Gemeente Meppel

Agendapunt: 6.3

Vertrouwelijkheid: Openbaar

Meppel, 19 november 2024

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 2031798

Onderwerp:
Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25'.

Voorgesteld besluit:

1. De reactienota zienswijzen 'Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25' vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25', met planidentificatie NL.IMR0.0119.Schiphorsterweg25-BPC1, gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit project af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding:
Op de locatie Schiphorsterweg 25 De Schiphorst (gelegen in het buitengebied van de gemeente Meppel) staat een oude boerderij die in het verleden een horecabestemming heeft gekregen. Hierop is een dienstwoning toegestaan en bedrijfsbebouwing ten aanzien van de horecabestemming. Er is echter nooit invulling gegeven aan de horecabestemming.

De initiatiefnemer wenst het perceel nu te herontwikkelen voor woningbouw.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt het ruimtelijk kader geboden voor de realisatie van 8 wooneenheden in een landhuis en landschapselementen aan de Schiphorsterweg 25 te De Schiphorst. Met het plan wordt een ontwikkeling mogelijk gemaakt in het kader van een bijzonder woonmilieu evenals een kwaliteitsverbetering van het landschap in het Reestdal.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Een passend, bijzonder woonmilieu voor deze locatie aansluitend bij de woonbehoefte van Meppel, evenals een kwaliteitsverbetering van het omliggende landschap en cultuurhistorie in het Reestdal.

Argumenten

1.1 De reactienota geeft antwoord op de ingediende zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan is op 26 september 2023 gepubliceerd op de gemeentepagina en het landelijke gemeenteblad en heeft vanaf woensdag 27 september 2023 tot en met dinsdag 7 november 2023 gedurende zes weken ter

inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25'.

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding om het plan te wijzigen. Met name de zienswijzen waarin werd aangegeven dat onvoldoende invulling werd gegeven aan de gestelde voorwaarden uit de Provinciale omgevingsverordening hebben gezorgd dat het bestemmingsplan op onderdelen extra is gemotiveerd en tekstueel is gewijzigd.

Met name hoofdstuk 2 en 3 uit de toelichting zijn grotendeels gewijzigd. In het kader van het bijzondere woonmilieu zijn ook de regels ten aanzien van de woonbestemming aangepast. In overleg met de provincie Drenthe zijn de aangepaste wijzigingen akkoord bevonden.

2.1 Het bestemmingsplan 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 onderzoeksverplichting naar de verschillende ruimtelijk en milieutechnisch relevante aspecten. In het bestemmingsplan wordt aan deze verplichting voldaan en is op basis van een onderbouwing de planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen de planologische wijziging en voorziet het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

2.2 Het initiatief is een passende invulling op de locatie
Het gebied rondom de Schiphorsterweg kent de hoogste cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteit en is onderdeel van het Natuur Netwerk Nederland. Deze waarden moeten behouden of versterkt worden. Uit het beleid vloeit voort dat nieuwbouw in het Reestdal alleen mogelijk is op de bestaande erven, zodat de kwaliteit van het esgehuchtenlandschap met de kenmerkende open essen en velden behouden blijft.

Met voorliggend initiatief is sprake van een kwalitatieve toevoeging van woningen in het kader van een bijzonder woonmilieu in het buitengebied in de Schiphorst. Op het perceel staat bebouwing die haar huidige functie verloren heeft. Ook wordt geen gebruik gemaakt van de bestaande horeca-bestemming. Een bijzondere woonontwikkeling op deze locatie is qua gebruik naar verwachting minder intensief dan een nieuwe horeca ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld een hotel. En hoewel het gebouw een groter oppervlakte heeft dan wat er nu planologisch is toegestaan (720m2 tegenover 1000m2), wordt de bouwhoogte verlaagd van 12 naar 10 meter. Dit heeft een positieve werking op het omliggende landschap.

De gemeentelijke Bouwstenen notitie wonen geeft weer dat er vraag is naar koopwoningen in het hogere segment én dat er oog is voor de vraag naar bijzondere woonvormen en -typen. De gemeente schept hiervoor ruimte en faciliteert en stimuleert deze initiatieven. Met het realiseren van een woongebouw wordt daarom invulling gegeven aan de woningbouwopgave van Meppel.

2.3 Het oude recht (Wro) is van toepassing op dit bestemmingsplan
Het oude recht is (op grond van artikel 4.6, tweede lid, onder a, onder 2 van de Invoeringswet Omgevingswet) van toepassing op de vaststelling van dit bestemmingsplan. Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, zal het bestemmingsplan van rechtswege onderdeel gaan uitmaken van het tijdelijke deel van het omgevingsplan Meppel.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal vereist, welke in een exploitatieplan geregeld kan worden. Voor dit initiatief is een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten en worden leges geheven in het kader van de ruimtelijke procedure. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Kanttekeningen
Niet van toepassing.

Integrale afstemming
Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkelingen
Beleidsadviseur wonen en stedelijke vernieuwing
Verkeerskundig adviseur
Beleidsadviseur Natuur en Landschap

Extern:
Omgevingsdienst Drenthe, Veiligheidsregio Drenthe, Waterschap Drents Overijsselse Delta, Provincie Drenthe en Het Oversticht (Archeologie)

Financiën
Voor de herziening van het bestemmingsplan worden leges geheven conform de legesverordening. Eventuele planschadevergoedingen zijn ook verzekerd en worden verhaald op de verzoeker van de herziening van het bestemmingsplan.

Effecten overige programma's
Het plan draagt bij aan het woonprogramma. Daarnaast wordt in de stedenbouwkundige visie en in de landschappelijke inpassing aandacht gegeven aan duurzaamheid, biodiversiteit en flora en fauna.

Communicatie
Nadat uw gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de gemeentepagina en het gemeenteblad, zoals gesteld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van de

zienswijzen zijn voorafgaand aan de raadscommissie- en raadsvergadering op de hoogte gebracht van de concept reactienota zienswijzen en de besluitvormingsprocedure.

Het plan zal analoog ter inzage worden gelegd in het Stadhuis. Ook is het plan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op de landelijke website https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Na publicatie kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep in stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitvoering

De planning van de vervolgstappen ziet er als volgt uit:

1. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: donderdag 19 december 2024
2. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: dinsdag 31 december 2024
3. terinzagelegging vastgestelde bestemmingsplan: 1 januari 2024 tot en met 11 februari 2025
4. in werking: 12 februari 2025 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het besluit tot het gewijzigd vaststellen van dit bestemmingsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering.

Effecten op pijlers duurzaamheid

In de stedenbouwkundige visie, Bijlage 1 van de toelichting van het bestemmingsplan, wordt aandacht besteed aan en worden ambities geschetst ten aanzien van duurzaamheid, waaronder biodiversiteit en natuur, circulariteit, biobased en natuur inclusief bouwen. Daarnaast zal het nieuwe woongebouw gasloos worden gebouwd, waardoor het ook bijdraagt aan de energietransitie.

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit;
2. Reactienota zienswijzen;
3. Bestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 25';

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein C. Bijl