meppel.nl

Agendapunt: 5.5

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel, 16 mei 2023

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
1738784

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan 'Meppel – Noord III'

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel - Noord III';
2. Het bestemmingsplan 'Meppel - Noord III' met planidentificatie NL.IMRO.0119.NoordIII-BPC1 gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan 'Ontwikkelplan Noord III Meppel' ongewijzigd vast te stellen in aanvulling op de welstandsnota 2005

Inleiding

Voor de economische ontwikkeling van lokale en (boven)regionale bedrijvigheid is er binnen Meppel behoefte aan moderne en goed gesitueerde bedrijventerreinen. Op dit moment is er op de bestaande bedrijventerreinen bijna geen ruimte meer voor uitbreiding van gevestigde bedrijven of voor nieuwe bedrijven, terwijl er vanuit de markt wel (grote) vraag naar is.
In deze behoefte is in de structuurvisie Meppel 2030 voorzien door het duiden van gebied Noord III als reservering voor een toekomstig bedrijventerrein. Ruimtelijk gezien is dit een logische afronding van de bestaande bedrijventerreinen Noord I en II naar de A32 toe.
Het college van B&W heeft een bestemmingsplan voorbereid die dient als ruimtelijk kader om de gewenste ontwikkeling van het bedrijventerrein Noord III mogelijk te maken. Dit bestemmingsplan (en aanverwante plannen) heeft als voorontwerp en als ontwerp ter inzage gelegen. Het proces van voorbereiden en terinzagelegging heeft ervoor gezorgd dat het plan op een verschillend aantal punten is aangepast en verbeterd.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Het planologisch mogelijk maken van een nieuw bedrijventerrein, zodat de gemeente Meppel kan blijven voldoen aan de vraag naar (droge) bedrijfskavels.

Argumenten
1.1 De zienswijzen hebben geleid tot een aantal aanpassingen
De gemeente Meppel heeft vier zienswijzen mogen ontvangen op het ontwerpbestemmingsplan. Twee van de zienswijzen zijn inhoudelijk bedoeld om de plannen van de gemeente inhoudelijk te verbeteren op bijvoorbeeld duurzaamheid, groen en economische ontwikkelingen. Vooral in de uitvoering/realisatie van de plannen zijn dit punten waarmee rekening kan en zal worden gehouden. Eén zienswijze is ingediend waarbij reclamant duidelijk maakt dat een nieuw bedrijventerrein niet noodzakelijk is. De vierde zienswijze is van de landelijke netbeheerder die een aantal aanpassingen van de verbeelding en de regels van het bestemmingsplan eist, in goed overleg met hen zijn aanpassingen doorgevoerd.

2.1 Het bestemmingsplan biedt een ruimtelijk kader om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het ruimtelijk kader om een nieuw bedrijventerrein voor Meppel mogelijk te maken. Met dit ruimtelijk kader is het mogelijk om in de toekomst tot ontwikkeling van een bedrijventerrein op nu nog agrarische gronden te komen. De bestemming c.q. bestemmingen worden gewijzigd zodat de nieuwe, gewenste activiteiten juridisch mogelijk worden gemaakt. Bij de opzet van het plan en de planologische mogelijkheden binnen het plangebied is het ruimtelijk kader voor Noord I en II als basis gebruikt.

2.2 Er is marktruimte voor nieuwe bedrijventerreinen
Voor de ontwikkeling van Noord III is een marktverkenning bedrijventerrein Noord III uitgevoerd waar het college van B&W op 15 januari 2019 (1306395/1306539) van op de hoogte is gebracht.
In dit document wordt onderbouwd dat de vraag naar bedrijfslocaties groot is en dat Noord III wordt gezien als goede locatie voor een nieuw bedrijventerrein.
Het document 'Marktverkenning bedrijventerrein Noord III' is als bijlage 2 opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan 'Meppel – Noord III'.

2.3 Er is grote vraag naar nieuwe vestigingslocaties voor bedrijven in Meppel
De accountmanagers van de gemeente Meppel moeten partijen die geïnteresseerd zijn in een bedrijfskavel in Meppel met grote regelmaat afwijzen. De gemeente Meppel heeft nagenoeg geen eigen uit te geven gronden ter beschikking voor nieuw te vestigen bedrijven. Dit zorgt ervoor dat zowel lokale ondernemers als die van buitenaf zich niet tot nauwelijks in Meppel kunnen (her)vestigen.

