

Agendapunt: XIV/5.

Meppel, 16 oktober 2018

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 1295708

Onderwerp:

Vaststelling bestemmingsplannen 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl' en beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'.

Voorgesteld besluit

1. in te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplannen 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl', beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel' en de daarin opgenomen gemeentelijke reactie en de indieners van de zienswijzen hierover schriftelijk te informeren;
2. het bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' (plan ID: 'NL.IMRO.0119.Vledder2018-BPC1' en ondergrond 'o_NL.IMRO.0119.Vledder2018-BPC1') op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing supermarkt' (plan ID: 'NL.IMRO.0119.VerpSuperVledder-BPC1' en ondergrond 'o_NL.IMRO.0119.VerpSuperVledder-BPC1') op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel' als beoogde wijziging van de welstandsnota voor het deelgebied Het Vledder gewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening voor de onder 2 en 3 genoemde bestemmingsplannen vast te stellen.

Inleiding

Op 21 juni 2018 heeft uw raad ingestemd met de koers voor de planuitwerking voor het afsluitende deel van de ontwikkeling van het Vledder. De basis hiervan was een gewijzigde opzet van de inrichting van de openbare ruimte met een aangepast plein, als gevolg van een gewijzigd programma voor detailhandel, wonen, horeca en het niet realiseren van een bioscoop. De bestaande supermarkt van het prinsenplein verhuist naar Het Vledder en de oorspronkelijk gebouwde parkeeroplossing is vervangen door veld parkeren. Om de gewenste plankwaliteit te kunnen borgen is een nieuw beeldkwaliteitplan opgesteld voor deze ontwikkeling.

Met de nu voorliggende bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitplan is uitvoering gegeven aan uw opdracht uw besluit van 21 juni 2018 planologisch te verankeren.

Aanleiding

In december 2016 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen voor Het Vledder. De gemeente kreeg met dit instrument weer grip op de ruimtelijke ontwikkeling van dit gebied.

Vanaf dat moment is er tussen de gemeente en de ontwikkelaar opnieuw onderhandeld om tot een voor beide partijen acceptabele ontwikkeling van Het Vledder te komen. Omdat de onderhandelingen meer tijd nodig hadden en het voorbereidingsbesluit afliep besloot uw raad in september 2017 een nieuw voorbereidingsbesluit voor het Vledder te nemen. Het proces heeft uiteindelijk geleid tot een planuitwerking voor de afronding van ontwikkeling van Het Vledder waarmee uw raad heeft ingestemd. De planuitwerking is vertaald in twee bestemmingsplannen en een beeldkwaliteitplan welke nu bij u voorliggen ter vaststelling.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Met deze twee bestemmingsplannen wordt een planologisch kader geschapen op basis waarvan de herontwikkeling van Het Vledder op een kwalitatief goede wijze kan worden afgerond. Door de verplaatsing van de supermarkt naar de nieuwe locatie en het verdwijnen van de supermarktaanduiding op de oude locatie is verzekerd dat het aantal supermarkten niet toe neemt. Er wordt met de plannen voorzien in de parkeerbehoefte in het gebied en de woningen dragen bij aan de invulling van de vraag naar woonruimte dicht bij de binnenstad. Met de inrichting van het openbare gebied wordt een aangenaam verblijfsgebied gerealiseerd waar het langzaam verkeer en het autoverkeer grotendeels gescheiden door het gebied kan bewegen.

Argumenten

1.1 De volgende stap in de planprocedure is vaststelling. Besluitvorming over de vaststelling is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

De bestemmingsplannen en het beeldkwaliteitplan hebben als ontwerp ter inzage gelegen. De plannen dienen nu te worden vastgesteld. De bevoegdheid tot vaststellen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan ligt bij de gemeenteraad (artikel 3.8 lid e Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a Woningwet).

De zienswijzen geven geen aanleiding om de bestemmingsplannen 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lid1' aan te passen

Tegen de ontwerpbestemmingsplannen zijn zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassingen van het juridische deel van het bestemmingsplannen, namelijk de verbeelding en regels. Wel wordt voorgesteld de toelichtingen op een aantal punten aan te passen. In de 'Reactienota zienswijzen' staat gedetailleerd beschreven welke wijzigingen het betreft.

