

**Meppel Centruschil, herziening
Eendrachtstraat 28**

Inhoudsopgave

Motivering	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Beschrijving van de wijziging	4
1.3 Regeling in tijdelijk omgevingsplan	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Planvoornemen	6
2.1 Huidige situatie	6
2.2 Beoogde situatie	6
Hoofdstuk 3 Beleid	10
Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving	11
4.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	12
Hoofdstuk 5 Kostenverhaal	13
Hoofdstuk 6 Procedure	14
6.1 Participatie	14
6.2 Procedure	14

Motivering

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 30 mei 2024 is het bestemmingsplan Meppel Centruschil, herziening Eendrachtstraat 28 door de gemeenteraad vastgesteld (Bijlage 1, Bijlage 2, Bijlage 3, Bijlage 4, Bijlage 5). Dit plan is onderdeel geworden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Meppel.

Ten tijde van de voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen is gebleken dat in de verbeelding behorend bij het vastgestelde bestemmingsplan een meetfout is geslopen. Dit betreft de afmeting van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)'. Deze aanduiding is zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde 1,65 m te smal. Deze omissie dient gerepareerd te worden ten behoeve van de uitvoering van het bouwplan.

Aangezien dit niet met een binnenplanse afwijking zoals omschreven in artikel 11.1 en 11.2 van het vigerende plan mogelijk is dient een procedure ten behoeve van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gevolgd te worden.

Ter ondersteuning van deze aanvraag moet worden gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een BOPA is een activiteit die niet voldoet aan de regels van het omgevingsplan en niet vergunningsvrij voor het (ruimtelijk) bouwen is.

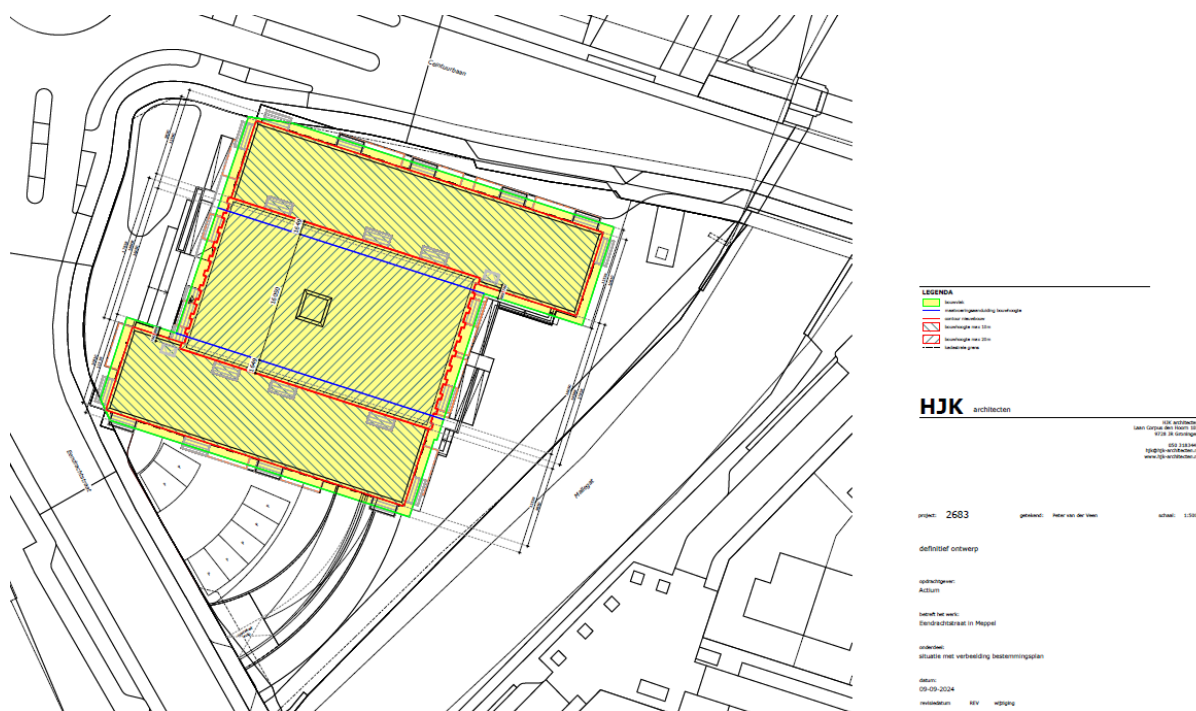
Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dat betekent dat de vergunning alleen wordt verleend:

