

Agendapunt:

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Raadsvoorstel nr.
1441600

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil, herziening Zuideinde 76'

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen voor het bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil, herziening Zuideinde 76';
2. Het bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil, herziening Zuideinde 76' met planidentificatie NL.IMRO.0119.Zuideinde76-BPC1 vast te stellen;
3. Te besluiten geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Inleiding:

Op 14 februari 2020 hebben wij via een raadsmemo u op de hoogte gebracht van de stand van zaken rondom de herontwikkeling van de voormalige HBS en Zuiderschool. In deze memo hebben we uw meegenomen in het marktinitiatief, de aangepaste plannen en hoe het vervolg eruit zou zien. In het vervolgtraject zou de ontwikkelaar in gesprek gaan met omwonenden en direct belanghebbende. Ook zou de ontwikkelaar het bestemmingsplanproces op gaan starten.

Dit laatste heeft geleid dat wij op 21 april 2020 hebben besloten om het voorontwerpbestemmingsplan voorontwerpbestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil, herziening Zuideinde 76' ter inzage te leggen. Naar aanleiding van het voorontwerpbestemmingsplan zijn overleg- en inspraakreacties ingediend. Dit heeft geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Tegelijk met deze procedure is er ook gewerkt aan de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de exploitatiebijdrage, planschadeverhaalovereenkomst en het openbaar gebied. In deze overeenkomst is vastgelegd dat er geen openbaar gebied komt in het plangebied. Wel neemt de gemeente het beheer en onderhoud van het riool en de openbare verlichting op zich. Voor deze constructie is gekozen omdat het "openbare terrein" niet kan voldoen aan de gemeentelijke inrichtingseisen. Het is niet wenselijk dat de gemeente een terrein in beheer krijgt dat niet aan de gemeentelijke kwaliteitseisen voldoet. Om het gebied te laten voldoen aan de gemeentelijke inrichtingseisen zou de kwaliteit van het gebied naar beneden gaan. Om toch de sfeer en uitstraling van de beoogde inrichting van het openbaar gebied, dat tevens bijdraagt aan klimaatadaptatie, te kunnen behouden is een hybride vorm voor het eigendom en beheer.

Op 15 september 2020 hebben wij besloten om de anterieure overeenkomst aan te gaan en het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil, herziening Zuideinde 76' ter inzage te leggen. Van 25 september 2020 tot en met 5

november 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend.

Beoogd (maatschappelijk) effect

De leegstaande gebouwen aan het Zuideinde 76 en Prinses Marijkestraat 2 herontwikkelen naar woningbouw en leegstand tegengaan.

Argumenten

1. De reactienota geeft antwoord op de ingediende zienswijzen met betrekking tot het bestemmingsplan.

Er zijn tijdens de ter inzage legging van het bestemmingsplan twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Wel geeft de ingediende zienswijze een aantal aandachtspunten mee die relevant zijn voor de verdere uitwerking van het plan. Deze hebben betrekking op de architectuur van de woningen en de verkeersveiligheid van de in- en uitritten. Bij de beoordeling van de plannen tijdens de omgevingsvergunning en de verdere inrichting van het openbaar gebied zullen deze punten meegenomen worden.

Ook zijn er opmerkingen gemaakt over toekomstige ontwikkelingen in de nabijheid van het plangebied. Voor wat betreft deze zienswijzen is geantwoord dat we de opmerkingen meenemen in de aankomende procedures rondom deze toekomstige ontwikkelingen.

2.1 Het ontwerpbestemmingsplan biedt het ruimtelijk kader om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Als ruimtelijke ontwikkelingen niet passen binnen het huidige planologische regiem biedt de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de mogelijkheid om het bestemmingsplan te herzien. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het ruimtelijk kader om de nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Zo wordt de bestemming van 'Maatschappelijk' omgezet naar 'Wonen', 'Tuin' en 'Verkeer – verblijfsgebied'. Daarnaast worden er een aantal bouwvlakken toegevoegd zodat er nieuwbouwwoningen gebouwd kunnen worden.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan en de uitgevoerde onderzoeken blijken er geen belemmeringen te zijn om voor deze ontwikkeling.

2.2 Het ontwerpbestemmingsplan maakt het mogelijk om de monumenten te behouden

In het vigerende bestemmingsplan hebben de bestaande monumenten de bestemming 'Maatschappelijk'. Het blijkt in de praktijk lastig te zijn om de monumenten binnen deze bestemming economisch her te bestemmen en ze zo te behouden. Door het herbestemmen naar wonen wordt het mogelijk om de monumenten te behouden voor de toekomst.

3. Geen exploitatieplan nodig

De Wet ruimtelijke ordening (ex artikel 6.12 lid 1 en 2) verplicht de raad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Met de initiatiefnemer is een Anterieuere overeenkomst aangegaan. Omdat het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

Kantttekeningen

N.V.T.

Integrale afstemming

- Team Ruimte Initiatief
- Team Advies
- Regionale Uitvoeringsdienst
- Welstands- en monumentencommissie

Financiën

Voor het verzoek tot herziening bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening. Deze kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de overige gemeentelijke kosten en eventuele planschade is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer.

Effecten overige programma's

NVT

Communicatie

Na besluitvorming worden de besluiten op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in de Staatscourant, het elektronisch gemeentebblad, en de Meppelercourant Huis aan Huis.

De initiatiefnemer en indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gesteld van de genomen besluiten.

Uitvoering

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

Energietransitie

NVT

Bijlagen

- 1444646 Reactienota
- 1444645 Plankaart bestemmingsplan
- 1444650 Toelichting bestemmingsplan
- 1444648 Bijlage toelichting bestemmingsplan
- 1444649 Regels bestemmingsplan
- 1444647 Bijlage regels bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

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