Gemeente Meppel

Agendapunt: 4.1

Vertrouwelijkheid: Openbaar

Meppel, 15 oktober 2024

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 1990916

Onderwerp:
Onderzoek naar woonfunctie voor de Molenhoek, de Boompjes en het Noordeinde

Voorgesteld besluit:

1. De woonactiviteit mogelijk te maken voor de panden aan de Molenhoek, de Boompjes en het Noordeinde door de grens van het industrieterrein aan te passen en daarmee de woningen binnen geluidaandachtsgebied te plaatsen (variant 2 uit het onderzoek);
2. Voorgaande besluit mee te nemen in de wijziging van het Omgevingsplan van de gemeente Meppel voor de industrie- en bedrijventerreinen waardoor na deze wijziging van het omgevingsplan de planologische oplossing daadwerkelijk gerealiseerd is.

Inleiding:
Het college is enige tijd bezig met het duurzaam oplossen van de situatie aan de Molenhoek, de Boompjes en het Noordeinde. Deze panden liggen op een gezoneerd industrieterrein. Begin van dit jaar is de procesnota 'Op weg naar een duurzame oplossing' vastgesteld. Deze procesnota is destijds ook met uw raad gedeeld. Het college heeft besloten om een planologisch onderzoek uit te voeren naar de mogelijkheden om de functie 'wonen' op de panden te leggen. Ondertussen is dit onderzoek afgerond en hieruit is gebleken dat het middels twee verschillende varianten mogelijk is om een woonfunctie toe te kennen aan de panden aan de Molenhoek, de Boompjes en het Noordeinde. Met dit voorstel wordt het vervolg ter besluitvorming voorgelegd.

Beoogd (maatschappelijk) effect
De functie 'wonen' voor de panden aan de Molenhoek, de Boompjes en het Noordeinde planologisch mogelijk maken.

Argumenten
1.1 Bij variant 1 is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties
Variant 1 maakt het wonen op een industrieterrein mogelijk. Dat kan omdat op grond van het overgangsrecht de Wet geluidshinder van kracht blijft totdat de gemeente geluidsproductieplafonds als omgevingswaarde vaststelt op grond van de Omgevingswet. Door een maas in de wetgeving is deze variant mogelijk. Het is echter niet de bedoeling van de wetgever geweest: bij wonen op zware industrieterreinen is namelijk geen sprake van een evenwichtige toedeling van

functies aan locaties. Bovendien lopen tegen soortgelijke constructies, waar wonen op een industrieterrein mogelijk wordt gemaakt, momenteel procedures bij de Raad van State. Deze variant brengt dan ook onzekerheid met zich mee. Daarmee biedt variant 1 niet de zekerheid aan de eigenaren die wel gewenst is. Met variant 1 blijft het twijfelachtig of een dergelijke motivatie stand zal houden.

1.2 De geluidssituatie blijft bij beide varianten gelijk
Bij zowel variant 1 als bij variant 2 blijft er sprake van een vrij forse geluidsbelasting. In nieuwe situaties zou een dergelijke situatie óf onwenselijk zijn óf extra maatregelen vragen om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Als de gemeente de wijziging van het omgevingsplan gaat initiëren dan wordt de gemeente de initiatiefnemer. Dit betekent dat eventuele nadelige gevolgen van de wijzigingen voor rekening van de gemeente zijn. Dit kunnen te nemen maatregelen zijn, maar ook nadeelcompensatie. Bij variant 1 bestaat er geen wettelijke verplichting voor de gemeente om maatregelen ten aanzien van het geluid te nemen. Bij variant 2 ontstaat deze wettelijke verplichting wel op het moment van vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor deze locaties. Dit heeft financiële consequenties voor de gemeente. De gemeten geluidsproductie is een momentopname en is niet de maximaal toegestane geluidsproductie. Zoals ook in het onderzoek benoemd is er nog ruimte binnen de geldende voorschriften van de verleende omgevingsvergunning om meer geluid te produceren.

1.3 Variant 2 brengt voor een groter gebied de planologische situatie overeen met de feitelijke situatie
Naast de Molenhoek, de Boompjes en het Noordeinde liggen ook kasteel Noordeinde en het Spectrum Medisch Centrum planologisch gezien op een industrieterrein (ondanks dat deze panden geen bedrijfsbestemming hebben). Door het industrieterrein te verkleinen, liggen deze locaties planologisch gezien ook niet meer op een industrieterrein. Daarmee wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

1.4 De gemeenteraad gaat over het wijzigen van het omgevingsplan
Het wijzigen van het omgevingsplan is een bevoegdheid van uw raad. Door dit besluit wordt het planologisch uitgangspunt als het ware vooraf bepaald en kan de gewenste duidelijkheid aan de eigenaren worden gegeven. Variant 2 is in het onderzoek zodanig onderzocht en beargumenteerd dat het gebruikt kan worden bij de motivatie voor het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan.

1.5 De onderzoeksvraag naar de mogelijkheid van woonfuncties is uitgevoerd
Zowel de inzet van het college als de wens van uw raad is dat aan de panden de gebruiksfunctie wonen gegeven wordt. Het onderzoek heeft zich dan ook beperkt tot het planologisch mogelijk maken van een woonfunctie voor de panden aan de Molenhoek, de Boompjes en het Noordeinde.

