

Aan de Raad van de gemeente Meppel
Postbus 501
7940 AM MEPPEL

Vooruit verzonden naar faxnummer: 0522-850580
Per e-mail naar postbus@meppel.nl

Groningen, 2 december 2021

betreft: zienswijze gericht tegen ontwerp bestemmingsplan Meppel-Zuideinde 28.

planidentificatie: NL.IMRO.0119.BPZuideinde282019-BPB1

Aan de raad van de gemeente Meppel,

Namens:

- LITHOS PROJECTEN B.V, een besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3824 ML) Amersfoort, aan het adres Spaceshuttle 38, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 74182110 (**bijlage 1: KVK- uittreksel**), en
- CTII Projecten BV, gevestigd en kantoorhoudende op het adres Bloemendaal 15 (6923 PK) te Groessen, bestuurder van Lithos Projecten BV;
- Tonny Gerritsen Beheer BV, gevestigd en kantoorhoudende op het adres Bloemendaal 15 6923 PK) te Groessen, bestuurder van CII Projecten BV;
- [REDACTED], woonachtig op het adres [REDACTED] (directeur/ bestuurder van Tonny Gerritsen Beheer BV)
- ACTIVE RESIDENTIAL 40 BV, voorheen gevestigd en kantoorhoudende te (3824 ML) Amersfoort, aan het adres Spaceshuttle 60 te Amersfoort;
- ZENSO-LITHOS BV, statutair gevestigd en kantoorhoudende te (3824 ML) Amersfoort, aan het adres Spaceshuttle 38, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 76571424, en

dien ik hierbij een zienswijze in tegen het ontwerp bestemmingsplan Meppel-Zuideinde 28.

Clënten kunnen zich niet vinden in het (ontwerp)bestemmingsplan om de hierna volgende redenen:

1. Evident privaatrechtelijke belemmeringen

Het project waarop het bestemmingsplan ziet zal gedeeltelijk worden gerealiseerd op grond dat in eigendom is van Lithos Projecten BV. Voor de betreffende strook grond is reeds in het verleden een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van 48 appartementen aan de ontbonden rechtspersoon Active Residential 40 BV, voorheen gevestigd op het adres spaceshuttle 60 te Amersfoort. Zoals bekend is een omgevingsvergunning zaaksgebonden en gaat deze automatisch over op de eigenaar van de gronden, zijnde Lithos Projecten BV. Ten behoeve van de realisering van project is een opstalrecht verleend aan Zenso Lithos BV die voor de verder ontwikkeling en bouw zal zorgdragen.

Voorts is ten behoeve van de realisering van voornoemd bouwproject een erfdienstbaarheid van weg gevestigd op het perceel kadastraal bekend als gemeente Meppel sectie A, nummer 8176 en 8937. Het vaststellen van het bestemmingsplan maakt uitoefening van deze erfdienstbaarheid als weg en daarmee ook het reeds aan hen vergunde project onmogelijk voor cliënten en is daarmee jegens de eigenaar van het heersende erf, zijnde Lithos Projecten BV, alsmede de overige cliënten onrechtmatig.

Nu voor een gedeelte van de grond waarop het bestemmingsplan ziet:

- reeds een omgevingsvergunning voor de bouw van 48 appartementen is verleend,
- het ontwerpbestemmingsplan hiermee "overlapt",
- én uitvoering van het bestemmingsplan aan de uitoefening van de gevestigde erfdienstbaarheid in de weg staat,

is sprake van evidente privaatrechtelijke belemmeringen die aan vaststelling van het bestemmingsplan in de weg staan.

2. Omvang bouwproject en bouwhoogte

Clïente(n) kunnen zich niet vinden in de omvang en hoogte van het bouwproject. Momenteel is in het plangebied bebouwing ten behoeve van het voormalige postkantoor aanwezig. Dit gebouw staat centraal in het plangebied en bestaat uit één bouwlaag met een plat dak. Het bestemmingsplan ziet op een complex bestaande uit drie vleugels die elk uit drie bouwlagen bestaat en heeft een bouwhoogte heeft van 10 meter, plaatselijk 13 meter (technische ruimte). Volgens cliënten is een dergelijk toename in omvang en hoogte in strijd met een goede ruimte ordening en ontbreekt een enkele onderbouwing ten aanzien van de ruimtelijke uitstraling. Dit klemmt temeer nu in de ruimtelijke onderbouwing geen rekeningschap is gegeven aan de reeds aan cliënten verleende vergunning voor de bouw van 48 appartementen.

3. Stikstof

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt het volgende vermeld:

*“Gezien de relatieve kleinschaligheid van de ontwikkeling en het feit dat midden in bestaand bebouwd gebied wordt ontwikkeld **is de kans** dat de ontwikkeling significante gevolgen heeft voor deze natuurgebieden zeer klein. Desondanks zal een stikstofonderzoek uitgevoerd moeten worden om aan te tonen of de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen geen grenswaarden overschrijdt. Dit wordt aan een volgende versie van dit bestemmingsplan toegevoegd.”*

Volgens cliënten is ten onrechte niet eerst onderzoek gedaan of er sprake is van significante effecten. Als een ontwikkeling op enkele kilometers van een Natura 2000-gebied ligt, betekent niet direct dat er geen gevolgen kunnen zijn. Ook op grote afstand kan bijvoorbeeld stikstofdepositie effect hebben. Als sprake is van een toename aan stikstofdepositie (hoe gering ook) op stikstofgevoelige gebieden moet nader onderzoek uitwijzen of er sprake is van significante effecten. Als niet uitgesloten is dat er significant effect optreedt, is bij een bestemmingsplanprocedure mogelijk een passende beoordeling en plan-m.e.r. nodig.

