

Agendapunt: 5.3

Meppel, 18 maart 2025

Aan de Gemeenteraad.

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Raadsvoorstel nr.
3260692

Onderwerp:

Wijzigen van het omgevingsplan gemeente Meppel

Voorgesteld besluit:

1. De reactienota zienswijzen wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Meppel deelgebieden Binnenstad-Centrumschil en Noordpoort vast te stellen;
2. Het omgevingsplan gemeente Meppel te wijzigen conform het in bijlage 1 opgenomen wijzigingsbesluit;
3. De regels uit de navolgende bestemmingsplannen voor zover die onderdeel zijn van het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Meppel, op de locaties waarvoor het in beslisregel 2 bedoelde wijzigingsbesluit geldt, te laten vervallen:
 - Meppel – Binnenstad met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.Binnenstad-BPC1; Meppel – Centrumschil met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.Centrumschil-BPC1 & NL.IMRO.0119 en Centrumschil-BPC2;
 - Marten Ottenlaan 21 met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.MartenOttenlaan-BPC1;
 - Kinkhorststraat met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.Kinkhorststraat-BPC1;
 - Meppel - Grote Oever met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.GroteOever-BPC1;
 - Meppel - Kromme Elleboog met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.KrommeElleboog-BPC1;
 - Meppel - Binnenstad, partiële herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.SvBBinnenstad-BPC1;
 - Meppel - Verplaatsing Lidl met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.VerpSuperVledder-BPC1;
 - Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.Parkeren2018-BPC1;
 - Meppel - Het Vledder 2018 met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.Vledder2018-BPC1;
 - Meppel - Transformatiegebied Noord-poort met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.TFGNoordpoort-BPC1;
 - Meppel - Paraplubestemmingsplan geluidszone scheepswerf met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.GeluidzoneWerf2019-BPC1;
 - Meppel - Centrumschil, herziening Zuideinde 76 met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.Zuideinde76-BPC1;

- Meppel - Zuideinde 28 met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.BPZuideinde282019-BPC1;
 - Meppel - MULO locatie met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.mulolocatie-BPC1;
 - Meppel - Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o. met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.kruisstraat6eo-BPC1;
 - Meppel - Com. De Vos van Steenwijk-laan 10 met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.VosvanSteenwijk-BPC1;
 - Meppel Centrumshil, herziening Eendrachtstraat 28 met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.eendrachtstraat28-BPC1;
 - Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting met IMRO identificatie: NL.IMRO.0119.Wonen2022-BPC1;
4. De beleidsregel 'Uiterlijk en plaatsing bouwwerken Noordpoort' ongewijzigd vast te stellen;
 5. De beleidsregel 'Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort' (vastgesteld op 18 juni 2020) in te trekken.

Inleiding:

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. Gemeenten hebben een aanzienlijke taak bij deze stelselwijziging en transitie in het fysiek domein. We hebben ons als gemeente Meppel zo goed mogelijk op de inwerkingtreding voorbereid. Uw college heeft op 17 januari 2023 een nadere uitwerking van het plan van aanpak om te komen tot één omgevingsplan in 2029 vastgesteld. Inmiddels hebben gemeenten de tijd tot 2032 om alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen om te zetten in één actueel omgevingsplan. De voorliggende wijziging is één van de stappen richting één omgevingsplan voor de hele gemeente Meppel dat voldoet aan de eisen die de Omgevingswet daaraan stelt.

Het omgevingsplan bevat alle regels met betrekking tot de fysieke leefomgeving binnen een gemeente. Voorliggend besluit wijziging van het omgevingsplan is volgens de nieuwe standaarden en volgens de Omgevingswet opgebouwd. De opbouw, uitstraling, techniek en documenten voor het omgevingsplan zijn vanuit de wet anders dan bij bestemmingsplannen en verordeningen onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarom is bij voorliggend besluit een memo toegevoegd met uitleg over hoe het omgevingsplan gelezen en geraadpleegd kan worden, zie bijlage 5 memo "Hoe lees ik het omgevingsplan?".

Het voorontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor het gebied Binnenstad en Centrumshil heeft in oktober en november 2023 ter inzage gelegen. De overleg- en inspraakreacties zijn verwerkt in het participatieverslag. Een belangrijke wijziging sinds het voorontwerp is dat aan het ontwerp wijzigingsbesluit het deelgebied Noordpoort is toegevoegd. Dit samenvoegen is gedaan omdat meerdere wijzigingen van het omgevingsplan naast elkaar technisch een uitdaging is waarbij op dit moment de kans op fouten groot is.

