

Raadsbesluit I/5, nr. 1251098.

De R a a d van de gemeente Meppel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 januari 2018, nr. 1251093;

Overwegende:

dat de ontwerp bestemmingsplannen 'Meppel - Kromme Elleboog' en 'Meppel - Binnenstad, partiële herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' in overeenstemming met de coördinatieregeling artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening (Wro), evenals artikel 3.8 Wro, ter inzage hebben gelegen van 12 oktober tot en met 22 november 2017 voor een periode van zes weken en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

dat tegen de ontwerp bestemmingsplannen 'Meppel - Kromme Elleboog' en 'Meppel - Binnenstad, partiële herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' bij de gemeenteraad drie zienswijzen naar voren zijn gebracht, waarvan één met handtekeningenlijst;

dat het bestemmingsplan 'Meppel - Kromme Elleboog' voorziet in ontwikkelingen als omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, maar dat artikel 6.12 lid 2 Wro op dit bestemmingsplan niet van toepassing is;

dat het college van Burgemeester en Wethouders een besluit omtrent de milieueffectrapportage zoals bedoeld in artikel 7.19 Wet milieubeheer reeds heeft voorbereid;

dat het college van burgemeester en wethouders een maatwerkvoorschrift aan bar-dancing Lord Nelson heeft opgelegd;

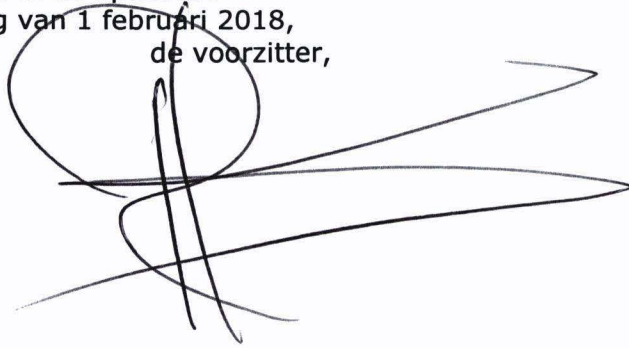
gelet op 3.1, 3.8, 3.30 en 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7.19 Wet milieubeheer;

b e s l u i t :

1. geen milieueffectrapportage op te stellen zoals bedoeld in artikel 7.19 Wet milieubeheer;
2. in te stemmen met de reactienota zienswijzen (gecoördineerde ter inzage liggende) bestemmingsplannen 'Meppel - Kromme Elleboog' en 'Meppel - Binnenstad, herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' en maatwerkvoorschrift bar-dancing Lord Nelson, Prinsenplein 48 te Meppel;
3. het bestemmingsplan 'Meppel - Kromme Elleboog' gewijzigd vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad, partiële herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' ongewijzigd vast te stellen;

5. het beeldkwaliteitplan Kromme Elleboog vast te stellen;
6. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 2e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 1 februari 2018,
de griffier, de voorzitter,



Agendapunt: I/5.

Meppel, 2 januari 2018.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 1251093

Onderwerp:

Gecoördineerde vaststelling bestemmingsplannen 'Meppel - Kromme Elleboog' en 'Meppel - Binnenstad, partiële herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'

Voorgesteld besluit:

1. Geen milieueffectrapportage op te stellen zoals bedoeld in artikel 7.19 Wet milieubeheer;
2. In te stemmen met de reactienota zienswijzen (gecoördineerde ter inzage legging) bestemmingsplannen 'Meppel – Kromme Elleboog' en 'Meppel – Binnenstad, herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' en maatwerkvoorschrift bar-dancing Lord Nelson, Prinsenplein 48 te Meppel;
3. Het bestemmingsplan 'Meppel - Kromme Elleboog' gewijzigd vast te stellen;
4. Het bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad, partiële herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' ongewijzigd vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitplan Kromme Elleboog vast te stellen;
6. Geen exploitatieplan ex artikel 6.12 2e lid Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen.

Inleiding:

De herontwikkeling van de locatie Kromme Elleboog loopt sinds 2005. In december 2011 is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitskader door uw gemeenteraad vastgesteld. Daarna is een start gemaakt met de bestemmingsplanprocedure. In 2013 heeft een voorontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Door onder andere het tegenvallende economisch klimaat en afhakende zorgpartijen bleek dit plan echter niet haalbaar.

