Agendapunt:

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
1613861

Onderwerp:
Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Mulo-locatie

Voorgesteld besluit:
1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen 'Meppel – Mulo-locatie'.
2. Het bestemmingsplan 'Meppel – Mulo-locatie' met planidentificatie NL.IMRO.0119.mulolocatie-BPC1 ongewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Transformatie MULO-locatie Meppel' vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding:
Initiatiefnemer heeft het plan om op deze locatie 75 appartementen te realiseren voor de sociale doelgroep op de voormalige Mulo-locatie. Deze locatie is gelegen op de hoek van de Burgemeester Knopperslaan, Het Vledder en de Meester W. Doornbosstraat. Om realisatie van het plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan "Meppel - Centrumschil" de bestemming 'Maatschappelijk'. Deze bestemming staat uitsluitend maatschappelijke voorzieningen toe, waardoor de bouw van woningen op dit perceel niet is toegestaan. Ook past het plan niet binnen de geldende bouwregels.

Op 23 april 2020 heeft uw gemeenteraad een stedenbouwkundige visie voor de Mulo-locatie vastgesteld. In deze vergadering heeft uw Raad tevens een amendement aangenomen, met de opdracht om de Stadsbouwmeester te betrekken bij het opstellen van het beeldkwaliteitsplan en de naleving daarvan. Er hebben inmiddels meerdere gesprekken plaatsgevonden met de Stadsbouwmeester. Deze zal ook de aanvraag omgevingsvergunning beoordelen. De stedenbouwkundige visie en de gesprekken met de Stadsbouwmeester hebben de basis gevormd voor het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Een nieuwe invulling voor deze locatie met woningbouw, passend bij de behoefte van Meppel.

Argumenten
1.1 De reactienota geeft antwoord op de ingediende zienswijzen.
Er zijn tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan 6 verschillende zienswijzen ingediend. In de reactienota zijn de ingediende zienswijzen weergegeven, en hierop een reactie geformuleerd. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen van het bestemmingsplan.
In deze reactienota zijn ook twee inspraakreacties opgenomen. Deze waren afgegeven op het gemeentehuis, maar niet tijdig bij de behandelende afdeling terechtgekomen en daardoor niet verwerkt in de nota inspraak en vooroverleg. De vertegenwoordiging van de buurt die de betreffende mappen heeft afgegeven is

hiervan in kennis gesteld. En voor de volledigheid worden de reacties in deze fase van de procedure alsnog beantwoord, waarmee deze omissie is hersteld.
Een zienswijze van omwonenden met betrekking tot de verkeersveiligheid gaf wel aanleiding om, los van het bestemmingsplan, de verkeerssituatie in Het Vledder nader te laten beoordelen en om waar nodig maatregelen te nemen.

2.1 Het betreft een gewenste ontwikkeling.
Voorafgaand aan het opstellen van dit bestemmingsplan zijn stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld door uw Gemeenteraad op 23 april 2020. Het bestemmingsplan voldoet aan deze kaders.

Het betreft een omgeving met overwegend woningen en een nieuwe maatschappelijke invulling van het gebied is niet reëel. Een invulling met sociale huurappartementen is een passende nieuwe invulling van het gebied. Het plan levert een bijdrage aan de doelstellingen, verwoord in de gemeentelijke Woonvisie. Met dit plan worden 75 sociale huurwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd, overeenkomstig de prestatieafspraken die met Actium zijn gemaakt.

2.2 Provincie en waterschap stemmen in met het bestemmingsplan.
Van de Provincie Drenthe is een positieve reactie ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Het waterschap Drents Overijsselse Delta heeft op het voorontwerp al positief geadviseerd en zag in het ontwerp geen aanleiding voor het maken van opmerkingen.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld.
Voor het gebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te borgen. Dit beeldkwaliteitsplan geldt als toetsingskader voor de uiteindelijke vergunningaanvragen.
Op het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan is geen zienswijze ingediend. Ook zijn er geen andere redenen tot wijziging ten opzichte van het ontwerp.

4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.
Het plan is aan te merken als een bouwplan in de zin van de grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wro). Hierdoor is de gemeente wettelijk verplicht de gemaakte en te maken kosten te verhalen op de initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd en is vaststelling van een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen
n.v.t.

Integrale afstemming
Intern:
Ruimte initiatief

Extern:
Provincie
Waterschap
RUD Drenthe

Financiën
Er zitten geen financiële consequenties aan dit voorstel. De ontwikkeling van dit plan is voor rekening en risico van initiatiefnemer. In een overeenkomst zijn

afspraken vastgelegd omtrent het verhaal van planschade. Voor de bestemmingsplanprocedure worden leges in rekening gebracht.

Communicatie
Ten tijde van het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan en -beeldkwaliteitsplan heeft de initiatiefnemer een (digitale) bijeenkomst georganiseerd voor omwonenden. Daarnaast heeft de portefeuillehouder twee keer met enkele omwonenden gesproken over de verkeerssituatie.

Na besluitvorming worden de besluiten op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Meppeler Courant huis aan huis en het elektronisch gemeenteblad. De initiatiefnemer en indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van het besluit.

Uitvoering
De besluiten worden na publicatie 6 weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Bijlagen
- Concept Raadsbesluit
- Reactienota zienswijzen
- Bestemmingsplan Meppel – Mulo-locatie
- Beeldkwaliteitsplan 'Transformatie MULO-locatie Meppel'

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein R.T.A. Korteland