Voor Noordpoort is in december 2023 een Nota van Uitgangspunten vastgesteld. Daarin is opgenomen dat het voorontwerp wordt overgeslagen. Voor dit transformatiegebied geldt op dit moment het Chw bestemmingsplan Meppel-Transformatiegebied Noordpoort, dat onderdeel uitmaakt van het zogenoemde tijdelijke deel van het omgevingsplan. In de Nota van Uitgangspunten is aangegeven dat gelet op de WBI-gelden binnen het transformatiegebied 972 woningen moeten worden gerealiseerd. Dit wordt niet gedragen door het Chw bestemmingsplan. Daarom wordt dit tijdelijke deel van het omgevingsplan gewijzigd, zodat meer woningen kunnen worden gerealiseerd. Het gewijzigde omgevingsplan voor het transformatiegebied zal op dezelfde manier werken als de systematiek die met het Chw bestemmingsplan is vastgelegd. Initiatiefnemers kunnen een aanvraag voor een omgevingsvergunning aanvragen voor het realiseren van een woningbouwplan. Dit plan wordt getoetst aan de globale regels die in het omgevingsplan zijn opgenomen. In beoordelingsregels waar in de planregels naar verwezen wordt, is een concretisering van deze globale regels opgenomen. Deze systematiek is na het in werking treden van het Chw bestemmingsplan al een aantal keren met succes toegepast. De bestaande bedrijfsmatige activiteiten die in het transformatiegebied worden uitgeoefend, worden met de wijziging van het omgevingsplan onder het overgangsrecht geplaatst. Met dit systeem wordt de transformatie van Noordpoort naar een woongebied conform de voorwaarden van de WBI-regeling planologisch mogelijk gemaakt.

Het ontwerp wijzigingsbesluit heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 21 november 2024 tot en met 1 januari 2025. Gedurende deze periode zijn 25 zienswijzen ingediend.

De ontwerp beleidsregels hebben vanaf 28 november 2024 tot en met 6 januari 2025 ter inzage gelegen. Hiertegen is één zienswijze ingediend. De beleidsregels zijn een collegebevoegdheid en zien toe op de uitvoering van het plan. Uitzondering hierop is de beleidsregel 'Uiterlijk en plaatsing bouwwerken Noordpoort' omdat dit het welstandsregime betreft dat ook onder de Omgevingswet een raadsbevoegdheid is.

De ontwerp besluiten hogere waarden heeft ook vanaf 28 november 2024 tot en met 6 januari 2025 ter inzage gelegen. Tegen deze ontwerpbesluiten zijn geen zienswijze ingediend. Het vaststellen van hogere waarden is nodig vanwege verkeerslawaaï en industrielawaai. Het betreft een collegebevoegdheid. Het college heeft de beleidsregels ter informatie bij de raadsstukken gevoegd.

De beleidsregel sociaal vereveningsfonds heeft niet ter inzage gelegen. Het betreft een collegebevoegdheid. De regels in het omgevingsplan over sociale woningbouw en het sociaal vereveningsfonds hebben geen ruimtelijke impact. De invulling van deze regels middels een open normen systeem hebben daarmee ook geen ruimtelijke impact. Daardoor hoeft er dus geen weging van belangen in de fysieke leefomgeving plaats te vinden. De beleidsregel gaat zuiver over een financiële afdracht om de doelstelling van het omgevingsplan, 16% sociale woningbouw, mogelijk te maken. Daarom hoeft de beleidsregel niet ter inzage gelegd te worden.

Middels deze beleidsregel dragen ontwikkelaars die geen sociale woningbouw kunnen of willen realiseren bij aan een fonds waaruit projecten gefinancierd worden die wel sociale woningbouw realiseren. Dit voorkomt dat niet één ontwikkelaar die als laatste een aanvraag doet, alle sociale woningbouw moet realiseren. Deze beleidsregel betreft een collegebevoegdheid. De manier van werken dat juridisch wordt geborgd in het Omgevingsplan is uw bevoegdheid als raad.

Het omgevingsplan is te raadplegen via pre.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart. Na uw besluit wordt het omgevingsplan gepubliceerd op de officiële manier (zie communicatieparagraaf in dit voorstel).

Beoogd (maatschappelijk) effect

De eerste wijziging van het omgevingsplan draagt bij aan de wettelijke plicht om te komen tot één omgevingsplan voor de gehele gemeente volgens de nieuwe standaarden. Het wijzigen van het omgevingsplan maakt het realiseren van de stadsentree en 1.000 woningen mogelijk. De wijziging draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Meppel.

