

Agendapunt: 7.2

Meppel, 11 juli 2023

Aan de Gemeenteraad.

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Raadsvoorstel nr.
1761875

Onderwerp:

Vaststellen bestemmingsplan 'Meppel - Com. De Vos van Steenwijklaan 10'

Voorgesteld besluit:

1. De reactienota zienswijze bestemmingsplan 'Meppel – Com. De Vos van Steenwijklaan 10' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Meppel – Com. De Vos van Steenwijklaan 10' met planidentificatie NL.IMRO.0119.VosvanSteenwijk-BPC1 gewijzigd vast te stellen;
3. In afwijking van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Inleiding:

Het plangebied bestaat uit een bebouwd perceel met de bestemming 'Maatschappelijk' en een aangrenzend onbebouwd perceel met de bestemming 'Wonen'. Het pand staat al geruime tijd leeg. Initiatiefnemer heeft een verzoek om herziening van het bestemmingsplan ingediend om realisatie van een woningbouwplan met 30 appartementen en 8 grondgebonden woningen mogelijk te maken. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 maart 2023 tot en met 2 mei 2023 ter inzage gelegen. Gedurende de zes weken is één zienswijze ingediend.

De initiatiefnemer heeft meerdere informatiebijeenkomsten gehouden. Daarnaast heeft de initiatiefnemer in een vroegtijdig stadium een website gelanceerd voor informatievoorziening en contactgegevens.

Op basis van geluidsonderzoeken is een overschrijding van de geluidsnormen geconstateerd. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom op 11 juli 2023 een besloten een hogere grenswaarde vast te stellen voor de geluidgevoelige bestemmingen aan de Commissaris de Vos van Steenwijklaan 10 vanwege de omliggende wegen en de spoorwegen waarvoor de voorkeurswaarde wordt overschreden.

De besluitvorming is getoetst aan de Wet geluidshinder en daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten. Daarnaast heeft toetsing plaatsgevonden aan de "Beleidsregel bij procedure hogere waarden Wet geluidshinder" uit 2007. Dit besluit is genomen ter onderbouwing van het bestemmingsplan. Het college is op basis van de Wet geluidshinder het bevoegd gezag om een hogere waarde vast te stellen.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het faciliteren van een passende nieuwe woningbouwontwikkeling ter plaatse van deze vrijgekomen locatie aan de Commissaris De Vos van Steenwijklaan.

Argumenten

1.1 Voor het aanvullen van de gronden van de pro forma zienswijze is een redelijke termijn gesteld

Gedurende de zes weken van het ter inzage liggen van het ontwerpbestemmingsplan is één pro forma zienswijze ingediend. Voor het aanvullen van de gronden van de zienswijze is een extra termijn geboden van twee weken. De indiener van de zienswijze heeft de gronden binnen twee weken na sluiten van de terinzagelegging aangevuld. Het bieden van twee weken bovenop de termijn van zes weken om gronden aan te vullen is in lijn met het zorgvuldigheidsbeginsel. En is in lijn uitspraken van de Raad van State omtrent pro forma zienswijzen en latere aanvulling van gronden.

1.2 De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

In de reactienota is verantwoord hoe het voorliggende bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. Dit betreffen enkele kleine wijzigingen voor wat betreft de regels, verbeelding en toelichting welke in hoofdstuk 3 van de reactienota zienswijze zijn opgenomen. Het betreft het mogelijk maken van erfafscheiding van maximaal een meter meer ten opzichte van het ontwerp. Daarnaast is de toelichting aangepast voor wat betreft het onderdeel bezonningstudie. Deze studie is namelijk uitgebreid op basis van de zienswijze.

2.1 Het herzien van het bestemmingsplan is nodig om deze ontwikkeling mogelijk te maken

De huidige bestemming 'Maatschappelijk' staat geen wonen toe. Om het realiseren van woningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

2.2 Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening

In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een bestemmingsplan de uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond. Daaronder valt in ieder geval de onderzoek verplichting naar de verschillende ruimtelijk en milieutechnisch relevante aspecten. In het voorliggende bestemmingsplan wordt aan deze verplichtingen voldaan. De uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen de planologische herziening.

