Nota van Uitgangspunten Transformatiegebied Noordpoort

15 november 2023

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4

1.2 Ligging van het deelplangebied 4

1.3 Doelstelling 5

1.4 Resultaat 5

2. Beschrijving huidige situatie en opgave Transformatiegebied Noordpoort 6

2.1 Gebiedsbeschrijving per deelgebied 6

2.1.1 Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg 6
2.1.2 Oude Vaart 7
2.1.3 Schoolstraat 9
2.1.4 Stadsentree 9

2.2 Ontwikkelingen na vaststellen Chw bestemmingsplan Noordpoort 10

3. De huidige regeling: het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort 12

3.1 Regeling in Chw bestemmingsplan 12

3.2 Bijzonder wonen 12

3.3 Het Mengpaneel 12

3.4 Het Ruimtelijk afwegingskader 13

3.5 Scheepswerf 14

3.6 Kostenverhaal 14

4. Uitgangspunten transformatie Noordpoort 15

4.1 Transformatieopgave deelgebieden Noordpoort 15

4.2 Ruimtelijke kwaliteit 16

4.3 Kwaliteit openbare ruimte 17

4.4 Woningbouwopgave 18

4.5 Stadsentree 18

4.6 Parkeren 19

4.7 Scheepswerf 20

4.8 Energievoorziening 21

4.9 Klimaatadaptatie 21

4.10 Waterhuishoudkundig plan 22

4.11 Overzicht uitgangspunten transformatie 23

5. De transformatie van Chw bestemmingsplan naar omgevingsplan 24

5.1 Het omgevingsplan gemeente Meppel 24

5.2 Strategie en rol gemeente 24

5.3 Structuur van het omgevingsplan 25

5.4 Bestaande bedrijven 25

5.5 Flexibiliteit in het plansysteem 25

5.6 Wijziging kwalitatief beoordelingskader 26

5.7 Fysieke leefomgeving 27

5.7.1 Instructieregels Rijk 27
5.7.2 Instructieregels provincie Drenthe 28

5.7.3 Milieu- en omgevingsaspecten transformatie 28

6. Procedure wijziging omgevingsplan 33

6.1 Nota van uitgangspunten.....33

6.2 Ontwerp wijziging omgevingsplan 33

6.3 Vaststellen omgevingsplan.....33

6.4 Beroepsfase.....33

6.5 Planning.....33

6.6 Participatietraject 33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze Nota van uitgangspunten gaat over het Transformatiegebied Noordpoort in Meppel. Voor dit gebied is op 18 juni 2020 het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' vastgesteld[1]. De raad heeft op 28 september 2023 ingestemd met de Perspectiefnota waarin het versnellen van de ontwikkeling van Noordpoort is opgenomen. Belangrijke randvoorwaarde daarbij is de realisatie van de noordelijke Stadsentree. De ambitie is om 972 woningen te bouwen in Noordpoort. De Woningbouwimpuls (WBI) en de toekenning van middelen vanuit het Rijk voor (verkeers)infrastructuur helpen hierbij.

Om de Stadsentree en de 972 woningen in het gebied mogelijk te maken is het aanpassen van de ruimtelijke kaders nodig. Daarom wordt er een wijziging van het omgevingsplan gemeente Meppel voor het Transformatiegebied opgesteld. Daarnaast wordt de beleidsregel 'Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort' aangepast. De huidige systematiek die is opgenomen in het Chw bestemmingsplan blijft voor Noordpoort zoveel mogelijk hetzelfde. We maken nog steeds geen definitief eindbeeld met een gedetailleerd omgevingsplan, maar we beschrijven de gewenste kwaliteit per deelgebied. Wel is er een aantal verschillen die het aanpassen van de (ruimtelijke) kaders vereisen. Vanwege de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 maken we geen bestemmingsplan, maar een wijziging van het omgevingsplan. Ook dat vraagt aanpassingen in het plan.

1.2 Ligging van het deelplangebied

Figuur 1.1 illustreert de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1.1 Ligging Transformatiegebied Noordpoort

[1] Het plangebied van het Chw bestemmingsplan beslaat een groter gebied dan alleen Noordpoort. Deze NvU richt zich op het daadwerkelijke transformatiegebied.

Globaal wordt het gebied begrensd door:

- provinciale weg N375
- de Watertorenbuurt
- Steenwijkerstraatweg/Ceintuurbaan/Schoolstraat/Eendrachtstraat
- de woonwijk Haveltermade tot aan de Van Oldenbarneveltstraat

Het gebied wordt doorkruist door de Drentse Hoofdvaart.

1.3 Doelstelling

Het doel van deze Nota van uitgangspunten is:

- in beeld brengen van alle relevante aspecten voor de wijziging van het omgevingsplan gemeente Meppel
- duidelijk maken welke aspecten moeten worden uitgewerkt voor die wijziging
- kaders geven voor de ruimtelijke kwaliteit
- inzicht geven in het planproces en de beoogde planning
- inzicht geven in de procedure tot wijziging van het omgevingsplan en de wijze waarop het participatietraject wordt vormgegeven.

1.4 Resultaat

De planning is om eind 2024 een wijziging van het omgevingsplan voor de nieuwe opgave in Transformatiegebied Noordpoort door de raad te laten vaststellen. Tegelijk met de wijziging van het omgevingsplan wordt ook de beleidsregel ‘Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort’ aangepast.

2. Beschrijving huidige situatie en opgave Transformatiegebied Noordpoort

Het Transformatiegebied Noordpoort bestaat uit drie deelgebieden:

- Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg
- Oude Vaart
- Schoolstraat

In dit hoofdstuk wordt in paragraaf 2.1 de bestaande situatie van de drie deelgebieden beschreven voor wat betreft functies, ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten en cultuurhistorie. In paragraaf 2.2 gaan we in op de veranderde opgave voor het Transformatiegebied Noordpoort.

2.1 Gebiedsbeschrijving per deelgebied

2.1.1 Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg

Beschrijving functies

Dit deelgebied betreft het bestaande industrieterrein aan de Steenwijkerstraatweg. In het gebied komen bedrijven voor met uiteenlopende bedrijfsactiviteiten en milieucategorieën. Het bedrijf met de grootste milieu-invloed binnen dit deelgebied is de scheepswerf van Wout Liezen. Dit is een categorie 5.1 bedrijf.

Aan de noordkant van dit deelgebied is een voormalige jachthaven gelegen met een recreatieve bestemming. In het gebied zijn ook enkele bedrijfswoningen aanwezig. Inmiddels ligt een groot deel van het gebied braak en zijn grond- en sloopwerkzaamheden uitgevoerd.

Ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten

De verkavelingsstructuur is nog een overblijfsel van de oude Nijeveense ontginningsstructuur. Een belangrijke kwaliteit is de aanwezigheid van water in dit gebied. Hierbij gaat het zowel over De Drentse Hoofdvaart als de oude jachthaven. Ook de (nu nog in Noordpoort ondergronds lopende) Nijeveense Grift is een potentiële drager van kwaliteit. De ligging van het gebied, aangrenzend aan de provinciale weg, is een belangrijke kwaliteit die bijdraagt aan de ontwikkelingspotentie van het gebied. Opvallend is dat in dit gebied bijna geen “openbaar” groen voorkomt.

Cultuurhistorie

Rond 1767 begon men met de realisatie van de Drentse Hoofdvaart. De vaart is als verbindingsroute richting de veengebieden in het noorden van Drenthe van belang geweest voor de ontwikkeling van Drenthe. De vaart heeft een kenmerkend doorsnedeprofiel met een jaagpad aan de oostzijde. Van oorsprong maakt de locatie deel uit van het slagenlandschap Nijeveen-Kolderveen zoals dat vanaf de veertiende eeuw ontstaan is en waarvan de grift de zuidelijke begrenzing is. Herkenbaar restant van het patroon is nog de hoofdrichting van het gebied. De Nijeveense Grift stamt ook uit deze periode. Het laatste deel van de Nijeveense grift waterde af op de Drentse Hoofdvaart en fungeert op dat moment als inlaat voor Nieuwveense Landen. De haakse hoek in de grift is te verklaren vanuit de voormalige verkavelingsstructuur in het gebied en was de kortste weg in de toenmalige afwatering, het deel ten zuiden van de grift sluit oorspronkelijk aan op de verkavelingsstructuur van het beekdal.

De richting van de Nijeveense ontginningsstructuur is overgenomen in het gebied Steenwijkerstraatweg. De diagonale richting, met schuine bebouwingskoppen op de Drentse Hoofdvaart is nog steeds typerend.



Figuur 2.1 Deelgebied Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg

De eerste bebouwing in het gebied, een zaagmolen van rond 1850, stond op de plek waar de huidige Galgenkampsweg uitkomt op de Drentse Hoofdvaart. Ook de locatie van de scheepswerf kwam vroeg tot ontwikkeling, met aan het eind van de 19e eeuw een fabriek, gevolgd door de scheepswerf in 1948. De dwarshelling en de 200 meter lange werkhal uit die tijd zijn nog min of meer ongewijzigd aanwezig. Het deel ten zuiden van de grift werd aan het eind van de 19e eeuw ontwikkeld. Het deel ten noorden volgde pas vanaf de jaren 1950.

2.1.2 Oude Vaart

Beschrijving functies

Oude Vaart is een deelgebied met veel kleinere en middelgrote bedrijven. Het betreft een bedrijventerrein dat op het punt staat te verloederen. In het gebied komen enkele kantoren voor, enkele kleine detailhandelsbedrijven en de gemeentelijke brandweerkazerne is er ook gevestigd. Aandacht dient er te zijn voor het ESSO tankstation waar ook LPG getankt kan worden. Deze functie heeft een risico cirkel die de mogelijkheden in een deel van dit gebied en het aangrenzende deelgebied Schoolstraat beperkt. Dit deelgebied wordt doorkruist door het tracé van de nieuwe Stadsentree, die het gebied in tweeën splitst. Er zijn al meerdere initiatieven in dit gebied, maar de ontwikkeling ervan is complex vanwege het versnipperde grondeigendom en de vele verschillende eigenaren en gebruikers.

Ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten

De verkavelingsstructuur is nog een overblijfsel van de oude Nijeveense ontginningsstructuur. Een groot deel van het gebied ligt momenteel braak. Een belangrijke kwaliteit is de aanwezigheid van water in dit gebied. Hierbij gaat het zowel over De Drentse Hoofdvaart als de oude jachthaven. De ligging van het gebied, aangrenzend aan de provinciale weg, is een belangrijke kwaliteit

die bijdraagt aan de ontwikkelingspotentie van het gebied. Opvallend is dat in dit gebied bijna geen “openbaar” groen voorkomt.



Figuur 2.2 Deelgebied Oude Vaart

Cultuurhistorie

Rond 1767 begon men met de realisatie van de Drentse Hoofdvaart. De vaart is als verbindingsroute richting de veengebieden in het noorden van Drenthe van belang geweest voor de ontwikkeling van Drenthe. De vaart heeft een kenmerkend doorsnedeprofiel met een jaagpad aan de oostzijde.