Argumenten

1.1 Het beantwoorden van zienswijzen is een belangrijk onderdeel van participatie waarin de raad aangeeft wat met de zienswijzen is gedaan

Een belangrijk onderdeel van participatie is de terugkoppeling wat met de gedane opmerkingen is gedaan en waarom. In de reactienota zienswijzen wordt aangegeven wat er met de zienswijzen is gedaan. Door de reactienota vast te stellen worden de zienswijzen formeel van een reactie van uw raad voorzien.

1.2 De zienswijzen geven aanleiding tot het aanpassen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Meppel voor deelgebieden Binnenstad en Centrumschil & Noordpoort

De ingediende zienswijzen hebben tot aanpassingen in het omgevingsplan geleid. Zo is er bijvoorbeeld een pand niet meer als beeldbepalend opgenomen in het voorstel. Daarnaast wordt voorgesteld dat de overgangstermijn in Noordpoort voor enkele bedrijven verlengd van vijf naar zeven jaar naar aanleiding van de zienswijze. Voor overige wijzigingen en de redenen waarom verwijzen wij u naar de reactienota zienswijzen wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Meppel deelgebieden Binnenstad-Centrumschil en Noordpoort.

2.1 Deze eerste wijziging draagt bij aan het realiseren van één omgevingsplan voor de gehele gemeente Meppel

Per 1 januari 2024 vormen de geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen samen met alle bestaande verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving en de Bruidsschat (Rijksregels die in Hoofdstuk 22 van het omgevingsplan zijn opgenomen) van rechtswege het tijdelijk deel van het omgevingsplan Meppel. Per 1 januari 2032 moeten gemeenten één omgevingsplan voor hun hele grondgebied hebben, dat voldoet aan de eisen van de Omgevingswet. Het tijdelijk deel moeten we de komende jaren omvormen naar een 'echt'

omgevingsplan. In de gemeente Meppel zijn we gestart met het gebied Binnenstad en Centrumschil en zullen we gebiedsgericht de rest van het omgevingsplan ombouwen.

Noordpoort

Daarnaast is in dit wijzigingsbesluit het transformatiegebied Noordpoort opgenomen. In dit deelgebied zijn ruimtelijke kaders opgenomen om de bouw van 1.000 woningen mogelijk te maken. Deze eerste wijziging draagt bij aan de realisatie van hét omgevingsplan en de woningbouwopgave van de gemeente Meppel.

2.2 De wijziging voor Binnenstad en Centrumschil is zoveel mogelijk beleidsneutraal

In het Ambitiedocument Omgevingswet (2019 vastgesteld door de raad) is vastgelegd dat regels in het omgevingsplan zo veel mogelijk in beleidskaders moeten zijn gefundeerd. Dat betekent dat de eerste wijziging van het omgevingsplan zo veel mogelijk beleidsneutraal is. Een volledig beleidsneutrale overgang is echter niet mogelijk. Onder de nieuwe wetgeving gaan een aantal verantwoordelijkheden over van het Rijk naar gemeenten en zijn veel zaken anders geregeld. Dat betekent nieuwe keuzes. Wel is bij het opstellen van het wijzigingsbesluit het zoveel als mogelijk beleidsneutraal wijzigen het uitgangspunt geweest.

2.3 In de wijziging wordt het gemeentelijk beschermd stadsgezicht in Binnenstad-Centrumschil juridisch geborgd

Met het wijzigingsbesluit omgevingsplan wordt het voornemen uitgesproken om een gemeentelijk beschermd stadsgezicht Binnenstad-Centrumschil aan te wijzen en juridisch te borgen. Hiermee geven we invulling aan de Erfgoednota die door de raad is vastgesteld, zie ook argument 2.5. Met betrekking daartoe zijn regels opgenomen in het omgevingsplan.

2.4 In de wijziging worden de beeldbepalende panden extra beschermd

Naast het voornemen om in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht te borgen, is er ook het voornemen om beeldbepalende panden aan te wijzen. Deze panden zijn geen (gemeentelijke) monumenten en krijgen ook niet de status van monument. Vergunningvrij bouwen aan, op of bij deze panden is nog steeds mogelijk. Echter is het op basis van bestaand beleid wel wenselijk dat deze panden zelf meer en beter beschermd worden dan dat nu het geval is. Bij de sloop en/of verbouwing van deze panden worden in de nieuwe regels vergunningplichten opgenomen. Aan deze vergunningplichten zijn extra indieningsvereisten en beoordelingsregels gekoppeld. Hiermee wordt voorkomen dat cultuurhistorische waarden verdwijnen. Voor de overige panden in het gemeentelijk beschermd stadsgezicht wordt een sloopvergunningstelsel opgenomen, deze regeling gaat minder ver dan die voor beeldbepalende panden. In beide gevallen wordt de Adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit om advies gevraagd bij vergunningaanvragen.

