

Adviesnota

Behandeld door: Harold Kuipers	Datum: 28-10-2024	Vertrouwelijkheid: Openbaar	Verantw. Portefeuillehouder: Wethouder Smidt
		Besluit conform d.d.	Afdeling: Ruimte Initiatief
		Besluit d.d.	Registratienummer 01191871541

* Indien openbaar vertrouwelijke feiten opnemen in afzonderlijke bijlage.

Onderwerp

Conceptverzoek Steenwijkerstraatweg 31 te Meppel

Advies

1. In principe planologische medewerking te verlenen aan het verzoek, mits initiatiefnemer voldoet aan de randvoorwaarden uit de antwoordbrief.

Samenvatting

Het college heeft besloten planologische principemedewerking te verlenen aan het verzoek tot het transformeren van het perceel Steenwijkerstraatweg 31 in Meppel van detailhandel naar wonen, waarbij ca. 21 wooneenheden worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om 15 appartementen en 6 stadsvilla's.

Het plangebied is gelegen aan het kruispunt van de Zomerdijk en de Steenwijkerstraatweg. Een groot deel van het perceel wordt ontsloten via de Willem Barentszstraat.

Het verzoek is in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan Meppel dat de bouw van woningen op dit perceel niet toelaat. Het initiatief kan naar verwachting wel voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid.

Aanleiding

Op 14 februari 2024 is een principeverzoek ingediend voor het transformeren van het perceel Steenwijkerstraatweg 31 van detailhandel naar wonen, waarbij ca. 21 wooneenheden worden gerealiseerd. Het gaat hierbij om 15 appartementen en 6 stadsvilla's. De huidige functie van het perceel is Detailhandel. Initiatiefnemer heeft het perceel aangekocht en wenst dit nu in te zetten voor woondoeleinden.

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel

Met het plan worden 21 wooneenheden mogelijk gemaakt, verschillend van oppervlakte van ca. 47m² t/m 75m². Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan de gemeentelijke woondoelestellingen.

Argumenten

1.1 Wonen is op deze locatie een logische vervolgfunctie

Het gebied is gelegen binnen de Nijeveensewegbuurt en Watertorenbuurt en binnen het transformatiegebied Noordpoort.

Hoewel de ontwikkeling an sich niet gekoppeld is aan de ontwikkelingen in Noordpoort, zal de situatie in het gebied aan de Steenwijkerstraatweg met de komst van de nieuwe entree wel veranderen. In de toekomstige situatie zal door de nieuwe entree de verkeersdrukte met bijbehorend lawaai op de Steenwijkerstraatweg afnemen, waardoor de buurt veel prettiger leefbaar zal worden.

De Nijeveensewegbuurt en Watertorenbuurt is opgebouwd uit een centraal liggende historische uitvalsweg met zowel aan de oost- als westzijde een kleine 20ste-eeuwse woningbouwbuurt met ieder een in zichzelf gekeerd karakter. Een oude bedrijfslocatie voor volumineuze detailhandel op deze locatie is dan minder vanzelfsprekend en is beter passend op een bedrijventerrein. Het transformeren van het perceel naar een woonfunctie is daarmee een passende vervolgfunctie.

1.2 Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid

De bestaande buurt wacht, zoals hier boven ook genoemd, een aantal grote veranderingen in de toekomst. De ontwikkeling van het gebied speelt ook een rol in de ontwikkeling van de Nieuwveense landen, welke een om een goede aansluiting vraagt met de bestaande stad. De Nijeveenseweg buurt en Watertorenbuurt zal de aansluiting worden tussen de uitbreidingswijk en de binnenstad.

Een kwalitatieve uitstraling van deze omgeving is daarbij het uitgangspunt.. De fysieke inrichting van de openbare ruimte, een levendige mix van aangrenzende functies en het zicht op de binnenstad kunnen daaraan een belangrijke bijdrage leveren.

Bouwstenennotitie

De bouwstenennotitie gaat uit van inbreiding voor uitbreiding. Woningbouwplannen worden zoveel mogelijk binnen bestaand verstedelijkt gebied gerealiseerd. Voorliggend plan voldoet hieraan.