Sinds het voorjaar van 2015 heeft ontwikkelaar Van Wijnen gewerkt aan een alternatief plan. Het plan omvat de ontwikkeling van een parkeergarage met 220 parkeerplaatsen, 83 kleine appartementen (eventueel met zorgvraag) en 350 m2 aan commerciële ruimte. Het gemeentelijk monument het Klokkenhuis is buiten het project Kromme Elleboog gehouden. Omdat dit plan op onderdelen afweek van het geldende stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan en het ter inzage gelegde voorontwerp bestemmingsplan is in het voorjaar van 2016 aanvullende besluitvorming geweest in uw gemeenteraad.

Vervolgens hebben een nieuw voorontwerp bestemmingsplan 'Meppel – Kromme Elleboog' en een nieuw ontwerp beeldkwaliteitplan van 23 maart tot en met 3 mei 2017 ter inzage gelegen voor inspraak. Beiden vormen een formalisering van de besluitvorming in uw gemeenteraad van het voorjaar van 2016 (zie voor achterliggende stukken het raadsbesluit nr. 962169).

Uw gemeenteraad heeft in het voorjaar van 2016 aangegeven geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van het schetsplan en daarbij enkele aanvullende stedenbouwkundige kaders gesteld. Het nieuwe beeldkwaliteitplan en bestemmingsplan past binnen deze kaders. Zij zullen straks de nieuwe integrale toetsingskaders vormen voor de ontwikkeling van het project. Het gemeentelijk monument het Klokkenhuis is conserverend in het bestemmingsplan opgenomen.

Naar aanleiding van de reacties op het voorontwerp bestemmingsplan en enkele ambtshalve wijzigingen is het bestemmingsplan aangepast tot een ontwerp bestemmingsplan. Onder andere nieuwe geluidsonderzoeken zijn aanleiding geweest om eveneens een technische herziening van het bestemmingsplan Binnenstad (zie argument 4.1) en een maatwerkvoorschrift voor bar-dancing Lord Nelson op te stellen. De nieuwbouwwoningen zijn verenigbaar met de inrichting Lord Nelson, mits voor deze inrichting een maatwerkvoorschrift wordt opgelegd met een hogere norm ter plaatse van de nieuwbouwwoningen van de Kromme Elleboog. Het maatwerkvoorschrift is nodig ter onderbouwing van het bestemmingsplan.

De ontwerp bestemmingsplannen 'Meppel - Kromme Elleboog' en 'Meppel - Binnenstad, partiële herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' en het ontwerp besluit maatwerkvoorschrift bar-dancing Lord Nelson, Prinsenplein 48 te Meppel hebben gecoördineerd ter inzage gelegen van 12 oktober tot en met 22 november 2017. Er zijn drie zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze onder andere betrekking heeft op het ontwerp besluit maatwerkvoorschrift bar-dancing Lord Nelson.

Aan uw gemeenteraad leggen wij nu de bestemmingsplannen 'Meppel - Kromme Elleboog' en 'Meppel - Binnenstad, partiële herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' ter vaststelling voor. Het nemen van een besluit over het maatwerkvoorschrift bar-dancing Lord Nelson is een bevoegdheid van ons college en dit besluit heeft inmiddels plaatsgevonden. Op het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn naar aanleiding van de inspraak geen reacties ingediend. Het beeldkwaliteitplan doorloopt een andere procedure dan het bestemmingsplan en wordt nu gelijk met de vast te stellen bestemmingsplannen aan uw gemeenteraad voorgelegd.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met de herontwikkeling van de Kromme Elleboog wordt een kwalitatieve impuls gegeven aan dit deel van de binnenstad: de parkeergarage voorziet in een parkeerbehoefte aan de zuidzijde van de binnenstad en maakt dat de Groenmarkt autoluw kan worden gemaakt, de 83 appartementen voorzien in een specifieke vraag naar kleine appartementen voor 1-persoonshuishoudens en de commerciële plint gericht op de Groenmarkt biedt goede mogelijkheden voor een extra trekker aan dit plein.

Argumenten

1.1 Recente wetgeving vereist het nemen van een besluit omtrent de milieueffectrapportage (mer).

Sinds juli 2017 is in artikel 7.19 Wet milieubeheer (Wm) vastgelegd dat voorafgaand aan het in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan er een mer-beoordelingsbesluit dient te worden genomen. Wij hebben dit besluit (bij algemeen mandaat om besluiten voor te bereiden) voor uw gemeenteraad reeds voorbereid. Nu kan het definitieve besluit door uw gemeenteraad worden genomen. Uit de vormvrije mer-beoordeling (zie bijlage) blijkt dat geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het opstellen van een mer en het doorlopen van een mer-procedure.