1.6 Beide varianten veroorzaken geen beperkingen voor de bestaande industrie
Zowel bij variant 1 als bij variant 2 is rekening gehouden met de bestaande planologische rechten op grond van de bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Bij beide varianten worden de planologische rechten van de industrie niet geschaad.

2.1 Door het onderzoek mee te nemen in de wijziging van het omgevingsplan voor industrie- en bedrijventerreinen is er sprake van één wijziging
Onder de Omgevingswet zijn veel milieuonderdelen anders geregeld dan onder de vorige wetgeving. Het college werkt planmatig aan het omzetten van alle bestemmingsplannen naar één omgevingsplan conform de Omgevingswet. Na Binnenstad en Centrumschil zijn de industrie- en bedrijventerreinen aan de beurt. De nu voorgestelde wijziging wordt verwerkt in de wijziging van het omgevingsplan voor industrie- en bedrijventerreinen. De inschatting is namelijk gemaakt dat de doorlooptijd voor een aparte wijziging niet veel korter is dan wanneer het tegelijkertijd met de wijziging voor industrie- en bedrijventerreinen wordt opgepakt.

2.2 De milieuaspecten vragen een forse inspanning omdat deze aspecten anders geregeld zijn onder de Omgevingswet
Onder de Omgevingswet worden de milieuaspecten veelal op een andere manier ruimtelijk geregeld. Zo bestaan bijvoorbeeld onder de Omgevingswet gezoneerde industrieterreinen niet meer. Hiervoor in de plaats dient de gehele geluidszone vervangen te worden door geluidsproductieplafonds. Aangezien de Molenhoek, de Boompjes en het Noordeinde op een gezoneerd industrieterrein liggen, vraagt de voorgestelde variant om een wijziging van de gehele geluidszone. Daarom is het advies om de voorgestelde wijziging mee te nemen in de wijziging voor de industrie- en bedrijventerreinen. Dat voorkomt in korte tijd twee wijzigingen van het omgevingsplan op één locatie en daarmee wordt mogelijke onduidelijkheid voorkomen.

Kanttekeningen
1.1 Er moet een keuze gemaakt worden over de planologische situatie
Meppel moet op 1 januari 2032 een actueel omgevingsplan hebben. Alle bestemmingsplannen, beheersverordeningen en overige regelgeving met betrekking tot ruimtelijke aspecten moeten voor die tijd omgezet worden in een actueel omgevingsplan. Het college heeft besloten om na de Binnenstad en Centrumschil met industrie- en bedrijventerreinen aan de slag te gaan, het gebied waarbinnen de Molenhoek, de Boompjes en het Noordeinde vallen. In deze wijziging dient de planologische situatie op de juiste manier geregeld en gemotiveerd worden binnen de kaders van de Omgevingswet. Het bijgevoegde onderzoek geeft de opties weer die er onder de Omgevingswet zijn, vooruitlopend op de start van het opstellen van de wijziging van het omgevingsplan voor industrie- en bedrijventerreinen. Variant 2 is daarin de beste optie en wordt daarom voorgesteld.

1.2 Er blijft planologisch sprake van een vrij stevige geluidbelasting op de gevels van de gebouwen aan de Molenhoek, de Boompjes en het Noordeinde
Het is op basis van, en binnen de Omgevingswet mogelijk om een woonfunctie te geven aan de panden. De maximale geluidsbelasting van de bestaande industrie op de gevels valt nog net binnen de grenzen van wat toelaatbaar is. Met gevelisolatie is een aanvaardbare woon- en leefklimaat in het pand te regelen. In de buitenomgeving is het planologisch echter mogelijk dat er geluidsoverlast plaatsvindt. Op dit moment is er een inschatting gemaakt van de hierbij behorende kosten. Na het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor dit deelgebied dient de isolatiemaatregel gedetailleerd uitgewerkt te worden.

1.3 Variant 2 brengt verplichtingen met zich mee voor de gemeente in de richting van de eigenaren
Als het industrieterrein verkleind wordt, vallen de Molenhoek, de Boompjes en het Noordeinde buiten het industrieterrein maar binnen het geluidsaandachtsgebied. Dat betekent dat er maatregelen aan de gevels genomen moeten worden als ze niet voldoen aan het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De kosten hiervoor zijn voor de gemeente, medewerking van de pandeigenaren is hierin wel vereist. Deze verplichting geldt niet bij variant 1, waarbij wonen op het industrieterrein mogelijk wordt gemaakt. Op dit moment is het planologisch mogelijk dat de industrie meer geluid gaat produceren. Als hiervan overlast wordt ervaren, dienen de eigenaren bij variant 1 zelf maatregelen te nemen.

1.4 Het onderzoek heeft zich beperkt tot het onderzoeken of de functie 'wonen' aan de panden gegeven kan worden.
Naast de twee genoemde varianten uit het onderzoek, zijn er theoretisch nog enkele varianten mogelijk. Er kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het verplaatsen of afwaarderen van de bestaande industrie. Dit is niet nader onderzocht omdat deze buiten de scope van het onderzoek vallen.