Zienswijze M20

De M20 heeft een zienswijze ingediend tegen het beeldkwaliteitplan en het bestemmingsplan 'Meppel – Het Vledder 2018'. M20 is een groep mensen, met passie voor Meppel, die kwaliteitsslagen en duurzame oplossingen nastreeft.

De M20 is geen formeel geregistreerde vereniging of stichting. De gemeente kan niet anders dan de M20 om die reden niet-ontvankelijk verklaren in deze procedure omdat zij geen rechtspersoon is en dus niet als belanghebbende kan optreden in planologische procedures. Desalniettemin heeft de gemeente wel inhoudelijk naar de zienswijze gekeken en beoordeeld in hoeverre de ingebrachte argumenten aanleiding kunnen zijn om het bestemmings- of beeldkwaliteitplan ambtelijk hierop aan te passen. De voorgestelde wijzigingen betreffende het beeldkwaliteitplan kunt u terugvinden in de reactienota onder 'ambtelijke wijzigingen'.

Overleg met Jumbo leidt tot intrekking zienswijze

Jumbo heeft tegen de twee bestemmingsplannen, het beeldkwaliteitplan en de ontwerp omgevingsvergunning zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van de zienswijzen is met Jumbo gesproken over het vinden van een oplossing voor de door hun verwachte problemen. Deze gesprekken hebben uiteindelijk geleid tot de voorgestelde planaanpassing. Dit wijzigingsvoorstel is als ambtelijke wijziging opgenomen in de reactienota onder de punten 3.1 en 3.4. Jumbo heeft hierop besloten de ingediende zienswijzen in te trekken en geen beroep aan te tekenen.

Een aantal ambtshalve wijzigingen in de bestemmingsplannen worden voorgesteld

In de 'Reactienota zienswijzen' is een aantal ambtshalve wijzigingen van de bestemmingsplannen voorgesteld. De voorgestelde wijzigingen zijn beleidsarm. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen:

- het wijzigen van het aantal woningen op de verbeelding van het bestemmingsplan 'Meppel – Het Vledder 2018' ter plaatse van het perceel Marktstraat 2 van 1 naar 5, naar aanleiding van een inmiddels onherroepelijke omgevingsvergunning voor bouwen. De verleende vergunning is in lijn met het gemeentelijke beleid voor de verkleuring van de aanloopstraten van Detailhandel naar een andere passende functie, zoals is verwoord in het Detailhandelsbeleid. De aanpassing heeft geen negatieve invloed op de parkeerbalans.;
- Op het perceel tussen de Gasfabriek en de Jumbo wordt het bouwvlak opgeknipt naar twee bouwvlakken. De aanduiding 'bijgebouwen' wordt gelegd op het terrein tussen de twee bouwvlakken. Op beide bouwvlakken komt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met elk een waarde van 12. Op het meest zuidelijke gebouw wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zorgwoningen' opgenomen. Hierdoor daalt de parkeerdruk op het gebied.
- het aanpassen van de parkeerbepaling in de 'Overige regels' van de beide bestemmingsplannen;

1.2 De parkeerregeling voor beide bestemmingsplannen dient ambtshalve te worden afgestemd op de meest recente jurisprudentie

In de bestemmingsplannen is een regeling voor parkeren opgenomen, omdat de regels hierover in de Bouwverordening per 1 juli jl. zijn vervallen. De in het ontwerp opgenomen parkeerbepalingen maken gebruik van een algemeen criterium 'voldoende parkeergelegenheid'. Hierin is voor bouwen een koppeling gelegd met de omgevingsvergunning bouw. Ook is een link gelegd met gebruikswijzigingen. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft nu in een uitspraak van 9 mei 2018 aangegeven dat de uitleg van het daar voorkomende begrip 'voldoende parkeeraccommodatie' niet afhankelijk mag worden gesteld van de bedoelde beleidsregel voor zover het gaat om het veranderen van het gebruik. Dit omdat gebruik niet afhankelijk is van de uitoefening van een bevoegdheid (zoals een omgevingsvergunning). Hierdoor is het dus niet meer mogelijk om de beleidsregelconstructie te hanteren voor gebruiksveranderingen (zonder vergunning). Om voornoemde reden is de zinsnede 'of gebruikt' van artikel 13 lid 13.1. sub c en d van het bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' en van het bestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing Lid1' geschrapt.

