Gemeente Meppel

Agendapunt:

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
1843917

Onderwerp:
Verklaring van geen bedenkingen Omgevingsvergunning Steenwijkerstraatweg 81

Voorgesteld besluit:
Een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) af te geven voor de omgevingsververgunning voor het plan aan de Steenwijkerstraatweg 81

Inleiding:
De watertoren aan de Steenwijkerstraatweg 81 te Meppel is eigendom van de Stichting Watertoren Meppel. Deze stichting heeft in 2013 besloten de watertoren te verkopen. Na een eerste verkooptraject dat niet gelukt is, heeft de stichting besloten om in 2020 wederom een poging te wagen. Uw raad heeft op 29 oktober 2020 besloten de notitie "Watertoren Meppel, Mogelijkheden en kansen voor de herontwikkeling, Stedenbouwkundig kader en beeldkwaliteit" vast te stellen.

Initiatiefnemers hebben zich gemeld in het verkoopproces dat in 2020 plaatsvond. Zij hadden een conceptplan ingediend tijdens het proces. Het bod van de initiatiefnemers met daarbij hun plan is geaccepteerd door de stichting. Daarnaast heeft het college op dat moment ook overeenstemming bereikt met de initiatiefnemers over enkele kleinere percelen direct grenzend aan het perceel met de Watertoren. Afgesproken is dat de levering van het pand en de percelen pas later zou plaatsvinden nadat concreet zicht was op een definitief en haalbaar plan.

Initiatiefnemers hebben een plan ingediend waarbij uw notitie als vertrekpunt is gebruikt. Zij hebben een omgevingsvergunning aangevraagd voor hun plan. Het behandelen van omgevingsvergunningen betreft een bevoegdheid van het college. De gemeenteraad heeft echter een positie omdat afgeweken wordt van de ruimtelijke kaders (lees: bestemmingsplan). Uw raad heeft in 2010 een lijst vastgesteld waarin categorieën staan waarvoor géén vvgb afgegeven hoeft te worden. Dit initiatief past niet in de lijst met categorieën waarvoor géén vvgb vereist is. Wij adviseren uw raad om een verklaring van geen bedenking afgeven voor de omgevingsvergunning om dit initiatief mogelijk te maken. Pas na uw besluit kan het college de vergunning verlenen.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Een duurzame invulling van de monumentale watertoren en haar directe omgeving.

Argumenten

1.Er is een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) vereist

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Chw bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense Landen 2020'. Het perceel met daarop de watertoren heeft de enkelbestemming 'Gemengd – 1' de belendende percelen hebben de enkelbestemming 'Groen' en 'Verkeer'. Het realiseren van een bedrijfswoning en de verbouw van de watertoren met nieuwe functies van horeca en bedrijvigheid passen niet binnen het bestemmingsplan.

Het college kan medewerking verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan. Voordat wij medewerking kunnen verlenen is een vvgb nodig van uw raad. U heeft op 16 december 2010 besloten dat voor bepaalde categorieën geen vvgb nodig is. Voorgaande functiewijzigingen passen deels niet binnen de lijst van categorieën. Daarom vragen wij u om een vvgb af te geven. In eerste instantie is dit ten behoeve van de ontwerp omgevingsvergunning. Bij geen zienswijzen wordt dit automatisch een vvgb voor de definitieve omgevingsvergunning. Bij zienswijzen zullen wij u vragen om een definitieve vvgb af te geven.

2. Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar

Het initiatief is getoetst aan de door uw raad vastgestelde notitie. Daarnaast is het initiatief getoetst aan bestaand beleid en wet- en regelgeving. Hier voldoet het initiatief aan. Wel dient er een besluit hogere waarden voor geluid genomen te worden vanwege wegverkeerslawaai. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd gezag om een besluit hogere waarde vast te stellen. Dit besluit zal tegelijk met de definitieve verlening genomen worden. Het besluit wordt getoetst aan de Wet geluidshinder en de daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten. Daarnaast vind toetsing plaats aan de "Beleidsregel bij procedure hogere waarden Wet geluidshinder" uit 2007.

Met de inrichting van het perceel, het geluidsscherm ten behoeve van de bedrijfswoning en de toekomstige functies is voldoende rekening gehouden met en aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. Het behoud van het monumentale waarden is uitgangspunt van het voorliggende plan

De watertoren heeft sinds begin 21e eeuw zijn functie verloren. De watertoren staat sindsdien leeg en heeft geen functie meer. Voor het beheer en onderhoud zijn slechts de hoogstnoodzakelijke werkzaamheden uitgevoerd voor de instandhouding van het pand. Dit komt de monumentale waarden niet ten goede. Doel van de verkoop was om tot een duurzame vervolgfunctie van de watertoren te komen. De monumentale waarden moeten daarbij natuurlijk behouden en zo nodig versterkt worden. Met het voorliggende plan wordt een duurzame vervolgfunctie aan de watertoren gegeven waarin het monument meer tot zijn recht komt. Daarnaast wordt in het nieuwe plan nadrukkelijk rekening gehouden met de restauratie van het pand.

