

Memo

Kenmerk : 1874222/1920217
Aan : De gemeenteraad
Van : College van burgemeester en wethouders
Datum : 9 juli 2024
Onderwerp : Omgevingsvergunning Galgenkampsweg 2

Aanleiding

Na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Meppel – Transformatiegebied Noordpoort' heeft zich een initiatiefnemer gemeld. Met dit initiatief is het college direct aan de slag gegaan. Het initiatief was het eerste plan dat getoetst zou worden aan het nieuwe bestemmingsplan en beleidsregel. Na diverse verkenning- en ontwerptafels is er een plan ontstaan. De initiatiefnemer heeft uiteindelijk in december 2023 een omgevingsvergunning ingediend. Dit betreft het eerste initiatief dat volgens de intaketafel, verkenningstafel en ontwerptafel tot een omgevingsvergunning is gekomen dat passend is. Het college is tevreden met het feit dat het toetsingskader werkte zoals het bedoeld is. Het college heeft de omgevingsvergunning dan ook verleend. Het college is blij dat er een transformatie van bedrijvigheid naar woningbouw kan gaan plaatsvinden op deze locatie. Dit plan betreft dan ook de eerste woningen in het transformatiegebied Noordpoort. Het college is dan ook tevreden met het eerste begin van de woningbouw. Middels deze memo informeert het college de raad over deze eerste succesvolle transformatie volgens de gestelde kaders.

Het plan

De aangevraagde omgevingsvergunning betreft een plan om 28 woningen mogelijk te maken aan de Galgenkampsweg 2. Daar is nu een miniopslag gevestigd. De 28 woningen zijn modulair, waarbij een verdieping bedoeld is voor een bedrijvigheid aan huis. Parkeren vindt plaats in het midden van het perceel en wordt daardoor zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. Met dit plan wordt Galgenkampsweg 2 getransformeerd naar voornamelijk wonen. Deze ontwikkeling past binnen de door uw gestelde kaders uit het bestemmingsplan en de beleidsregel.

De Beleidsregel

Met de initiatiefnemer is via diverse zogeheten tafels overleg gevoerd om het plan passend te maken binnen de beleidsregel. In Deel 1 van de beleidsregel is omschreven dat een ontwikkeling moet bijdragen aan bijzonder wonen. Met het woon/werkconcept waarin kantoren of kleine bedrijvigheid aan huis mogelijk wordt gemaakt, draagt de ontwikkeling bij aan deze ambitie. Daarnaast draagt het plan ook bij aan de beleving van het water met de doorsteek van de Watertorenbuurt naar de Drentsche Hoofdvaart. Ook is er sprake van een stedenbouwkundige afbakening van de Watertorenbuurt.

In Deel 2 van de beleidsregel staat 'Het Mengpaneel' omschreven. Dat zijn de schuifjes waarop gescoord moet worden en waarvan de uiteindelijke totale score een 0 of hoger moet zijn. Binnen dit mengpaneel kan wat geschoven worden met een +1 of een -1 en een ondergrens. Overschreiding van de ondergrens wordt geweigerd. Het plan heeft aangetoond dat er sprake is van een basis- of standaardwaarde voor industrielaanleg en wegverkeersaanleg. Met gevelisolatiemaatregelen is binnen in de woning sprake van een goed woon- en leefklimaat. Dit is met onderzoek aangetoond. Daarnaast zal het gebruik van de Steenwijkerstraatweg in de nabije toekomst veranderen, wat een positief effect heeft op deze score. Het plan heeft aangetoond dat er sprake is van een plus op het gebied van leefbaarheid, groen en op de natuurwaarde, dit is aangetoond met de inrichtingsplannen. Voor duurzaamheid geldt dat de landelijke regels al strenger zijn geworden, waardoor het nagenoeg onmogelijk wordt om een plus te scoren op dit onderdeel. Het plan voldoet wel aan de standaardwaarde. Van duurzame werkgelegenheid is sprake met de aan huis gebonden mogelijkheden voor werken, maar zal geen grote bijdrage leveren. Daarom is hier sprake van een standardscore. Het plan voldoet daarmee aan Deel 2 van het afwegingskader.

In Deel 3 van de beleidsregel staat het ruimtelijke afwegingskader beschreven. Hierin is openbare ruimte van het gehele gebied beschreven, maar ook de ruimtelijke en stedenbouwkundige waarden. Dit gaat over het gehele gebied en vormt het kader waartoe de ontwikkelingen zich moeten verhouden. Het plan voldoet aan dit deel van de beleidsregel.

Wetgeving

De omgevingsvergunning is in december 2023 ingediend. De omgevingsvergunning dient daarom onder de oude wetgeving afgehandeld te worden. Het plan past binnen de gestelde kaders van het bestemmingsplan waarvan ook de beleidsregel onderdeel is. Daarnaast staat de aangevraagde omgevingsvergunning niet op gespannen voet met de Nota van Uitgangspunten die uw raad in december 2023 heeft vastgesteld voor het gehele transformatiegebied.

Reflectie

Het college constateert dat de systematiek het Chw. bestemmingsplan met beleidsregel in de praktijk werkt. De eerste vergunning voor een transformatie passend binnen de beleidsregel en het bestemmingsplan is daarmee een feit. Wel blijkt de beleidsregel op een aantal aangescherpt dan wel aangepast moet worden. Zo zijn bijvoorbeeld de inzichten omtrent klimaatadaptatie verder ontwikkeld. Uw raad heeft besloten om de ruimtelijke kaders aan te passen voor het transformatiegebied. In de Nota van Uitgangspunten voor Noordpoort heeft u hiervoor uitgangspunten vastgesteld. Uit de Nota blijkt dat u zoveel als mogelijk wenst aan te sluiten bij de bestaande systematiek. Bij het opstellen van de nieuwe kaders zal het college ook rekening houden met de geleerde lessen uit de praktijk en de nieuwe inzichten die ontstaan. De aangepaste kaders in de vorm van de wijziging van het Omgevingsplan en de aangepaste beleidsregel wordt aan u voorgelegd.