Het laatste deel van de Nijeveense grift liep door dit gebied en waterde af op de Drentse Hoofdvaart. De haakse hoek in de grift is te verklaren vanuit de voormalige verkavelingsstructuur in het gebied en was de kortste weg in de toenmalige afwatering.

In richting van de Nijeveense ontginningsstructuur is overgenomen in het gebied Steenwijkerstraatweg. De diagonale richting, met schuine bebouwingskoppen op de Drentse Hoofdvaart zijn nog steeds typerend.

De eerste bebouwing in het gebied, een zaagmolen van rond 1850, stond op de plek waar de huidige Galgenkampsweg uitkomt op de Drentse Hoofdvaart. Ook de locatie van de scheepswerf kwam vroeg tot ontwikkeling, met aan het eind van de 19e eeuw een fabriek, gevolgd door de scheepswerf in 1948. De dwarshelling en de 200 meter lange werkhal uit die tijd zijn nog min of meer ongewijzigd aanwezig. Het deel ten zuiden van de grift werd aan het eind van de 19e eeuw ontwikkeld. Het deel ten noorden volgde pas vanaf de jaren 1950.

2.1.3 Schoolstraat

Beschrijving functies

Schoolstraat is een deelgebied met de bestaande rotonde en de aansluiting op de Ceintuurbaan. Dit is ook de voormalige AOC-Terra locatie. Het pand is inmiddels niet meer in gebruik.



Figuur 2.3 Deelgebied Schoolstraat

Ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten

In het deelgebied is de Schoolstraat de belangrijkste functionele structuur, waaraan moderne grootschalige gebouwen gelegen zijn. Het is een overgangsgebied tussen de bedrijvigheid en centrumfuncties.

Cultuurhistorie

Het deelgebied Schoolstraat ontwikkelde zich met bedrijfspanden en scholen na aanleg van een weg door het gebied, inmiddels vervangen door de Schoolstraat. De nabijheid van de verkeersader Ceintuurbaan riep hier in de loop der tijd grootschaliger functies op. Het gebied kenmerkt zich door losstaande grootschalige bouwvolumes, zonder specifieke cultuurhistorische waarde.

Het Noordeinde werd als historische uitvalsweg vanaf het einde van de 18e eeuw bebouwd. Er was sprake van bijzondere bebouwing, zoals een armenhuis, een molen en een school. De huidige panden zijn kenmerkend voor de aard en schaal van de oorspronkelijke bebouwing. Op meerdere plaatsen zijn de straatwanden verdwenen. De oorspronkelijke besloten ruimte met bebouwingswanden dicht op de straat is daarmee op veel plaatsen niet meer aanwezig.

2.1.4 Stadsentree

De noordelijke Stadsentree is de nieuwe entree van Meppel vanaf de provinciale weg N375 richting de binnenstad. Op dit moment wordt deze Stadsentree gevormd door de N375, rotonde watertoren, Steenwijkerstraatweg en Ceintuurbaan, waar de entree aansluit op de binnenring. De verkeersdruk op deze entree neemt toe, waarmee de bereikbaarheid van de havens, bedrijfsterreinen en de binnenstad in geding komt. Door het grote

aantal verkeersbewegingen staan de leefbaarheid langs de huidige Stadsentree en de verkeersveiligheid onder druk.

De nieuwe Stadsentree zal ten noorden van de huidige rotonde bij de watertoren met een nieuwe aansluiting aanhaken op de N375. Vanaf dit punt loopt de Stadsentree zuidwaarts, over de Drentsche Hoofdvaart, om ter hoogte van de Heinsiusstraat aan te sluiten op de Ceintuurbaan. In het Chw bestemmingsplan is, vooruitlopend op bestuurlijke besluitvorming over de daadwerkelijke aanleg van de Stadsentree, een reservering voor het profiel van deze nieuwe weg opgenomen.

2.2 Ontwikkelingen na vaststellen Chw bestemmingsplan Noordpoort

Na de vaststelling van het Chw bestemmingsplan heeft de gemeente Meppel diverse subsidies aangevraagd (en gekregen) waaronder de WBI en de Rijksmiddelen voor (verkeers)infrastructuur. In het kader van de WBI heeft de gemeente een ruime toezegging gehad. Het gevolg hiervan is dat in plaats van de woningen die op grond van het Chw bestemmingsplan binnen Noordpoort kunnen worden gerealiseerd, op grond van afspraken met het Rijk ongeveer 972 woningen moeten worden gerealiseerd.

In het Chw bestemmingsplan heeft de bestaande scheepswerf Wout Liezen een tijdelijke bestemming gekregen. Vanaf 2027 verkleurt deze bedrijfsbestemming naar een transformatiebestemming, waarmee de bouw van woningen op het terrein van het bedrijf mogelijk wordt. Inmiddels heeft de scheepswerf besloten de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en wenst zij op kortere termijn over te gaan tot het bouwen van woningen op haar terrein. Om aan deze wens tegemoet te komen, zal met het wijzigen van het omgevingsplan de tijdelijke bestemming moeten worden aangepast naar het toestaan van de woonactiviteit.

Tot slot zijn na het vaststellen van het Chw bestemmingsplan en de beleidsregel met diverse initiatiefnemers gesprekken geweest. De initiatieven bevinden zich in verschillende stadia. Zo is er één initiatief dat zich in een afrondende fase bevindt. Daarnaast zijn wij ook in gesprek geweest met diverse initiatiefnemers over andere initiatieven. Van diverse andere projecten blijkt dat niet alle projecten binnen de kaders van het huidige Chw bestemmingsplan en de beleidsregel past. Bij het doorlopen van deze processen is de behoefte gegroeid om een aantal onderdelen uit de beleidsregel aan te passen om deze nóg beter te maken. Met initiatiefnemers van projecten die nu niet passen blijven we in gesprek over hun plannen als wij deze kansrijk achten. Dit ook met het oog op de aanpassingen van ruimtelijke kaders.

Een deel van de gelden die door het Rijk in het kader van de WBI aan Meppel zijn toegezegd, zijn gereserveerd voor het realiseren van de Stadsentree. Door het grotere aantal woningen dat voor de uitvoering van de WBI binnen Noordpoort zal worden gerealiseerd, neemt de druk op de openbare ruimte binnen dit deelplangebied toe. Daarnaast wordt het ontwerp van de Stadsentree beïnvloed door de ontwikkeling van de noordelijke aansluiting op de provinciale weg en de zuidelijke aansluiting op de Ceintuurbaan. Voor beide aansluitingen en het profiel van de entree is nog geen voorlopig ontwerp vastgesteld. Om de invloed van de Stadsentree op het plangebied, wat betreft ruimtebeslag én bijvoorbeeld de geluidbelasting te kunnen vaststellen, is het nodig dat dit voorlopige ontwerp wordt vastgesteld.

De nieuwe Stadsentree, waarvoor in het Chw bestemmingsplan een reservering is opgenomen, moet gelet op de afspraken die met het Rijk zijn gemaakt in het kader van de toegezegde gelden binnen vijf jaar na toewijzen van de gelden zijn gerealiseerd.

Inmiddels is uit ontwerpsessies met de provincie over de aftakking met een rotonde aan de N375 duidelijk geworden dat de bestaande reservering te krap is. Ook gaat het grotere aantal te realiseren woningen gepaard met een groter ruimtebeslag in de openbare ruimte. Denk hier aan ruimte voor kabels, leidingen en mogelijk een warmtenet in het kader van duurzame energievoorziening. Ook deze ontwikkelingen nopen tot het wijzigen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Meppel voor de transformatie van Noordpoort.

3. De huidige regeling: het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort

3.1 Regeling in Chw bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor Noordpoort is het Chw bestemmingplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort. Dit plan maakt de transformatie van Noordpoort al mogelijk. In beginsel zijn de nieuwe functies in Noordpoort (zoals bijzonder wonen, werken, recreëren en groen) mogelijk, maar voordat deze mogen worden uitgeoefend is een vergunning nodig. Op het moment dat ontwikkelingen concreet zijn wordt het concept bouwplan getoetst aan de regels van het Chw bestemmingsplan, het mengpaneel en het ruimtelijk afwegingskader die zijn opgenomen in de beleidsregel Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort.

Voor de te ontwikkelen deelgebieden Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg, Oude Vaart en een deel van de Schoolstraat is in het plan een zogenaamde ‘ontwikkellaag’ over de laag ‘bestaand’ opgenomen. De bestaande functies mogen blijven bestaan én het gebied kan verder worden ontwikkeld. Dus als ergens nog een bedrijf zit dan is dat prima, maar bij de vestiging van andere functies moet wel rekening worden gehouden met de invloed van dat bedrijf. Andersom geldt dat ook zo: bij de nieuwvestiging van een bedrijfsmatige activiteit moet rekening worden gehouden met woningen in het gebied, maar ook erbuiten, zoals de woningen in de naastgelegen wijken Watertorenbuurt en Haveltermade. De bestaande bedrijven zijn met het plan positief bestemd, ze zijn niet onder het overgangsrecht gebracht.

Een initiatief moet eerst voldoen aan het Chw bestemmingsplan. Per onderdeel van de regels gelden voorwaarden waaraan een initiatief wordt getoetst. De regels moeten uiteraard in samenhang worden bezien met de verbeelding van het plan. De opbouw van de regels voor de transformatiegebieden is de volgende: gewenste functies, ambities en uitgangspunten, functiekaders, omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit, afwijken van de functiekaders, bouwregels, randvoorwaarden milieu- en omgevingsaspecten, participatie, kostenverhaal en flexibiliteit.

Bij de voorwaarden voor de afgifte van de omgevingsvergunning voor de bestemmingsplanactiviteit is een open norm opgenomen waarvan de invulling wordt beoordeeld aan de hand van de beleidsregel.

3.2 Bijzonder wonen

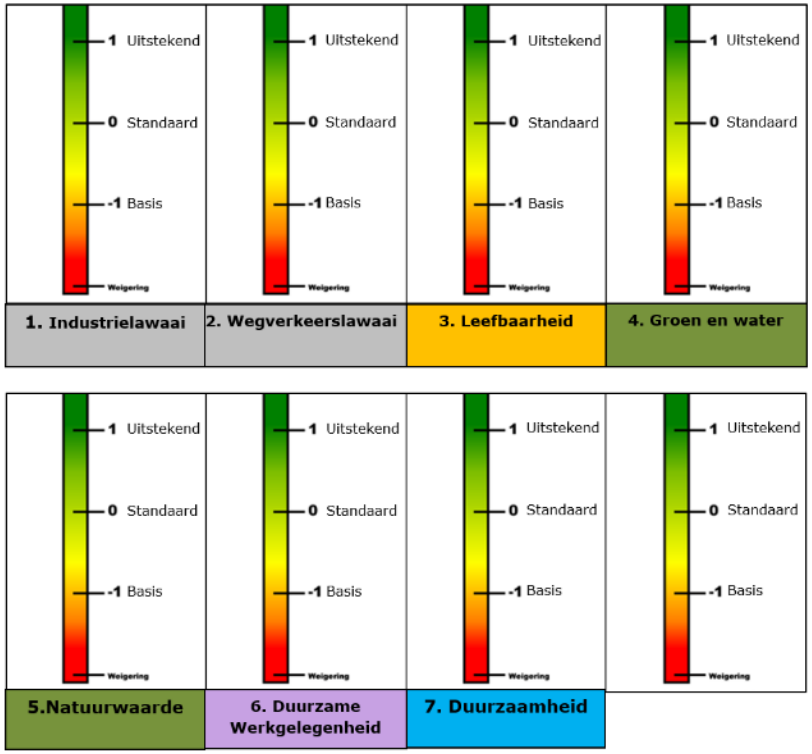
In het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort is in de delen van het plangebied die worden getransformeerd (namelijk binnen de deelgebieden Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg, Oude Vaart en Schoolstraat) bijzonder wonen één van de gewenste functies. Bij een functiewijziging naar wonen moet het wonen een aanzienlijke bijdrage leveren aan de transformatie. In het eerste deel van de beleidsregel is beschreven wanneer daarvan sprake is.

