

Zaaknummer: 3006219
Datum: 01-04-2025
Adres: Julianastraat 18 te Meppel

Context

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Meppel vormt het bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil' het geldende juridische kader voor het transformeren van het plangebied van een bedrijfsfunctie naar een woonfunctie ten behoeve van de realisatie van een gebouw met 10 appartementen. Binnen de geldende regels is het niet mogelijk om woningen te realiseren. De initiatiefnemer heeft nu een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ingediend om dit plan te kunnen realiseren.

Overweging:

Met het voorliggende plan wordt afgeweken van de aan het plangebied toegekende functie "Bedrijf". Het betreft een perceel waar momenteel geen bebouwing aanwezig is. Binnen deze functie kan geen passende vervolgfunctie worden gevonden. Vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het voortzetten van de bedrijfsfunctie hier niet wenselijk. De directe omgeving van het plangebied heeft het karakter van een woonwijk. Met de bouw van een gebouw met 10 appartementen kan er een beter bij het karakter van het gebied passende vervolgfunctie gevonden worden. Met de appartementen die hier gerealiseerd worden draagt dit planvoornemen bij aan de lokale woningbouwopgave. De gehele parkeerbehoefte van dit planvoornemen kan op eigen terrein worden opgelost

De welstandscommissie is nauw betrokken bij de totstandkoming van dit bouwplan en heeft hier mee ingestemd. Qua uitstraling en vormgeving zal het pand aansluiten bij het ontwerp van het bedrijfspand dat hier in het verleden heeft gestaan en zal binnen het bestaande bouwvlak gerealiseerd worden. Door deze elementen zal het plan geen negatieve invloed hebben op de omgeving.

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit hoofdstuk 8 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (hierna: Bkl). Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;

- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Uit de beoordeling blijkt dat het plan in voldoende mate rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Er zal nog wel een hogere grenswaarde voor geluid vastgesteld moeten worden. Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel vanwege de nabijgelegen tennisclub de waarden uit het omgevingsplan overschrijdt. De ontwikkeling van een woonfunctie op deze locatie zal andersom de tennisclub niet ook beperken. De omgevingswet geeft het college de bevoegdheid om een hogere grenswaarde voor het geluid vast te stellen op aanvraag van de initiatiefnemer.

Wanneer een hogere grenswaarde voor geluid wordt vastgesteld kan beoordeeld worden dat hiermee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Conclusie

Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan de lokale woningbouwopgave waarbij een terrein dat zijn functie heeft verloren een passende vervolgfunctie krijgt.

Geconcludeerd wordt dat de aanvraag voldoet aan de gestelde eisen in de wet en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De raad geeft u in overweging om met inachtneming van dit advies daarmee de omgevingsvergunning te verlenen.