1.5 Het industrieterrein wordt kleiner gemaakt
In de praktijk levert dit geen beperking op omdat op de percelen nog beperkte ruimte is of dat er reeds andersoortige bedrijven zijn gevestigd (het kasteel en het medisch spectrum). Daarmee is het verkleinen van het industrieterrein geen wijziging van de bestaande praktijk.

1.6 Mogelijke legalisering op grond van artikelen 5.62, 5.85 en 5.96 Bkl zijn niet onderzocht omdat deze artikelen niet van toepassing zijn op de situatie
Enkele fracties van de gemeenteraad hebben een onderzoek laten doen naar aanleiding van de procesnota. Daarin zat onder andere de aanbeveling om in het planologisch spoor gebruik te maken van artikelen 5.62, 5.85 en 5.96 van het Bkl. Belangrijk is op te merken dat het Bkl duidelijk onderscheid maakt tussen bedrijventerreinen en industrieterreinen. Op en naast bedrijventerreinen er sprake is van een lagere milieubelasting, terwijl bij industrieterreinen juist sprake is van een hogere milieubelasting.

Artikel 5.62 Bkl biedt de mogelijkheid om bij een wijziging van het omgevingsplan in het omgevingsplan te bepalen dat de geluidgrenswaarden niet van toepassing zijn op voormalige bedrijfswoningen, als de geluidbelasting wordt veroorzaakt door agrarische activiteiten, milieubelastende activiteiten op een bedrijventerrein of door horeca-activiteiten. Van deze drie activiteitensoorten is hier geen sprake. De geluidbelasting wordt ter hoogte van de gebouwen aan de Molenhoek, de Boompjes en het Noordeinde veroorzaakt door milieubelastende activiteiten op een industrieterrein en (onder meer) een brandweerkazerne. Hetzelfde geldt voor artikel 5.85 waarin dezelfde afwijking voor trilling wordt geregeld en voor artikel 5.96 waarin dezelfde afwijking voor geur wordt geregeld.
De hiervoor genoemde artikelen zijn niet van toepassing op deze situatie en kunnen dan ook niet betrokken worden bij het onderzoek of later bij de motivatie van de wijziging van het omgevingsplan voor deze situatie.

2.1 De planologische wijziging is niet op zeer korte termijn gerealiseerd
Voorgesteld wordt om het onderzoek mee te nemen in de wijziging van het omgevingsplan Meppel voor industrie- en bedrijventerreinen. Daardoor is het niet waarschijnlijk dat er op korte termijn planologisch sprake is van een woonfunctie. Het besluit van de gemeenteraad dat variant 2 de oplossing wordt biedt echter wel de gewenste duidelijkheid voor de betrokkenen. Het onderzoek zelf wordt opgenomen in de motivering van de wijziging van het omgevingsplan en daarmee is de wijziging van het omgevingsplan zelf nog een planologische formaliteit. Aangezien de planologische mogelijkheden van industrie en bedrijven in de buurt niet geschaad worden is de kans op gerechtelijke procedures klein.

Integrale afstemming
Communicatie
Juridische zaken
Regionale uitvoeringsdienst Drenthe
Extern adviesbureau (ruimtelijk en milieuonderdelen)
Extern adviesbureau (verkennend onderzoek isolatie)

Financiën
De kosten voor het wijzigen van het omgevingsplan voor Industrie- en bedrijventerreinen zijn gedekt binnen de budgetten van de Omgevingswet.

Kosten voor isolatie zijn hierin niet geregeld maar komen voor rekening van de gemeente. De maatregelen dienen na de wijziging van het omgevingsplan voor deze locatie genomen te worden. Het wijzigingsbesluit zelf leidt tot de verplichting tot verdere uitwerking. Daarmee leidt dit voorstel zelf niet direct tot kosten. De verdere uitwerking en besluitvorming in de toekomst leiden wel tot kosten.

Effecten overige programma's
Omgevingswet: het omgevingsplan zal voor deze locaties tussen nu en 2032

gewijzigd moeten worden. Door nu richting te bepalen is er voor wat dit onderdeel betreft duidelijkheid.

Communicatie
Het college heeft op het moment dat besloten is dit voorstel aan uw raad voor te leggen, de betrokken eigenaren geïnformeerd over zowel de inhoud als het te volgen proces. Na behandeling en besluitvorming door uw raad, informeert het college de eigenaren wederom over de uitkomst.

Daarnaast informeert het college actief zowel de Meppeler Courant als het Dagblad van het Noorden middels een persbericht.

Uitvoering
Op het moment uw raad instemt met de voorgestelde variant, zal dit worden meegenomen op het moment het omgevingsplan voor de industrie- en bedrijventerreinen wordt gewijzigd.

Effecten op pijlers duurzaamheid
N.v.t.

Bijlagen
1. Notitie woningen op gezoneerd industrieterrein Oevers – Meppel
2. Kosten geluidswering woningen en Kasteel Noordeinde

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein C. Bijl