

GEHEIM conform artikel 25, tweede lid Gemeentewet

Agendapunt XIV/10.

Meppel, 30 oktober 2018

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 1297224

Onderwerp:

Vorbereidingsbesluit Industrierweg 2 e.o. Meppel

Voorgesteld besluit

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de locatie Industrierweg 2 e.o. te Meppel zoals aangegeven op de bij het voorbereidingsbesluit behorende en als zodanig gewaarmerkte situatietekening met identificatienummer NL.IMRO.0119.Zwikker2018-VBC1, onder geheimhouding tot de dag van bekendmaking van het voorbereidingsbesluit;
2. Te verklaren dat het verboden is het gebruik van de gronden of bouwwerken binnen het gebied als bedoeld onder 1 te wijzigen;
3. Te bepalen dat van het verbod tot gebruikswijziging als bedoeld onder 2 bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits het gebruik past binnen het op te stellen bestemmingsplan;
4. Te bepalen dat het besluit in werking treedt op de dag dat het besluit bekend wordt gemaakt;
5. Te besluiten dat geheimhouding wordt opgelegd conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet en deze geheimhouding op te heffen op het moment dat het besluit bekend gemaakt is.

Inleiding:

De gemeente is door de eigenaren gepolst of ze belangstelling heeft voor de aankoop van een deel van het zogenaamde Zwikkerterrein. Het gaat om het deel van de erven Zwikker. Kadastraal is het Zwikkerterrein inmiddels gesplitst: het westelijke deel is van de erven Zwikker en het oostelijke deel is van Jan Zwikker. Daarnaast staat op het terrein nog 1 bedrijfswoning. Het westelijke deel wordt ons aangeboden.

Deze locatie maakt in de structuurvisie deel uit van het Transformatiegebied Waterentree (samen met de locatie de Bult).

De ambitie uit de structuurvisie voor dit gebied is de wens dat we hier willen komen tot minder milieubelasting voor de omgeving. De milieucategorie van het terrein is op dit moment categorie 4. In de structuurvisie wordt hierover het volgende gezegd:

"Een dergelijke hoge bedrijfscategorie zo dicht bij het centrum van Meppel kan in de toekomst een conflictsituatie opleveren.

Mogelijk zal Meppel zich willen herbezinnen op een meer logische bedrijfscategorisering voor dit gebied, rekening houdend met de belangen van de aanwezige bedrijven en de leefbaarheid van de binnenstad."

Een tweede ambitie voor dit gebied is als volgt:

"Het is wenselijk om deze huidige (bedrijven)terreinen te transformeren en (deels) een recreatieve invulling te geven. De recreatieve functie zou bijvoorbeeld versterkt kunnen worden door de aanleg van een boulevard of terrassen aan het water en door toevoeging van een passantenhaven. Langs de Zwikkerlocatie ligt de mooiste route de stad in. Het is gewenst hier recreatieve functies in het groen en langs het water te ontwikkelen en de verbinding te maken met de robuuste groenblauwe structuur van de (stads)Reest."

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen op de locatie Industrierweg 2 e.o. die op basis van de geldende beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen nu wel bij recht zijn toegestaan.

Argumenten

1.1 Signalen mogelijk ongewenste ontwikkelingen

Eerst hebben we met de grondeigenaren gesproken over overdracht van de grond naar de gemeente en om op deze locatie iets moois voor de stad te maken.

Nu hebben ons signalen bereikt dat de verkoper kiest voor het hoogste bod en ook in gesprek is met vervuilende bedrijven.

De grondeigenaren hebben aangegeven, dat er veel belangstelling voor de grond is. Waaronder van gegadigden, die op deze locatie een voor de gemeente ongewenste ontwikkeling willen realiseren, die niet past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. De verkoper is uiteindelijk voornemens om de grond aan de hoogste bieder te verkopen, ongeacht het doel waarvoor de koper deze grond wil gebruiken.

Ongewenste ontwikkelingen zijn daarom niet uit te sluiten. Het belangrijkste doel van de gemeente is om dit te voorkomen.

1.2 Geen aankoop door de gemeente

De grondeigenaren willen een koopprijs voor de grond ontvangen die aanzienlijk hoger ligt dan de marktconforme grondprijzen voor bedrijfsgrond.

In financieel opzicht is winstverwachting op deze locatie gering of wellicht zelfs negatief. Zeker als we een deel van de te verwerven grond tot openbaar gebied met een recreatieve functie maken. Hoewel wij ons uiteraard conformeren aan de structuurvisie lijkt een deels recreatieve ontwikkeling op deze locatie, op basis van de huidige inzichten en de vraagprijs voor de grond, overigens niet rendabel. Aankoop voor woningbouw, een functie met in potentie meer opbrengst, is hier sowieso niet aan de orde, omdat deze locatie deel uitmaakt van een gezonde bedrijventerrein en vanwege de milieucontouren van omliggende bedrijvigheid. Gelet op de prijs is er dus geen (financieel) argument om aan te kopen. Bovendien zijn wij als gemeente uiterst terughoudend met actief grondbeleid.