- met het oog op een evenwichtige toedeling van functies (artikel 8.0a, tweede lid Bkl);
- als daarbij wordt voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e Bkl. Die beoordelingsregels komen overeen met de regels die gelden voor het opstellen van een omgevingsplan. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden voor de BOPA.

In deze motivering wordt onderbouwd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties door de ontwikkeling en of voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit het Bkl. Ook wordt onderbouwd dat voldaan wordt aan de instructieregels uit de provinciale verordening en de waterschapsverordening (hoofdstuk 3).

1.2 Beschrijving van de wijziging

De BOPA ziet op het vergroten van het aanduidingsvlak genaamd 'maximum bouwhoogte (m)'. Deze aanduiding wordt zoals hierboven aangegeven aan de noord- en zuidzijde met 1,65 m (totaal 3,5 m) vergroot. Op figuur 1.1 is dit nader verbeeld. De aanleiding van deze wijziging betreft het stedenbouwkundig kader en het daarop gebaseerde stedenbouwkundig ontwerp zoals opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Meppel Centruschil, herziening Eendrachtstraat 28. Op basis van dit vastgestelde stedenbouwkundig kader en de daaruit voortvloeiende ontwerptekening blijkt de verbeelding niet de juiste afmeting te hebben. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar van een reparatie van een omissie zoals zichtbaar op de kaarten en onderzoeken zoals opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. Het in het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen kaartmateriaal is derhalve maatgevend en bepalend voor de aanpassing. Dit komt in hoofdstuk 2 nader aan de orde.



Figuur 1.1: verschil tussen aanduiding bouwhoogte op verbeelding (blauw) en bouwplan (rood) (bron: HJK architecten)

1.3 Regeling in tijdelijk omgevingsplan

Het projectgebied is onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan en bestaat uit de volgende plannen:

- Meppel-Centrumschil, herziening Eendrachtstraat 28 (2024, zie figuur 1.2);

- Meppel – Paraplu-bestemmingsplan Parkeren (2018);
 - Meppel - Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting (2022).
- De paraplubestemmingsplannen worden in het kader van de BOPA verder niet behandeld omdat deze niet van invloed zijn op onderhavige wijziging.



Figuur 1.2. Uitsnede bestemmingsplan Meppel Centruschil, herziening Eendrachtstraat 28 (bron: omgevingsloket.nl)

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 komt het planvoornemen nader aan de orde. Vervolgens komen in hoofdstukken 3 en 4 respectievelijk een toetsing aan beleid en de resultaten van de nodige onderzoeken aan de orde. In hoofdstukken 5 en 6 wordt ingegaan op het kostenverhaal en de participatie.

Hoofdstuk 2 Planvoornemen

In dit hoofdstuk komt de huidige situatie en de beoogde situatie met betrekking tot de ruimtelijke en functionele structuur van het gebied waar de wijziging op ziet aan de orde. Gezien de aard van het project wordt dit in beknopte zin beschreven. Het gehele planvoornemen (de realisatie van appartementen op de Eendrachtstraat 28 te Meppel) is immers afdoende beschreven in het geldende bestemmingsplan voor de Eendrachtstraat 28, zoals opgenomen in het tijdelijk omgevingsplan. Thema's zoals wonen, verkeer, duurzaamheid en water zijn afdoende in dit bestemmingsplan beschreven en zijn in dit planvoornemen niet aan de orde. Dit geldt eveneens voor de (geplande en planologisch toegestane) ruimtelijke inrichting, bestaande uit de bebouwingsstructuur, de wegenstructuur en het groen.