2.5 Acties erfgoednota uitgewerkt in het omgevingsplan

Bij het wijzigingsbesluit voor het deelgebied Binnenstad en Centrumschil is de erfgoednota Meppeler erfgoed NU uitgewerkt in het omgevingsplan. Concrete acties

uit de erfgoednota zijn verder uitgewerkt en, daar waar dat mogelijk is, juridisch geregeld en geborgd in het Omgevingsplan. Het betreft de acties 2, 3, 4, 5, 6 en 7. Voor actiepunt 9 (bouwhistorische verkenningen) zijn indieningsvereisten opgenomen in het omgevingsplan: voor veel panden moet bij de vergunningaanvraag een bouwhistorisch onderzoek worden aangeleverd. Met betrekking tot actiepunt 10 hebben we indieningsvereisten opgenomen en ook beschrijvingen wat de beeldbepalende panden nou beeldbepalend maakt. Hiermee zijn deze actiepunten volledig, grotendeels of deels verwerkt in het omgevingsplan.

2.6 De ontwikkeling van 1.000 woningen in Noordpoort wordt mogelijk gemaakt

In de wijziging van het omgevingsplan zijn de nieuwe juridische kaders voor de transformatie van Noordpoort opgenomen. Met deze nieuwe regels, zoals onderbouwd in de motivering en waarvoor de noodzakelijke onderzoeken zijn uitgevoerd, wordt de bouw van 1.000 woningen realiseerbaar.

2.7 Het omgevingsplan voorziet in open normen voor Noordpoort

Het huidige Chw bestemmingsplan 'Meppel – Transformatiegebied Noordpoort' uit 2020 voorziet in zogenoemde open normen. Dit nu al in Noordpoort toegepaste systeem is verwerkt in het omgevingsplan. Daarmee wordt aangesloten bij de al bewezen werkwijze van deze open normen. In het omgevingsplan zijn de open normen begrensd en daarom juridisch conform de ontstane jurisprudentie op het gebied van open normen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar sub-paragraaf 5.2.5 van de motivering van de wijziging van het omgevingsplan.

2.8 De welstandsnota is als open norm verbonden aan het omgevingsplan en kan straks daardoor in stand blijven na vaststelling van het omgevingsplan

Welstand was tot 1 januari 2024 geregeld op basis van de Woningwet. Deze wet is opgegaan in de Omgevingswet.. Op grond van het overgangsrecht van de Omgevingswet wordt de bestaande Welstandsnota Binnenstad & Centrumschil aangemerkt als beleidsregel die ziet op het uiterlijk van bouwwerken. In het omgevingsplan moet een koppeling worden gemaakt middels open normen met de welstandsnota. De wijziging van het omgevingsplan ziet hierop toe.

2.9 Met de structuur en opbouw van deze eerste wijziging investeert uw raad in een goede basis van het hele omgevingsplan gemeente Meppel

Voor de eerste wijziging van het omgevingsplan is een gebied gekozen met relatief weinig veranderingen. De eerste wijziging is echter wel complex gebleken, omdat in de Binnenstad en de Centrumschil veel uiteenlopende activiteiten plaatsvinden, veel milieu-invloeden zijn (industrieterrein, wegen en spoor etc.), veel cultuurhistorische waarden aanwezig zijn etc. Het is een grote klus gebleken. Maar dat betekent wel dat we voor een groot aantal activiteiten al regels hebben staan. De structuur en opbouw van de eerste wijziging van het omgevingsplan hebben we bovendien zodanig gekozen dat deze passend is voor de andere gebieden en makkelijk aangevuld kan worden.

Voor Noordpoort geldt dat dit een ontwikkelingsgericht deel van het omgevingsplan is. Deze ontwikkeling past in de al opgezette structuur en opbouw van het omgevingsplan gemeente Meppel, maar kent wel een eigen opzet.

