Agendapunt:

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
1820610

Onderwerp:
Herziening bestemmingsplan 'Meppel – Randweg LTS'

Voorgesteld besluit:
1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel – Randweg LTS';
2. Het bestemmingsplan 'Meppel – Randweg LTS' met planidentificatie NL.IMRO.0119.RandwegLTS-BPC1 gewijzigd vast te stellen;
3. In te stemmen met het gewijzigde beeldkwaliteitsplan "Locatie praktijklokalen Voormalige Technische School Meppel";
4. In afwijking van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vat te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Inleiding:
In 2019 is de voormalige LTS locatie verkocht door middel van een biedboekprocedure. Gekoppeld aan deze procedure zit de verplichting om plannen voor de herontwikkeling uit te werken. Het biedboek dat in de procedure is gebruikt biedt diverse mogelijkheden als vervolgfunctie op deze locatie. Eén van de vervolgfuncties is wonen. De ondergeschikte vervolgfunctie kantoren in het hoofdgebouw past ook binnen de gestelde kaders in het biedboek. Eén van de belangrijke doelen van het aangeleverde plan is het behoud van het monumentale deel van de oude LTS. Dat wordt gedaan door middel van een nieuwe invulling.

De koper die ook initiatiefnemer is, heeft een plan uitgewerkt voor een vervolgfunctie. Daarvoor is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Hiervoor heeft de initiatiefnemer een ruimtelijke procedure gestart. Het nu voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om het monumentale voormalige LTS gebouw te verbouwen tot appartementen en ruimte voor enkele kantoren. Behoud van het monument staat daarbij centraal. De niet-monumentale praktijklokalen zijn reeds gesloopt. Op deze plaats maakt het nieuwe bestemmingsplan de bouw van woningen mogelijk.

Op basis van geluidsonderzoeken is een overschrijding van de geluidsnormen geconstateerd. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom op 21 november 2023 besloten een hogere grenswaarde vast te stellen voor de geluidsgevoelige bestemmingen aan de Randweg 1 vanwege de omliggende wegen waarvoor de voorkeurswaarde wordt overschreden.
De besluitvorming is getoetst aan de Wet geluidshinder en daarop gebaseerde uitvoeringsbesluiten. Daarnaast heeft toetsing plaatsgevonden aan de "Beleidsregel bij procedure hogere waarden Wet geluidshinder" uit 2007. Dit besluit is genomen ter onderbouwing van het bestemmingsplan. Het college is op basis van de Wet geluidshinder het bevoegd gezag om een hogere waarde vast te stellen.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Een nieuwe invulling van het monumentale pand en een nieuwe invulling voor het

vrijgekomen naastgelegen terrein met woningbouw, passend bij de behoefte van Meppel.

Argumenten

1.1 De reactienota zienswijzen geeft antwoord op de ingediende zienswijzen.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 maart tot en met 25 april 2023. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend door TenneT en Enexis. De zienswijzen zijn tijdig ontvangen en daarom ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de reactienota. In de reactienota is vervolgens aangegeven welke wijzigingen hebben plaatsgevonden ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.

2.1 Het herzien van het bestemmingsplan is nodig om deze ontwikkeling mogelijk te maken.
De huidige bestemming 'Maatschappelijk' staat geen wonen toe. Daarnaast zijn de bouwvlakken en bouwmogelijkheden in het huidige bestemmingsplan ook niet afdoende om het plan van initiatiefnemer mogelijk te maken. Om het realiseren van de vervolgfunctie mogelijk te maken moet het bestemmingsplan herzien worden.

2.2 Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.
Het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen van 15 maart tot en met 25 april 2023. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot een wijziging van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan. De nieuwe bebouwing is anders gesitueerd. In het ontwerp was sprake van specifieke bouwvlakken. Dit was niet de uiteindelijke wens van de gemeente. Daarnaast was geen sprake van dove gevels in het ontwerp. Het bestemmingsplan dat nu voorligt heeft een groot bouwvlak waarbinnen woningbouw mogelijk wordt gemaakt. Middels het beeldkwaliteitsplan en de anterieure overeenkomst wordt gestuurd op de nadere invulling waarbij met name aandacht is voor aantallen en kwaliteit.

2.3 De indieners van de zienswijzen geven aan dat er onvoldoende rekening is gehouden met geluidsoverlast en elektromagnetische velden.
TenneT en Enexis hebben ieder een zienswijze ingediend waarin zij op hoofdlijnen dezelfde aandachtspunten benoemen. Geluidsoverlast en de mogelijke invloed van elektromagnetische velden zijn de grootste zorg. Initiatiefnemer heeft voor wat betreft elektromagnetische velden de motivering uitgebreid. Met Enexis, de initiatiefnemer en specialisten van de RUD zijn diverse gesprekken geweest over het onderdeel geluid. Voor wat betreft het onderdeel geluidsoverlast van het trafostation aan de Westerstouwe heeft initiatiefnemer, na meerdere gesprekken met Enexis, de gemeente en geluidsadviseurs van de RUD, besloten het bouwplan te wijzigen. Het wijzigen van het plan is nauwgezet gevolgd door de gemeente in samenspraak met de geluidspecialisten van de RUD gedaan. Als gevolg daarvan is het bestemmingsplan ook gewijzigd. De initiatiefnemer heeft aan de zuidkant dove gevels toegepast om mogelijke geluidsoverlast, met name in de nacht, te voorkomen.
Eén en ander is nader geduid in de reactienota zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan 'Meppel – Randweg LTS'.

