

Agendapunt: ||

Meppel, 19 maart 2019

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 1313395

Onderwerp:

Stedenbouwkundige ontwikkelrandvoorwaarden URZO locatie

Voorgesteld besluit:

1. Stedenbouwkundige ontwikkelrandvoorwaarden URZO locatie vast te stellen.

Inleiding:

Het college van B&W heeft stedenbouwkundige randvoorwaarden opgesteld voor de URZO locatie tussen Keyserstroom en Slotplantsoen en stelt de gemeenteraad voor deze vast te stellen als publiekrechtelijk kader voor een toekomstige herontwikkeling van het gebied.

De URZO locatie is gelegen op een beeldbepalende locatie in het centrum van Meppel tussen Kruisstraat en Noteboomstraat en grenst aan het Slotplantsoen enerzijds en Keyserstroom anderzijds. Een deel van de locatie staat al jaren leeg en de staat van onderhoud gaat achteruit. Op 23 februari 2015 heeft de gemeente van toenmalige ontwikkelaar van de URZO locatie aan de Kruisstraat 6 een principeverzoek ontvangen ten behoeve van de ontwikkeling van 4 commerciële ruimten en 92 appartementen gerealiseerd. Het college heeft destijds onder voorwaarden besloten medewerking te verlenen aan dit principeverzoek. Een principe uitspraak van het college van B&W heeft een geldigheidsduur van maximaal één jaar. Planvorming die voldoet aan gemeentelijk beleid is sinds 2015 uitgebleven. Over het uitblijven van planvorming voor de URZO locatie zijn door gemeente gesprekken gevoerd met de toenmalige ontwikkelaar en eigenaren van de panden. De gemeente heeft in deze gesprekken dan ook aangegeven zich niet meer gebonden te voelen aan het principeverzoek uit 2015 en dat zij daarnaast vanuit actueel beleid en ambities een set ontwikkelrandvoorwaarden wil opstellen voor een wenselijke herontwikkeling van de locatie. De concept ontwikkelrandvoorwaarden zijn met alle eigenaren en Stichting Joodsmonument Meppel besproken en kunnen hierbij op draagvlak rekenen. De ontwikkelrandvoorwaarden liggen nu voor ter vaststelling in de gemeenteraad als kader voor de toekomstige herontwikkeling van deze locatie.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Kaderstelling maatschappelijk gewenste herontwikkeling van de URZO locatie

Argumenten

1.1 Kaderstelling voor herontwikkeling

De ontwikkelrandvoorwaarden zijn opgesteld op basis van actueel beleid en ambities van de gemeente. Dit daarnaast met oog voor een wenselijke herontwikkeling in relatie tot de directe omgeving van de locatie. De opgestelde ontwikkelrandvoorwaarden bieden een kader waarbinnen een gewenste toekomstige ontwikkeling plaats kan vinden. Anderzijds bieden de ontwikkelrandvoorwaarden wel de flexibiliteit, ruimte en de potentie om nader concreet invulling te geven aan een haalbaar plan voor de herontwikkeling van de locatie.

1.2 Zonder locatie specifieke ontwikkelrandvoorwaarden terugval naar algemeen beleid

Actueel gemeentelijk beleid en ambities zijn vertaald naar specifieke stedenbouwkundige ontwikkelrandvoorwaarden voor de URZO locatie. Zonder de vaststelling van de specifieke ontwikkelrandvoorwaarden valt gemeente voor haar toetsing van toekomstige plannen op deze beeldbepalende locatie terug algemeen vastgesteld beleid.

1.3 Samenhangend beeld voor de herontwikkeling van de hele locatie

De ontwikkelrandvoorwaarden bestrijken een gebied met daarin 4 verschillende eigenaren (waaronder mogelijk ook een klein deel van de gemeente Meppel zelf). Met het vaststellen faciliteert gemeente een integrale herontwikkeling van de locatie als geheel. Uiteindelijk is het aan de individuele eigenaren zelf om mee te doen in de ontwikkeling.

1.4 Mogelijke (monumentale) waarden geborgd

Voor de oude schoenenfabriek en sociëteit aan de Kruisstraat 6 is een aanvraag voor gemeentelijk monument ingediend door stichting oud Meppel. In de ontwikkelrandvoorwaarden is daarom zorgvuldig geborgd dat de mogelijke (monumentale) waarden behouden worden bij evt. herontwikkeling van deze panden. Er is door het Oversticht al onderzoek verricht naar deze panden, daarop is de monumentenprocedure opgestart. Dit zal tot nadere besluitvorming leiden in het college van B&W.

1.5 Meer ruimte voor wonen en aandacht voor ambitie vermindering detailhandel

De ontwikkelrandvoorwaarden geven ruimte voor een wenselijk en gevarieerd woonprogramma van sociale huurappartementen, duurdere appartementen, herenhuizen en stadswoningen. Het programma laat ook ruimte voor significant kleiner programma van detailhandel enkel aan de kruisstraat (minus 1.600 m²). Daarmee sluit het aan bij zowel de provinciale als gemeentelijke ambities voor vermindering van detailhandelsoppervlakte.

1.6 Vergroten Slotplantsoen en versterken positie Joodsmonument

In de ontwikkelrandvoorwaarden is geborgd dat het verharde deel achter het Joodsmonument toegevoegd wordt aan het Slotplantsoen. Hierdoor komt het Joodsmonument centraler in het plantsoen te liggen.

Kanttakeningen

1.2 Bestemmingsplanprocedure en Beeldkwaliteitsplan na ontvangst nieuw verzoek

Bij herontwikkeling van de locatie zal een bestemmingsplanprocedure doorlopen moeten worden. Daarnaast is het voor een kwalitatieve uitstraling van een toekomstige herontwikkeling van belang een beeldkwaliteitsplan op te stellen. Deze plannen worden te zijner tijd ter besluitvorming aangeboden aan de gemeenteraad. Het opstarten van de RO procedure en het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan kan echter pas opgestart worden als er een nieuwe ontwikkelaar is en deze een verzoek indient bij de gemeente.

Integrale afstemming

Alle betreffende eigenaren zijn bij de planvorming betrokken. Daarnaast is contact geweest met stichting Joodsmonument Meppel. Het plan heeft draagvlak bij betrokken partijen. Het Oversticht heeft de gemeente van extern stedenbouwkundig advies voorzien.

Financiën

De ontwikkelrandvoorwaarden beslaan eventueel ook een klein gedeelte ca. 180 m2 gemeentelijke grond. Bij herontwikkeling van dit gemeentelijke deel kan op basis van geldend grondbeleid een grondverkoop plaats vinden. Daar tegenover staat dat een stuk grond van de URZO aan het Slotplantsoen wordt toegevoegd. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst opgesteld.

Effecten Sociaal Domein

Het programma laat ruimte voor de ontwikkeling van sociale huurappartementen.

Communicatie

Ter voorbereiding van de ontwikkelrandvoorwaarden is veelvuldig contact geweest met betrokken eigenaren. Er is vanuit communicatie een actorenscaan uitgevoerd en na vaststelling in het college van B&W zijn voor verschillende specifieke doelgroepen informatiebijeenkomsten georganiseerd.

Uitvoering

Het opstarten van de bestemmingsplanprocedure en het opstellen van een Beeldkwaliteitsplan is afhankelijk van het ontvangen van een nieuw plan/verzoek

Bijlagen

1. Stedenbouwkundige ontwikkelrandvoorwaarden URZO locatie d.d. Maart 2019

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

RAAD d.d.: 25 APR. 2019
besluit: <i>Unaniem aangenomen</i>

plv.