2.1 Huidige situatie

Het totale projectgebied bestaat uit het terrein waarop het voormalige politiebureau van Meppel gevestigd was. Het pand is gebouwd in 1977 met een totaal vloeroppervlakte van 2.142 m² v.v.o. (2.559 m² b.v.o.) verdeeld over 2 bouwlagen en een kelder. Voorts is er een afgesloten parkeerterrein met 11 parkeerplaatsen en 9 garageboxen waarvan er 4 geschikt zijn voor hoge voertuigen. Aan de voorzijde van het pand bevinden zich 5 bezoekersparkeerplaatsen.

De locatie ligt nabij de rotonde Ceintuurbaan/Eendrachtstraat. Aan de westzijde van het plangebied is een bedrijventerrein gelegen en aan de oostzijde grenst het perceel aan het Mallegat. Aan de oostzijde hiervan zijn woningen gesitueerd. Ten zuiden van het plangebied is de binnenstad (centrum) van Meppel gelegen. Het gebied en omgeving heeft aan de voorzijde van het voormalig politiebureau een binnenstedelijk karakter met veel (hogere en moderne) bebouwing en infrastructuur. De achterzijde van de bebouwing heeft een meer groene en waterrijke omgeving met karakteristieke (oudere) woonbebouwing.

2.2 Beoogde situatie

Stedenbouwkundig kader

Voor het totale projectgebied is een stedenbouwkundig kader (november 2021) vastgesteld waarbinnen initiatieven ontwikkeld kunnen worden. In het stedenbouwkundig kader (hoofdstuk: 'Gewenste ontwikkeling') wordt ingegaan op duurzaamheid, leefbaarheid, natuurwaarde, de locatie en het omliggende gebied, ruimtelijke opzet, relatie met de openbare ruimte, verkeer en parkeren, groen en water en het ruimtegebruik. Het betreffende bouwplan voldoet aan dit kader. Hieronder worden kortheidshalve de relevante uitgangspunten in het licht van onderhavige wijziging beschreven. Dit bepaalt vervolgens de mogelijkheden voor de planologische wijziging, welke als laatste aan de orde komt.

Relevante uitgangspunten totaalontwerp

De geplande bebouwing voegt zich in de bebouwingsstructuur en schaal van de omgeving door aan te sluiten op de bouwhoogte van 2 tot 3 lagen die aan de overzijde van de

Ceintuurbaan en het Mallegat aanwezig is. Deze bouwhoogte van ter indicatie maximaal 10 meter vormt het basement.

Omdat de locatie van belang is als entree vanaf de Ceintuurbaan naar de binnenstad is een bescheiden 'landmark' op zijn plaats.

Op het basement kan een hoger volume deze rol als landmark vervullen als dit teruggeplaatst wordt uit de gevellijnen van het basement. Het hogere volume domineert zo niet de directe omgeving. Het basement heeft een bemiddelende rol tussen de schaal van het gebouw en die van de omgeving.

