Gemeente Meppel

Overwegingen bij advies BOPA

Zaaknummer: 01191970926
Datum: 3-12-2024
Adres: Eendrachtstraat 28, 7941 AP Meppel

Context
Na de vaststelling en het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan ‘Meppel – Centrumschil, herziening Eendrachtstraat 28’ is het geldend juridisch kader ontstaan voor de realisatie van een woongebouw met daarin 55 appartementen. Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid tot het realiseren van een gebouw met een gelaagdheid in bouwhoogte, waarbij de buitenste delen aan de noord- en zuidzijde een maximale bouwhoogte kennen van 10 meter en het middelste deel een maximale bouwhoogte van 20 meter. Stichting Actium heeft nu een aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Tijdens de toetsing van de aanvraag omgevingsvergunning aan de bouwregels is gebleken dat het middelste, hogere deel van het gebouw breder is dan op de plankaart is aangegeven. Deze breedte wordt zowel aan de noord- als zuidzijde met 1,65m overschreden. Dit betekent dat aan zowel de noord- als zuidzijde, waar de maximale bouwhoogte 10 meter is, een deel nu een bouwhoogte krijgt van 20 meter (zie voor een verbeelding van de situatie figuur 1.1 in de motivering).

Na overleg met de initiatiefnemer wordt geconcludeerd dat het hier gaat om een meetfout, waardoor de contour van het gebouw niet goed op de plankaart terecht is gekomen. Met voorliggende aanvraag wenst de initiatiefnemer deze fout te herstellen, om zo het oorspronkelijk beoogde gebouw toch mogelijk te maken.

Overweging
Vooropgesteld wordt dat afwijken van bouwregels in een dergelijk recent vastgesteld bestemmingsplan in de basis onwenselijk is. De regels stellen juist het kader voor het beoogde gebouw en bieden hierin ook de duidelijkheid en rechtszekerheid naar de omgeving.

Echter, hoewel met de voorliggende aanvraag wordt afgeweken van de bouwregels, wijzigt het bouwplan inhoudelijk niet ten opzichte van het plan dat al bekend was en is gecommuniceerd ten tijde van de bestemmingsplanprocedure. In alle opzichten is er rekening gehouden met het gebouw zoals dat nu is ingediend bij de aanvraag. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld de uitgevoerde beleidstoetsing en de onderzoeken in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zoals geluid, ecologie, bodem, bezonning etc. De contouren van het gebouw zijn ook als zodanig opgenomen in figuur 2.4 van de toelichting van het bestemmingsplan. Er is daarmee geen sprake van een wijziging van het planvoornemen, maar om het herstellen van een fout.

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit gelden de beoordelingsregels uit hoofdstuk 8 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving (hierna: Bkl). Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Het Bkl bevat instructieregels voor de volgende hoofdonderwerpen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Veel van deze onderwerpen zijn reeds beoordeeld ten tijde van de bestemmingsplanprocedure en de conclusies blijven ook onder de Omgevingswet in stand. Het plan is reeds voorgelegd aan onder andere de veiligheidsregio, de omgevingsdienst Drenthe en de GGD GHOR. Uit de beoordeling blijkt dat het plan in voldoende mate rekening houdt met bovenstaande onderwerpen. Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het plan is nog steeds in overeenstemming met het opgestelde stedenbouwkundig ontwikkelkader. Daarnaast wordt gesteld dat de beleidsuitgangspunten ten aanzien van het recent vastgestelde bestemmingsplan niet zijn gewijzigd, waardoor de aanvraag nog steeds passend is binnen rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid, zoals de provinciale omgevingsverordening, gemeentelijke structuurvisie, bouwstenennotitie wonen, kadernotitie zo doen we groen, programma duurzaamheid en bijvoorbeeld ook de Cultuurhistorische inventarisatie en waardenstelling Meppel (CHIW). Ook voorziet het plan in voldoende parkeergelegenheid.

Het is daarom vooral van belang of de aanvraag negatieve gevolgen heeft voor de omgeving en dat omwonenden hierdoor niet worden benadeeld. De bezonningstudie die is uitgevoerd, waarin wordt weergegeven wat het effect is van het beoogde gebouw, heeft rekening gehouden met het huidige ontwerp en niet met de afmetingen zoals deze zijn opgenomen in de verbeelding. Ten aanzien van

beschreven invloeden op de woningen in de omgeving verandert er dan ook niets. Bewoners ondervinden dus geen extra hinder ten opzichte van het gepresenteerde woongebouw.

Voor de vaststelling zijn 26 zienswijzen ingediend. Er is geen beroep ingediend. Tijdens de behandeling in de raad is er een inspreker geweest die vanuit de buurt het woord deed. Er is geen participatietraject gestart ten aanzien van de afwijking van het bestemmingsplan. Actium heeft inmiddels wel contact gehad met een indiener van de zienswijze en de fout hier ook geduid en aangegeven dat dit hersteld moet worden in het vergunningentraject.

Wanneer er een plan moet worden ontwikkeld dat past binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) moet het bouwplan ingrijpend worden gewijzigd. Hierdoor zouden er minimaal 6 appartementen komen te vervallen. Vanuit de woningbouwopgave en in het bijzonder voor sociale huur wordt dit als onwenselijk beschouwd.

Conclusie
Met de aanvraag wordt een fout in de verbeelding hersteld. Van belang is dat het bouwplan niet wezenlijk anders is dan eerder bekend en dat de omwonenden en de omgeving hierdoor niet extra worden gehinderd. Geconcludeerd wordt dat de aanvraag voldoet aan de gestelde eisen in de wet en dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

De raad geeft u in overweging om met inachtneming van dit advies de omgevingsvergunning te verlenen.