3.3 Het Mengpaneel

Onderdeel van de beleidsregel is het Mengpaneel waarbij wordt getoetst aan diverse aspecten van de fysieke leefomgeving: industrielawaai, wegverkeerslawaai, leefbaarheid, groen en water, natuurwaarden, duurzame werkgelegenheid en duurzaamheid.

In de beleidsregel is aangegeven wanneer wordt voldaan aan de basis, standaard en uitstekende niveau en wanneer sprake is van

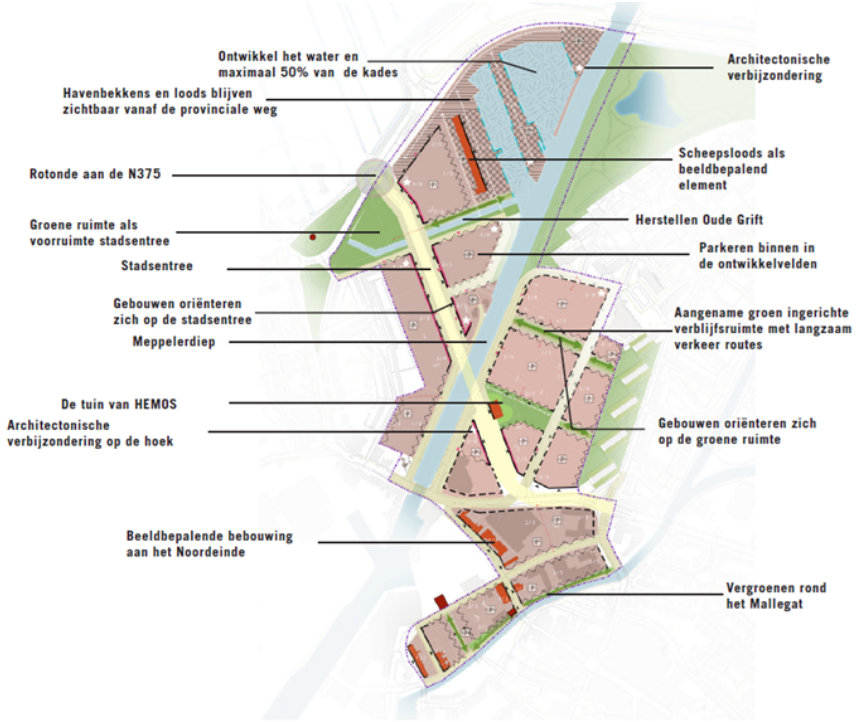
een weigering. De totale score van alle schuifjes samen moet op 0 punten of hoger uitkomen waarmee, gemiddeld gezien, altijd sprake zal zijn van het bereiken van een acceptabel niveau.



Figuur 3.1 Het Mengpaneel

3.4 Het Ruimtelijk afwegingskader

Onderdeel van de beleidsregels is ook het Ruimtelijk afwegingskader waarmee getoetst wordt aan aspecten als cultuurhistorie, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, kwaliteit openbare ruimte en welstand. De welstandsnota is voor Noordpoort vervallen, het welstandsregime staat nu in het afwegingskader.



Figuur 3.2 De kaart van het huidige Ruimtelijk afwegingskader (aan te passen)

Om de beoogde ambitie te realiseren en daarbij voldoende ruimte te bieden aan ontwikkelingen is dit Ruimtelijk afwegingskader opgesteld. Deze bestaat uit het Raamwerk openbare ruimte en het Afwegingskader ontwikkelvelden. Voor het Raamwerk openbare ruimte wordt onderscheid gemaakt tussen lijnen waarover meer zekerheid is of die noodzakelijk zijn voor het functioneren van het gebied (de harde lijnen) en lijnen die minder zeker zijn en waarvan de exacte invulling en zelfs de locatie nog bewust flexibel wordt gehouden. Voor het bouwen bevat het Afwegingskader ontwikkelvelden de beleidsregels: de normen voor het bouwen in de ontwikkelvelden. Hieraan wordt een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst. Omdat Noordpoort wordt ingezet voor de woningbouwimpuls, zal dit ruimtelijke afwegingskader opnieuw onder de loep moeten worden gehouden. Met de vaststelling van het Chw bestemmingsplan en het werken daarmee heeft de gemeente Meppel zich al goed voorbereid op de komst van de Omgevingswet en het nieuwe instrument omgevingsplan.

3.5 Scheepswerf

Met de scheepswerf heeft de gemeente Meppel, voor de vaststelling van het Chw bestemmingsplan in juni 2020, overeenstemming bereikt over de beëindiging van de activiteiten, namelijk voor 31 december 2027. De gemeente en de scheepswerf hebben een beëindigingsovereenkomst gesloten waarin deze datum is opgenomen. Zolang de scheepswerf er nog zit kunnen de gronden nabij de scheepswerf wel alvast worden ontwikkeld, ook al wordt er dan nog niet voldaan aan de wettelijke normen. Hier kan de gewenste transformatie dus, onder bepaalde voorwaarden, al plaatsvinden. Op het perceel van de scheepswerf is een voorlopige bestemming opgenomen die na afloop van de genoemde termijn automatisch wordt gewijzigd.

3.6 Kostenverhaal

Bij het opstellen van een exploitatieplan op basis van de Wro is de wetgever van een aantal ficties uitgegaan: actieve verwerving van alle eigendommen binnen het exploitatiegebied, uitvoering van bouw- en woonrijp maken door één partij (de gemeente), een eindbeeld met een programma en een raming van de kosten en opbrengsten inclusief een fasering en een verevening van kosten en opbrengsten binnen het exploitatieplan. Omdat er na de economische crisis andere ontwikkelstrategieën voor gebiedsontwikkeling ontstaan zijn, zoals o.a. organische gebiedsontwikkeling, voldeden de ficties van de wetgever ten aanzien van het kostenverhaal niet meer. Om die reden zijn in de

Omgevingswet twee vormen van kostenverhaal geïntroduceerd: het systeem met tijdvak en het systeem zonder tijdvak. Daarbij is het systeem met tijdvak bedoeld voor gebiedsontwikkelingen waarbij sprake is van een eindbeeld, een programma en een fasering. Het systeem zonder tijdvak is bij uitstek geschikt voor organische gebiedsontwikkelingen, waarbij aan de voorkant sprake is van een ambitie en een kader, maar niet bekend is of alle grondeigenaren meedoen in de ontwikkeling en -mede daardoor- niet bekend is welk programma gerealiseerd wordt en wanneer. Omdat niet alle kosten en opbrengsten bekend zijn is niet vast te stellen wat een redelijke en billijke vereveningsbijdrage zou zijn. In plaats daarvan vindt een waardevermeerderingstoets per bouwplan plaats bij de afgifte van de omgevingsvergunning om vast te stellen of een grondeigenaar op basis van zijn bouwplan wel in staat is om een exploitatiebijdrage te betalen. Specifiek voor die ontwikkelingen is in de Omgevingswet het systeem zonder tijdvak gecreëerd, waardoor gemeenten wel aan hun plicht tot kostenverhaal kunnen voldoen in gebiedsontwikkelingen, waarbij aan de voorkant onbekend is wat de kosten en opbrengsten zullen zijn in het gebied en wanneer bepaalde locaties tot ontwikkeling worden gebracht.

De gemeente heeft er in het Chw bestemmingsplan voor Noordpoort voor gekozen kaders te stellen en verder af te wachten op concrete initiatieven die vanuit de markt (eigenaren en ontwikkelaars) naar de gemeente komen en op basis van de concrete bouwplannen en de voortgang bepaalde delen van de openbare ruimte aan te pakken en (her) in te richten op basis van de eisen en wensen van de bouwplannen. Daarom wordt niet voor elke ontwikkeling een anterieure overeenkomst gesloten, maar hebben we regels kostenverhaal in het plan opgenomen. Deze ontwikkelstrategie past perfect in het systeem zonder tijdvak. Op basis van de Chw heeft Meppel als eerste gemeente in Nederland regels kostenverhaal op basis van het systeem zonder tijdvak in een bestemmingsplan opgenomen.

4. Uitgangspunten transformatie Noordpoort

4.1 Transformatieopgave deelgebieden Noordpoort

Zoals in paragraaf 2.2 van deze Nota van Uitgangspunten is beschreven, geven de grotere woningbouwopgave, de ontwikkeling van de scheepswerf, het ontwerp van de nieuwe Stadsentree en ervaring met het afwegingskader aanleiding voor het wijzigen van het omgevingsplan. Deze ontwikkelingen brengen ook gevolgen met zich mee voor de richting waarin de verschillende deelgebieden binnen Noordpoort op grond van het gewijzigde omgevingsplan moeten kunnen transformeren. In het navolgende worden deze richtingen per deelgebied geschetst.

Deelgebied Steenwijkerstraatweg

Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg is een gebied dat zal transformeren naar een woongebied met ruimte voor gemengde en recreatieve functies passend bij het wonen. Er is een sterke relatie met het water, met name aan de noordkant (ter plaatse van de jachthaven en het terrein van de scheepswerf). In dit deelgebied komt een groot deel van de noordelijke Stadsentree en de aansluiting daarvan op de N375. De Steenwijkerstraatweg zelf maakt overigens geen deel uit van het deelplangebied Noordpoort. Niettemin zal de transformatie van het deelplangebied Noordpoort en de aanleg van de Stadsentree leiden tot wijzigingen aan de Steenwijkerstraatweg. Zo wordt deze weg aan de noordzijde afgesloten voor het doorgaande verkeer en verliest zij haar functie als ontsluitingsweg.

Kop van Noordpoort en de Scheepswerf

Het deelgebied Kop van Noordpoort en de Scheepswerf omvat het noordelijke gedeelte van het voormalige bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg, dat ten noorden van de Galgenkampsweg ligt. De eigenaar van de scheepswerf Wout Liezen heeft deze gronden aan een ontwikkelende partij verkocht. Deze ontwikkelende partij is bezig met een stedenbouwkundige uitwerking voor de transformatie van deze gronden naar een woongebied. Met deze ontwikkeling zullen ongeveer 130 grondgebonden woningen en 250 appartementen worden gerealiseerd. Deze plannen worden nog getoetst en verder uitgewerkt.

Deelgebied Oude Vaart

Oude Vaart is een gebied dat zal transformeren naar een woongebied met ruimte voor gemengde en recreatieve functies passend bij het wonen. In dit deelgebied komt ook een deel van de noordelijke Stadsentree en de aansluiting daarvan op de Ceintuurbaan.

