meppel.nl

Agendapunt: 6.4

Vertrouwelijkheid: Openbaar

Meppel, 16 mei 2023

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 1756751

Onderwerp:
Ongewijzigd vaststellen ontwerpbestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o.'

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen 'Meppel - Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o.'.
2. het bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o.', met planidentificatie NL.IMR0.0119.kruisstraat6eo-BPC1, ongewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan 'URZO-locatie' ongewijzigd vast te stellen;
4. voor dit project af te zien van het vaststellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding:
In de historische binnenstad van Meppel staan een aantal bedrijfspanden van de voormalige lederwarenfabriek Urzo. De bedrijfspanden staan al geruime tijd leeg en zijn inmiddels deels gesloopt.

Naar aanleiding van planvoornemens voor deze locatie zijn door uw raad op 25 maart 2019 stedenbouwkundige randvoorwaarden vastgesteld, waardoor binnen de vastgestelde kaders transformatie van dit gebied mogelijk wordt gemaakt naar een combinatie van wonen en commerciële functies.

Om realisatie van het plan mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn het resultaat van de uitwerking de gestelde randvoorwaarden.

Op 7 maart 2023 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o.' in procedure te brengen. Tijdens de terinzagelegging van 15 maart 2023 tot en met 25 april 2023 is er één zienswijze ontvangen.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Een nieuwe invulling voor deze locatie met woningbouw, passend bij de behoefte van Meppel.

Argumenten

1. De reactienota geeft antwoord op de ingediende zienswijze
Het ontwerpbestemmingsplan is op 14 maart 2023 gepubliceerd op de gemeentepagina en het landelijke gemeenteblad en heeft vanaf woensdag 15 maart 2023 tot en met dinsdag 25 april gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ontvangen. De zienswijze is tijdig ontvangen en is daarom ontvankelijk. De zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Meppel – Binnenstad, herziening kruisstraat 6 e.o.'.

Voorgesteld wordt om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze. De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen in het vast te stellen bestemmingsplan.

2. Het ontwerpbestemmingsplan 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 onderzoeksverplichting naar de verschillende ruimtelijk en milieutechnisch relevante aspecten. In het bestemmingsplan wordt aan deze verplichting voldaan en is op basis van een onderbouwing de planologische en milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Ruimtelijk gezien zijn er geen bezwaren tegen de planologische wijziging en voorziet het bestemmingsplan in een goede ruimtelijke ordening, zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan.

3.1 Het initiatief draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving
Het bestemmingsplan is een juridische vertaling en een verdere uitwerking van de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals deze door uw raad zijn vastgesteld op 25 maart 2019.

Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de gewenste ontwikkeling de aanwezige (cultuurhistorische) waarden van het plangebied niet onevenredig aantast. Het pand aan de Kruisstraat 6 is aangewezen als gemeentelijk monument. Het ruimtelijk beleid van historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische karakteristieken is primair gericht op behoud en herstel van de aanwezige monumentale waarden. Het monument blijft behouden en wordt gerenoveerd. Voorliggend plan is afgestemd op deze aanwezige monumentale waarden.

De wijziging van de bestemming voor de gewenste ontwikkeling is daarmee goed inpasbaar en heeft geen negatieve gevolgen voor het stedenbouwkundige karakter of monumentale waarden van de omgeving. Het plan gaat vergezeld van een beeldkwaliteitsplan welke door uw raad wordt vastgesteld en daarmee onderdeel uitmaakt van de gemeentelijke Welstandsnota.

3.2 Het initiatief is een passende invulling op de locatie
Met voorliggend initiatief is sprake van een kwalitatieve inbreiding in de binnenstad van Meppel. Op het perceel staat veelal oude bebouwing die haar huidige commerciële functie verloren heeft. Circa 2.350m2 ruimte bestemd voor

bedrijvigheid & detailhandel komt met het plan te vervallen. Dit is in overeenstemming met de huidige economische ontwikkelingen in het centrumgebied en draagt bij aan een toekomstbestendige binnenstad. In plaats hiervan worden 45 toekomstbestendige appartementen gerealiseerd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de koers van Meppel, waarbij ook een deel van de woningbouwopgave wordt gerealiseerd binnen bestaand verstedelijkt gebied.

4 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Vanuit de Wet ruimtelijke ordening is kostenverhaal vereist, welke in een exploitatieplan geregeld kan worden. Op 3 maart 2023 is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Daarnaast is in de overeenkomst een bepaling opgenomen voor de planschade. Deze bepaling regelt dat eventuele planschade als gevolg van het bestemmingsplan eveneens voor rekening komt van de initiatiefnemer. De zakelijke inhoud van deze overeenkomst is gepubliceerd op 14 maart 2023 en heeft met ingang van 15 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Kanttekeningen
Niet van toepassing

Integrale afstemming
Intern:
Ruimte initiatief; o.a. Stedenbouw, Wonen, Ruimtelijke ordening, Verkeer & Grondzaken

Extern:
RUD Drenthe, Provincie Drenthe, Waterschap Drents Overijsselse Delta

Financiën
De ontwikkeling is een particulier initiatief en wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. De ontwikkeling is financieel haalbaar en heeft voor de gemeente Meppel geen negatieve financiële gevolgen. Voor de bestemmingsplanprocedure worden leges in rekening gebracht.

De eventuele planschade komt voor rekening van de opdrachtnemer. De afspraken hierover zijn ook opgenomen in de anterieure overeenkomst. De kosten voor de gemeente zijn op deze manier gedekt.

Effecten overige programma's
Niet van toepassing

Communicatie
Nadat uw gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het bestemmingsplan gepubliceerd op de gemeentepagina en het gemeenteblad, zoals gesteld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. De indiener van de zienswijze wordt ook persoonlijk geïnformeerd over het genomen besluit.

Het plan zal analoog ter inzage worden gelegd in het gemeentehuis. Ook is het plan digitaal raadpleegbaar op de gemeentelijke website en op de landelijke

website ruimtelijkeplannen.nl. Na publicatie kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep in stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Uitvoering

De planning van de vervolgstappen ziet er als volgt uit:

1. vaststelling bestemmingsplan door gemeenteraad: donderdag 22 juni 2023
2. publicatie vastgestelde bestemmingsplan: dinsdag 4 juli 2023
3. terinzagelegging vastgestelde bestemmingsplan: 5 juli 2023 tot en met 15 augustus 2023
4. in werking: 16 augustus 2023 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het daadwerkelijke besluit tot het ongewijzigd vaststellen van dit bestemmingsplan kan leiden tot een vertraging van de uitvoering.

Effecten op pijlers duurzaamheid

Niet van toepassing

Bijlagen

1. Concept raadsbesluit
2. Reactienota zienswijzen
3. Bestemmingsplan 'Meppel – Binnenstad, herziening Kruisstraat 6 e.o.'
4. Beeldkwaliteitsplan ''URZO-locatie'

Burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

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