meppel.nl

Agendapunt: 7.1

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel, 29 juni 2021

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
1512161

Onderwerp:
Vaststelling bestemmingsplan Meppel - Zuideinde 28

Voorgesteld besluit:
1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen 'Meppel – Zuideinde 28'.
2. Het bestemmingsplan 'Meppel – Zuideinde 28' met planidentificatie NL.IMRO.0119. BPZuideinde282019-BPC1 gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding:
Initiatiefnemer wil ter plaatse van het voormalige postkantoor aan het Zuideinde 28 zorgappartementen realiseren voor zorgaanbieder Cosis. Het betreft 32 zorgappartementen voor (jong) volwassenen met een verstandelijke beperking. Om realisatie van het plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het realiseren van zorgappartementen past namelijk niet binnen de geldende bestemming.

Het ontwerp van het bestemmingsplan Meppel – Zuideinde 28' lag vanaf 22 oktober 2020 gedurende 6 weken ter inzage. Binnen deze termijn zijn er 3 zienswijzen ingediend. Eén van deze zienswijzen is ingetrokken, omdat initiatiefnemer en indieners daarvan overeenstemming hebben bereikt.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het mogelijk maken van woonruimte voor (jong) volwassenen met een verstandelijke beperking. Herstructurering van een leegstaande kantoorlocatie nabij het centrum met een nieuwe en maatschappelijke invulling.

Argumenten
1.1 De reactienota geeft antwoord op de ingediende zienswijzen.
Er zijn twee zienswijzen ingediend die inhoudelijk behandeld moeten worden. In de reactienota zijn deze zienswijzen weergegeven, en hierop een reactie geformuleerd.

2.1 Het betreft een gewenste ontwikkeling.
Het realiseren van maatschappelijke voorzieningen in de centrumschil is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.
Door het herzien van het bestemmingsplan voor het Zuideinde 28 komt de bestemming "Centrum" te vervallen. Dit betekent dat er vierkante meters detailhandel verdwijnen in één van de aanloopstraten. Dit past binnen de uitgangspunten van het detailhandelsbeleid. In dit beleid is de keus gemaakt om de detailhandel te concentreren in het kern winkelgebied.

2.2 De zienswijzen geven aanleiding voor wijzigingen in het bestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan was gebaseerd op een vroege versie van een bouwplan, dat door de initiatiefnemer ook aan omwonenden is getoond.

Omdat het een locatie is in het beschermd stadsgezicht zijn de plannen, parallel aan de bestemmingsplanprocedure, meerdere keren voorgelegd aan de welstands- en monumentencommissie. Het oorspronkelijke ontwerp kon niet op instemming van deze commissie rekenen.

Dit heeft geleid tot ingrijpende veranderingen aan het uiterlijk van dit pand. Duidelijk is nu dat er binnen het voorgestelde planologisch kader een gebouwontwerp mogelijk is, waarover de welstands- en monumentencommissie positief kan adviseren.

Voorgesteld wordt om de plantoelichting te actualiseren waar het de planbeschrijving en impressies betreft. Daarnaast wordt voorgesteld om het oppervlak van het aanduidingsvlak, waarvoor een maximale bouwhoogte van 13 meter geldt, te beperken. Hierdoor geldt deze grotere bouwhoogte voor een kleiner deel van het bouwvlak en komt de grens van dit vlak verder van het Zuideinde te liggen.

2.3 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 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
Economie en regio

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 verhalen van planschade. Voor de bestemmingsplanprocedure worden leges in rekening gebracht.

Effecten overige programma's
n.v.t.

Communicatie
Na besluitvorming worden de besluiten op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in

de Staatscourant, 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
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit besluit gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Raad van State.

Effecten op pijlers duurzaamheid
n.v.t.

Bijlagen
- Concept raadsbesluit
- Concept reactienota zienswijzen
- Bestemmingsplan Meppel – Zuideinde 28

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

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