2.1 De reactienota geeft een antwoord op de ingediende zienswijzen.

Er is één zienswijze ingediend met handtekeningenlijst van bewoners Keizersgracht/Kromme Elleboog en Heerengracht. Deze heeft onder andere betrekking op de toegestane hoogtes in het plan. De zienswijzen van VOF Schieving-Nijstad/Lord Nelson BV. en Herberg 't Plein hebben met name betrekking op de geluidsonderzoeken die bij het bestemmingsplan en het maatwerkvoorschrift voor Lord Nelson horen. Deze zienswijzen zijn voorgelegd aan de akoestische bureaus die de onderzoeken hebben opgesteld (De Haan en LBP|Sight) en aan de RUD. De beantwoording van de zienswijzen is in samenwerking en op advies van dezelfde partijen tot stand gekomen.

In de reactienota is een samenvatting van de zienswijzen gegeven en een reactie hierop. Alleen de zienswijze van VOF Schieving-Nijstad/Lord Nelson BV heeft betrekking op het maatwerkvoorschrift. In de reactienota is de beantwoording gecombineerd vanwege de gecoördineerde ter inzage legging van de stukken.

3.1 en 5.1 Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn in lijn met en een formalisering van de laatste besluitvorming in de gemeenteraad van 21 april 2016.

Uw raad heeft in het voorjaar van 2016 besloten 'geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken ten aanzien van de afwijkingen op het schetsplan'. Bij dit besluit heeft u aangegeven wat de kwalitatieve opgaven zijn bij de afwijkingen van het geldende kader (stedenbouwkundig en beeldkwaliteitplan uit 2011). In het voorliggende bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan zijn deze kwalitatieve opgaven verwerkt (en enige aanscherpingen waar nodig ten opzichte van het oude beeldkwaliteitplan) en vormen daarmee een formalisering van de besluitvorming van uw gemeenteraad in het voorjaar van 2016.

Eén van de belangrijke aspecten die naar voren komen in de besluitvorming in het voorjaar 2016 zijn de afwijkingen van de oorspronkelijke goot- en bouwhoogtes. Daarbij heeft u aangegeven dat het acceptabel is dat incidenteel wordt afgeweken van de goothoogte, mits de toepassing van daken wel tot uitdrukking komt. Daarbij heeft u aangegeven grotendeels vast te houden aan de oorspronkelijke goothoogte (zoals bedacht in 2011), met uitzondering van de 2 akkoord bevonden accenten op de hoek aan de Groenmarkt en de oostelijke hoek van de Centrumring.

De Verbeelding van het bestemmingsplan gaat daarom grotendeels uit van een goothoogte van 10 meter en een bouwhoogte van 14 meter, uitgezonderd de 2 accenten van 15 en 16 meter. Het 'incidenteel afwijken van de goothoogte' hebben wij vervolgens vertaald in de regels van het bestemmingsplan: de goothoogte mag aan de voorzijde bij recht worden overschreden met ten hoogste 2,50 meter, over ten hoogste 45% van de voorgevelrooilijn. Op deze manier is geborgd dat de toepassing van daken voldoende tot uitdrukking komt én dat er op de bovenste bouwlaag een volwaardige woonverdieping kan ontstaan (in verband met de uitvoerbaarheid van het plan). In het ontwerp beeldkwaliteitplan zijn vervolgens aan deze overschrijdingen van de goothoogte aanvullende beeldkwaliteitseisen gesteld, zodat de welstandscommissie kan toezien op een goede ruimtelijke uitstraling.

Naast het aspect van de goot- en bouwhoogten heeft u voor een aantal andere aspecten kwalitatieve opgaven aangegeven, zoals een optische onderbreking van de gevel van de parkeergarage, een goede overgang naar naastgelegen bestaande (kleinschalige) bebouwing richting de Marktstraat, het accent en de positionering van de hoek aan de Centrumring, de zijgevels van het plan en de overgang naar de bestaande openbare ruimte en bebouwing. Deze hebben een plek gekregen in het beeldkwaliteitplan met als doel dat er door de Welstandscommissie gestuurd kan worden op de gewenste kwalitatieve verbetering van dit deel van de stad.

3.2 Het bestemmingsplan 'Meppel – Kromme Elleboog' is naar aanleiding van de zienswijzen en enkele ambtshalve wijzigingen aangepast.