Deelgebied Schoolstraat

De AOC-Terra locatie is niet meer in gebruik. Toekomstige ontwikkeling naar woningbouw is hier mogelijk, maar de precieze omvang is nog afhankelijk van de aansluiting van de Stadsentree en de ruimte die daarvoor nodig is.

Uitgangspunt: Noordpoort transformeert naar (overwegend) wonen.

4.2 Ruimtelijke kwaliteit

In het Chw bestemmingsplan dat voor het transformatiegebied Noordpoort geldt, is de ruimtelijke kwaliteit geborgd. Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan de eisen die in het Afwegingskader (dat als beleidsregel voor het beoordelen van omgevingsvergunningen geldt). In dit Afwegingskader is een onderdeel Ruimtelijk afwegingskader opgenomen. Hierin worden zowel aan de ontwikkelvelden als aan de openbare buitenruimte kwalitatieve eisen gesteld. Het ruimtelijke afwegingskader is opgebouwd naar drie verschillende gebiedstypologiën: Steenwijkerstraatweg, Oude Vaart en Schoolstraat.

Het Ruimtelijk afwegingskader is opgesteld met als uitgangspunt dat binnen het transformatiegebied alleen ruimte werd geboden aan zogenoemd ‘bijzonder wonen’, altijd in combinatie met anders functies en in aanzienlijk lagere aantallen dan de nieuwe doelstelling van 972 woningen. Het spreekt voor zich dat deze hogere dichtheid gevolgen heeft voor de ambities voor de ruimtelijke kwaliteit in het plangebied. In de WBI-aanvraag is een aanzet gegeven voor een verdere aanscherping van de eisen die aan de ruimtelijke kwaliteit binnen Noordpoort moeten worden gesteld. Het ligt op de weg van de gemeente om deze aanzet verder uit te werken tot een afwegingskader voor de ruimtelijke kwaliteit die passend is bij de nieuwe opgave.

Uitgangspunt: de gemeente werkt de uitgangspunten van het stedenbouwkundige ontwerp uit tot een afwegingskader voor de ruimtelijke kwaliteit passend bij de opgave van 972 woningen binnen Noordpoort.

Uitwerken Ruimtelijke Kwaliteit

Context

Er wordt komend jaar een wijziging van het omgevingsplan voor het Transformatiegebied Noordpoort opgesteld. De beleidsregel ‘Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort’ zal met dit omgevingsplan aangepast dienen te worden. Het Ruimtelijk afwegingskader is van dat laatste een belangrijk onderdeel. Dit geeft het kader waaraan de ruimtelijke kwaliteit van stedenbouwkundige, inrichtings-, verkavelings- en bouwplannen getoetst gaat worden aan aspecten als cultuurhistorie, landschappelijke en stedenbouwkundige waarden, kwaliteit openbare ruimte en welstand. Het ruimtelijk afwegingskader is dus breder dan een afwegingskader voor de welstandsbeoordeling, (als de welstandsnota, die voor Noordpoort is vervallen).

Bij het opstellen van het nieuwe omgevingsplan gaan we, om de beoogde ambitie te kunnen realiseren en daarbij voldoende ruimte te bieden aan ontwikkelingen, nog steeds niet uit van een definitief eindbeeld maar gaan we de gewenste kwaliteit per deelgebied beschrijven. Onderscheid wordt daarbij gemaakt tussen de openbare ruimte en de percelen met de bijbehorende bebouwing.

De taak van de Werkgroep Ruimtelijke Kwaliteit is het aanpassen van het bestaande ruimtelijk afwegingskader.

Samenstelling WRK

De werkgroep bestaat uit de volgende leden;

1. Stadsbouwmeester
2. stedenbouwkundige
3. adviseur beeldkwaliteit algemeen, verantwoordelijk voor verslaglegging en opstellen van het document ‘ruimtelijk afwegingskader’
4. procesregisseur fysieke leefomgeving

Inhoudelijk

Ruimtelijke kwaliteit gaat over de openbare ruimte en gebouwen. Er is sprake van ruimtelijke kwaliteit als ontwerp en de inrichting van onze omgeving gebruiks-, toekomst- en belevingswaarde heeft. Kortom goed bruikbaar, duurzaam en robuust, en aangenaam is om te ervaren. Ruimtelijke kwaliteit is afhankelijk van vele factoren. Zij ontstaat niet zomaar. Op sommige factoren hebben we geen invloed, op andere wel. Voorwaardelijk is echter in ieder geval de kwaliteit van het proces waarin de plannen tot stand komen. Daarin heeft het ruimtelijk afwegingskader een belangrijke functie.

Als antwoord op de vraag ‘hoe bereik je kwaliteit’ zijn in ons Meppeler kwaliteitsmanifest een stappenplan en 10 sleutels voor kwaliteit opgenomen.

Ruimtelijke kwaliteit heeft vele aspecten die haar wederkerig en in samenhang bepalen. Het is geen ja of nee. Aspecten moeten in samenhang beoordeeld worden. Vandaar heet het niet ruimtelijk kader zonder meer maar ruimtelijk afwegingskader.

Het ruimtelijk afwegingskader heeft twee functies. In de eerste plaats dient het te inspireren. De ambities worden beschreven en verbeeld. Ruimtelijke beelden hebben daarin een belangrijke rol. Beelden van hier, maar ook van waar onze verbeelding ons brengt. Beelden die ons helpen van Noordpoort een geheel eigen stukje stedelijk Meppel te maken. Ten tweede dient het als kader waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning getoetst wordt. De criteria dienen zo ‘smart’ mogelijk geformuleerd te worden.

Het ruimtelijk afwegingskader omvat het raamwerk voor de openbare ruimte en de daardoor, ingekaderde ontwikkelvelden als contramal. Het is van toepassing op de deelgebieden Steenwijkerstraatweg, Oude Vaart en Schoolstraat van het omgevingsplan Noordpoort. Voor elk van deze gebieden wordt de gebiedsambitie verwoord en verbeeld. Vertrekpuntpunt voor het ruimtelijk afwegingskader is het plan SVP dat is ingediend voor de WBI-aanvraag.

Uitgangspunt: de Werkgroep Ruimtelijke Kwaliteit past het huidige Ruimtelijk Afwegingskader aan op de aangepaste (woon)opgaven voor Noordpoort

4.3 Kwaliteit openbare ruimte

Zowel boven als onder de grond vragen vele functies ruimte. Als publiek domein is het de ruimte waarin wij bewegen en elkaar ontmoeten. De ruimte waar het fysieke en het sociale bij elkaar komen. We stellen eisen aan de inrichting van de openbare ruimte vanuit het oogpunt van gebruikskwaliteit, duurzaamheid, ruimtelijke kwaliteit en ecologische kwaliteit. Samengevat in ontwerp- en beheerkwaliteit van de openbare ruimte.

Er dient voldoende ruimte te zijn voor ondergrondse infrastructuur, zoals kabels en leidingen. Voor een deel zijn deze bekend, voor een deel moeten er nog keuzes worden gemaakt, ook vanuit de opgave vanuit de energietransitie. Ook aspecten als water, groen,

parkeren en de inpassing van transformatorstations zijn belangrijk. Daarnaast moet de openbare ruimte voor iedereen toegankelijk zijn.

Voor al deze ruimtevragers wordt een toetsingskader kwaliteitseisen openbare ruimte opgesteld. Uitgangspunt hierbij is bewust ontwerpen en bewust bouwen. Hierbij zoeken we naar een wisselwerking tussen, beheer en gebruik.

Uitgangspunt: er wordt een toetsingskader met kwaliteitseisen voor de openbare ruimte opgesteld

4.4 Woningbouwopgave

De wijziging van het omgevingsplan dat voor de transformatie van Noordpoort wordt voorbereid, zal het Chw bestemmingsplan vervangen voor het gebied waarop deze Nota van uitgangspunten ziet. Daarnaast heeft de gemeente in het kader van de WBI-gelden toegezegd gekregen. Met deze subsidie om woningen te realiseren hangt de noodzaak voor het realiseren van 972 woningen binnen Noordpoort samen, waarbij een verplichting is om minimaal de helft van deze woningen te realiseren in de categorie betaalbaar (is een VON-prijs lager dan 355.000 euro).

Uitgangspunt: met het wijzigen van het omgevingsplan van de gemeente Meppel voor de transformatie van Noordpoort, worden in totaal 972 woningen mogelijk gemaakt. Doelstelling daarbij is: 15 tot 20% sociale huur; 10 tot 15% middenhuur; 20 tot 25% betaalbare koop en rond de 50% vrije sector.

Alhoewel het wel de bedoeling is actiever te opereren in de ontwikkelstrategie om de marktpartijen te stimuleren en te helpen bij de realisatie van dit aantal woningen is het met uitzondering van de Stadsentree niet de inzet om op grote schaal gronden te verwerven en overal actief grondbeleid in te zetten. Het systeem kostenverhaal zonder tijdvak blijft dan ook gehanteerd in het omgevingsplan.

4.5 Stadsentree

Zoals beschreven is de aanleg van de Stadsentree al mogelijk gemaakt met het Chw bestemmingsplan (een reservering). Op dit moment wordt gewerkt aan het optimaliseren van de aansluitingen op de provinciale weg N375 en de Ceintuurbaan. Daarnaast wordt gewerkt aan het ontwerp van het profiel van de Stadsentree, waarbinnen de verkeersontwikkeling, verschillende voorzieningen zoals kabels, leidingen en buizen moeten kunnen worden geherbergd, een groene laanachtige aankleding kan worden verzorgd en openbaar vervoer kan halteren.

Op basis van de huidige concepten van de ligging en het hoogteprofiel van de Stadsentree, kunnen al (geluids)berekeningen worden gemaakt van de invloed van de Stadsentree op haar omgeving. Daarmee kan ter voorbereiding op het wijzigen van het omgevingsplan worden beargumenteerd dat het plan niet evident onuitvoerbaar is. De detaillering van het ontwerp zal lopende de voorbereiding van het wijzigen van het

omgevingsplan binnen de daarop van toepassing zijnde kaders worden uitgewerkt.

De Stadsentree zal de Drentsche Hoofdvaart oversteken met een brug om het scheepsverkeer over deze waterverbinding door te kunnen laten. Door de nieuwe Stadsentreebrug te voorzien van voorzieningen voor langzaam verkeer, wordt voorzien in de utilitaire en recreatieve passagebehoefte vanuit de Scheepswerfbuurt en de recreatieve behoefte (ommetjes) vanuit de Heinsiusbuurt.

Vooruitlopende op het wijzigen van het omgevingsplan is nagedacht of deze overbrugging met een gelijkvloerse variant of beter met een hoge(re) brug variant moet worden uitgevoerd. Om het kruisende langzame verkeer over de Paradijsweg zo veilig mogelijk te kunnen te laten passeren, bestaat er een voorkeur voor een variant met een hoge(re) brug. Deze variant heeft verkeerskundig de voorkeur en heeft een ongelijkvloerse kruising voor fietsers. De ruimtelijke inpassing van deze variant is belangrijk. Dit zal verder worden uitgewerkt.