2.4 Het plan 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 onderzoekverplichting naar de verschillende ruimtelijke en

milieutechnische relevante aspecten. In het voorliggende bestemmingsplan wordt aan deze verplichtingen voldaan. De uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond in de toelichting op het bestemmingsplan.

2.5 De voorgestelde ontwikkeling is een passende nieuwe invulling voor dit gebied
Het bestaande pand staat al geruime tijd leeg met ernaast braakliggend terrein. In het biedboek is aangegeven dat verschillende vervolgfuncties op deze locatie wenselijk zijn. De invulling met woningen en een bestemming 'gemengd' is passend in deze omgeving. Binnen de bestemming 'gemengd' is zowel het realiseren van kantoren als woningen mogelijk. Het plan draagt bij aan het woonprogramma voor Meppel. Ook is het nog staande pand van de oude LTS een provinciaal monument. Een vervolgfunctie op deze locatie is nodig zodat het provinciale monument een goede invulling krijgt.

3.1 Een beeldkwaliteitsplan is nodig om te kunnen sturen op de kwaliteit van het plan.
Om de ruimtelijke kwaliteit te borgen is er naast het bestemmingsplan ook een beeldkwaliteitsplan nodig. Dit beeldkwaliteitsplan biedt een toetsingskader voor de uiteindelijke omgevingsvergunningaanvragen op het gebied van welstand. Het beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de welstandsnota.

3.2 De wijzigingen van de regels, toelichting en verbeelding van het bestemmingsplan hebben invloed op het beeldkwaliteitsplan.
Naar aanleiding van de zienswijzen zijn de regels, toelichting en planverbeelding aangepast. Met name om geluidsoverlast tegen te gaan is aan de zuidkant een dove gevel mogelijk gemaakt. De beoogde ontwikkeling past echter grotendeels nog steeds binnen het voorgestelde beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan zijn ten opzichte van het ontwerpplan enkele referentiebeelden aangepast. Daarnaast is de wens van de hofjesstructuur gewijzigd. Dit om tegemoet te komen aan de zienswijze omtrent het onderdeel geluid.

3.3 Op het beeldkwaliteitsplan is geen zienswijze ingediend.
Het ontwerp beeldkwaliteitsplan heeft conform de gemeentelijke inspraakverordening zes weken ter inzage gelegen tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende deze periode is geen zienswijze ingediend op het beeldkwaliteitsplan.

4.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd.
De Wet ruimtelijke ordening (ex artikel 6.12 eerste lid) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met het vaststellen van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. De kosten van de ontwikkeling van het bestemmingsplan worden gedekt door het betalen van leges door de initiatiefnemer aan de gemeente Meppel. Daarnaast is een anterieure overeenkomst gesloten waarin overige afspraken geregeld zijn. Tevens is met de initiatiefnemer een planschadeverhaalovereenkomst gesloten op grond van waarvan eventuele planschade verhaald kan worden. Daarom is er geen exploitatieplan nodig.

Kanttekeningen
2.1 Er is risico op een beroepsprocedure bij de Raad van State

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad zal na publicatie de mogelijkheid zijn tot het instellen van beroep bij de Raad van State. Hoewel het bestemmingsplan is gewijzigd, kunnen indieners van de zienswijzen de aanpassingen niet vergaand genoeg vinden en alsnog bezwaar maken.

Integrale afstemming
- Projectleider
- Stedenbouwkundige
- Verkeerskundige
- Jurist Grondzaken
- Adviseurs geluid van de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe

Financiën
Voor het in behandeling nemen van een verzoek tot herziening bestemmingsplan worden leges in rekening gebracht. Dit gebeurt conform de legesverordening. Voor de overige gemeentelijke kosten, afspraken en eventuele planschade is een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Eventuele planschade is voor rekening van de initiatiefnemer.

Effecten overige programma's
Het plan draagt als inbreidingslocatie bij aan de woningbouwopgave.

Communicatie
Na besluitvorming worden de besluiten op de gebruikelijke wijze gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad en de Meppeler Courant. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van de genomen besluiten. De indieners van de zienswijzen zullen worden geïnformeerd over de genomen besluiten en zij zullen de definitieve reactienota zienswijzen ontvangen.

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

Effecten op pijlers duurzaamheid
Nieuwbouw zal aardgasloze huizen bevatten.

Bijlagen
1. Reactienota zienswijzen
2. Zienswijze TenneT
3. Zienswijze Enexis
4. Bestemmingsplan 'Meppel – Randweg LTS' inclusief bijlagen

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

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