2.10 Door voor deelgebieden Binnenstad en Centruschil en Noordpoort één wijzigingsbesluit te maken blijft het wijzigingsbesluit technisch overzichtelijk

In het verleden werden bestemmingsplannen vastgesteld die van kracht werden verklaard. Onder de Omgevingswet werkt het ruimtelijk instrument niet meer zo. Het aanpassen van de ruimtelijke regels betekent een wijziging van het ene omgevingsplan van de gemeente Meppel. Dit is eigenlijk het wijzigen van de geldende regels van het bestaande omgevingsplan van de gemeente Meppel. Meerdere wijzigingsbesluiten naast elkaar is technisch een uitdaging en leidt tot een groter risico op fouten in de verschillende wijzigingsbesluiten. Daarom zijn beide omgevingsplanwijzigingen samengevoegd tot één wijzigingsbesluit. Bijkomend voordeel is dat het college één voorbereidingsprocedure heeft kunnen draaien voor beide plannen.

2.11 In de wijziging van het omgevingsplan zijn voor Noordpoort regels kostenverhaal opgenomen

Op grond van de Omgevingswet geldt er voor de gemeente een plicht tot kostenverhaal. Omdat niet voor alle locaties een anterieure overeenkomst is gesloten en ook niet alle locaties in eigendom zijn van de gemeente, moeten in het omgevingsplan kostenverhaalsregels voor het transformatiegebied Noordpoort worden opgenomen. Dit betreft publiekrechtelijk kostenverhaal op basis van artikel 13.6.3 van de Omgevingswet. In het plan is gekozen voor het systeem zonder tijdvak. Het systeem zonder tijdvak is bij uitstek geschikt voor gebiedsontwikkelingen met een organische ontwikkelstrategie zoals Noordpoort. In het Chw bestemmingsplan voor Noordpoort waren ook al regels kostenverhaal opgenomen. In die zin is dit onderdeel niet nieuw.

2.12 Het wijziging omgevingsplan geeft richting aan duurzaam warmtegebruik

Op grond van de Omgevingswet moet het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan bijdragen aan de doelen van deze wet. Eén van deze doelen is het beperken van het gebruik van natuurlijke grondstoffen. Een duurzame manier van verwarmen van de gebouwde omgeving is een vereiste. Om inzicht te krijgen in warmteconcepten is door DWA onderzoek gedaan. De gemeente heeft hierop een proces ingezet om tot een warmteconcept te komen. Belangrijk hierbij is om te komen tot een haalbaar plan. Daarnaast zijn er landelijke ontwikkelingen om rekening mee te houden. De nieuwe warmtewet is in aantocht maar nog steeds niet vastgesteld. Deze wet voorziet bij warmtenetten zeer waarschijnlijk in een grote rol voor gemeenten. Daarom zal dit onderdeel nog nadere uitwerking vergen.

3.1 Het vaststellen van welstandskaders is een raadsbevoegdheid

In de meeste gevallen is het vaststellen van een beleidsregel een collegebevoegdheid. Welstand was onder de Wro al een raadsbevoegdheid en dat is onder de Omgevingswet nog steeds het geval (op basis van artikel 4.19 Ow). Het

nieuwe welstandsregime zoals vastgelegd in de beleidsregel 'Uiterlijk en plaatsing bouwwerken Noordpoort' dient dan ook door de raad vastgesteld te worden. De overige beleidsregels voor Noordpoort betreffen collegebevoegdheden.

3.2 In de beleidsregel 'Uiterlijk en plaatsing van bouwwerken' is de beeldkwaliteit van Noordpoort beschreven

In de Nota van Uitgangspunten van de gemeenteraad is opgenomen dat met nadere beleidsregels voor welstand gewerkt zou worden. In het omgevingsplan zijn open normen opgenomen. Eén van die open normen is het onderdeel dat voorheen welstand werd genoemd. Dit betreft een raadsbevoegdheid. Als er een open norm over het uiterlijk van bouwwerken in het omgevingsplan is opgenomen dan moet hiervoor een beleidsregel worden vastgesteld. Om de uitstraling van Noordpoort te reguleren en om de stadsbouwmeester een toetsingskader te geven is de beleidsregel 'Uiterlijk en plaatsing van bouwwerken' opgesteld.

3.3 De beleidsregel ziet toe op een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling van Noordpoort

De normen voor de uitstraling en plaatsen van bouwwerken wordt middels deze beleidsregel gereguleerd. Met het reguleren van dit onderdeel ontstaat sturing op de uitstraling van het gebied waardoor de beoogde kwaliteit daadwerkelijk bereikt kan worden.