De gronden die nodig zijn voor de aanleg van de Stadsentree worden door de gemeente verworven. Er worden momenteel gesprekken gevoerd met de betreffende eigenaren.



Figuur 4.1 Schetsontwerp Stadsentree (Roelofs, 16 oktober 2023)

Uitgangspunt: voor de uitwerking van de juridisch/planologische regels in het omgevingsplan is het ontwerp van de Stadsentree, met inbegrip van de aansluitingen en de oversteek van de Drentsche Hoofdvaart gereed voor opname in het omgevingsplan.

4.6 Parkeren

In opdracht van de gemeente Meppel is een mobiliteitsplan voor de ontwikkeling van 972 woningen binnen Noordpoort opgesteld. In dit mobiliteitsplan (september 2022) wordt ingegaan op de parkeerbehoefte binnen het gebied. Uitgangspunt van dit mobiliteitsplan is het toepassen van een parkeernorm die passend is bij de doelgroep en het centraal organiseren van het parkeren.

In Noordpoort zal een woonmilieu ontstaan met relatief veel appartementen en weinig grondgebonden woningen. In het gebied zal weinig parkeerruimte in de openbare ruimte worden opgenomen. Er wordt zo veel mogelijk op eigen terrein geparkeerd.

In het mobiliteitsplan is op de Oude Vaart een centrale parkeervoorziening geprojecteerd. Er wordt de komende tijd onderzocht of dit een reële mogelijkheid is. Voor het parkeren op het voormalige bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg worden parkeervakken in de openbare ruimte dicht bij de woonblokken gereserveerd. In het mobiliteitsplan is gerekend aan de parkeernorm die voor het gebied moet worden toegepast. De berekende parkeernorm kan nog worden aangepast als het woningbouwprogramma verandert, daarom leggen we deze nu nog niet vast. Meer appartementen leidt bijvoorbeeld tot een lagere parkeernorm, meer grondgebonden woningen tot een hogere. Dit wordt in het omgevingsplan nader uitgewerkt.

Voor het parkeren van de fietsen moet in de appartementencomplexen worden voorzien in een inpandige centrale stalling die direct toegankelijk is vanuit de centrale entree van het complex. Deze stallingen moeten geschikt zijn voor bakfietsen en moederfietsen. Bij bedrijfslocaties moeten voldoende oplaadpunten aanwezig zijn.

Uitgangspunt: er wordt onderzocht of een parkeerhub voor het deelgebied Oude Vaart een mogelijkheid is. De te hanteren parkeernorm wordt in het omgevingsplan berekend voor Noordpoort.

Om het gebruik van de fiets te stimuleren, moeten de appartementencomplexen worden voorzien van een centrale fietsenberging die vanuit de hoofdingang van het complex toegankelijk is. Deze stallingen moeten ook geschikt zijn voor bakfietsen en moederfietsen. Bij bedrijfslocaties moeten voldoende oplaadpunten aanwezig zijn.

4.7 Scheepswerf

In het Chw bestemmingsplan is voor de scheepswerf een bedrijfsbestemming opgenomen die een zogenoemde ‘grote lawaaimaker’ in de zin van de Wet geluidhinder mogelijk maakt. Dit heeft tot gevolg dat de scheepswerf in het Chw bestemmingsplan is aangemerkt als een industrieterrein in de zin van hoofdstuk 5 van de Wet geluidhinder en dat rond deze scheepswerf een geluidzone is vastgesteld. Deze geluidzone is van invloed op de mogelijkheden om rond de scheepswerf woningen te realiseren. Met het Chw bestemmingsplan heeft de scheepswerf een voorlopige bestemming gekregen voor de duur tot 31 december 2027, zoals beschreven in paragraaf 3.5 van deze nota van uitgangspunten. Dit geldt ook voor de zone rond deze scheepswerf, die met het Chw bestemmingsplan is vastgesteld.

De scheepswerf zal echter eerder dan 31 december 2027 haar werkzaamheden staken. Bovendien leeft de wens om voor die datum met de bouw van de daar geprojecteerde woningen aan te vangen. Daarom zal met de wijziging van het omgevingsplan van

de gemeente Meppel voor de transformatie van Noordpoort het gezoneerde industrieterrein op de locatie van de scheepswerf worden opgeheven én de daarom heen vastgestelde zone (voor zover dit binnen dit deelplangebied ligt) komen te vervallen.

Om in plaats daarvan de beoogde woningbouw binnen dit deel van het deelplangebied mogelijk te maken, is het nodig om van deze ontwikkeling gedetailleerde plannen te krijgen. Om de wijziging van het omgevingsplan voor dit deel (dat wordt aangeduid als De Kop van Noordpoort) mogelijk te maken, zijn de volgende gegevens nodig:

- plannen scheepswerf
- tijdstip sluiting en sloop opstallen

Uitgangspunt: voor de uitwerking van de juridische regels in het omgevingsplan is een gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp van Kop van Noordpoort beschikbaar en is vastgesteld wanneer de activiteiten binnen de scheepswerf zullen worden gestaakt.

4.8 Energievoorziening

Op het gebied van de energietransitie staan ontwikkelingen ook niet stil. Zo worden de bouwvereisten steeds scherper waardoor in een vroegtijdig stadium goed nagedacht moet worden over de energie infrastructuur. De transformatie van Noordpoort, met een grote dichtheid van het aantal woningen zoals nu de opgave is, vraagt om een goed doordacht plan en strategie. Ter voorbereiding op het wijzigen van het omgevingsplan, is onderzoek gedaan naar mogelijkheden om de energievoorziening binnen dit deelplangebied op een duurzame manier te verzorgen. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er voor het deelplangebied Noordpoort verschillende alternatieve warmtebronnen beschikbaar zijn die in duurzame energie kunnen voorzien. Afhankelijk van de gekozen warmtebron als energievoorziening kan er zelfs aanzienlijk meer warmte beschikbaar worden gemaakt dan de warmtebehoefte van de 972 woningen die in zullen worden gerealiseerd met deze wijziging van het omgevingsplan. Om deze duurzame energievoorziening beschikbaar te krijgen vóór de realisatie van woningen in Noordpoort, zal in korte tijd een intensief traject moeten worden doorlopen. Dit traject begint met het onderzoeken of deze mogelijkheid op praktisch (en financieel) haalbaar is. Er is daarom op korte termijn een haalbaarheidsstudie nodig. Hierbij zou eveneens kunnen worden onderzocht of hierin een rol is weggelegd voor MeppelEnergie B.V.. Daarnaast zal binnen het stedenbouwkundige plan moeten worden gezocht naar ruimte voor de voorzieningen die met deze duurzame energievoorziening samenhangen en zal moeten worden onderzocht welke ruimte moet worden gereserveerd voor de ondergrondse infrastructuur. Er zal een businesscase moeten worden gebouwd, een marktconsultatie moeten plaatsvinden en tot slot zal de bouw en bedrijfsvoering moeten worden aanbesteed.

Uitgangspunt: ter voorbereiding op het wijzigen van het omgevingsplan voor de transformatie van Noordpoort, wordt onderzocht of het realiseren van een waterwarmtecentrale een levensvatbare energievoorziening kan vormen.

4.9 Klimaatadaptatie

Wat voor het thema energie geldt, geldt net zo zeer voor het thema klimaatadaptatie. Zomers worden warmer, seizoenen worden natter en het weer wordt extremer. Deze ontwikkelingen vragen om aanpassingen aan het ontwerp en de uitvoering van

een transformatie zoals de gemeente Meppel voor het deelplangebied Noordpoort voor ogen heeft. Naast dat Noordpoort een nieuwe, duurzame wijk moet worden, moet zij ook klimaatadaptief zijn. Bij de aanleg van de verschillende deelontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de peilwisselingen in de Drentsche Hoofdvaart en in voldoende waterbergend vermogen worden voorzien om bij zware regenval voldoende in de hemelwaterafvoer te voorzien. De groene aankleding van de wijk zal op hete zomerse dagen voldoende schaduw moeten bieden aan de gebruikers van het gebied die dan buiten verpozen. De opgaven voor de verschillende deelontwikkelingen die gezamenlijk de ontwikkelopgave voor Noordpoort zullen verzorgen, zijn op dit gebied nog niet uitgekristalliseerd. Op dit moment wordt voor het deelplangebied Noordpoort gewerkt aan een waterbergingsprogramma. Daarnaast werkt de gemeente aan beleidsontwikkeling op het gebied van groen en klimaatadaptatie. Als de voorbereiding voor het wijzigen van het omgevingsplan voor de transformatie van Noordpoort ter hand wordt genomen, moeten dit waterbergingsprogramma en de beleidsontwikkeling op gebied van groen en klimaatadaptatie zijn uitgewerkt.

Uitgangspunt: ter voorbereiding op het wijzigen van het omgevingsplan voor de transformatie van Noordpoort, worden het waterbergingsprogramma en de beleidsontwikkeling op gebied van groen en klimaatadaptatie uitgewerkt en vastgesteld.

4.10 Waterhuishoudkundig plan

Ter voorbereiding op het wijzigen heeft de gemeente voor het deelplangebied Noordpoort een waterhuishoudkundig plan laten opstellen. Hierin is geconstateerd dat door de transformatie van het bestaande gebruik als bedrijventerrein naar een woongebied, per saldo de verharde oppervlakte zal afnemen. Er ontstaat daardoor geen watercompensatieplicht door de transformatie. De onverharde ruimte binnen het deelplangebied zal in totaliteit 5.408 m3 waterberging moeten herbergen. Uit het waterhuishoudkundige plan komt naar voren dat door aanleggen van wadi's, waterberging in beplanting en struwelen, op polderdaken, door aanleggen van waterkratten en berging in het profiel van wegen in totaal aan 12.000 m^3 waterberging binnen het deelplangebied kan worden voorzien. Om ervoor te zorgen dat alle initiatieven binnen het deelplangebied gezamenlijk het realiseren van de benodigde 5.408 m^3 water borgen, zal dit onderdeel worden gemaakt van het beoordelen van de aanvragen op grond van het afwegingskader. Voor het overige zal het ontwerp van de initiatieven en het ontwerp van de overige openbare ruimte moeten voldoen aan de voorwaarden die daaraan in het waterhuishoudkundige plan op gebeid van afwatering, droogte, waterkwaliteit en het voorkomen van hittestress worden gesteld.

Uitgangspunt: het minimumvereiste van 5.408 m^3 waterberging wordt samen met de overige voorwaarden uit het waterhuishoudkundige plan opgenomen in het afwegingskader.

