

## **Raadsvoorstel**

Agendapunt: 6

Meppel, 19 juni 2019

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 204626

### **Onderwerp:**

Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland

### **Voorgesteld besluit**

1. De stedenbouwkundige randvoorwaarden Bleekerseiland, verwoord in de Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland vast te stellen;
2. Opdracht te geven aan het college te komen tot een totaalvoorstel met aandacht voor bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, inrichtingskosten, boekwaarde, opbrengend vermogen, dekkingsvoorstel en mogelijk te benutten subsidies en fondsen.

### **Inleiding:**

Gemeente Meppel en Woonconcept hebben in 2008 Bleekerseiland aangekocht. Woonconcept verkreeg daarmee het Oostelijke deel met opstallen; de gemeente verkreeg daarmee het Westelijke deel. Woonconcept en gemeente investeerden beiden circa € 1.3 miljoen. Voor de gemeente was het immer doelstelling het gebied "terug te geven" aan de stad. Het is een unieke locatie dat vraagt om een zorgvuldige afronding. Een positie die ook is verankerd in de Structuurvisie.

Samen met Woonconcept is gezocht naar een goede en haalbare invulling voor deze prachtige plek in Meppel. In het verleden zijn meerdere initiatieven geweest. Dit heeft helaas niet tot ontwikkeling van het Bleekerseiland mogen leiden. Woonconcept heeft daarop in 2017 aangegeven haar eigendommen voor een groot deel te zullen afboeken en tot verkoop over te gaan. Het gebrek aan serieuze ontwikkelmogelijkheden maakte dat er ook geen directe noodzaak was om tot een terreininrichting van Bleekerseiland over te gaan. Die is er nu wel.

Het gedeelte van Woonconcept is verkocht aan de Kinckhorst Stichting. Met deze, door de M20 opgerichte stichting, heeft een intensieve verkenning plaats gevonden over de mogelijkheden van een stadslogement. Er ligt naar de mening van ons college nu een serieuze ontwikkeloptie, die ook goed aansluit bij ons collegeprogramma: *"Op het Bleekerseiland beogen we een kwalitatieve versterking. We willen de eerste blik op Meppel vanaf het water verfraaien. We richten ons op een*

*openbaar toegankelijk en aantrekkelijk gebied met, ondergeschikt, ruimte voor toeristische versterking, waar horeca bij kan horen. Voorop staat dat iedereen op het Bleekerseiland er prettig moet kunnen vertoeven”.*

Wij hebben onderzoek laten verrichten naar de economische haalbaarheid van een stadslogement, eventueel wenselijke samenwerkingsvormen en / of consultatie van marktpartijen. Dat leverde nuttige informatie op voor een toekomstig gezonde exploitatie. Nu de haalbaarheid van een stadslogement serieuze vormen begint aan te nemen is het tijd voor vervolgstappen en bij uw raad af te tasten of deze zich in een wenselijke richting ontwikkelen. De grootste uitdaging is de benodigde financiële middelen te vinden voor zowel het gemeentelijk deel als ook voor het deel van de initiatiefnemer.

### **Beoogd (maatschappelijk) effect**

Het Bleekerseiland weer een nieuwe maatschappelijk waardevolle invulling geven.

### **Argumenten**

#### *1.1 Chillen, bezoeken, flaneren en genieten op Bleekerseiland*

Diep Geluk. Dat is wat wij willen uitstralen op Bleekerseiland. *Een openbare plek* waar het goed chillen, bezoeken, flaneren en genieten is. Dat is wat wij terug wilden zien in de stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning. Daarin is goed rekening gehouden met de elementen uit de directe omgeving zoals water, historische setting en nabijheid van het centrum. De verbinding met het centrum wordt versterkt door een “loopvlonder-as” aan de lange zijde van Bleekerseiland. De Kinckhorst Stichting is voornemens naast een stadslogement ook een klein horecasteunpunt op het eiland te creëren. Hoe dit vorm krijgt, moet nog nader worden uitgewerkt.

#### *1.2 Stedenbouwkundige en landschappelijke randvoorwaarden creëren een goede basis voor wenselijke ontwikkelingen*

De stedenbouwkundige randvoorwaarden Bleekerseiland, verwoord in de *Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland* bevat feitelijk de visie voor de herontwikkeling van Bleekerseiland. Uitgangspunt is een sobere, maar doelmatige inrichting dat kansen biedt voor een kwalitatieve slag en uitnodigt tot verblijf op Bleekerseiland. Met de vaststelling daarvan door uw raad worden de ambities en de koers onderschreven. Het Bleekerseiland is een kwetsbare locatie waarop de gemeente een kwalitatieve verbetering wil laten plaats vinden. De Kinckhorst Stichting voelt dat goed aan. De ruimtelijke mogelijkheden en daarmee het opbrengend vermogen zijn overigens beperkt. Met de Kinckhorst Stichting zal na vaststelling door uw raad van de stedenbouwkundige randvoorwaarden een intentieovereenkomst worden aangegaan.