1.3 Voorkomen dat ongewenste situaties of ontwikkelingen plaatshebben.

Voor de locatie Industrierweg 2 e.o. geldt de beheersverordening 'Meppel - Bedrijventerreinen'. Op basis hiervan heeft het terrein een bedrijfsbestemming. Ter plaatse zijn bedrijven (tot maximaal categorie 4, dat komt overeen met een richtafstand tot woningen van 200 tot 300 meter) en een aantal soorten

volumineuze detailhandel toegestaan, gebouwen tot maximaal 15 meter (met een verhoging over een oppervlakte van 40 m² voor schoorstenen en andere verhogingen tot maximaal 30 meter) en mag een perceel voor 80% worden bebouwd.

Op grond van artikel 3.7 Wro is de raad bevoegd een voorbereidingsbesluit te nemen, waarmee kan worden verklaard dat voor een bepaald gebied of perceel een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid, in dit geval de "Zwikker locatie". Middels een voorbereidingsbesluit kan een gebied worden beschermd tegen ongewenste ontwikkelingen. Gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden worden bevroren.

Dit houdt in dat van af het moment van inwerkingtreding omgevingsvergunning-aanvragen voor bouw- en/of aanlegactiviteiten moeten worden aangehouden en dat het wijzigen van het gebruik in het gebied niet is toegestaan.

Voor plannen die passen in het bestaande planologische kader (beheersverordening of bestemmingsplan) en eveneens passen binnen het nieuwe (nog op te stellen) bestemmingsplan bestaat de mogelijkheid om de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit, middels artikel 3.3, lid 3 Wabo, te doorbreken. Voor het wijzigen van het gebruik van gronden en/of bouwwerken in het gebied is daarnaast een ontheffing van uw college benodigd. In het geval de aanhouding doorbroken kan worden hoeft dat niet te leiden tot vertraging van het initiatief.

Een voorbereidingsbesluit heeft een geldigheid van 1 jaar en het kan niet worden verlengd. Binnen deze termijn moet een ontwerpbestemmingsplan worden gepubliceerd voor de locatie. Mocht dat niet lukken binnen 1 jaar, dan is het mogelijk om voor het aflopen van de termijn een nieuw voorbereidingsbesluit te nemen mocht dat nodig zijn.

1.4 Geheimhouding.

Een openbare voorbereiding van een voorbereidingsbesluit is niet wenselijk, want dit opent de deur voor partijen en initiatiefnemers om voorafgaand aan het inwerkingtreden van het voorbereidingsbesluit, een omgevingsvergunning-aanvraag in te dienen voor ongewenste activiteiten die het besluit juist beoogt tegen te houden.

Met toepassing van artikel 25 juncto 55 Gemeentewet kan het betreffende bestuursorgaan bij onevenredige bevoordeling of benadeling van derden geheimhouding opleggen aan hen die bij de behandeling aanwezig waren en allen die van het behandelde of de stukken kennis dragen.

2.1 Inwerkingtreding.

De gemeenteraad moet op grond van artikel 3.7 lid 2 Wro aangeven wanneer het voorbereidingsbesluit in werking treedt. Voorgesteld wordt het besluit in werking te laten treden op de dag van bekendmaking, 16 november 2018. Hiermee wordt de tijd tussen het nemen van het voorbereidingsbesluit en het inwerking treden tot een minimum beperkt.

Kanttekeningen

1.1 Afwijkende voorbereidingsprocedure.

Het voorbereidingsbesluit is één van de weinige besluiten waarop geen openbare voorbereidingsprocedure van toepassing is. Een openbare voorbereiding van een voorbereidingsbesluit is niet wenselijk want dit opent de deur voor partijen en initiatiefnemers om voorafgaand aan het inwerkingtreden van het voorbereidingsbesluit, een omgevingsvergunning-aanvraag in te dienen voor ongewenste activiteiten die het besluit juist beoogt tegen te houden.

Op het moment dat een voorbereidingsbesluit nog niet van kracht is kan de voorliggende aanvraag namelijk niet worden aangehouden. Geheimhouding van de voorbereiding is daarom van het grootste belang.

1.2 Voorbereidingsbesluit ook van toepassing op oostelijk deel locatie en op het perceel met bedrijfswoning

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is vooral zinvol als deze ook van toepassing wordt verklaard op het naastgelegen andere deel van de Zwikkerlocatie en op het perceel met bedrijfswoning.

De verbinding met de binnenstad loopt immers via dit oostelijke perceel.

Integrale afstemming

Er is overleg geweest met een accountmanager economie en jurist bij Rho adviseurs voor leefruimte.