Daarnaast is het uitgangspunt voor het planvoornemen dat de appartementen en stadsvilla's worden gerealiseerd in de categorie van sociale woningbouw. De initiatiefnemer voert op dit moment gesprekken met Woonconcept om te kijken of er vanuit dit planvoornemen in samenwerking met de woningcorporatie kan worden ontwikkeld. Voorliggend initiatief draagt bij aan het uitgangspunt van 30% sociale huur in Meppel.

Hoogbouwvisie

In de hoogbouwvisie valt het gebied binnen 'suburbaan Meppel', waarbij een bouwhoogte tot 30 meter denkbaar is. In de woongebieden is hoogbouw op dit moment een uitzondering. In het kader van stedelijke intensivering is het denkbaar

dat incidenteel ruimte ontstaat voor hogere bebouwing, beperkt tot enkele markante ruimtelijke accenten.

Het plan voorziet nu in een woongebouw met 5 bouwlagen, dus ca. 15 meter hoog. Hoewel er geen sprake is van echte hoogbouw, zal het gebouw wel hoger zijn dan gebouwen in de directe omgeving (met een bouwhoogte van ca. 8 tot 9 meter). Vanuit stedenbouwkundige overwegingen en zoals onder andere de hoogbouwvisie wordt een dergelijke hoogte hier aanvaardbaar geacht.

1.3 De kwaliteit van de appartementen is voldoende

Het plan ziet op de realisatie van 15 appartementen en 6 stadsvilla's. De meeste appartementen en stadsvilla's zien op woonruimte van boven de 72m². Er zijn vijf kleinere appartementen; één van ca. 47m² en vier appartementen van ca. 64m². De voorgestelde appartementen zijn van voldoende formaat voor de sociale huur en dragen bij aan de woningbehoefte van Meppel.

1.4 Het initiatief is stedenbouwkundig inpasbaar

Aan de hand van het initiatief voorafgaand aan het formele verzoek zijn eventuele denkrichtingen voor het plan besproken. Hieruit kwam naar voren dat een hoger gebouw, zoals ook staat aangegeven in de hoogbouwvisie, op deze locatie denkbaar is. Dit mede vanwege aan de overzijde gelegen stedelijke bedrijfsbebouwing aan de Zomerdijk. Wel van belang is om het karakter van de Steenwijkstraatweg te behouden. Daarom is gekozen om de lijn van woonbebouwing van de Steenwijkerstraatweg zover mogelijk door te trekken in gelijke massa en bouwhoogte. Daar achtergelegen is dan een smaller, hoger bouwvolume denkbaar.

Het voorliggend plan moet worden gezien als een globale massastudie, waarvan de verdere uitwerking meer duidelijkheid moet geven over hoe een dergelijk plan zich qua vormgeving en uitstraling op een goede manier verenigt met de omgeving. Met voorliggend plan is in het schetsontwerp in voldoende mate invulling gegeven op de gemeentelijke uitgangspunten en daarmee stedenbouwkundig inpasbaar. De verdere uitwerking zal uiteindelijk ook worden voorgelegd aan Welstand.

1.5 Het initiatief is milieukundig inpasbaar

Het initiatief is vanwege de ligging nabij een drukke weg, bedrijvigheid en horecagelegenheden ook voorgelegd aan de Omgevingsdienst Drenthe. Op voorhand zijn er geen belemmeringen te verwachten, maar zal wel nader onderzoek moeten plaatsvinden naar de milieuaspecten zoals bodem, geluid, e.d.

Het plangebied kent verder een aanduiding voor 'archeologie' vanwege het Galgenkamp. Dit betreft een historische locatie: dit was de plek waar de galg stond. Daarmee samenhangend kunnen er sporen of vondsten aanwezig zijn. Bij bodemingrepen is daarom archeologisch (bureau)onderzoek noodzakelijk.