In bijlage 3 van de reactienota is een overzicht opgenomen van de wijzigingen in het bestemmingsplan 'Meppel – Kromme Elleboog'. Twee wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen. Dit betreft het schrappen van een afwijkingsmogelijkheid (van de bouw- en goothoogte) in de regels en een tekstuele aanpassing van het onderzoek voor het maatwerkvoorschrift (bijlage bij bestemmingsplan). Er is één ambtshalve wijziging. De regels zijn aangepast zodat alleen aan de naar de weg gekeerde zijden een goothoogte geldt. De stedenbouwkundige inpassing is immers vooral aan de openbare zijde van belang. Vanwege de wijzigingen in de regels is sprake van een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

4.1 Een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Meppel – Binnenstad' is nodig. In het bestemmingsplan 'Meppel – Kromme Elleboog' is een onderzoek uitgevoerd naar het aspect milieuzonering. Doordat het plangebied het centrum van Meppel betreft, is sprake van een gemengd gebied. Derhalve wordt in het bestemmingsplan gebruik gemaakt van de systematiek van functiemenging. Om deze systematiek te mogen toepassen, dienen een drietal activiteiten in het bestemmingsplan te worden uitgesloten. Het gaat om een groothandel in kunstmeststoffen, natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk en afvalverwerkingsbedrijven voor verwerking van fotochemisch en galvano-afval. In het bestemmingsplan 'Meppel – Kromme Elleboog' zijn deze activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten uitgesloten. Dat is niet het geval in het omliggende geldende bestemmingsplan 'Meppel – Binnenstad', ondanks dat in de toelichting van dit bestemmingsplan wel van deze systematiek is uitgegaan. Daarom is een partiële herziening van dit laatste bestemmingsplan nodig.

6.1 Er is geen exploitatieplan nodig.

De Wro (ex artikel 6.12 2e lid) verplicht de gemeenteraad om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een besluit te nemen om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Met ontwikkelaar Van Wijnen is een Koop- en samenwerkingsovereenkomst gesloten. Deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst in het kader van de Grondexploitatiewet. Omdat het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. In uw raadsbehandeling van de herontwikkeling Kromme Elleboog in het voorjaar van 2016 is een amendement aangenomen die wensen en bedenkingen aangeeft op de Koop- en samenwerkingsovereenkomst. Dit is verwerkt in de overeenkomst. Deze is getekend.

Kanttekeningen

3.1 Het bestemmingsplan gaat er vanuit dat Lord Nelson en Herberg 't Plein voldoen aan de geluidnormen van het Activiteitenbesluit.

Uitgangspunt voor de geluidsonderzoeken in het bestemmingsplan en het genomen maatwerkvoorschrift bij Lord Nelson is dat Lord Nelson en Herberg 't Plein bij de bestaande woningen voldoen aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Dat is op dit moment niet het geval. Uit de geluidmetingen blijkt dat er sprake is van overschrijdingen op de gevels van de bestaande maatgevende woningen. Voor de bestaande maatgevende woningen dienen zowel Lord Nelson als Herberg 't Plein maatregelen te treffen om aan de geluidsnormen uit het Activiteitenbesluit te voldoen. Daarvoor zijn verschillende mogelijkheden, zoals technische maatregelen aan de dakinstallaties, een beperking van de muziekniveaus of bouwkundige maatregelen. Dit zal naar aanleiding van handhaving in een apart traject moeten worden opgepakt. Gezien de inhoud van de zienswijzen is de kans op beroep bij de Raad van State overigens groot.

Op dit moment lopen voor beide horecagelegenheden reeds handhavingzaken (sinds 2015/2016), net als voor meerdere horecagelegenheden in de binnenstad van Meppel. Kortgeleden hebben wij ingestemd met een nieuwe beleidsregel voor handhaving horecageluid, specifiek de methodiek van meten. In het kader van de uitvoering van deze beleidsregel kan beter worden gehandhaafd.

Met Lord Nelson en Herberg 't Plein hebben in de week van 11 december 2017 gesprekken plaatsgevonden om de onderzoeken te bespreken en de gevolgen voor de inrichtingen wat betreft handhaving. Naar aanleiding hiervan zullen de RUD en gemeente samen met de inrichtingen kijken naar mogelijke oplossingen.