4.11 Overzicht uitgangspunten transformatie

Alle uitgangspunten voor de transformatie van het bestaande bedrijventerrein naar het woongebied Noordpoort, worden in het navolgende overzicht op een rij gezet:

Uitgangspunten voor het omgevingsplan zijn:

- *Noordpoort transformeert naar (overwegend) wonen*
- *de gemeente werkt de uitgangspunten van het stedenbouwkundige ontwerp uit tot een afwegingskader voor de ruimtelijke kwaliteit passend bij de opgave van 972 woningen binnen Noordpoort*
- *de Werkgroep Ruimtelijke Kwaliteit past het huidige Ruimtelijk Afwegingskader aan op de aangepaste (woon)opgaven voor Noordpoort*
- *er wordt een toetsingskader met kwaliteitseisen voor de openbare ruimte opgesteld*
- *met het wijzigen van het omgevingsplan van de gemeente Meppel voor de transformatie van Noordpoort, worden in totaal 972 woningen mogelijk gemaakt*
- *doelstelling daarbij is: 16% sociale huur; 10% middenhuur; 26% betaalbare koop en 48% overig*
- *het systeem kostenverhaal zonder tijdvak blijft gehanteerd in het omgevingsplan*
- *voor de uitwerking van de juridisch/planologische regels in het omgevingsplan is het ontwerp van de Stadsentree, met inbegrip van de aansluitingen en de oversteek van de Drentsche Hoofdvaart gereed voor opname in het omgevingsplan*
- *voor de uitwerking van de juridisch/planologische regels in het omgevingsplan is het ontwerp van de Stadsentree, met inbegrip van de aansluitingen en de oversteek van de Drentsche Hoofdvaart gereed voor opname in het omgevingsplan*
- *er wordt onderzocht of een parkeerhub voor het deelgebied Oude Vaart een mogelijkheid is. De te hanteren parkeernorm wordt in het omgevingsplan berekend voor Noordpoort*
- *om het gebruik van de fiets te stimuleren, moeten de appartementencomplexen worden voorzien van een centrale fietsenberging die vanuit de hoofdingang van het complex toegankelijk is*
- *deze stallingen moeten ook geschikt zijn voor bakfietsen en moederfietsen*
- *bij bedrijfslocaties moeten voldoende oplaadpunten aanwezig zijn*
- *voor de uitwerking van de juridische regels in het omgevingsplan is een gedetailleerd stedenbouwkundig ontwerp van Kop van Noordpoort beschikbaar en is vastgesteld wanneer de activiteiten binnen de scheepswerf zullen worden gestaakt*
- *ter voorbereiding op het wijzigen van het omgevingsplan voor de transformatie van Noordpoort, wordt onderzocht of het realiseren van een waterwarmtecentrale een levensvatbare energievoorziening kan vormen*
- *ter voorbereiding op het wijzigen van het omgevingsplan voor de transformatie van Noordpoort, worden het waterbergingsprogramma en de beleidsontwikkeling op gebied van groen en klimaatadaptatie uitgewerkt en vastgesteld*
- *het minimumvereiste van 5.408 m^3 waterberging wordt samen met de overige voorwaarden uit het waterhuishoudkundige plan opgenomen in het afwegingskader*

5. De transformatie van Chw bestemmingsplan naar omgevingsplan

5.1 Het omgevingsplan gemeente Meppel

Bij de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 krijgen alle gemeenten automatisch een omgevingsplan. Dit is het nieuwe instrument dat vanaf dat moment de instrumenten bestemmingsplan en Chw bestemmingsplan vervangt. Dit tijdelijke plan voldoet echter nog niet aan de vereisten die gelden voor het omgevingsplan zoals bedoeld in de Omgevingswet. Gemeenten hebben tot 1 januari 2032 de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan om te zetten naar een volwaardig omgevingsplan voor het hele grondgebied dat aan alle eisen van de Omgevingswet, de instructieregels vanuit het Rijk en de provincie Drenthe en de digitale standaarden voldoet.

Er is straks één omgevingsplan, in plaats van allerlei bestemmingsplannen die naast elkaar bestaan. De gemeente Meppel heeft besloten om te beginnen met de eerste wijziging van het omgevingsplan voor het gebied Binnenstad en Centrumschil. Voor deze wijziging is inmiddels een voorontwerp in procedure gebracht. De basis voor het omgevingsplan is daarmee al gelegd. Voor de ontwikkeling van Noordpoort kunnen we hierop voortborduren. We sluiten zoveel mogelijk aan op de structuur en de inhoud die al voor Binnenstad-Centrumschil is gemaakt, maar maken deze op maat voor Noordpoort. De basis hiervoor is het Chw bestemmingsplan waarmee we al hebben voorgesorteerd op het instrument omgevingsplan.

Uitgangspunt: het omgevingsplan gemeente Meppel is al gevuld met regels voor het deelgebied Binnenstad-Centrum. Deze maken we op maat voor Noordpoort en sluiten verder aan op de systematiek met open norm en beleidsregels zoals die nu is opgenomen in het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort

5.2 Strategie en rol gemeente

In Hoofdstuk 3 is de regeling zoals nu opgenomen in het Chw bestemmingsplan beschreven. De kaders voor de aangepaste opgave voor Noordpoort worden vertaald in het omgevingsplan gemeente Meppel. In de basis blijft de opzet van het plan zoals die ook in het Chw bestemmingsplan is opgenomen.

De huidige ontwikkelstrategie voor Noordpoort is een faciliterende strategie. De aangepaste opgave voor Noordpoort leidt wel tot een andere strategie en daarom een andere uitwerking in het omgevingsplan. In 2020 was de gemeente nog terughoudend en was het vooral aan de markt om het gebied te ontwikkelen. Wat waar wanneer precies zou worden ontwikkeld is niet vastgelegd in het plan. De rol van de gemeente Meppel verandert nu de opgave voor Noordpoort anders is. Er ligt een verstedelijkingsambitie voor de realisatie van 972 woningen (eerste paal in de grond in 2025) en realisatie van de Stadsentree uiterlijk in 2028. Dit vraagt om een proactieve opstelling van de gemeente en het inzetten van instrumenten die daarvoor beschikbaar zijn. Om Noordpoort verder te ontwikkelen en de Stadsentree te realiseren wordt voorgesteld om voor dit deel een aangepaste ontwikkelstrategie toe te passen: regisserend en verbindend. De gemeente gaat zeer

actief regisseren en verbinden om binnen de gestelde termijnen de opgave aan te jagen en te realiseren.

Uitgangspunt: de ontwikkelstrategie voor de woongebieden in Noordpoort blijft faciliterend en waar nodig actief en de ontwikkelstrategie voor de Stadsentree wordt actief.

5.3 Structuur van het omgevingsplan

In het Chw bestemmingsplan is voor ontwikkelingen in Noordpoort eerst een omgevingsvergunning nodig. Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven moet een initiatief voldoen aan de regels van het plan en de beleidsregel. Het systeem met omgevingstafels en de werkwijze met gebiedsmanager, gebiedsregisseur en gebiedsteam blijkt in de praktijk bij zowel de initiatiefnemer als de gemeente goed te bevallen. Deze werkwijze is ook prima te gebruiken onder de Omgevingswet, sterker nog, deze sluit hier naadloos op aan. De wijze van regelen wordt daarom ook in het omgevingsplan opgenomen. De beleidsregel wordt aangepast op de nieuwe plannen, maar het instrument kan nog steeds worden toegepast voor het toetsen van initiatieven.

Uitgangspunt: de opzet van het Chw bestemmingsplan (regels in het plan en een aparte beleidsregel) wordt overgenomen in de wijziging van het omgevingsplan

5.4 Bestaande bedrijven

In het Chw bestemmingsplan zijn de bestaande bedrijven positief bestemd. Ze zijn niet onder het overgangsrecht gebracht, maar voorzien van de bestemming Bestaand. Weliswaar is binnen deze bestemming weinig uitbreidingsruimte mogelijk, de bedrijven hoeven niet perse weg. Bij de transformatie van het gebied naar andere functies, waaronder woningbouw, moet rekening worden gehouden met de milieuruimte van bestaande bedrijven.

Ook deze strategie verandert nu het de bedoeling is om in Noordpoort 972 woningen te realiseren. Om deze woningen mogelijk te maken is er weinig tot geen ruimte meer voor de bestaande bedrijven. In het omgevingsplan worden de bedrijven onder het overgangsrecht gebracht. Dat houdt in dat voor de bedrijven wordt aangegeven tot welk moment ze mogen blijven, daarna moeten de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Gelet op de opgave in Noordpoort nemen we een standaardtermijn overgangsrecht op van vijf jaar. Mocht later blijken dat de termijn van vijf jaar voor een individueel bedrijf niet voldoende is dan kan met een maatwerkvoorschrift een later moment worden bepaald. Deze mogelijkheid nemen we op in de regels van het omgevingsplan.

Uitgangspunt: bestaande bedrijven worden in het omgevingsplan onder het overgangsrecht gebracht. We hanteren een standaardtermijn van vijf jaar met een mogelijkheid voor een individueel bedrijf om hiervan af te wijken.

5.5 Flexibiliteit in het plansysteem

In het huidige bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zijn de bestaande activiteiten bij recht toegestaan. Daarnaast maakt het plan ontwikkelingen zoals woningbouw mogelijk, op voorwaarde dat daarvoor door de gemeente een omgevingsvergunning wordt verleend. Bij de overweging over het verlenen van de aangevraagde vergunning, zal de gemeente beoordelen of het

initiatief in voldoende mate bijdraagt aan de kwaliteit die de gemeente voor Noordpoort voor ogen heeft. In het Chw bestemmingsplan is in de planregels aangegeven dat de aanvraag wordt getoetst aan de bijdrage aan en het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit. Deze open normen worden in een bij de planregels horende beleidsregel nader uitgewerkt. Door deze constructie biedt het Chw bestemmingsplan veel ruimte voor de uitwerking van de initiatieven, maar borgt zij niettemin het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig gebied.

Met het wijzigen van het omgevingsplan van de gemeente Meppel om de uitgangspunten van de WBI-aanvraag en de MIRT-gelden binnen Noordpoort mogelijk te maken, blijft het hiervoor geschreven uitgangspunt gehandhaafd. Waar in het Chw bestemmingsplan de bestaande activiteiten bij recht mogelijk bleven, worden zij met de wijziging van het omgevingsplan onder het overgangsrecht geplaatst. Voor de nieuwe initiatieven blijft een vergunningplicht gelden, waarbij de bijdrage aan het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit als beoordelingsregel blijft gelden. Ook na de wijziging van het omgevingsplan zal deze open norm in een beleidsregel zijn geconcretiseerd. Hiervoor wordt de bestaande beleidsregel aangepast aan de invulling die Noordpoort gelet op de WBI- en MIRT-gelden zal krijgen. Voor wat betreft kostenverhaal blijven we het systeem zonder tijdvak hanteren, ook al verandert de strategie voor Noordpoort wel vanwege de plicht om de woningbouw en de Stadsentree te realiseren.

Uitgangspunt: hoewel de transformatieopgave voor Noordpoort door de WBI- en MIRT-gelden verandert ten opzichte van de uitgangspunten van het Chw bestemmingsplan, blijft de manier waarop de kwaliteit van de fysieke leefomgeving in dit gebied wordt geborgd gelijk aan het systeem onder het Chw-bestemmingsplan. Voor nieuwe initiatieven zal een vergunningsplicht gelden, waarbij de bijdrage aan en het in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit als beoordelingsregel geldt. Deze open norm wordt in een beleidsregel nader uitgewerkt.

Het systeem kostenverhaal zonder tijdvak blijft gehanteerd in het omgevingsplan.