Deze stikstoftoets dient voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan te gebeuren. Het voorgaande brengt met zich mee dat dit onderzoek tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage dient te worden gelegd. Immers belanghebbenden moeten kunnen kennisnemen van het onderzoek en de mogelijkheid hebben om hierop een zienswijze in te dienen.

Uit de toelichting blijkt dat er sprake zal zijn van een toename, hoe gering ook. Terecht geconstateerd wordt dat alsnog een stikstofonderzoek uitgevoerd dient te worden maar nagelaten is om dit reeds ter inzage te leggen bij het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee is het voorgenomen besluit onzorgvuldig voorbereid en worden cliënten in hun belangen geschaad

4. Geluid

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt ten aanzien van geluid het volgende opgemerkt:

“In de omgeving van het plangebied is vrijwel uitsluitend sprake van wegen met een maximaal toegestane snelheid van 30 km/uur. Voor deze wegen geldt geen zonering en daarmee geen onderzoeksplicht vanuit de Wet geluidhinder. Omdat reeds sprake is van woningen in de directe omgeving en woningen (op de verdiepingen) zijn toegestaan in het plangebied kan er vanuit worden gegaan dat ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan worden geredeneerd dat de 30 km/uur wegen niet voor hinder zorgen ter plaatse van de voorgenomen zorgwoningen.”

Cliënten menen dat een dergelijke onderbouwing onvoldoende is. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan moet duidelijk zijn of hieraan uitvoering kan worden gegeven. Voor nieuwbouw zal moeten worden aangetoond dat voor de te realiseren zorgwoningen kan worden voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Het argument dat er reeds sprake was van woningbouw gaat derhalve niet op nu in het Bouwbesluit 2012 striktere normen zijn voorgeschreven.

Een geluidsonderzoek mag derhalve niet ontbreken en dient bij het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te worden gelegd. Het (ontwerp)bestemmingsplan is op dit aspect dan ook onzorgvuldig voorbereid.

5. Milieuzonering

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt ten aanzien van milieuzonering het volgende opgemerkt:

“Ten zuidwesten van het plangebied is een bestrijfsbestemming aanwezig waar bestrijfsveiligheid tot en met milieucategorie 2 is toegestaan. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter. De voorgenomen zorgappartementen vallen hier binnen. In de huidige opzet is wonen op de verdieping in het plangebied echter al toegestaan. Ook grenzen andere woningen aan de oostzijde van deze bestrijfsbestemming. Met de ontwikkeling van de zorgappartementen wordt deze bestrijfsbestemming daarom niet verder beperkt in haar bestrijfsvoering.”

Clënten kunnen menen dat deze onderbouwing niet volstaat. Bij nieuw te realiseren projecten zal gevolg dienen te worden gegeven aan de milieuzonering. Wanneer afgeweken wordt van de richtafstanden zal moeten worden gemotiveerd/onderbouwd waarom dit gelet op de emissie(s) wel kan worden toegestaan. Een dergelijke onderbouwing ontbreekt. Het bestemmingsplan is ook op dit punt derhalve onzorgvuldige voorbereid en gemotiveerd.

6. Parkeren

In de toelichting op het bestemmingsplan wordt ten aanzien van de parkeerbehoefte het volgende opgemerkt:

'In het plangebied worden zorgappartementen gerealiseerd. Voor deze speciale woonvorm wordt vanuit de Nota Parkeernormen van de gemeente Meppel uitgegaan van een parkeerbehoefte van 0,5 parkeerplaatsen per zorgappartement. Dit is gelijk aan de parkeernorm voor een aanleunwoning en een serviceflat. Voor 32 zorgappartementen komt dit neer op 16 parkeerplaatsen. Door aan het Zuideinde en aan het binnenterrein parkeerplaatsen aan te leggen, wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

Volgens cliënte is er een onjuiste parkeernorm toegepast. Ten onrechte is het project beoordeeld aan de hand van de normen die gelden voor serviceflats en aanleunwoningen. Serviceflats en aanleunwoningen zien veelal op een oudere doelgroep die veelal geen gebruik meer maken van een auto. Daarnaast is op grond van de parkeernota vereist dat de parkeerbehoefte wordt ingevuld op eigen terrein. Hiervan is geen sprake nu deze deels op het terrein van cliënten wordt gerealiseerd.

Mitsdien

Clënte kan zich niet in het (ontwerp)bestemmingsplan vinden en verzoekt uw Raad dringend om niet over te gaan tot vaststelling hiervan. Clënte verzoekt u tevens een vergoeding toe te kennen in de proceskosten.

Met vriendelijke groet,