1.6 De initiatiefnemer heeft de buurt geïnformeerd

Met de ingang van de Omgevingswet wordt het voortraject net wat anders ingestoken. Bij wat grotere projecten als deze, is het vroegtijdig betrekken van de omwonenden van belang. De gemeente heeft daarom de initiatiefnemer verzocht om hier, voordat er een collegebesluit ligt, in ieder geval de buurt te informeren / te betrekken bij de plannen. Het bijgevoegde participatie verslag laat (vanuit de initiatiefnemer) een overwegend positieve grondhouding zien ten aanzien van het planvoornemen.

Kantttekeningen

1.1 De samenwerking met de woningbouwcorporatie is nog onzeker

De gemeente staat positief tegenover een ontwikkeling in de sociale huursector, gezien het doel om in Meppel 30% sociale huur te hebben.

De initiatiefnemer heeft contact gezocht met stichting Woonconcept, maar concrete afspraken zijn er nog niet gemaakt. De gemeente zal ook nog in overleg gaan met Woonconcept over deze locatie, wat meer duidelijkheid moet geven over een eventuele samenwerking. Mocht deze samenwerking niet haalbaar blijken, zullen er (bijvoorbeeld anterior) afspraken gemaakt moeten worden over een maximale huurprijs.

1.2 Het plan vergt nadere uitwerking

De gemeente heeft vooral gekeken naar het verzoek als massastudie voor een ontwikkeling op deze locatie en niet zozeer naar de architectonische uitwerking. Zoals ook onder argument 1.4 aangegeven is een dergelijke massa hier denkbaar.

Wel valt of staat het plan met de verdere uitwerking, waaronder de architectuur, terreininrichting, duurzaamheid en de balans tussen groen en parkeren.

1.3 Bij het plan wordt ten aanzien van parkeren gebruik gemaakt van de salderingsregeling

Het huidige parkeerbeleid geeft de mogelijkheid om te salderen. Dat wil zeggen dat er een parkeernorm is voor bedrijvigheid die weggestreept kan worden tegen de woonontwikkeling. Dit betekent dat er in totaal 13,4 parkeerplaatsen kunnen worden gesaldeerd, waarmee de initiatiefnemer in totaal zelf 20 parkeerplaatsen moet realiseren. Hoewel dit aantal passend te maken is op het perceel is dit mogelijk geen reële afspiegeling van de feitelijke situatie, wat er in te praktijk toe kan leiden dat parkeerplaatsen op de openbare ruimte moeten worden afgewenteld en de parkeerdruk verhoogt.

1.4 Het plan komt in plaats ruimte voor bedrijvigheid

De bestaande bebouwing binnen het plangebied kent momenteel een bedrijfsmatige functie (volumineuze detailhandel). Meppel kent over het algemeen een tekort aan

ruimte voor bedrijven, waardoor terughoudend wordt geadviseerd in de functiewijziging van bedrijf naar wonen. Het moet daarom een bewuste keuze zijn om de bedrijfsbestemming om te zetten naar wonen, wat vraagt om een goede onderbouwing.

Integrale afstemming

Daniël Floor, Beleidsadviseur wonen en stedelijke vernieuwing
Joop Nuijens, Stedenbouw en cultuurhistorie
Freek van Arragon, Verkeerskundig adviseur
Bram Bevers, Opgavemanager Verstedelijking
Wouter Grendelman, adviseur Economie & Regio
Omgevingsdienst Drenthe

Financiën

Voor het in behandeling nemen van het principeverzoek zijn leges verschuldigd. Deze zijn conform de Legesverordening Meppel 2024.

Effecten overige programma's

N.v.t.

Communicatie

De initiatiefnemer wordt door middel van de bijgevoegde brief op de hoogte gesteld van uw principebesluit.

Uitvoering

Initiatiefnemer kan na positief principebesluit het plan verder uitwerken en een ruimtelijke procedure starten.

Bijlagen

1. Brief aan de initiatiefnemer
2. Verkenning Steenwijkerstraatweg 31
3. Situatietekening parkeren
4. Participatieverslag
5. Overleg Woonconcept