Gemeente Meppel

Agendapunt:

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
1859681

Onderwerp:
Bestemmingsplan 'Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 5-7'

Voorgesteld besluit:

1. De reactienota zienswijze bestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 5-7' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 5-7' 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:
Op het perceel aan de Schiphorsterweg 5-7 te De Schiphorst staat een boerderij met bijbehorende agrarische bebouwing. Het agrarische bedrijf is al enkele jaren gestopt. Het betreft hier een Rijksmonument waar ook enkele niet monumentale gebouwen staan zoals de ligboxstallen. In de huidige situatie is al sprake van twee woningen in het hoofdgebouw die planologisch als dienstwoningen worden gezien. De initiatiefnemer wil gebruik maken van de Ruimte voor Ruimteregeling van de provincie. Dat betekent dat agrarische schuren gesloopt kunnen worden en dat er één of meerdere woningen gebouwd mogen worden, afhankelijk van het aantal te slopen vierkante meters. De initiatiefnemer wil de leegstaande, niet monumentale agrarische bebouwing slopen en daarvoor in de plaats één compensatiewoning bouwen.

Op basis van geluidsonderzoeken is een overschrijding van de geluidsnormen geconstateerd. Het betreft een overschrijding vanwege de autosnelweg A28. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom op 13 februari 2024 besloten een hogere grenswaarde vast te stellen voor het nieuwe bouwvlak in de nieuwe woonbestemming (de meest noordelijk gelegen woning in het plan). Dit besluit is genomen vanwege de geluidsbelasting van de autosnelweg waarvoor de voorkeurswaarde wordt overschreden.
De besluitvorming is getoetst aan de Wet geluidshinder en daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten. Daarnaast heeft toetsing plaatsgevonden aan de "Beleidsregel bji 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 slopen van leegstaande agrarische bebouwing in het buitengebied. En in ruil voor de sloop het bouwen van een woning mogelijk te maken. Op die manier wordt leegstand van agrarische bebouwing in het buitengebied voorkomen.

Argumenten
1.1 De zienswijze heeft geen nieuwe inzichten geboden en leidt niet tot aanpassingen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 27 september tot en met 7 november 2023. Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze heeft niet geleid tot andere inzichten. Het bestemmingsplan is op basis van de zienswijze dan ook niet gewijzigd. De zienswijze is samengevat in een reactienota en van conceptantwoord voorzien.

2.1 het herzien van het bestemmingsplan is nodig om deze ontwikkeling mogelijk te maken
Het vigerende bestemmingsplan is 'Meppel – Buitengebied'. De locatie heeft op dit moment de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' waar een dienstwoning toegestaan is. Het agrarisch bedrijf is gestopt waardoor de gebouwen niet als woning zonder bedrijf gebruikt mogen worden. De initiatiefnemer wil daarnaast de schuren slopen en één compensatiewoning mogelijk maken. Ook dit past niet binnen het bestemmingsplan.

2.2 Het bestemmingsplan zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls
Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de transformatie van een agrarisch bedrijf naar woningen mogelijk. Het hoofdgebouw betreft een Rijksmonument dat nu een passende vervolgfunctie krijgt. De bestaande, leegstaande, agrarische gebouwen worden gesloopt. Het gaat met name om schuren met asbestdaken die in slechte onderhoudsstaat verkeren. Met de nieuwe invulling en de vereiste dat er een erfinrichtingsplan komt met speciale aandacht voor de tuin in relatie tot het monument. Daarmee zorgt dit plan voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls en wordt de ruimtelijke kwaliteit geborgd. De Rijkdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) en gemeentelijke adviseurs voor monumenten zullen meekijken en adviseren bij de diverse vergunningen.

Ambtelijk is in een vroegtijdig stadium afstemming gezocht met de RCE. De tot dan toe gepresenteerde plannen was de RCE positief. Daarom is er zicht op een positief advies van de RCE bij de diverse nog aan te vragen omgevingsvergunningen. Deze vergunningen zullen aangevraagd worden na vaststelling van voorliggende bestemmingsplan.

2.3 De paragraaf archeologie is aangevuld ten opzichte van het ontwerp
Met de provincie is nog contact geweest over het onderdeel archeologie. De provincie zou graag een oordeel van de gemeentelijke archeoloog zien. In de toelichting is daarom het onderdeel archeologie aangevuld met het eerder gegeven advies van de gemeentelijke archeoloog.

2.4 Voldoet aan het geldende beleid van de provincie en de gemeente
Het plan voldoet aan de Ruimte voor Ruimte regeling van de provincie. Er wordt 1.375 vierkante meter aan leegstaande agrarische bebouwing gesloopt. Daarmee wordt voldaan aan de randvoorwaarde om tenminste 750 vierkante meter agrarische bebouwing te slopen voor één compensatiewoning.

Het gebied rondom de Schiphorsterweg heeft 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. Aandacht is besteed bij de planvorming aan het erf in relatie tot het Rijksmonument en het landschap. Hiervoor zijn verplichtingen opgenomen in het bestemmingsplan.

2.5 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 vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat hert verhaal van de kosten anderszins is 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. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst geslotepn op grond waarvan eventuele planschade verhaald kan worden. Omdat de kosten anderszins verzekerd zijn, is een exploitatieplan niet nodig.

Kanttekeningen
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
- Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkelingen (stedenbouw en erfgoed);
- Beleidsadviseur natuur en landschap;
- Uitvoeringsregisseur fysiek domein;
- Juridisch kwaliteitsmedewerker.

Extern:
- Initiatiefnemer

- RUD
- Ambtelijk met de provincie
- RCE

Financiën
Voor het in behandeling nemen van een verzoek tot herziening bestemmingsplan worden leges is rekening gebracht. Dit gebeurt conform de legesverordening. Voor planschade is een overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

Effecten overige programma's
N.v.t.

Communicatie
Na besluitvorming in de gemeenteraad worden de besluiten op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad en de Meppeler Courant. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van de genomen besluiten. De indiener van de zienswijze is voorafgaand aan de raadscommissie- en raadsvergadering op de hoogte gebracht van de concept reactienota zienswijze en de besluitvormingsprocedure.

Uitvoering
Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan en het besluit hogere waarde gepubliceerd en zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden in verweer komen bij de betreffende instantie.

Effecten op pijlers duurzaamheid
Vermindering van asbestdaken in het buitengebied.

Bijlagen
1. Reactienota zienswijze bestemmingsplan 'Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 5-7';
2. Bestemmingsplan 'Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 5-7';
3. Raadsbesluit 'Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 5-7';
4. Oplegnotitie procesinformatie bestemmingsplan 'Meppel – Buitengebied, herziening Schiphorsterweg 5-7'.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

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