2.4 Noord III is in de Structuurvisie 2030 aangewezen als zoekgebied uitbreiding bedrijventerreinen
In paragraaf 5.4.2.2 Noord III van de 'Structuurvisie 2030' van de gemeente Meppel wordt Noord III de aangewezen locatie genoemd voor het (her)vestigen van bedrijven. Het wordt omschreven als mogelijk 'droog' bedrijventerrein direct gelegen aan de A32.

2.5 Zware en m.e.r.(beoordelings)plichtige bedrijven zijn uitgezonderd
In theorie kunnen, gelet op de afstand tot omliggende woningen, op Noord III zware bedrijven worden gevestigd. Hier is bewust niet voor gekozen.
Gelet op het onderzoek naar de behoefte aan bedrijvigheid is de verwachting dat het voldoende is om bedrijven tot en met milieucategorie 3.2 toe te staan in het bestemmingsplan. M.e.r.(beoordelings)plichtige, geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven zijn in het plan expliciet uitgesloten. Zwaardere bedrijvigheid toestaan op het bedrijventerrein heeft meer milieueffect op de omgeving en zorgt voor onnodige procedurerisico's. Door de gemaakte keuze is een milieueffectrapportage niet nodig.

Een uitzondering is de mogelijkheid die is gecreëerd om een transformatiestation (nutsbedrijf) te realiseren in de zuidelijke punt van het plangebied. Dit transformatiestation valt onder milieucategorie 4.2 op basis van geluid, op alle overige milieuaspecten zit het transformatiestation in een lagere categorie.

De realisatie van een transformatiestation aan de noordzijde van de stad Meppel wordt door de landelijke netbeheerder gezien als een absolute noodzaak. Dit transformatiestation gaat er mede voor zorgen dat er op het regionale energienetwerk weer voldoende ruimte ontstaat. Dit is nodig om de energietransitie te doen slagen.

2.6 Er zijn een aantal wijzigingen t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd
Zoals beschreven onder argument 1.1 zijn een aantal aanpassingen gemaakt o.b.v. een ingekomen zienswijze. Het gaat hierbij om bijvoorbeeld het verwijderen van de mogelijkheid tot het ontwikkelen van een lpg/waterstofstation. Deze bevond zich te dicht op de nu bestaande hoogspanningskabels.
Ambtelijk zijn er een aantal kleine aanpassingen gedaan. Zo is bijvoorbeeld de al bestaande geluidscontour van bestemmingsplan 'Meppel -Noord' toegevoegd op de verbeelding. Ook is het 'stikstofonderzoek' geactualiseerd o.b.v. de nieuwste release van de Aerius calculator.

2.7 Het bestemmingsplan moet worden vastgesteld
De voorgenomen functieveranderingen binnen het plangebied zijn alleen mogelijk door middel van een herziening van het bestemmingsplan. Het vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

3.1 Er zijn andere welstandscriteria voor nieuwe bedrijventerreinen dan voor agrarische gronden
In de welstandsnota van de gemeente Meppel valt het plan binnen het gebied 'buitengebied - wegdorpenlandschap' met daarbij behorende criteria. Het is niet logisch bedrijfsbebouwing aan die criteria te toetsen.
In de provinciale omgevingsverordening van de provincie Drenthe wordt in artikel 2.18 Bedrijvigheid, lid 2, gesteld dat voor een nieuwe werklocatie buiten bestaand stedelijk gebied van Meppel, een ruimtelijk plan vergezeld moet gaan van een beeldkwaliteitsplan. Lid 6 van ditzelfde artikel eist dat het beeldkwaliteitsplan juridisch is verbonden met het ruimtelijk plan. Beiden dienen uiteindelijk gezamenlijk door de gemeenteraad van Meppel te worden vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt het nieuwe welstandskader voor Noord III en wordt met het bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad aangeboden. Het Ontwikkelplan geeft tevens sturing op duurzaamheidsambities van de gemeente Meppel. Hoofdstuk 5 "Richtlijnen bebouwing en kavel" van het Ontwikkelplan gaat dienen als welstandscriteria voor nieuwe bebouwing en wordt het toetsingskader voor de welstandscommissie.