Indicatieve beeldvorming totaalontwerp

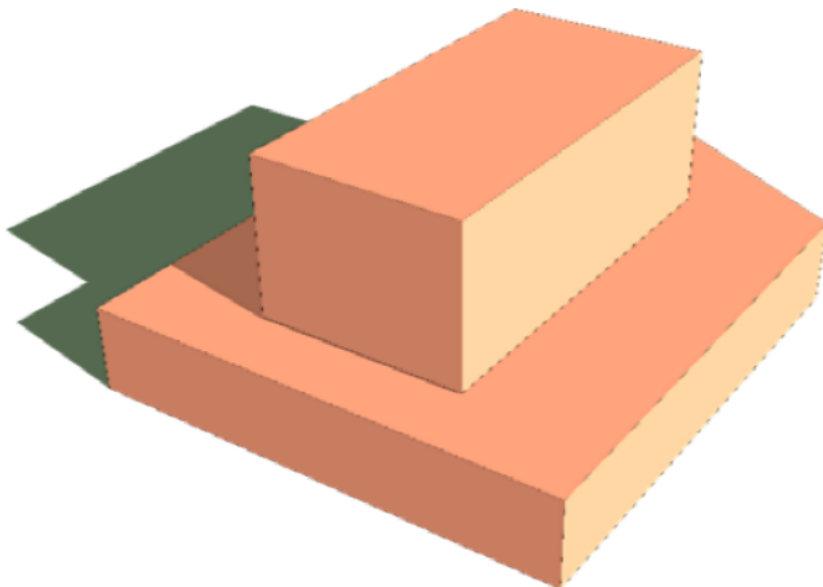
Op basis van bovenstaande uitgangspunten is hieronder weergegeven hoe de locatie eruit kan komen te zien.

De locatie is door de ligging aan de Ceintuurbaan en de ontsluiting van de binnenstad zo beeldbepalend dat de bebouwing bij de herontwikkeling een representatieve uitstraling dient te hebben. De gevels ondersteunen de richtingen. Zowel basement als opbouw hebben daarom strakke gevelwanden. De gevels hebben een stedelijk karakter.

Een zorgvuldige detaillering, kleur en materiaalgebruik is een vereiste. De bebouwing moet uitstralen te zijn gebouwd voor langere tijd, details moeten duurzaam zijn en materialen moeten mooi verouderen. Het materiaalgebruik is ingetogen in aansluiting op de omgeving.

Bouwplan

De bovenstaande analyse met de daaruit voortvloeiende uitgangspunten en indicatief beeld hebben geleid tot het bouwplan zoals hieronder wordt beschreven. Dit voldoet daarmee aan het door de gemeente meegegeven stedenbouwkundig kader voor deze locatie. De betreffende rapportage is als Bijlage 6 aan de BOPA toegevoegd.



figuur 2.1 Indicatie totaalontwerp (bron: stedenbouwkundig kader Eendrachtstraat 28 Meppel, november 2021)

Bebouwing

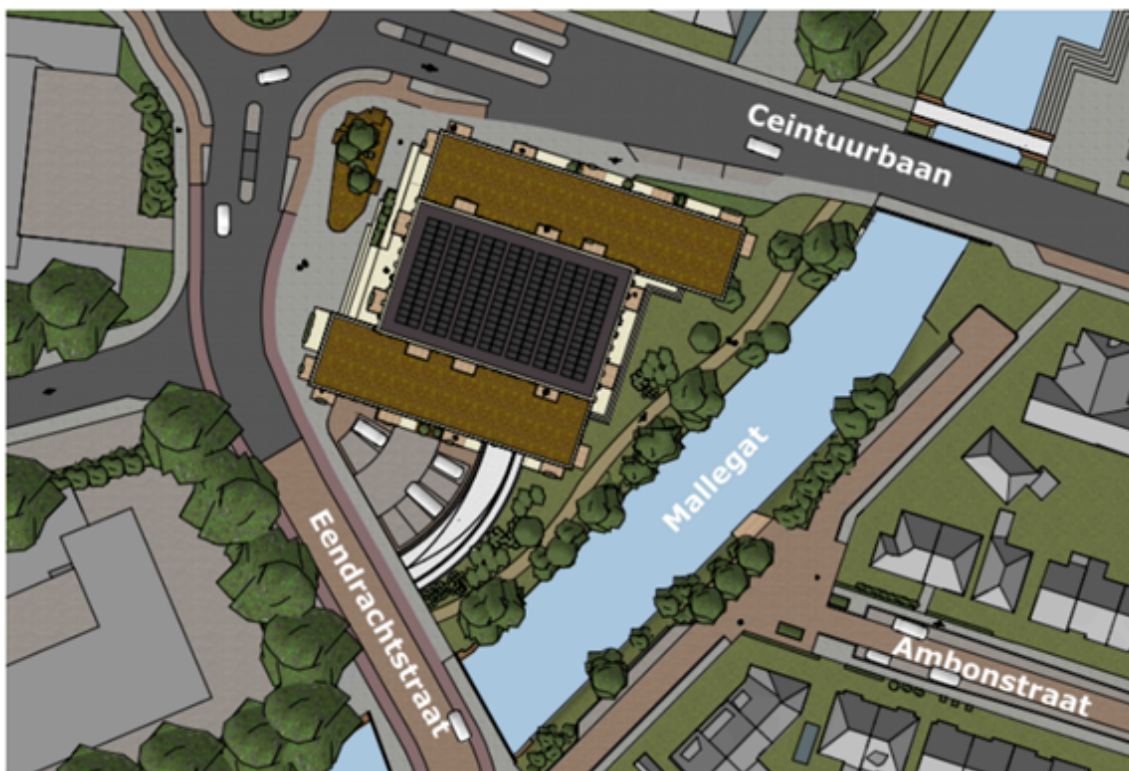
Hieronder is een impressie van het nieuwe appartementencomplex weergegeven. Het complex zal bestaan uit circa 55 appartementen in de sociale en midden huursector. Het complex kent een geleding van drie bouwlagen aan de voorzijde die oplopen naar zes lagen in het middendeel.