4.1 De beleidsregel 'Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort' is niet meer toereikend voor de beoogde invulling van Noordpoort

De beleidsregel zag toe op de ontwikkeling van Noordpoort als een gemengd gebied waarin meerdere functies naast elkaar konden bestaan. In de nota van uitgangspunten die de gemeenteraad in december 2023 heeft vastgesteld zijn de uitgangspunten gewijzigd. De functie in Noordpoort zal voornamelijk wonen worden. De toekomstige uitstraling verandert daardoor. Aan de nieuwe ontwikkeling moeten passende welstandskaders meegegeven worden. Hiervoor zijn nieuwe kaders opgesteld in een nieuwe beleidsregel.

4.2 De beleidsregel 'Uiterlijk en plaatsing bouwwerken Noordpoort' vervangt de beleidsregel 'Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort' voor het welstandsregime.

In een deel van de nu beleidsregel 'Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort' is het welstandsregime voor Noordpoort geregeld. Zoals in argument 4.1 is toegelicht dient er een nieuw welstandsregime geregeld te worden. In de beleidsregel 'Uiterlijk en plaatsing bouwwerken Noordpoort' is het nieuwe welstandsregime vastgelegd. Door deze beleidsregel vast te stellen is er een nieuw welstandskader waarmee de ontwikkeling van Noordpoort als voornamelijk woongebied mogelijk gemaakt kan worden. De oude beleidsregel is met het vaststellen van de nieuwe overbodig geworden en dient door de raad te worden ingetrokken.

Kanttekeningen

2.1 Het aanwijzen van een gemeentelijk beschermd stadsgezicht leidt tot extra werk

De Omgevingswet vereist dat er aandacht wordt besteed aan de omgeving van het monument. Hoe dat gedaan wordt is vormvrij maar dient wel gemotiveerd te worden. Dit leidt tot meer werk voor gemeenten. Door het aanwijzen van een gemeentelijk beschermd stadsgezicht, wordt nog meer gevraagd van de ambtelijke organisatie. Immers ontstaan er extra vergunningsplichten met bijbehorende beoordelingsregels. Dit zal leiden tot meer vergunningsaanvragen. Daarnaast dient het belang van het beschermd stadsgezicht afgewogen te worden bij vergunningen. De nodige onderzoeken en motivatie in het kader van beschermd stadsgezicht dient getoetst te worden. Dit vraagt extra capaciteit van de ambtelijke organisatie. Voor deze extra structurele belasting is een eerste inschatting gemaakt en verwerkt in de begroting 2025. Het is nog onbekend of dit voldoende is.

2.2 Het aanwijzen van beeldbepalende panden leidt tot extra werk voor de organisatie

Naast het gemeentelijk beschermd stadsgezicht worden ook beeldbepalende panden in de Binnenstad en de Centrumschil beter beschermd. Dit betekent dat specifiek voor beeldbepalende panden meer vergunningsplichten, aanvullende motivatie en onderzoeken nodig zijn bij sloop en/of verbouwingen en/of nieuwbouw. Dit zal leiden tot meer vergunningsaanvragen hetgeen extra capaciteit van de ambtelijke organisatie vergt voor het toetsen en beoordelen van aanvragen. Voor deze extra structurele belasting is een eerste inschatting gemaakt en verwerkt in de begroting 2025. Het is nog onbekend of dit voldoende is.

2.3 Het opnemen van sloopvergunningen leidt tot het voorkomen van het verlies van waardevolle elementen maar zal tot meer werk leiden voor de organisatie

Naast voorgaande vergunningplichten wordt ook het slopen gereguleerd. Dat is op dit moment nog nergens in Binnenstad en Centrumschil. Door sloop te reguleren ontstaat extra structurele werkdruk in de ambtelijke organisatie.

2.4 De mogelijkheid bestaat dat niet alle kosten voor Noordpoort te verhalen zijn

In het omgevingsplan zijn regels kostenverhaal opgenomen (zie argument 2.11). In de beleidsregel voor het kostenverhaal is juridisch onder andere geborgd hoe de afdracht berekend dient te worden. Wanneer er binnen een project grote kostenposten zijn, bijvoorbeeld saneren van grond, kan dit leiden tot de situatie waarin geen of een niet-kosten-dekkende afdracht worden geëist. Dit is niet anders te ondervangen. Het is echter een risico bij het transformeren van oude industrieterreinen naar woonwijken.