2.3 De voorgestelde ontwikkeling is een goede nieuwe invulling voor dit gebied

Het bestaande pand staat al geruime tijd leeg en een nieuwe maatschappelijke invulling is niet in beeld. Een nieuwe invulling met woningen is passend in deze omgeving. Het plan sluit daarnaast aan op structuurvisie waarin gesproken wordt over Haveltermade als een woonwijk waar vooral gewoond wordt. Herstructurering van de Haveltermade is volgens de structuurvisie afgerond. Echter doordat het pand al enkele jaren leegstaat is de behoefte ontstaan om dit kleine, lang leegstaande stukje te transformeren naar een woonbestemming.

2.4 In het plan wordt gekozen voor een adequate parkeeroplossing, waar deelauto's onderdeel van uitmaken.

Nieuwe ontwikkelingen moeten voorzien in voldoende parkeergelegenheid binnen het plangebied. Uitgangspunt hierbij zijn gemeentelijke parkeernormen die een vast aantal parkeerplaatsen verlangen voor verschillende woningtypen. Op basis van de geldende parkeernormen ligt hier een parkeeropgave van 64 plaatsen. Deze opgave kan binnen het plangebied worden opgelost. Dit zou echter wel leiden tot het in stand blijven van de huidige hoeveelheid versterking.

Omdat mobiliteit verandert heeft initiatiefnemer een plan voorgelegd waarbij twee deelauto's worden ingezet. In dat geval kan volstaan worden met 56 parkeerplaatsen, waardoor er meer ruimte overblijft voor een groene inrichting. Dit komt de ruimtelijke kwaliteit ten goede.

Initiatiefnemer heeft dit goed doordacht, onder meer door de kosten van deelauto's onder te brengen in de servicekosten van de VvE, waardoor het gebruik wordt gestimuleerd.

Voor de gemeente is dit een interessant project om te zien wat het effect van deelauto's in de praktijk is. Mocht het in de praktijk niet blijken te werken, dan is er binnen het plangebied ruimte om het aantal parkeerplaatsen alsnog uit te breiden.

3.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

De Wet ruimtelijke ordening (ex artikel 6.12 eerste lid) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. De kosten van de ontwikkeling van het bestemmingsplan worden gedekt door het betalen van leges door de initiatiefnemer aan de gemeente Meppel. Tevens is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten op grond waarvan eventuele planschade verhaald kan worden.

Kanttelingen

2.1 Er is een risico op een beroepsprocedure bij de Raad van State

Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad zal na publicatie de mogelijkheid zijn tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

Integrale afstemming

Verkeerskundig adviseur
Stedenbouwkundig adviseur
Adviseur Wonen
Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe

Financiën

De kosten van de ontwikkeling van het bestemmingsplan worden gedekt door het betalen van leges door de initiatiefnemer aan de gemeente Meppel. Tevens is met initiatiefnemer een overeenkomst gesloten op grond waarvan eventuele planschade verhaald kan worden.

Effecten overige programma's

N.v.t.

Communicatie

Na vaststelling door uw gemeenteraad wordt het besluit gepubliceerd in het Gemeentebblad, de Meppeler Courant en op de website van de gemeente Meppel. De initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze worden geïnformeerd over het genomen besluit.

De initiatiefnemer heeft om belanghebbenden en belangstellenden te informeren, een website gelanceerd. De website is te raadplegen via:

<https://vosvansteenwijklaan.jongprojectontwikkeling.nl>. Hier is nagenoeg alle relevante informatie beschikbaar gesteld over het plan en het proces.

Uitvoering

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het besluit gepubliceerd. Tegen het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad bestaat gedurende zes weken na publicatie van het besluit de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Effecten op pijlers duurzaamheid

N.v.t.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijze bestemmingsplan 'Meppel – Com. De Vos van Steenwijklaan 10';
2. Bestemmingsplan 'Meppel – Com. De Vos van Steenwijklaan 10';

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein

R.T.A. Korteland