Financiën

Aan het nemen van een voorbereidingsbesluit zijn geen kosten verbonden.

Armoede effect rapportage

N.v.t.

Communicatie

Tot op de dag van bekendmaking van het voorbereidingsbesluit is een strikte geheimhoudingsplicht van toepassing.

Het voorbereidingsbesluit wordt formeel gepubliceerd en bekend gemaakt in het digitale gemeenteblad en meegedeeld in de Staatscourant. Publicatie in het gemeenteblad kan plaatsvinden op 16 november 2018. De mededeling in de Staatscourant kan daarna plaatsvinden. De plaatsing in de Staatscourant is niet bepalend voor de inwerkingtreding van het besluit.

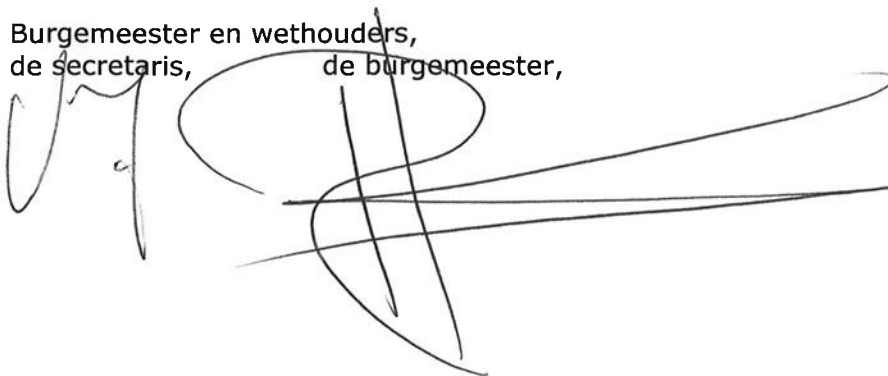
Uitvoering

N.v.t.

Bijlagen

Kaart met identificatienummer NL.IMRO.0119.Zwikker2018-VBC1 behorende bij het voorbereidingsbesluit Industrieweg 2 e.o. Meppel.

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is smaller and appears to be that of the secretary. The signature on the right is larger and more stylized, with a long horizontal stroke extending to the right, and is likely that of the burgemeester.

Raadsbesluit XIV/10, nr. 1297224.

De R a a d der gemeente Meppel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 oktober 2018, nr. 1297224;

overwegende:

- dat de eigenaren van het oostelijk deel van de Zwikkerlocatie voornemens zijn hun perceel te verkopen;
- dat deze locatie is gelegen in het plangebied van de Beheersverordening Meppel – Bedrijventerreinen;
- dat de bestemming van deze locatie Bedrijfsdoeleinden, klasse-aanduiding II (maximaal milieucategorie 4) is;
- dat de ambities in de structuurvisie voor dit gebied zijn om deze huidige (bedrijven)terreinen te transformeren en (deels) een recreatieve invulling te geven en om te komen tot minder milieubelasting voor de omgeving;
- dat het wenselijk is om bouwactiviteiten en/of de wijziging van gebruiksactiviteiten te kunnen tegenhouden als die de verwezelijking van de structuurvisie kunnen belemmeren;
- dat het niet wenselijk wordt geacht dat er, voorafgaand aan de terinzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, een periode is waar er voor dit plangebied geen voorbereidingsbescherming van toepassing is;
- dat plannen die wel passend zijn binnen het oude en nieuw op te stellen bestemmingsplan, middels een procedure ex. artikel 3.3, lid 3 Wabo voor bouwwerken en een door het college van burgemeester en wethouders te verlenen ontheffing voor gebruikswijzigingen mogelijk kunnen worden gemaakt;

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. Te verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de "Zwikkerlocatie" gelegen aan de Industrieweg 2, Hesselingen 2 en bij Hesselingen 2A te Meppel zoals aangegeven op de bij het voorbereidingsbesluit behorende en als zodanig gearmerkte situatietekening met identificatienummer NL.IMRO.0119.Zwikker2018-VBC1, onder geheimhouding tot de dag van bekendmaking van het voorbereidingsbesluit.
2. Te verklaren dat het verboden is het gebruik van de gronden of bouwwerken binnen het gebied als bedoeld onder 1 te wijzigen.

3. Te bepalen dat van het verbod tot gebruikswijziging als bedoeld onder 2 bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken, mits het gebruik past binnen het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan.
4. Te bepalen dat het besluit in werking treedt op de dag dat het besluit bekend wordt gemaakt.
5. Te besluiten dat geheimhouding wordt opgelegd conform artikel 25 lid 2 Gemeentewet en deze geheimhouding op te heffen op het moment dat het besluit bekend gemaakt is.

Aldus vastgesteld in de **besloten**
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 elaborate, and features a prominent circular loop. Both signatures are positioned below the text identifying the clerk and the chairperson.