2.2 Het bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018'

Voor 'Het Vledder' is een planologische regeling opgesteld waarin de nieuwe contractuele afspraken met de ontwikkelende partijen zijn verwerkt. Er is gekozen voor een meer gedetailleerde wijze van bestemmen waarmee het mogelijk is geworden beter op de omgevingskwaliteit van het gebied te sturen. Uitgangspunt voor dit bestemmingsplan zijn de in het verleden door de gemeenteraad opgestelde kaders en het ontwikkelde plan waarmee uw raad op 21 juni 2018 heeft ingestemd. Voor het overige deel van het plangebied is een actuele planologische regeling opgenomen, afgestemd op de bestaande situatie. Het nu nog geldende bestemmingsplan Het Vledder is vastgesteld op 1 februari 2007 en goedgekeurd op 8 mei 2007 en is aan herziening toe.

Omgevingsaspecten

Het gaat hier om een bestemmingsplan waarbij een kleiner programma wordt gerealiseerd dan in het oude bestemmingsplan mogelijk was. Op basis van de nieuwe uitgangspunten en het programma zijn de omgevingsaspecten onderzocht en de conclusie is dat er geen belemmeringen zijn om dit plan uit te voeren. De onderzoeken naar milieuaspecten zijn voor het gehele gebied, dus voor de plangebieden van de beide bestemmingsplannen, in één keer uitgevoerd. Hiermee is een goed totaalbeeld ontstaan.

Naar aanleiding van een onherroepelijke omgevingsvergunning voor de verbouw van het pand aan de Marktstraat 2 van een winkel met een bovenwoning naar in totaal 5 appartementen zijn de onderzoeken naar wegen- en spoorweglawaaï en externe veiligheid opnieuw uitgevoerd. Ook de stikstofberekening is op basis hiervan geupdate. De aangepaste onderzoeken hebben niet geleid tot andere resultaten dan die in het ontwerpbestemmingsplan waren opgenomen. De nieuwe onderzoeken vervangen de oude bijlagen bij het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de Marktstraat 2 heeft geen gevolgen voor de parkeerbalans voor Het Vledder.

Crisis- en herstelwet bevordert snelheid proces

Het bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' valt onder de Crisis- en herstelwet. Een bestemmingsplan dat 11 woningen of meer mogelijk maakt valt automatisch onder de werking van de Crisis- en Herstelwet. Na vaststelling van het bestemmingsplan kan door belanghebbenden gedurende zes weken (beroepstermijn) beroep worden ingesteld bij de Raad van State. De toepasselijkheid van de Crisis- en herstelwet betekent dat bij een eventueel beroep binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak worden gedaan in plaats van minimaal een jaar. Hierdoor ontstaat binnen kortere tijd duidelijkheid over het bestemmingsplan. Voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State moet wel duidelijk zijn dat het een Crisis- en herstelwetplan betreft. Als het expliciet als overweging is opgenomen in het raadsbesluit komt het plan op de juiste stapel bij de Afdeling terecht en wordt het eerder behandeld.

3.1 Het bestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing Lidl'

Voor de verplaatsing van de Lidl van Prinsenplein 29 naar de nieuwe locatie op Het Vledder is gekozen om een separaat bestemmingsplan op te stellen. Het plangebied omvat de oude locatie, die buiten Het Vledder is gelegen, en de nieuwe locatie inclusief het parkeerterrein. Op de oude locatie wordt de aanduiding "supermarkt" uit de bestemming Centrum verwijderd.

Hiermee wordt voorkomen dat er na het vertrek van de Lidl een nieuwe supermarkt wordt gevestigd op deze locatie en dat daarmee het aantal supermarkten in Meppel gaat groeien. Contractueel is met Lidl geregeld dat zij geen gebruik zullen maken van het overgangsrecht in het nieuwe bestemmingsplan.