#### *1.3 Particulier investeerder vergroot haalbaarheid van een stadshotel*

De Kinckhorst Stichting is op zoek gegaan naar een exploitant en heeft deze gevonden in een particulier investeerder uit Meppel. De plannen voorzien nu in het volgende. De Kinckhorst Stichting gaat in samenspraak met de investeerder het bestaande monumentale vastgoed herontwikkelen tot een stadslogement. Daarnaast is een gedeelte nieuwbouw benodigd. Het totaal komt daarmee op circa 54 kamers, hetgeen door de initiatiefnemers als een kritische *ondergrens* wordt gezien voor de

exploitatie van een stadslogement. Ruimtelijk gezien wordt dit als een kritische *bovengrens* gezien. Het volbouwen met woningen of bedrijven is geen kwalitatieve optie en beantwoordt ook niet aan de planologische randvoorwaarden en de ambitie om het terug te geven aan de stad. In de beoogde plannen is aansluiting gezocht met de omliggende bestaande bebouwing. De nieuwbouw zal maximaal drie lagen bevatten, inclusief kap. Met het gebrek aan kwalitatieve hotelruimte in Meppel zal het stadslogement in een goede behoefte voorzien. De stichting heeft een kostenmodel en exploitatieopzet uitgeschreven dat realistische ramingen laat zien.

#### *1.4 Opbrengend vermogen is beperkt aanwezig*

In de stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning is een kaartje opgenomen waarin de contouren van het eigendom van de onderliggende gronden zijn te zien. Voor die nieuwbouw is een perceel van circa 175 m<sup>2</sup> benodigd van de gemeente. We overwegen hierbij een grondprijs te berekenen die een afspiegeling vormt van de huidige boekwaarde. Daarnaast wordt bezien of de weg tussen de bestaande bebouwing al dan niet verkocht wordt. Met de provincie is inmiddels contact opgenomen om tot een financieel gunstiger uitgangspunt te komen met behulp van subsidies. Onder Financiën wordt hierop nader in gegaan.

#### *1.5 Inrichtingsvoorstellen sober en doelmatig*

De vestiging van Sukade heeft een belangrijke kwalitatieve impuls gegeven aan de directe omgeving. Rondom Bleekerseiland is een aangename monumentale sfeer ontstaan waarin het goede vertoeven is. Initiatiefnemers en ons college zijn er van overtuigd dat het beoogde stadslogement eveneens tot een stevige kwaliteitsimpuls zal leiden. De uitdaging is Bleekerseiland diezelfde kwaliteit mee te geven en tot een plek te transformeren waar iedereen wil zijn. En dat met de beperkte middelen die ons als gemeente ter beschikking staan. Met de *Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland* is daartoe een goede aanzet gegeven. Naast sober en doelmatig is het ook zaak om het openbaar karakter te garanderen. De gemeente verzorgt een openbaar gebied dat vrij toegankelijk dient te blijven. Dit past ook in de gedachte van destijds om Bleekerseiland "terug te geven aan de stad".

#### *1.6 Monumentale waarden worden gekoesterd*

Op Bleekerseiland staan twee gemeentelijke monumenten en twee Rijksmonumenten. Met vertegenwoordigers van de Rijksdienst voor monumentaal Erfgoed heeft inmiddels een oriënterend gesprek plaats gevonden. Zij zien vooralsnog geen hindernissen. Op Bleekerseiland staat een grote beeldbepalende en monumentale boom. De boom zou ernstig te lijden hebben van de essentakziekte. Deze boom willen wij voor zover mogelijk behouden en inpassen in de planvorming. Wij laten nader onderzoek plegen naar de conditie van deze boom.

#### *2.1 Totaalvoorstel benodigd voor een goede afweging*

De stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning is van een globale financiële paragraaf voorzien. Indien u overgaat tot vaststelling van de stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning onderschrijft u de koers. Alsdan kunnen wij bij de concrete uitwerking nader ingaan op de planologische procedures, een beeldkwaliteitsplan, parkeren, inrichtingskosten, de boekwaarde, potentiële opbrengsten en mogelijk te benutten subsidies en fondsen.

