieterrein met 7 dB te verlagen tot de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A). Daarnaast is het, gezien de geringe omvang van het plan, niet doelmatig en financieel niet haalbaar voor 12 woningen overdrachtsmaatregelen te treffen in de vorm van een geluidscherm langs het industrieterrein. Ook vanwege bezwaren van stedenbouwkundige- en landschappelijke aard is een geluidscherm langs het industrieterrein niet wenselijk.

Voor de reactie op de herhaalde en ingelaste zienswijze, welke is ingediend op het bestemmingsplan, wordt verwezen naar de voorgaande behandeling daarvan.

Conclusie:

Deze zienswijze geeft geen aanleiding tot wijzigingen of om van het vaststellen van hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder af te zien.

3. Wijzigingen bij de vaststelling

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van deze wijzigingen is opgenomen in dit hoofdstuk.

Toelichting

1. Paragraaf 2.3 Verkeer wordt uitgebreid met een beoordeling van de gevolgen voor de verkeersgeneratie.

2. In paragraaf 4.9 van de plantoelichting worden aanvullingen gedaan ten aanzien van de bedrijfsvoering van de bedrijven Constar en Joontjes.

3. Bijlage 4 van de plantoelichting (Stikstofonderzoek) wordt vervangen door een geactualiseerd onderzoek.

4. Bijlage 8 van de plantoelichting (bezonningsstudie) wordt vervangen door een nieuw, actueel onderzoek. Paragraaf 4.12 van de plantoelichting wordt aangevuld met de resultaten van deze bezonningsstudie.

Regels

5. Aan artikel 3.1 (bestemmingsomschrijving “Tuin”) wordt ‘bijbehorende parkeervoorzieningen’ toegevoegd.

6. Artikel 6.6.1 onder c van de planregels (toepassingsvoorwaarden binnenplanse afwijking aan-huis-verbonden bedrijf) wordt gewijzigd. Opgenomen wordt dat aan de hand van de Nota Parkeernormen of een opvolger van deze nota, beoordeeld wordt of er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

7. Bijlage 1 bij de planregels (Uitvoering dove gevels) wordt aangepast, waarbij dove gevels alleen noodzakelijk zijn op de derde verdieping van de eindwoning en de vierde verdieping van de woning daarnaast.

Ambtshalve:

8. In artikel 6.6.1 van de planregels is een verkeerde verwijzing opgenomen die wordt hersteld. De verwijzing naar artikel 20.1 wordt gewijzigd naar artikel 6.1.