Het middendeel kent een bouwhoogte van maximaal 20 m, de noord- en zuidzijde zijn maximaal 10 m hoog.

Het gebouw kent een verticale geleding met uitkragende balkons en forse raampartijen aan alle zijden. Onder het pand wordt een parkeerkelder met bergingen gerealiseerd. Het gebouw heeft een lichte kleurstelling, met de balkons in een donkere tint.

Wijziging verbeelding

Deze BOPA ziet alleen toe op het repareren van een omissie betreffende het middendeel met een maximum bouwhoogte van 20 m. Het middendeel zoals opgenomen op de verbeelding behorend bij het vastgestelde bestemmingsplan voor de Eendrachtstraat is zowel aan de noord- als zuidzijde 1,65 m te klein. Deze afmetingen zijn gebaseerd op de ontwerpindicatie zoals opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. De ontwerpindicatie is hieronder weergegeven. Alle verrichtte onderzoeken, onder andere de studie naar beschaduwing, ecologie en wegverkeerslawaaai zijn uitgegaan van onderstaande afbeelding. Er is daarmee geen sprake van een nieuwe ontwikkeling, maar slechts van reparatie. Zie hiervoor de onderstaande afbeeldingen ter illustratie.



Figuur 2.2 Indicatie ontwerp zoals opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Meppel Centruwschil, herziening Eendrachtstraat 28 (bron: HJK architecten, 30 mei 2024)

Hoofdstuk 3 Beleid

Zoals beschreven in hoofdstuk 1 moet worden voldaan aan de instructieregels van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de Omgevingsverordening van de provincie Drenthe. Ook mag het project niet in strijd zijn met de waterschapsverordening van het waterschap. Tot slot moet het project passen binnen het gemeentelijke beleid. In het kader van het betreffende vastgestelde bestemmingsplan Eendrachtstraat 28 is dit afdoende afgewogen en waar nodig gemotiveerd. Gezien de inhoudelijke strekking van deze BOPA (het aanpassen van een aanduiding op de verbeelding) is een nadere afweging ten aanzien van het beleid niet nodig.

