

Agendapunt: 6.4 **3**

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
3006132

Onderwerp:

Adviesrecht bij vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) Zuideinde 51 Meppel, het verbouwen van een voormalig schoolgebouw tot 9 appartementen

Voorgesteld besluit:

1. Een positief advies af te geven, met inachtneming van bijgevoegde overwegingen in bijlage 1, voor de verbouw van voormalig schoolgebouw Zuideinde 51 te Meppel tot 9 appartementen, zoals opgenomen in de aanvraag voor de vergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit d.d. 25 oktober 2024.

Inleiding:

De huidige eigenaar van het pand Zuideinde 51 is voornemens om het voormalige schoolgebouw (provinciaal monument, gelegen binnen rijksbeschermd stadsgezicht) te transformeren naar een woongebouw met 9 appartementen. Dit is in strijd met het tijdelijk omgevingsplan Meppel ("bestemmingsplan Centrumschil") omdat het pand daarin is aangeduid met de functie "Maatschappelijk". Transformatie naar een woonfunctie is op basis van de huidige regels niet toegestaan. Om het plan mogelijk te maken moet worden afgeweken van de regels. Het gaat hierbij om een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA).

Ons college heeft naar aanleiding van een principeverzoek voor verbouw van het pand naar 11 appartementen in 2021 een positief standpunt ingenomen ten aanzien van deze ontwikkeling. Naar aanleiding van deze uitspraak is het plan geheel uitgewerkt tot de voorliggende aanvraag voor een vergunning voor 9 appartementen.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Wanneer de raad positief adviseert over deze aanvraag kan het college hiervoor een vergunning verlenen. Met het verlenen van de vergunning wordt een passende en duurzame nieuwe invulling voor dit cultuurhistorisch waardevolle pand op deze locatie mogelijk gemaakt, aansluitend bij de woningbouwbehoefte van Meppel en de wens tot duurzame instandhouding van cultureel erfgoed/monumenten. In dit geval worden er 9 appartementen gerealiseerd.

Argumenten

1.1. Het plan valt onder de aangewezen categorie 'Woningbouw' van het adviesrecht

De raad is bevoegd om aan te geven in welke gevallen het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast. Deze bevoegdheid heeft hij op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet. De gemeenteraad van Meppel heeft hiervoor categorieën van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten aangewezen waarover hij advies wil geven. In dit geval wordt met de BOPA de bouw van 9 appartementen mogelijk gemaakt. Het plan valt daarmee onder de categorie 'Woningbouw bij toevoeging van meer dan 5 woningen'. De raad wordt daarom gevraagd om advies uit te brengen.

1.2. Het plan voorziet in een herbestemming van een monumentaal pand met een maatschappelijke functie naar een woonfunctie voor 9 appartementen

Het initiatief betreft het realiseren van 9 appartementen binnen de contouren van het bestaande voormalige schoolgebouw aan het Zuideinde. Het pand staat al jaren leeg en een woonfunctie is (in lijn met het woonbeleid) een logische en wenselijke vervolgfunctie. De niet monumentale, lage aanbouw aan de zuidoostkant van het hoofdgebouw zal worden gesloopt, evenals de op het achterterrein nog aanwezige noodlokalen. Dit betekent een verbetering van de huidige situatie, waarbij het monumentale gebouw (nog) meer tot zijn recht zal komen. Met het herbestemmen van de maatschappelijke functie naar een woonfunctie en realisatie van 9 appartementen draagt dit plan bij aan een duurzame instandhouding van het culturele erfgoed van Meppel en de lokale woningbehoefte.

1.3. De wijziging heeft geen nadelig effect op de omgeving en voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In hoofdstuk 8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor omgevingsvergunningen. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl).

Het planvoornemen voldoet aan de beoordelingsregels zoals opgenomen in bijlage 1. Daarmee kan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden voldaan.

Kanttakeningen

1.1. De technische aspecten worden niet bij het adviesrecht behandeld

De inhoudelijke behandeling van deze BOPA aanvraag concentreert zich op de planologische aspecten. Het college toetst de technische aspecten van de aanvraag aan de kaders van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Integrale afstemming

Regisseur fysiek domein, Team Ruime Initiatief

Uitvoeringsregisseur fysiek domein, Team Ruimte Initiatief

Beleidsadviseur Wonen en Stedelijke Vernieuwing, Team Ruimte Initiatief

Financiën

Het geven van advies aan het college van B&W kent geen financiële gevolgen. Voor een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA worden door het college van B&W bij de initiatiefnemer leges in rekening gebracht. Samen met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten.

Effecten overige programma's

Niet van toepassing

Communicatie

Er heeft ten behoeve van participatie en inspraak een informatieavond plaatsgevonden op 27 februari 2024 in Wijkcentrum De Poele in Meppel om omwonenden e.a. in te lichten, en hen mogelijkheid te bieden om vragen te stellen en opmerkingen te maken over de voorgestelde plannen. Initiatiefnemer van de ontwikkeling was hierbij aanwezig. Een volledig verslag van de participatieavond is bijgevoegd in bijlage 2.

Uitvoering

Na het nemen van het besluit door de gemeenteraad zal het raadsbesluit met het advies worden toegezonden aan het college. Het college neemt een besluit op de ingekomen aanvraag Omgevingsvergunning.

Effecten op pijlers duurzaamheid

Met de verbouw van het pand naar 9 appartementen vindt een nadrukkelijke verduurzamingslag plaats van het pand vanwege de isolatie van de nieuwe appartementen volgens de huidige normen.

Bijlagen

1. Advies aan het college inzake BOPA Zuideinde 51, Meppel
2. Motivering (ruimtelijke onderbouwing), tekeningen en impressies appartementengebouw Zuideinde 51 Meppel met bijlagen (onderzoeken, participatieverslag)
3. Aanvraag om een omgevingsvergunning Zuideinde 51 te Meppel

De agendacommissie d.d. 8 april 2025,

de griffier,
W.J.Spoelstra

de voorzitter,
A. Maathuis