## **Kanttekeningen**

### *1.1 Maatwerkafspraken over parkeren noodzakelijk*

Normaliter dient de initiatiefnemer er zorg voor te dragen dat parkeren op eigen erf plaats kan vinden. Wij hebben er echter in dit geval voor gekozen het unieke karakter van Bleekerseiland te laten prevaleren. Een grote hoeveelheid auto's op het Bleekerseiland zien wij niet als een gewenste ontwikkeling. Het parkeren en de verkeerstechnische en financiële gevolgen vraagt dus nog nadere uitwerking.

### *1.2 Inspelen op veranderende omstandigheden: alternatieven en kansen tijdelijke invulling*

De Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland geven enerzijds een ruimtelijke basis en richting voor een gewenste toekomstige ontwikkeling van het eiland. Anderzijds bieden ze in deze fase voldoende ruimte en flexibiliteit om in te spelen op veranderende omstandigheden. Het uitwerken van een totaalvoorstel en ook de benodigde ruimtelijke procedures vragen een tijdsbeslag.

### *2.1 Project medeafhankelijk van bijdragen derden*

Op dit moment worden geen financiële besluiten gevraagd. Evenwel zijn de plannen van de Kinckhorst Stichting afhankelijk van Europese, landelijke of provinciale bijdragen. De stichting kijkt daarnaast naar fondsen in de monumentale sfeer. Ook gemeente Meppel beschikt niet over de gelden voor terreinafwerking en/of afboeking. Wij zijn derhalve eveneens afhankelijk van bijdragen van derden. Bekeken zal worden of provinciale, dan wel nationale fondsen zijn te benutten. Zodra de planvorming nader is uitgewerkt, er een serieuze raming onder de investeringen ligt en er meer bekend is over mogelijk te benutten fondsen of subsidies zullen wij u een totaalvoorstel voorleggen.

## **Integrale afstemming**

Dit voorstel is integraal afgestemd met:

- Initiatiefnemers en investeerder
- Provincie
- Stichting Woonconcept
- Directe omwonenden op het eiland
- Monumenten organisaties

## **Financiën**

De financiële regelgeving voor gemeenten (BBV) vraagt van gemeenten dat zij vastgoed en gronden in eigendom tegen een reële waarde in de boeken hebben staan. Het Bleekerseiland heeft op dit moment een boekwaarde van 1.3 mln. De huidige bestemming die het eiland heeft is 'bedrijvigheid'. Ongeacht besluitvorming over de voorgestelde toekomstige invulling van het eiland zal vanuit het BBV jaarlijks beoordeeld moeten worden in hoeverre de boekwaarde realistisch is. Ook de inschatting van kosten voor de verdere ontwikkeling zijn nog niet opgenomen in de conceptbegroting 2020. Eerste concept ramingen laten zien dat voor een sobere, maar passende inrichting met circa 8 tot 9 ton rekening moet worden gehouden. De stedenbouwkundige verkenning is binnen die marge te realiseren. Daarnaast dient de oeverbeschoeiing te worden vervangen. Deze is in zo'n slechte staat dat daarvoor al gelden (€54.000,-) in de begroting zijn gereserveerd.

De plannen van de Kinckhorst Stichting zijn afhankelijk van Europese, landelijke of provinciale bijdragen. De stichting kijkt daarnaast naar

fondsen in de monumentale sfeer. Ook gemeente Meppel beschikt niet over de gelden voor terreinafwerking en/of afboeking. Wij zijn derhalve eveneens afhankelijk van bijdragen van derden. Bekeken zal worden of provinciale, dan wel nationale fondsen zijn te benutten. Zodra de planvorming nader is uitgewerkt, er een serieuze raming onder de investeringen ligt en er meer bekend is over mogelijk te benutten fondsen of subsidies zullen wij u het totaalvoorstel voorleggen

**Armoede effect rapportage**

Niet van toepassing.

**Communicatie**

Ter voorbereiding van de stedenbouwkundige verkenning is veelvuldig contact geweest met initiatiefnemers. Er is ambtelijk contact gelegd met de Provincie Drenthe. Er zijn werksessies georganiseerd rondom de monumentale gebouwen. Voorafgaande aan de besluitvorming zijn directe burens geïnformeerd door de Kinckhorst Stichting. Na het collegebesluit is een inloopbijeenkomst georganiseerd voor omwonenden over de ontwikkelingen.

**Bijlagen**

De volgende bijlagen zijn bijgevoegd:

- Stedenbouwkundige en landschappelijke verkenning Bleekerseiland.
- Luchtfoto met kadastrale informatie

Burgemeester en wethouders,  
de secretaris, de burgemeester,