2.5 Kostenverhaal gaat boven sociaal verevenen

In het omgevingsplan voor Noordpoort zitten regels kostenverhaal (zie argument 2.11). Hiermee worden kosten die de gemeente maakt voor Noordpoort verhaald. Om bij een organische ontwikkeling te kunnen sturen op sociale woningbouw, is een systeem van verevening in het omgevingsplan opgenomen. Hiervoor geldt echter dat de afdracht aan kostenverhaal wettelijk voorrang heeft boven de afdracht aan het

sociale vereveningsfonds. Voor het kostenverhaal en voor de verevening sociale woningbouw worden berekeningen gemaakt die in het omgevingsplan zijn opgenomen. Aan de afdracht zijn grenzen gesteld, immers als een project verlies lijdt of nauwelijks opbrengst heeft, kan uit het project geen afdracht plaatsvinden. Bij bepaalde projecten binnen Noordpoort valt niet uit te sluiten dat uit de berekening voortvloeit dat met de afdracht op basis van het kostenverhaal mogelijk is maar dat een afdracht aan het vereveningsfonds niet meer mogelijk is. Wettelijk gezien gaat het kostenverhaal vóór op het vereveningsfonds, hierop kan de gemeente geen uitzondering maken of krijgen.

2.6 Het voorstel gaat uit van een publiekrechtelijk kostenverhaal

Voor het transformatiegebied Noordpoort zijn regels kostenverhaal opgenomen. Dit betekent dat het kostenverhaal met publiekrechtelijke beschikkingen wordt geregeld. Dit is een net iets andere werkwijze dan privaatrechtelijk kostenverhaal met anterieure overeenkomsten. Privaatrechtelijk de kosten verhalen kan in het geval van Noordpoort niet omdat in dat geval voordat het omgevingsplan vastgesteld kan worden met alle ontwikkelaars een anterieure overeenkomst gesloten moet zijn. Dit vereist dus ook dat de ontwikkelaars hun plannen af moeten hebben om een overeenkomst over het kostenverhaal te kunnen sluiten. Door het kostenverhaal in het omgevingsplan op de publiekrechtelijke manier te regelen, is het niet nodig om met alle partijen in het gebied een anterieure overeenkomst gesloten te hebben voordat de wijziging van het omgevingsplan vastgesteld wordt.

2.7 Het voorstel voorziet niet in subsidies voor het in standhouden van beeldbepalende panden

Voor rijksmonumenten bestaan vaak subsidies om ze in stand te houden. Hieruit kunnen verbouwingen en/of restauraties bekostigd worden. Via diverse kanalen (waaronder ingediende zienswijzen) hebben eigenaren aangegeven dat zij een dergelijke subsidie verwachten voor beeldbepalende panden. Het voorliggende voorstel voorziet niet in deze wens. Overigens bestaat voor gemeentelijke monumenten een dergelijke subsidie in de gemeente Meppel niet. En voor de provinciale monumenten zijn de beschikbare subsidies ook summier.

2.8 Het voorstel voorziet niet in een vrijstelling voor duurzaamheidsmaatregelen voor beeldbepalende panden

Diverse eigenaren van beeldbepalende panden hebben middels een zienswijze aangegeven dat zij graag een vrijstelling voor duurzaamheidsmaatregelen in het omgevingsplan zouden willen hebben. Hoewel de gemeente duurzaamheidsdoelstellingen en ambities heeft, is er geen vrijstelling opgenomen voor deze maatregelen in het omgevingsplan. Een vrijstelling zou betekenen dat de karakteristieke of beeldbepalende elementen van panden gesloopt of aangepast kunnen worden zonder omgevingsvergunning. Daarmee kunnen elementen van beeldbepalende panden verloren gaan zonder dat de gemeente dit kan voorkomen. Aangezien veel panden uniek zijn is het niet mogelijk om generieke regels voor vrijstelling te maken. Wel heeft de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE) diverse handreikingen voor het verduurzamen van monumenten. Deze handreikingen kunnen

helpen bij het verduurzamen van monumenten en beeldbepalende panden in Meppel. Overigens zijn de beperkingen voor vergunningvrij bouwen die wel gelden voor rijks-, provinciale en gemeentelijke monumenten niet van toepassing op beeldbepalende panden.

3.1 Het wijzigingsbesluit omgevingsplan maakt een parkeerhub ruimtelijk mogelijk.

Indien er een parkeerhub komt in Noordpoort dan zijn aanvullende (flankerende) maatregelen in de omgeving nodig. Een voorbeeld is gereguleerd parkeren. De parkeerhub zal namelijk financieel rendabel moeten zijn en zal daarom een klein bedrag kosten. Het in stand laten van het gratis parkeren in de omgeving van de parkeerhub, maakt deze onrendabel. Indien de parkeerhub gerealiseerd wordt zullen dus aanvullende maatregelen nodig zijn.