Met de aanpassingen op de omliggende percelen wordt de omgeving van het monument verbeterd waardoor de monumentale waarden versterkt worden.

4. Het plan biedt de mogelijkheid om de Nijeveense Grift weer in beeld te brengen
De Nijeveense Grift (de Grift) loopt vanuit het buitengebied door Nieuwveense Landen. Bij de watertoren gaat de Grift ondergronds verder tot aan de Drentse Hoofdvaart. In de bestaande beleidsregel uit het bestemmingsplan 'Meppel – Transformatiegebeid Noordpoort' wordt gerefereerd aan de mogelijkheid om de Grift weer zichtbaar te maken. Met het voorliggende plan wordt mogelijk gemaakt dat de Grift vlak naast de watertoren opengelegd kan worden en in ere hersteld, dan wel dat er een verwijzing komt naar de Grift.

Kanttekeningen
1. Er heeft geen inspraak plaatsgevonden
In de inspraakverordening is opgenomen dat bij nieuw beleid inspraak moet plaatsvinden. Vanwege de procedures met wettelijke termijnen is het niet mogelijk om een inspraakprocedure van zes weken te houden en daarna aan uw raad een concept vvgb te vragen en daarna het plan nogmaals zes weken ter inzage te leggen. Wel heeft het college de initiatiefnemer verzocht de buurt en overige belanghebbenden in een vroegtijdig stadium te betrekken.

2. Parkeren vind niet plaats op eigen terrein
De norm is dat ontwikkelingen in Meppel het parkeren oplossen op eigen terrein conform de parkeernormennota van de gemeente Meppel. Indien dit niet haalbaar is of dat de situatie minder wenselijk wordt dan biedt de nota ruimte om af te wijken. Daar zijn voorwaarden aan verbonden. In dit geval betekende het dat parkeren op een veilige manier opgelost moeten worden op dezelfde locatie als waar de Grift zichtbaar te maken Het zichtbaar maken van de Grift geeft een hogere ruimtelijke kwaliteit dan een parkeerplaats. Daarnaast vermindert parkeren vlak naast een monument op deze locatie ook de monumentale waarden. Hierover is één en ander vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst en betreft daarmee een collegebevoegdheid.

Onder de Omgevingswet wordt ook de omgeving waarin een monument staat belangrijker en daar waar nodig ook beschermt. Vooruitlopend is dan ook in de geest van de Omgevingswet gekozen voor maximale ruimtelijke kwaliteit rond het monument. Dat betekent dat parkeerplaatsen in de nabijheid van de watertoren (maar dus niet op eigen terrein) worden gerealiseerd.

Integrale afstemming
Intern:
Stedenbouw
Verkeerskundige
Ruimtelijke ordening
Grondzaken/juridisch

Projectleider Nieuwveense Landen

Extern:
Initiatiefnemers
Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe
Waterschap Drents Overijsselse Delta

Financiën
De kosten voor het doorlopen van de procedure zijn voor rekening van de aanvrager. Eventuele planschade wordt verhaald op de initiatiefnemer middels een planschadeverhaalovereenkomst. De legesverordening die door uw raad is vastgesteld is van toepassing. Daarnaast worden overige kosten verhaald middels een anterieure overeenkomst.

Effecten overige programma's
N.v.t.

Communicatie
De aanvrager wordt op de hoogte gesteld van uw besluit.

Uitvoering
Voor de aanvraag is de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing (afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht). De ontwerp omgevingsvergunning en het ontwerp besluit hogere grenswaarde wordt op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en ligt zes weken ter inzage. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, kunnen wij als college de omgevingsvergunning verlenen. Uw concept vvgb wordt dan gezien als definitieve vvgb. Indien er wel zienswijzen worden ingediend, zullen wij uw raad om een definitieve vvgb vragen. U krijgt in dat geval de al dan niet aangepaste omgevingsvergunning inclusief reactienota voorgelegd.

Effecten op pijlers duurzaamheid
N.v.t.

Bijlagen
1. Ontwerpbeschikking omgevingsvergunning Steenwijkerstraatweg 81
2. Ruimtelijke onderbouwing
3. Aanvraagformulier
4. Bijlage impressie woning
5. Notitie Watertoren Meppel – mogelijkheden en kansen voor de herontwikkeling
6. Situatietekening
7. Diverse tekeningen
8. Concept ontwerpbesluit hogere grenswaarden
9. Memo gemeenteraad vvgb omgevingsvergunning Steenwijkerstraatweg 81

Burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

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