Uw raad heeft de gemeentelijke coördinatieprocedure van de Wet ruimtelijk ordening (artikel 3.30) voor dit plangebied van toepassing verklaard op 21 juni 2018. Daardoor is het mogelijk om verschillende besluiten die samenhangen met de realisatie van een bepaalde ontwikkeling te coördineren. De besluiten worden gezamenlijk ter inzage gelegd en vervolgens kan in één keer op alle besluiten worden gereageerd en is na vaststelling beroep mogelijk bij één instantie (Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State). De Raad van State dient binnen zes maanden een uitspraak te doen. Met toepassing van de coördinatieprocedure wordt de bestemmingsplanprocedure en de procedure voor de omgevingsvergunning van de bouw van de nieuwe Lidl gecombineerd en ontstaat er sneller duidelijkheid voor alle betrokkenen.

Omgevingsaspecten.

Ook in dit bestemmingsplan is er sprake van een aanpassing van het programma ten opzichte van het oude bestemmingsplan 'Het Vledder 2007'. Op basis van de nieuwe uitgangspunten en programma zijn de omgevingsaspecten onderzocht en de conclusie is dat er geen belemmeringen zijn om dit plan uit te voeren. De onderzoeken naar de milieuaspecten zijn voor het gehele gebied, dus voor de plangebieden van de beide bestemmingsplannen, in één keer uitgevoerd. Hiermee is een goed totaalbeeld ontstaan. Drie onderzoeken zijn naar aanleiding van een wijziging in bestemmingsplan 'Meppel – Het Vledder 2018' aangepast. Daarom zijn de nieuwe onderzoeken ook opgenomen in dit bestemmingsplan. De nieuwe onderzoeken vervangen de oude bijlagen bij het bestemmingsplan.

4.1 Beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'

Gelijktijdig met de wijziging van het bestemmingsplan is het originele beeldkwaliteitplan gewijzigd, met name voor de supermarkten en het gebied rondom de Gasgracht. Door de actualisatie kan het beeldkwaliteitplan de gewenste kwaliteit voor het gebied waarborgen. Het ontwerp beeldkwaliteitplan heeft tegelijk met de bestemmingsplannen ter inzage gelegen. Voorgesteld wordt om een aantal ambtshalve wijzigingen in het beeldkwaliteitplan door te voeren, het betreft met name de referentiebeelden voor de deelgebieden 1 en 3. Hier is meer aandacht besteed aan de detaillering waarmee de gewenste kwaliteit beter tot uitdrukking komt.

5.1 Er is geen exploitatieplan nodig

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met artikel 6.12 lid 1 Wro. Beide bestemmingsplannen voorzien wel in een bouwplan in de zin van het Bro, maar het kostenverhaal is anderszins verzekerd, waardoor het niet verplicht is om een exploitatieplan vast te stellen. Wij stellen u daarom voor geen exploitatieplan vast te stellen.

Financiën

De aangepaste plannen leiden tot wijzigingen in de grondexploitatie. Deze is gewijzigd vastgesteld door uw raad. De grondexploitatie Het Vledder B/C is ook al in het meerjarenperspectief grondexploitaties (MPG) aangepast opgenomen.

Communicatie

De kennisgeving van de vastgestelde bestemmingsplannen en het vastgestelde beeldkwaliteitplan wordt gepubliceerd in het gemeenteblad, de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Beide plannen zijn te vinden op de website www.ruimtelijkeplannen.nl en via de gemeentelijke website op de gemeentelijke viewer. Daarnaast wordt de kennisgeving kenbaar gemaakt aan de provincie. Dit alles conform artikel 3.8 lid 4 Wet ruimtelijke ordening.

Uitvoering

Nadat de bestemmingsplannen gewijzigd zijn vastgesteld, worden de plannen zo snel mogelijk ter inzage gelegd met de mogelijkheid tot het indienen van een beroepschrift wanneer hij/zij belanghebbende is en aantoonbaar dat hij/zij redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zienswijzen bij de gemeenteraad in te dienen of beroep instelt op de gewijzigde vaststelling.

Tegen het beeldkwaliteitplan staan geen beroepsmogelijkheden open. Dit plan treedt direct in werking op het moment van de ter inzage legging.