Integrale afstemming

Het omgevingsplan, de beleidsregels en de besluiten hogere waarden zijn tot stand gekomen in afstemming met:

- Ruimte Initiatief
- Advies
- Ruimte en verzorgen
- Economie en regio
- Leefbaarheid en wijkregie
- Duurzaam
- Omgevingsdienst Drenthe (ODD)
- Veiligheidsregio Drenthe (VRD)
- Gemeentelijke gezondheidsdienst Drenthe (GGD)

Financiën

Het voorstel zelf leidt niet direct tot meer exploitatielasten (investeringen). Wel zal er kostenverhaal plaatsvinden (zie ook argument 1.11) via het publiekrechtelijk spoor.

Ook is een deel van het gebied in eigendom van de gemeente. Hiervoor zal een grondexploitatie geopend worden. Hiervoor is een separaat voorstel opgesteld voor de gemeenteraad. Het uitgangspunt op dit moment is dat dit een positieve grondexploitatie wordt.

De aanwijzing van een gemeentelijk beschermd stadsgezicht en de extra vergunningplichten voor beeldbepalende en andere panden zal leiden tot extra inzet voor de organisatie. Een deel van de extra kosten zal via de leges kunnen worden gedekt. Nog onbekend is hoeveel extra capaciteit precies nodig is en welke kosten daarmee gemoeid zijn. Er is vanaf de begroting 2025 een bedrag van €150.000,- opgenomen op basis van een eerste, globale inschatting.

Effecten overige programma's

Duurzaamheid

Bouwstenennotitie wonen

Communicatie

Het door uw raad genomen wijzigingsbesluit wordt gepubliceerd in het Digitaal Stelsel Leefomgeving (DSO) en wordt bekendgemaakt met een bericht via de Landelijke Voorziening Bekendmaken en Beschikbaarstellen (LVBB). De LVBB zorgt:

- Dat de publicatie plaatsvindt en volgens de juridische vereisten gebeurt;
- Dat het besluit en geconsolideerde regeling te zien zijn in wetten- en regelingenbanken en registers (volgens wettelijke eisen);
- De geconsolideerde regeling ook te zien is in het Omgevingsloket.

Na de bekendmaking wordt het door uw raad genomen besluit ter inzage gelegd. Gedurende zes weken kan iedere belanghebbende beroep aantekenen tegen het door u genomen besluit.

Uitvoering

Het genomen besluit wordt ter inzage gelegd. Wanneer het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan daarna onherroepelijk is, geldt voor de deelgebieden Binnenstad & Centrumschil en Noordpoort de regels uit het omgevingsplan. De bestemmingsplannen die hier golden komen te vervallen.

Voor Noordpoort maakt het omgevingsplan de woningbouwambities van uw raad mogelijk. Na het onherroepelijk worden van het wijzigingsbesluit zal aan het verder ontwikkelen van Noordpoort doorgewerkt worden.

Voor Binnenstad & Centrumschil betekent het dat de beeldbepalende panden beter beschermd zijn en er een gemeentelijk beschermd stadsgezicht is.

Effecten op pijlers duurzaamheid

In Noordpoort wordt zoveel mogelijk groen mogelijk gemaakt en dient klimaatadaptatie toegepast te worden. Daarnaast wordt in het omgevingsplan rekening gehouden met een warmtenet. Sterker, het omgevingsplan stuurt die richting uit (argument 2.12).

Bijlagen

1. Bijlage 1: wijzigingsbesluit inclusief bijlagen;
2. Motivering wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Meppel voor deelgebieden Binnenstad en Centrumschil & Noordpoort;
3. Reactienota zienswijzen Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Meppel deelgebieden Binnenstad-Centrumschil en Noordpoort;

Ter informatie:

4. Reactienota zienswijzen Beleidsregels Noordpoort;
5. Beleidsregel 'Uiterlijk en plaatsing bouwwerken Noordpoort';

6. Beleidsregel 'Bouwen, aanleggen en ruimtelijk inrichten van het transformatiegebied Noordpoort';
7. Beleidsregel 'Nota maatwerk parkeernormen Noordpoort'
8. Beleidsregel 'Sociaal vereveningsfonds';
9. Besluit hogere waarden ten behoeve van wegverkeerslawaaï;
10. Besluit hogere waarden ten behoeve van industrielawaai;
11. Participatieverslag Binnenstad-Centrumschil;
12. Participatieverslag Noordpoort;
13. Memo stikstof.

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,

de burgemeester,

A.J. Kastelein

ia
C. Bijl