3.2 Meppel moet een representatieve uitstraling krijgen aan de de A32
In paragraaf 5.4.2.2 Noord III van de 'Structuurvisie 2030' wordt Noord III benoemd als mogelijk toekomstig 'droog' bedrijventerrein direct gelegen aan de A32. In deze paragraaf wordt geschreven dat deze locatie een 'smoel' dient te krijgen naar diezelfde A32. Dit is samen met het onder 4.1 genoemde argument de reden om tot ontwikkeling van het Ontwikkelplan te komen. Vooraf is goed nagedacht hoe Meppel een representatieve uitstraling kan krijgen, lettende op inrichting, volumes, openbare ruimte etc. Dit is uitgewerkt in het Ontwikkelplan.

<u>Kanttekeningen</u>
2.1 Er is een risico op een beroepsprocedure bij de Raad van State
Wanneer het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad van Meppel zal na publicatie er de mogelijkheid zijn tot het instellen van beroep bij de Raad van State.

2.2 De vraag naar bedrijventerreinen is gebaseerd op het huidige economische klimaat
Een crisis zoals deze zich bijvoorbeeld in 2007 heeft voorgedaan in Nederland kan de enorme vraag naar vestigingslocaties in één keer doen wegnemen. De vraag

naar uitbreiding en nieuwbouw is in economische hoogtijdagen vaak enorm waarbij dat in tijden van crisis minder het geval is, maar dat is per sector verschillend.

Integrale afstemming
- Projectleider Noord III
- Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkelingen
- Accountmanager Economie
- Beleidsadviseur Mobiliteit
- Stedenbouwkundige
- Milieukundige
- Beleidsadviseur Natuur en Landschap
- Beleidsadviseur communicatie
- Beleidsadviseur Financiën

Financiën
De gemeente Meppel heeft voor de ontwikkeling van Noord III en Noord IV een grondexploitatie geopend. De kaders waarbinnen de grondexploitatie is vastgesteld sluit aan op het bestemmingsplan. Jaarlijks wordt de grondexploitatie opzet herzien via het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties (MPG). De kosten voor ontwikkeling van het bestemmingsplan, het ontwikkelplan en alle bijbehorende onderzoeken worden gedekt binnen de vastgestelde grondexploitatie.

Effecten overige programma's
Binnen de Regio Zwolle is net als in Meppel de vraag naar bedrijfskavels groot en wordt het aanbod steeds beperkter. Met de ontwikkeling van Noord III als bedrijventerrein kunnen we met name de lokale bedrijven faciliteren, maar ook nieuwe bedrijven kunnen we een locatie aanbieden wat goed is voor de werkgelegenheid.

Communicatie
Na vaststelling door de gemeenteraad wordt dit besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad, de Meppeler Courant Huis aan Huis en op de website van de gemeente Meppel.

Uitvoering
Tegen het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad bestaat gedurende zes weken na publicatie de mogelijkheid om beroep in te stellen.

Effecten op pijlers duurzaamheid
In het ontwikkelplan worden verschillende uitgangspunten en ambities benoemd wat betreft duurzaamheid. Bijvoorbeeld:

•Ruimte voor de robuuste groenblauwe structuur van het beekdal van de Oude Vaart;
•Een robuuste groenstructuur (tegengaan hittestress);
•Watercompensatie langs de A32 en het beekdal (klimaatadaptatie);
•Versterken van biodiversiteit in de openbare ruimte en op de kavels;
•Creëren van een gezonde werkomgeving voor werknemers;
•Aanmoedigen maatregelen op kavels (groene daken, half verharde parkeerplekken);

•Reductie energievraag;
•Onderlinge uitwisseling van energie en mobiliteit;
•Opwek van duurzame energie op de kavel en in/op de bebouwing.

Voor de in het ontwikkelplan genoemde uitgangspunten en ambities is in de regels van het bestemmingsplan ruimte gemaakt. De regels moeten de duurzaamheidsambities namelijk niet in de weg zitten.

Bij zowel kaveluitgifte, het verlenen van vergunningen alsmede de inrichting van de openbare ruimte dient rekening te worden gehouden met de duurzaamheidsaspecten van het ontwikkelplan.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen bestemmingsplan 'Meppel - Noord III'
2. Bestemmingsplan 'Meppel - Noord III'
    a. Toelichting
    b. Bijlagen bij de toelichting
    c. Regels
    d. Bijlagen bij de regels
    e. Verbeelding
3. Ontwikkelplan Meppel Noord III;
4. Raadsbesluit.

Burgemeester en wethouders,

de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein R.T.A. Korteland