Overigens zal de druk op handhaving van beide horecagelegenheden (en daarmee ambtelijke inzet) toenemen, mede omdat met de komst van nieuwe bewoners in de nieuwbouw extra klachten kunnen ontstaan. Echter, de gemeente heeft los van de ontwikkeling van de Kromme Elleboog de plicht om te handhaven wanneer niet aan het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

Integrale afstemming

Er is afstemming geweest met ontwikkelaar Van Wijnen, VOF Schieving-Nijstad, Lord Nelson B.V., Herberg 't Plein, de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe, Het Oversticht, Rho adviseurs en akoestische adviesbureaus LBP Sight en De Haan.

Financiën

De financiële gevolgen van de herontwikkeling zijn in het raadsbesluit van april 2016 verantwoord. In de Koop- en samenwerkingsovereenkomst zijn deze afspraken vastgelegd. De leges voor de procedure van het bestemmingsplan en latere vergunningprocedures worden in rekening gebracht bij de ontwikkelaar, zoals is vastgelegd in de overeenkomst. Het verhaal van planschade is eveneens geregeld in de overeenkomst. Deze overeenkomst is aan te merken als een anterieure overeenkomst in het kader van de Grondexploitatiewet.

Effecten Sociaal Domein

Het plan levert een kwalitatieve impuls aan dit gedeelte van de binnenstad. Het draagt bij aan een verbetering van de leefbaarheid en levendigheid in de binnenstad, zowel fysiek als ook sociaal. Daarnaast biedt de herontwikkeling op zich werkgelegenheid.

Communicatie

Nadat u de bestemmingsplannen heeft vastgesteld, worden deze samen met het maatwerkvoorschrift gecoördineerd gepubliceerd en ter inzage gelegd. Met Lord Nelson en Herberg 't Plein hebben in de week van 11 december 2017 gesprekken plaatsgevonden. Met de bewoners van de Keizersgracht/Kromme Elleboog en Heerengracht is eerder contact gezocht om in gesprek te gaan. Dit zal zijn vervolg krijgen in het kader van het binnenstadsplan

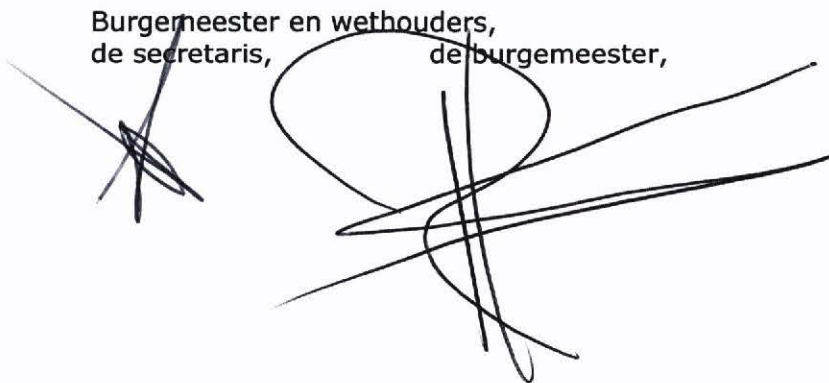
Uitvoering

Nadat u heeft besloten, staan alle besluiten na publicatie gecoördineerd zes weken open voor beroep bij de Raad van State. Ontwikkelaar Van Wijnen, bar-dancing Lord Nelson en de indieners van de zienswijzen worden door middel van een brief op de hoogte gebracht van de besluiten. De gemeente en ontwikkelaar Van Wijnen hebben toegezegd met de bewoners Keizersgracht/Kromme Elleboog en Heerengracht in gesprek te gaan over de groene inrichting van de Kromme Elleboog in het kader van de 'tuinen in de stad' (uitvoering binnenstadsplan).

Bijlagen

- Notitie vormvrije mer-beoordeling Kromme Elleboog
- Zienswijzen (3)
- Reactienota zienswijzen bestemmingsplannen 'Meppel - Kromme Elleboog' en 'Meppel - Binnenstad, partiële herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten' en maatwerkvoorschrift bar-dancing Lord Nelson
- Bijlage bij reactienota (geanonimiseerde zienswijzen)
- Bestemmingsplan 'Meppel - Kromme Elleboog'
- Bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad, partiële herziening Staat van Bedrijfsactiviteiten'
- Ontwerp beeldkwaliteitplan Kromme Elleboog 2017
- Concept publicatie

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,



RAAD dd: 01 FEB. 2013
besluit: Conform besloten F.