Hoofdstuk 4 Gevolgen voor de fysieke leefomgeving

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving en de mogelijke gevolgen daarop door de beoogde wijziging. Ingegaan wordt op de uitgevoerde onderzoeken en de resultaten hiervan. Uitsluitend aspecten die voor de wijziging van het (tijdelijke) omgevingsplan relevant zijn dienen te worden beschreven. Onderstaand zijn alle thema's opgenomen en bezien in hoeverre deze in het kader van dit planvoornemen (BOPA) onderzocht danwel beschreven moeten worden. Volledigheidshalve zij opgemerkt dat de overige aspecten voorzover relevant voor het totale planvoornemen afdoende in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan (vastgesteld 30 mei 2024) zijn behandeld. Dit betreft ook de bezonningsstudie. Deze is op onderhavige ontwerp-tekening en bouwplan gebaseerd en behoeft daarmee geen wijziging. De overige aspecten zijn in het kader van onderhavig wijzigingsproject niet van toepassing of afdoende behandeld in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan.

Omgevingsaspecten	Relevant tbv BOPA	Behandeling in hoofdstuk
Milieu effectrapportage	nvt	
Laddertoets	nvt	
Dienstenrichtlijn	nvt	
Verkeer en vervoer	nvt	
Geluid	nvt	
Luchtkwaliteit	nvt	
Geur	nvt	
Trilling	nvt	
Bodem	nvt	
Veiligheid	nvt	
Windhinder	nvt	
Slagschaduw	nvt	
Water	nvt	
Stedelijke en landschappelijke inpassing	ja	Hoofdstuk 2
Cultureel erfgoed	nvt	
Natuur	nvt	
Duurzaamheid	nvt	
Gezondheid	nvt	

4.1 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Geconcludeerd kan worden dat er in lijn met het beleid en zonder onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat het voornemen kan worden uitgevoerd. De omgevingsaspecten vormen eveneens geen belemmering voor het initiatief. Er is daarmee sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Hoofdstuk 5 Kostenverhaal

Voorafgaand aan het vaststellen van betreffende bestemmingsplan Eendrachtstraat 28 is een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer gesloten. Gezien de aard van het voornemen in betreffende BOPA wordt deze nog als actueel en afdoende beschouwd, mede omdat het betreffende bouwplan op dit punt niet is gewijzigd.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Participatie

In het kader van het vastgestelde bestemmingsplan Meppel Centruschil, herziening Eendrachtstraat 28 is een uitvoerig participatietraject gevolgd.

Dit is gestart voorafgaand aan het formele traject van het bestemmingsplan. Vanaf de koop van het politiebureau is overleg geweest dan wel informatie verstrekt aan omwonenden, gemeente en andere stakeholders. Dit betreft onder meer de inloopmiddag en -avond op 6 maart 2023. Tijdens deze inloop is de ontwerptekening getoond en met aanwezigen besproken. Deze ontwerptekening is vervolgens opgenomen in het geldende bestemmingsplan, zo ook opgenomen in hoofdstuk 2 van onderhavige BOPA en daarmee sinds maart 2023 niet meer aangepast. Belangstellenden hebben voldoende kennis kunnen nemen van de betreffende tekeningen.

Voorafgaand aan de sloop is ook communicatie richting omwonenden (schriftelijk) geweest.

Tot slot is ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan meerdere keren overleg geweest met onder meer de inspreker die meerdere omwonenden vertegenwoordigde. Dit heeft ertoe geleid dat er geen beroep is aangetekend.

In verband met de meetfout op de verbeelding van het geldende bestemmingsplan is door initiatiefnemer op 4 september 2024 nogmaals met de betreffende inspreker contact gezocht. Hetgeen in deze BOPA is opgenomen is aan betreffende inspreker toegelicht.

6.2 Procedure

Op voorliggend project is de reguliere procedure van toepassing. De beslistermijn begint te lopen vanaf het moment van ontvangst van de aanvraag. De beslistermijn is in beginsel 8 weken. Nadat de omgevingsvergunning is vastgesteld, bekendgemaakt en (de dag na bekendmaking) in werking is getreden, staat de rechtsgang open tegen het besluit. In tegenstelling tot de uitgebreide procedure is er bij de reguliere procedure geen sprake van zienswijzen. Er is een mogelijkheid om bezwaar te maken. Vervolgens staat beroep open bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State.