Gemeente Meppel

Agendapunt: 5.2

Vertrouwelijkheid: Openbaar

Meppel, 16 april 2024

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 1898797

Onderwerp:
Gewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil, herziening Eendrachtstraat 28'

Voorgesteld besluit:

1. De reactienota zienswijzen 'Meppel - Centrumschil, herziening Eendrachtstraat 28' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Meppel - Centrumschil, herziening Eendrachtstraat 28', met planidentificatie NL.IMR0.0119.Eendrachtstraat28-BPC1, gewijzigd vast te stellen;
3. Voor dit project af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding:
Op de locatie Eendrachtstraat 28 in Meppel staat het pand waar tot voor kort de politie was gevestigd. Sinds de verhuizing van de politie naar het Stadhuis heeft het Rijksvastgoedbedrijf het pand in 2022 te koop aangeboden. Het college van burgemeester en wethouders heeft ten aanzien van een mogelijke herontwikkeling op deze locatie een stedenbouwkundig ontwikkelkader opgesteld, waarin uitgangspunten zijn opgenomen waaraan een eventuele herontwikkeling zou moeten voldoen.

Stichting Actium heeft vervolgens dit perceel aangekocht en, met inachtneming van het kader, een plan ontwikkeld voor de bouw van 55 appartementen in de sociale huursector. Voorliggend bestemmingsplan is een vertaling van de uitgangspunten van het stedenbouwkundig ontwikkelkader en het plan van Actium.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Een passende nieuwe invulling voor deze locatie, aansluitend bij de behoefte van Meppel.

Argumenten
1.1 De reactienota geeft antwoord op de ingediende zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan is op 19 december 2023 gepubliceerd op de gemeentepagina en het landelijke gemeenteblad en heeft vanaf woensdag 20 december 2023 tot en met dinsdag 30 januari 2024 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 26 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn daarom ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van

een reactie voorzien in de bijlage "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Meppel – Centrumschil, herziening Eendrachtstraat 28’.

De raad wordt voorgesteld om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding om enkele wijzigingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan. Zo wordt de aanleg en instandhouding van het groen vastgelegd in de regels en wordt de maximale hoogte van lichtmasten binnen het beoogde groenperceel verlaagd naar maximaal 6 meter. Tevens is een bezonningsstudie uitgevoerd en als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

2.1 Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen is een ontwikkelkader opgesteld
In 2022 werd het voormalige politiebureau te koop aangeboden door de Nationale Politie in samenwerking met het Rijksvastgoedbedrijf. Hierbij is vanuit de verkopende partij gevraagd of de gemeente het pand wilde aankopen. De gemeente besloot om het pand niet aan te kopen, waarna het perceel in de vrije verkoop zou worden aangeboden.

Vanwege het korte tijdsbestek voor de verkoop en gezien de markante locatie heeft het college ervoor gekozen een ontwikkelkader op te stellen voor het perceel, welke als richtlijn is bijgevoegd bij de verkoopbrochure van het Rijksvastgoedbedrijf aan de verschillende marktpartijen. Op deze manier heeft het college tijdig (indirect) grip kunnen houden op wat er mogelijk wordt gemaakt op deze locatie.

Stichting Actium heeft het pand vervolgens aangekocht en aan de hand van het ontwikkelkader een woongebouw ontworpen. Vanuit de gemeente is de aankoop door Actium gezien als een positieve ontwikkeling op deze locatie gezien de vraag naar sociale huurwoningen en de huidige woningbouwopgave.

Met het plan wordt voorzien in een kwalitatieve woningbouwontwikkeling op deze locatie. Aspecten zoals bereikbaarheid, ligging nabij het centrum, ondergronds parkeren en de mogelijkheden tot verbetering van de groenblauwe structuur langs het Mallegat spelen een belangrijke rol voor de beoogde kwaliteit van de ontwikkeling.