Bijlagen

- Reactienota zienswijzen
- Ontwerpbestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018'
- Ontwerpbestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing Lidl'
- Ontwerpbeeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel'

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,



RAAD d.d: 15 NOV. 2018
besluit: Conform besluit

Raadsbesluit XIV/5, nr. 1295708.

De R a a d der gemeente Meppel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 oktober 2018, nr. 1295708;

overwegende:

- dat het bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' en het beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel' in overeenstemming met artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage hebben gelegen van 12 juli tot en met 22 augustus 2018 voor een periode van zes weken en tevens langs elektronische weg beschikbaar zijn gesteld en dat tijdens deze termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze kenbaar te maken;
- dat het bestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing Lidl' en de ontwerp-omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe Lidl in overeenstemming met de coördinatieregeling zoals opgenomen in artikel 3.30 evenals artikel 3.8 van Wet ruimtelijke ordening, ter inzage hebben gelegen van 12 juli tot en met 22 augustus 2018 voor een periode van zes weken en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;
- dat tegen de ontwerpbestemmingsplannen 'Meppel - Het Vledder 2018', het bestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing Lidl' en het ontwerp-beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel' drie zienswijzen zijn ingediend;
- dat de bestemmingsplannen 'Meppel - Het Vledder 2018', het bestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing Lidl' voorzien in ontwikkelingen als omschreven in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, maar dat artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening op deze bestemmingsplannen niet van toepassing is;
- dat op het bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' de Crisis- en herstelwet van toepassing is;

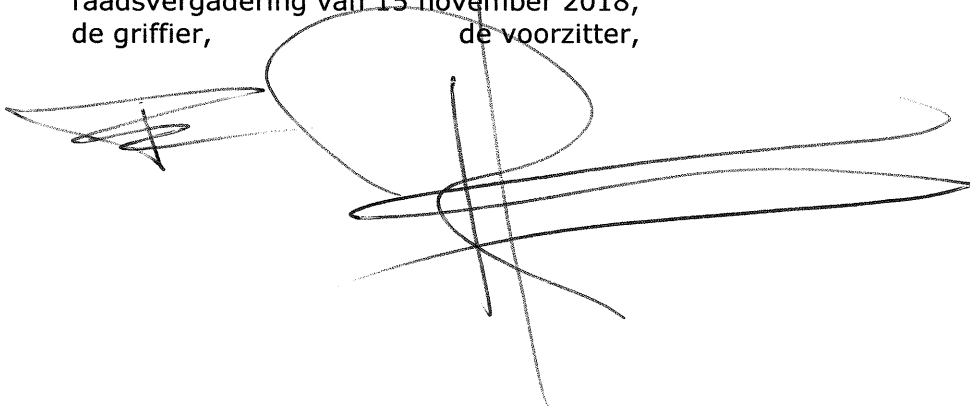
gelet op artikel 3.1, 3.8, 3.30 en 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de 'Reactienota zienswijzen bestemmingsplannen 'Meppel - Het Vledder 2018' en 'Meppel - Verplaatsing Lidl', beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel' en de daarin opgenomen gemeentelijke reactie en de indieners van de zienswijzen hierover schriftelijk te informeren;
2. het bestemmingsplan 'Meppel - Het Vledder 2018' (plan ID: 'NL.IMRO.0119.Vledder2018-BPC1' en ondergrond 'o_ NL.IMRO.0119.Vledder2018-BPC1') op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;

3. het bestemmingsplan 'Meppel - Verplaatsing supermarkt' (plan ID: 'NL.IMRO.0119.VerpSuperVledder-BPC1' en ondergrond 'o_ NL.IMRO.0119.VerpSuperVledder-BPC1') op grond van artikel 3.8 lid 1 sub e Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen;
4. het beeldkwaliteitplan 'Het Vledder Meppel' als beoogde wijziging van de welstandsnota voor het deelgebied Het Vledder gewijzigd vast te stellen;
5. geen exploitatieplan ex artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening voor de onder 2 en 3 genoemde bestemmingsplannen vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 15 november 2018,
de griffier, de voorzitter,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is smaller and more compact, while the signature on the right is larger, more fluid, and includes a large circular flourish. Both signatures are positioned below the text of the meeting minutes.