5.6 Wijziging kwalitatief beoordelingskader

Het kwalitatieve beoordelingskader is aangescherpt op basis van de ervaring die inmiddels bij de toepassing van dit beoordelingskader is opgedaan. Daarnaast zijn er op gebied van bijvoorbeeld de thema's duurzaamheid, groen en klimaatadaptatie beleidsmatige ontwikkelingen binnen de gemeente geweest. Ook hierop is het kwalitatieve beoordelingskader uitgebreid of aangepast. Ook de procedure die bij het toetsen van initiatieven aan het beoordelingskader wordt gevolgd, wijzigt ten opzichte van de situatie volgens het Chw bestemmingsplan.

Toetsing initiatieven
Om de kwaliteit van onze stedelijke ontwikkelingsplannen te waarborgen, betrekken we de stadsbouwmeester (adviseur beeldkwaliteit in de nieuwe Omgevingswet), al in een vroeg stadium bij de planvorming. Deze adviseur zal vanaf de schetsfase deel uitmaken van de gesprekken met de initiatiefnemers van plannen in Noordpoort, met als doel creativiteit te stimuleren door 'out of the box' te denken. Zijn inbreng is bedoeld om de plannen te verrijken met innovatieve ideeën en deze daarmee naar een hoger niveau te tillen.

Uitgangspunt: de beleidsregel waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst en onderdeel uitmaakt van het bestaande Chw bestemmingsplan, wordt aangepast aan de nieuwe opgaven voor Noordpoort. Daarnaast zal het afwegingskader worden aangepast aan de ervaringen die met de toepassing daarvan zijn opgedaan én zal ze worden uitgebreid met de thema's van de verruimde reikwijdte van de Omgevingswet. Bij de toetsing van initiatieven aan dit afwegingskader, zal de stadsbouwmeester worden betrokken.

5.7 Fysieke leefomgeving

Kernbegrip van de Omgevingswet is de fysieke leefomgeving. Bij het wijzigen van het omgevingsplan voor Noordpoort moet worden onderbouwd of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit doen we aan de hand van de instructieregels van het Rijk en de provincie Drenthe en werken we uit in regels in het omgevingsplan. Daarnaast doen we onderzoeken naar milieu- en omgevingsaspecten en stellen we een m.e.r.-beoordeling op.

5.7.1 Instructieregels Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) richt zich op bestuursorganen en geeft inhoudelijke normen waaraan zij hun taken en bevoegdheden, onder andere bij het opstellen van omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en het vaststellen van omgevingsvergunningen en projectbesluiten. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die de gemeente bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moet nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen. Voor zover het instructieregels over milieu- en omgevingsaspecten betreft zijn deze uitgewerkt in paragraaf 5.7.3. Daarnaast zijn de volgende thema's relevant voor Noordpoort.

- *voldoen aan de Dienstenrichtlijn*
  bij het reguleren van de bedrijfsmatige activiteiten (detailhandel) afstemmen op de beperkingen op grond van de Dienstenrichtlijn
- *waarborgen van de veiligheid*
  bij de voorbereiding van de wijziging van het omgevingsplan rekening houden met veiligheid in de breedste zin van het woord. In de wijziging voor binnenstad/centrumschil is hiervoor een basis neergelegd.
- *beschermen van de waterbelangen*
  bij het voorbereiden van de wijziging van het omgevingsplan wordt de waterschapsverordening en het provinciale beleid in acht genomen
- *beschermen van de gezondheid en het milieu*
  bij het beschermen van de gezondheid en het milieu is in de instructieregel onderscheid gemaakt tussen de luchtkwaliteit, geluid, trillingen, slagschaduw door windturbines, bodemkwaliteit en geur. Het verantwoorden van de gevolgen voor de luchtkwaliteit is ten opzichte van het oude recht

versobert. Voor het reguleren van de geluidbelasting, trillingsniveaus, slagschaduw, bodemkwaliteit en geurhinder is het omgevingsplan het primaire instrument geworden. Daarbij komt de gemeente meer afwegingsruimte toe dan onder het oude recht.

- *landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische waarden*
  het omgevingsplan mag geen activiteiten toestaan die de landschappelijke kwaliteit van de kuststrook, de Waddenzee en het Waddengebied. Ook moet met het omgevingsplan de zogenoemde ladder van duurzame verstedelijking in acht worden genomen. Tot slot moeten er in het omgevingsplan regels worden opgenomen om het daarvoor in aanmerking komende cultureel erfgoed (en haar omgeving) te beschermen.
- *behoud van ruimte voor toekomstige functies*
  met het omgevingsplan moeten reserveringsgebieden voor infrastructuur, aanleggebieden voor Rijksprojecten en aangewezen natuur- en recreatiegebieden in acht worden genomen.
- *behoeden van de staat en werking van infrastructuur en voorzieningen*
  met het omgevingsplan moet worden geborgd dat militaire faciliteiten, elektriciteitsvoorzieningen, Rijksvaarwegen, voorzieningen voor de luchtvaart en landelijke fiets- en wandelroutes onbelemmerd kunnen worden gebruikt.
- *gebruik van bouwwerken*
  als met het omgevingsplan woningen mogelijk worden gemaakt, waarvoor de verplichting tot kostenverhaal geldt, dan mogen met het omgevingsplan eisen worden gesteld de variatie van betaalbaarheid van zowel huur- als koopwoningen.
- *toegankelijkheid van de openbare ruimte*
  als in een omgevingsplan nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt die van invloed zijn op de inrichting van de openbare ruimte, dan moet met het omgevingsplan de toegankelijkheid van deze openbare ruimte voor mensen met een beperking worden geborgd.

In paragraaf 5.7.3 van deze Nota van Uitgangspunten wordt voor een aantal thema's dieper ingegaan op de gevolgen van deze instructieregels voor het wijzigen van het omgevingsplan van de gemeente Meppel voor het transformatiegebied Noordpoort.

5.7.2 Instructieregels provincie Drenthe

In de Provinciale omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe de Omgevingsvisie Drenthe (deels) door naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsvisie als structuurvisie bindt alleen de provincie zelf. Binnen de verordening komt aan gemeenten een belangrijke rol toe. Inhoudelijke bepalingen zijn veelal als verantwoordingsplicht ingericht en niet normstellend. Aan gemeenten komt ruimte toe om inhoudelijk - tot op zekere hoogte - een eigen invulling te geven, mits deugdelijk onderbouwd.

Voor zover het instructieregels over milieu- en omgevingsaspecten betreft zijn deze uitgewerkt in paragraaf 5.7.3.

5.7.3 Milieu- en omgevingsaspecten transformatie

Veiligheid
Op grond van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl moet het omgevingsplan voor het deelplangebied Noordpoort voldoende waarborging voor de veiligheid bieden. Deze instructie is breder dan alleen de traditionele externe veiligheid die bij het opstellen van bestemmingsplannen werd belicht. In de wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Meppel voor de binnenstad en centrumschil is een deel van deze thematische verbreding uitgewerkt. Omdat in de beginfase van de transformatie verschillende bedrijfsmatige activiteiten worden uitgeoefend binnen dit deelplangebied, zal moeten worden nagegaan of

hiervoor regels in het omgevingsplan moeten worden opgenomen. Hiervoor zullen we met de wijziging van het omgevingsplan voor het deelplangebied Noordpoort een uitwerking maken van het Handboek Bouwstenen Veiligheid in het Omgevingsplan van de Veiligheidsregio Drenthe.

Aan de Ceintuurbaan is het LPG-tankstation van Esso in werking. Het afleveren en de opslag van dit LPG brengt een mogelijk risico voor de omgeving met zich mee. Dit houdt in dat rond het vulpunt, de opslag en afleverzuil een risicocontour voor het plaatsgebonden risico geldt en daarnaast, op grotere afstand van deze bronnen een brand- en explosieaandachtsgebied. Binnen de risicocontouren voor het plaatsgebonden risico is het realiseren van (beperkt) kwetsbare gebouwen niet mogelijk. Binnen de aandachtsgebieden kan dit gemotiveerd worden toegelaten. Het vervoer van het LPG van en naar het LPG-tankstation vindt plaats over de Ceintuurbaan, Steenwijkerstraatweg en de N375. Na het realiseren van de Stadsentree, zal dit vervoer over deze weg plaats gaan vinden. Deze wegen maken geen deel uit van het basisnet. Niettemin zal bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan moeten worden betoogd dat sprake is van een veilige woon- en werkomgeving. Omdat hiervoor geen beoordelingskader bestaat, zal dit in overleg met de RUD moeten worden vastgesteld, voordat in de motivering van het omgevingsplan kan worden beschreven dat sprake is van een veilige woon- en leefomgeving.

Waterkwantiteit
Op grond van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan voor de transformatie van Noordpoort rekening gehouden worden de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor de duiding van deze belangen moeten de opvattingen van de bevoegde bestuursorganen worden betrokken. Voor de waterkwantiteit zijn het Rijk, waterschap en de provincie bevoegde bestuursorganen. In praktische zin is de gemeente verantwoordelijk voor afvoer van water uit bebouwd gebied. Het Rijk, provincies en waterschappen moeten er samen voor zorgen dat watergangen de aanvoer van water uit zowel bebouwd als landelijk gebied aankunnen.

In uitwerking van haar waterprogramma heeft de provincie Drenthe in haar omgevingsverordening zijn normen voor de waterberging opgenomen, waaraan binnen het deelplangebied Noordpoort moet worden voldaan (artikel 9.5 Normen waterkwantiteit). De stedenbouwkundige uitwerkingen op grond waarvan de wijziging van het omgevingsplan voor deze transformatie wordt vastgesteld, moeten aan de in de omgevingsverordening opgenomen normen voldoen.

Het waterschap Drents Overijsselse Delta stelt een omgevingsverordening vast om er onder meer voor te zorgen dat de watergangen in haar ambtsgebied de aanvoer van water uit het gemeentelijk gebied aankan. Ter voorbereiding op het wijzigen van het omgevingsplan zal met het waterschap worden overlegd over de gevolgen voor het omgevingsplan. Daarnaast is in de (voorloper op) de waterschapsverordening bepaald dat aan weerszijden van de Drentsche Hoofdvaart en de Reest een beschermingszone van vijf meter geldt waarbinnen geen bouwwerken mogen worden opgericht. Tot slot stelt de gemeente Meppel eigenhandig een waterhuiskundig plan op. Een dezer dagen zal dit worden afgerond en is duidelijk welke consequenties dit heeft voor de wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Meppel.

Waterkwaliteit
Naast de waterveiligheid, moet de wijziging van het omgevingsplan ook voldoende waarborgen voor de kwaliteit van het (oppervlakte)water bieden. In de waterschapsverordening van het Waterschap Drents Overijsselse Delta zijn regels opgenomen over het lozen van huishoudelijk afvalwater en afvoer van

hemelwater (dat niet van een bodembeschermende voorziening afkomstig is). Voor de milieubelastende activiteiten die met de wijziging van het omgevingsplan onder het overgangsrecht worden geplaatst, zijn regels over het doen van lozingen opgenomen in het Bal. Daarmee wordt de kwaliteit van het (oppervlakte)water binnen het deelplangebied voldoende geborgd en hoeven hiervoor geen regels aan het omgevingsplan te worden verbonden.