2.2 Het initiatief is een passende invulling op de locatie
Met voorliggend initiatief is sprake van een kwalitatieve inbreiding in de centrumschil van Meppel. Op het perceel staat bebouwing die haar huidige maatschappelijke functie verloren heeft. In plaats hiervan worden 55 toekomstbestendige appartementen in de sociale huursector gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de (sociale) woningbouwopgave van Meppel, waarbij ook een deel van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd binnen bestaand verstedelijkt gebied.

2.3 Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening
In de Wet ruimtelijke ordening is bepaald dat in een bestemmingsplan de uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond. Daaronder valt in ieder geval de onderzoeksverplichting naar de verschillende ruimtelijk en milieutechnisch relevante aspecten. In het bestemmingsplan wordt aan deze verplichting voldaan en

is op basis van een onderbouwing de planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen de planologische wijziging en voorziet het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

2.4 Het 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 kostenverhaal is anderszins verzekerd
Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal vereist, welke in een exploitatieplan geregeld kan worden. Op 12 december 2023 is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Daarnaast is in de overeenkomst een bepaling opgenomen voor de planschade. Deze bepaling regelt dat eventuele planschade als gevolg van het bestemmingsplan eveneens voor rekening komt van de initiatiefnemer. De zakelijke inhoud van deze overeenkomst is gepubliceerd op 19 december 2023 en heeft met ingang van 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

<u>Kanttekeningen</u>
2.1 Uit het akoestisch rapport blijkt dat er maatregelen nodig zijn ten gevolge van de geluidsbelasting vanwege wegverkeer en industrielawaai
Over de wijze waarop dit wordt opgelost is nader onderzoek en overleg nodig. Wel is duidelijk dat er maatregelen mogelijk zijn waarmee aan de wettelijke kaders kan worden voldaan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient daarom een bouwakoestisch onderzoek te worden aangeleverd, waarin wordt opgenomen welke geluidwerende gevelmaatregelen worden getroffen om het binnenniveau van 33 dB te waarborgen.

<u>Integrale afstemming</u>
Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkelingen
Beleidsadviseur wonen en stedelijke vernieuwing
Verkeerskundig adviseur
Jurist grondzaken
Planeconoom
Juridisch kwaliteitsmedewerker

Extern:
Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe, Waterschap Drents Overijsselse Delta, Provincie Drenthe en Het Oversticht (Archeologie)

Financiën
Voor de herziening van het bestemmingsplan worden leges geheven conform de legesverordening. Eventuele planschadevergoedingen zijn ook verzekerd en worden verhaald op de verzoeker van de herziening van het bestemmingsplan.

In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat voor dit project tevens een exploitatiebijdrage in rekening wordt gebracht.

Effecten overige programma's
Het plan draagt bij aan het woonprogramma en verstedelijkingsopgave.

Communicatie
Nadat uw gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de gemeentepagina en het gemeenteblad, zoals gesteld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De indieners van de zienswijzen zijn voorafgaand aan de raadscommissie- en raadsvergadering op de hoogte gebracht van de concept reactienota zienswijze en de besluitvormingsprocedure.

Het plan zal analoog ter inzage worden gelegd in het Stadhuis. Ook is het plan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op de landelijke website https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Na publicatie kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep in stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitvoering
De planning van de vervolgstappen ziet er als volgt uit:
1. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: donderdag 30 mei 2024
2. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: dinsdag 11 juni 2024
3. terinzagelegging vastgestelde bestemmingsplan: 12 juni 2024 tot en met 24 juli 2024
4. in werking: 25 juli 2024 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot het gewijzigd vaststellen van dit bestemmingsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering.

Effecten op pijlers duurzaamheid
Niet van toepassing

Bijlagen
1. Concept raadsbesluit;
2. Reactienota zienswijzen;
3. Bestemmingsplan 'Meppel – Centrumschil, herziening Eendrachtstraat 28'.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

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

