

Agendapunt: 5.4

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
3006219

Onderwerp:

Adviesrecht bij vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA)
Julianastraat 18 Meppel, het bouwen van 10 appartementen

Voorgesteld besluit:

1. Een positief advies af te geven, met inachtneming van bijgevoegde overwegingen in bijlage 1, voor de bouw van 10 appartementen op Julianastraat 18 te Meppel, zoals opgenomen in de aanvraag voor de vergunning van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit d.d. 19 november 2024.

Inleiding:

Aan de Julianastraat in Meppel ligt een perceel met de functie bedrijf, waar momenteel geen bebouwing aanwezig is. Tot circa 2008 heeft hier een bedrijfspand gestaan. Nadat dit pand gesloopt is heeft het perceel tot op heden gediend als schoolplein van 'De Toermalijn'. Nadat de school heeft aangegeven het perceel niet te willen kopen heeft de huidige eigenaar de wens uitgesproken het perceel te willen transformeren naar een woonfunctie. Wonen is op basis van de huidige regels niet toegestaan. Om het plan mogelijk te maken moet worden afgeweken van de regels. Het gaat hierbij om een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (hierna: BOPA).

Beoogd (maatschappelijk) effect

Een passende nieuwe invulling voor deze locatie aansluitend bij de woningbouwbehoefte van Meppel waarbij 10 appartementen worden gerealiseerd.

Argumenten

1.1. Het plan valt onder de aangewezen categorie 'Woningbouw' van het adviesrecht

De raad is bevoegd om aan te geven in welke gevallen het bindend adviesrecht zou moeten worden toegepast. Deze bevoegdheid heeft hij op basis van artikel 16.15a sub b onder 1 van de Omgevingswet.

De gemeenteraad van Meppel heeft hiervoor categorieën van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten aangewezen waarover hij advies wil geven. In dit geval wordt met de BOPA de bouw van 10 appartementen mogelijk gemaakt. Het plan valt

daarmee onder de categorie 'Woningbouw bij toevoeging van meer dan 5 woningen'. De raad wordt daarom gevraagd om advies uit te brengen.

1.2 De wijziging heeft geen nadelig effect op de omgeving en voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In hoofdstuk 8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan instructieregels voor omgevingsvergunningen. Het grootste deel heeft betrekking op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl).

Het planvoornemen voldoet aan de beoordelingsregels zoals opgenomen in bijlage 1. Daarmee kan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden voldaan.

1.3 Het plan voorziet in een vervolgfunctie voor dit perceel

Het perceel heeft lange tijd geleden zijn functie verloren. Het terugbrengen van de bedrijfsfunctie op deze locatie is minder wenselijk dan het realiseren van een woonfunctie. De directe omgeving van het plangebied heeft het karakter van een woonwijk met enkele maatschappelijke voorzieningen. Bij recht zou op deze locatie o.a. een groothandel in kunstmeststoffen of een autowasserette mogen vestigen. Een potentiële bedrijfsfunctie kan veel verkeersbewegingen en overige activiteit met zich meebrengen. Vanuit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is dit niet wenselijk en is een woonfunctie passender op deze locatie.

1.4 Het plan draagt bij aan de woningbouwopgave van Meppel

Het plan past bij de doelen uit de Bouwstenennotitie Wonen Meppel. Met de 10 appartementen die hier gerealiseerd worden draagt dit planvoornemen bij aan de lokale woningbouwopgave. Het betreft hier eenkamerappartementen waarvoor een parkeernorm geldt van 0,4 parkeerplaats per woning. Met de realisatie van 6 parkeerplaatsen kan worden voldaan aan deze parkeerbehoefte. Daarnaast is de locatie op kleine afstand van zowel de binnenstad als het station. Dit maakt deze woningen geschikt voor bewoners die niet uitsluitend afhankelijk zijn van vervoer met de auto.

1.5 Het plan is stedenbouwkundig inpasbaar

Het plan voorziet in de realisatie van een gebouw dat qua stijl en uitstraling inspiratie put uit het voormalige bedrijfsgebouw dat hier tot 2008 heeft gestaan. Dit ontwerp is reeds door welstand beoordeeld en goedgekeurd. Het bouwplan voorziet in een representatief gebouw dat qua schaal en hoogte passend is in de omgeving. Het gebouw zal enkel afwijken van de bouwregels door een hogere goothoogte.

Kantttekeningen

1.1. De technische aspecten worden niet bij het adviesrecht behandeld

De inhoudelijke behandeling van deze BOPA aanvraag concentreert zich op de planologische aspecten. Het college toetst de technische aspecten van de aanvraag aan de kaders van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

1.2 De parkeerdruk in de straat is al hoog

Hoewel het planvoornemen voldoet aan de geldende parkeernorm kent het gebied een hoge parkeerdruk. De ontwikkeling vindt plaats in een smalle, eenrichtingsstraat, waardoor de beschikbare parkeerruimte beperkt is. Er bestaat derhalve een risico dat de voorgestelde ontwikkeling de parkeerdruk in de omgeving verder zal verhogen.

Integrale afstemming

Regisseur fysiek domein, Team Ruime Initiatief

Uitvoeringsregisseur fysiek domein, Team Ruimte Initiatief

Beleidsadviseur Wonen en Stedelijke Vernieuwing, Team Ruimte Initiatief

Financiën

Het geven van advies aan het college van B&W kent geen financiële gevolgen.

Voor een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA worden door het college van B&W bij de initiatiefnemer leges in rekening gebracht.

Effecten overige programma's

Niet van toepassing.

Communicatie

Na de positieve principe-uitspraak van het college van B&W in februari 2024 heeft de initiatiefnemer de omwonenden per brief geïnformeerd over de plannen. Hier werden eerste impressies gedeeld en werd een tijdlijn geschetst. Daarnaast heeft de initiatiefnemer de mogelijkheid gegeven aan de omwonenden om hun ideeën over het plan te delen in een reactie op deze brief.

In oktober 2024 heeft de initiatiefnemer een inloopavond georganiseerd voor de omwonenden. Hier waren circa 30 mensen aanwezig. Bij deze inloopavond zijn de plannen toegelicht en kregen de omwonenden nogmaals de kans om te reageren op de plannen en hun ideeën te delen.

Tijdens het gehele proces is de mogelijkheid geboden aan omwonenden om met de initiatiefnemer in contact te komen en mee te denken, hetgeen tot enige aanpassingen in het plan heeft geleid.

Uitvoering

Na het nemen van het besluit door de gemeenteraad zal het raadsbesluit met het advies worden toegezonden aan het college. Het college neemt een besluit op de ingekomen aanvraag Omgevingsvergunning.

Effecten op pijlers duurzaamheid

Niet van toepassing.

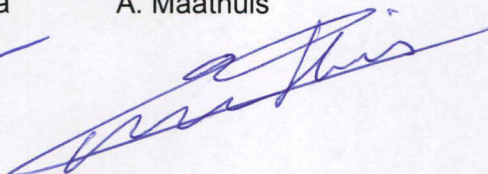
Bijlagen

1. Advies BOPA Julianastraat 18
2. BOPA onderbouwing Julianastraat 18

De agendacommissie d.d. 8 april 2025,

de griffier,
W.J.Spoelstra

de voorzitter,
A. Maathuis

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized 'W' and 'J' followed by 'Spoelstra'.A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'A. Maathuis' with a long, sweeping underline.