Geluid
Noordpoort wordt beïnvloed door de geluidbelasting dat met het verkeer over de provinciale weg N375, de Steenwijkerstraatweg, de Ceintuurbaan, de Stadsentree en het onderliggende wegennetwerk (Galgenkampsweg, Cornelis houtmanstraat, Paradijsweg en dergelijke). Van deze wegen wordt op dit moment nog druk gewerkt aan het ontwerp van de Stadsentree. De aanleg van de Stadsentree is mogelijk gemaakt met het Chw bestemmingsplan. Als dit leidt tot een profiel dat buiten de bestaande reservering voor deze weg ligt, zal hiervoor een voorziening in de wijziging van het omgevingsplan moeten worden opgenomen.

Voor de provinciale weg N375 geldt op grond van de Omgevingswet voor de provincie de verplichting om de geluidbelasting te begrenzen met het vaststellen van geluidproductieplafonds en een geluidaandachtsgebied. Daarmee hangt dan samen dat voor geluidgevoelige gebouwen binnen dit geluidaandachtsgebied standaardwaarden en grenswaarden op grond van de Omgevingswet gelden. Door verschillende wijzigingen in de manier waarop dit wegverkeerslawaai wordt berekend, leidt dit tot een beperking van het bebouwbare gebied binnen Noordpoort. Zolang de gemeente de eerdergenoemde geluidproductieplafonds niet heeft vastgesteld, mag gebruik worden gemaakt van het stelsel van de Wet geluidhinder (en is dus sprake van een groter bebouwbaar gebied). Daarom dringt de gemeente er bij de provincie op aan geen geluidproductieplafonds vast te stellen, vóórdat de wijziging van het omgevingsplan voor Noordpoort is vastgesteld.

De Kop van Noordpoort wordt onder meer beïnvloed door het wegverkeer dat over het viaduct over de Drentsche Hoofdvaart rijdt. Door de verhoogde ligging van dit viaduct ten opzichte van het maaiveld van het deelplangebied, dringt dit geluid relatief diep in het deelplangebied door. Voor de leefbaarheid binnen de Kop van Noordpoort is het wenselijk dit geluid zo veel als mogelijk te beperken. Het verleggen van de snelheidsbeperking van 50 km/h naar het noordoostelijke begin van het viaduct ter hoogte van bedrijventerrein Noord zal de geluidbelasting binnen de Kop van Noordpoort beperken. De aanleg van de Stadsentree en de transformatie van Noordpoort zullen van invloed zijn op de intensiteit van het wegverkeer op de provinciale weg en (onder meer) de Ceintuurbaan. Op grond van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl moet worden onderzocht of deze toename van de intensiteit niet tot een toename van de geluidbelasting met meer dan 1,5 dB leidt. Dit is een aanvullende onderzoeks- en motiveringsverplichting ten opzichte van het stelsel van de Wet geluidhinder.

Naast het wegverkeerslawaai dat van invloed is op het plangebied, is ook van belang dat de bestaande geluidzone rond de scheepswerf wordt weggenomen met de wijziging van het omgevingsplan. Dit leidt tot een verbetering van de akoestische kwaliteit binnen Noordpoort. Gedurende de transformatie van het deelplangebied zullen er niettemin milieubelastende activiteiten zijn die ter hoogte van de (nieuw gebouwde) geluidgevoelige gebouwen een zekere geluidbelasting zullen veroorzaken. Deze milieubelastende activiteiten vallen in de bestaande situatie onder de geluidregels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Voor een aantal milieubelastende activiteiten is ter voorbereiding van het onderliggende Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort een maatwerkvoorschrift met

aangepaste geluidgrenswaarden vastgesteld. Na het in werking treden van de Omgevingswet maken deze geluidregels onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Meppel. Uitgangspunt bij het voorbereiden van de wijziging van het omgevingsplan voor het deelplangebied Noordpoort is dat de maatwerkvoorschriften in het omgevingsplan worden opgenomen.

Bodem
Op grond van de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl moeten er in het nieuwe deel van het omgevingsplan van de gemeente Meppel grenswaarden zijn opgenomen, waaraan bij de bouw van (onder meer) woningen moet worden voldaan. Bij de voorbereidingen voor de wijziging van het omgevingsplan voor het deelgebied Binnenstad/Centrumschil is hiervoor een lijst met grenswaarden voorbereid. Ook zijn hierbij de verplichte procedurevereisten voor het bouwen van zogenoemde bodemgevoelige gebouwen en de regels om saneringsmaatregelen in stand te houden in het omgevingsplan opgenomen. In de wijziging van het omgevingsplan voor de transformatie van Noordpoort is het wel nodig om de bodemfunctieklasse ‘wonen’ van toepassing te verklaren op het deelplangebied. Dit brengt geen aanvullende onderzoekslasten ter voorbereiding op het vaststellen van het omgevingsplan met zich mee.

Geur
Ten zuidwesten van het plangebied staat op relatief korte afstand langs het Meppelerdiep de mengvoederfabriek Agrifirm. Op grotere afstand zuidwestwaarts staan daarnaast de mengvoerfabrieken van De Valk/Wekerom, De Heus Voeders en de asfaltcentrale van Koudasfalt Staphorst. Deze geurbronnen kunnen van invloed zijn op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving binnen het deelplangebied Noordpoort. Daarbij is van belang dat (anders dan met het Chw bestemmingsplan) met de wijziging van het omgevingsplan hoogbouw (tot 35 meter boven maaiveld) mogelijk worden gemaakt. Door de hoogte van de geuruitworp bij de mengvoerbedrijven zal op hogere woonlagen een hogere geurlast optreden dan waarvan bij de besluitvorming op het Chw bestemmingsplan is uitgegaan. Met de RUD wordt nagegaan wat deze (gecumuleerde) geurbelasting binnen het deelplangebied Noordpoort zal zijn en in hoeverre deze aanvaardbaar is.

Natuur: gebiedsbescherming
Noordpoort kent vanuit oogpunt van gebiedsbescherming geen bijzondere status. Het Natura 2000-gebied Wieden/Weerribben ligt op meer dan 2 kilometer afstand, even ten westen van de stad. Niettemin zijn er wel potentiële effecten die moeten worden onderzocht, te weten stikstofdepositie. De effecten worden onderzocht in een voortoets. Er wordt daarbij onderzocht in hoeverre bestaande bedrijven (waaronder de scheepswerf) stikstofruimte hebben die ingezet kan worden ten behoeve van de woningbouw. De NNN-gebieden liggen aan de andere kant van de stad (zuiden en oosten). Vanuit het plangebied zijn hierop geen effecten gelet op de kenmerken van deze gebieden.

M.e.r.-beoordeling
In de Omgevingswet is ook de ‘Richtlijn van het Europees Parlement over de beoordeling van de gevolgen voor het milieu van bepaalde plannen en programma’s’ (de m.e.r.-richtlijn) uitgewerkt. In artikel 11.6 van de Omgevingsregeling zijn hiervoor de m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen aangewezen en beschreven in bijlage V bij de Omgevingsregeling. De transformatie van Noordpoort, zoals mogelijk zal worden gemaakt met de wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Meppel, valt onder de ‘stedelijke ontwikkelingsprojecten’ van categorie J11 van deze bijlage. De wijziging van het omgevingsplan is daarom aangewezen als m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor het omgevingsplan wordt dus een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd.

Natuur: flora en fauna
Bij de transformatie van Noordpoort kan de soortenbescherming mogelijk van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de toegekende functies. Dit omdat hier een nieuwe stedenbouwkundige inrichting wordt nagestreefd. Gelet hierop wordt voor deze deelgebieden een verkennend onderzoek uitgevoerd naar mogelijk voorkomende dier- en plantensoorten. Bij transformatie naar andere functies zal aan de hand van de omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit ook moeten gekeken naar de uitvoerbaarheid in het licht van de soortenbescherming.

6. Procedure wijziging omgevingsplan

6.1 Nota van uitgangspunten

Deze Nota van uitgangspunten heeft tot doel een duidelijk kader te scheppen voor de wijziging van het omgevingsplan voor het Transformatiegebied Noordpoort. Deze nota wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Daarnaast biedt voorliggende nota inzicht in de planning van de werkzaamheden en de totale doorlooptijd van het proces. De Nota van uitgangspunten is het eindresultaat van deze fase.

6.2 Ontwerp wijziging omgevingsplan

Na vaststelling van de Nota van uitgangspunten wordt de wijziging van het omgevingsplan voorbereid, de benodigde onderzoeken uitgevoerd en de m.e.r.-beoordeling opgesteld. Het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan wordt gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd.

6.3 Vaststellen omgevingsplan

De ingekomen zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze zienswijzen leiden, samen met mogelijke ambtshalve aanpassingen, tot het vast te stellen wijzigingsbesluit. Na het besluit van de raad om in te stemmen met de eventuele wijzigingen en de vaststelling van het wijzigingsbesluit wordt het plan opnieuw gedurende vier weken ter inzage gelegd.

6.4 Beroepsfase

Tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde wijzigingsbesluit kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Na afloop van de termijn (in beginsel vier weken) treedt het wijzigingsbesluit in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld is de wijziging van het omgevingsplan onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld dan treedt het wijzigingsbesluit wel in werking, maar is deze nog niet onherroepelijk. Als er voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het wijzigingsbesluit pas in werking nadat uitspraak is gedaan door de voorzieningenrechter.

6.5 Planning

Procedurestap	Tijdpad
Vaststelling Nota van Uitgangspunten	december 2023
Ontwerp wijziging omgevingsplan Noordpoort en ontwerp beleidsregel Kwalitatief beoordelingskader Noordpoort in procedure	tweede kwartaal 2024
Vaststelling wijziging omgevingsplan Noordpoort en beleidsregel Kwalitatief beoordelingskader Noordpoort	eind 2024
Beroepsfase wijziging omgevingsplan Noordpoort (eventueel)	onbekend

6.6 Participatietraject

Belanghebbenden, zoals bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties, worden betrokken bij het besluitvormingsproces. Door middel van participatie kunnen zij hun inbreng leveren, zorgen delen en mede-eigenaar worden van de ontwikkeling. Dit bevordert draagvlak en vergroot de kans op succesvolle implementatie. In het traject sluiten we aan bij het dan door de raad vastgestelde participatiebeleid.

Voor het goed begeleiden van het participatieproces wordt een omgevingsmanager bij het project betrokken. De omgevingsmanager is verantwoordelijk voor het bevorderen van een constructieve en inclusieve samenwerking tussen alle belanghebbenden en het waarborgen van een soepele en succesvolle uitvoering van het gebiedsontwikkelingsproject. Dit is een belangrijke functie in het proces van de verdere ontwikkeling van Noordpoort, vooral omdat het hier gaat om meerdere grote projecten die complex zijn en met elkaar samenhangen.

Bij de totstandkoming van het Chw bestemmingsplan is een klankbordgroep geformeerd. Inmiddels is deze klankbordgroep weer nieuw leven ingeblazen. De klankbordgroep wordt op logische momenten in het proces betrokken en bijgepraat door de gemeente. Ook wordt tijdens het proces afgestemd met het Wijkplatform Haveltermade.