

**Nota van Uitgangspunten  
Bestemmingsplan met verbrede  
reikwijdte  
Transformatiegebied Noordpoort**

29 mei 2017



## INHOUDSOPGAVE

<b>1. INLEIDING</b>	<b>4</b>
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	4
1.3 Doelstelling	5
1.4 Resultaat	5
<b>2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN OPGAVE TRANSFORMATIEGEBIED NOORDPOORT</b>	<b>6</b>
2.1 Gebiedsopgave en -ambitie	6
2.2 Vertaling van de vertrekpunten in het bestemmingsplan	6
2.3 Indeling in Deelgebieden	7
2.4 Gebiedsbeschrijving per deelgebied	8
2.4.1 N375 - provinciale weg	8
2.4.2 Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg	9
2.4.3 Watertorenbuurt	10
2.4.4 Oevers	11
2.4.5 Oude Vaart	12
2.4.6 Schoolstraat	13
2.4.7 Agrifirm	14
2.4.8 Mallegat	15
<b>3. EXPERIMENT BESTEMMINGSPLAN MET VERBREDE REIKWIJDE EN ONTWIKKELINGSGEBIED</b>	<b>16</b>
3.1 Wat houdt het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in?	16
3.1.1 Verbrede reikwijdte	16
3.1.2 Beleidsregels	17
3.1.3 Integratie verordeningen	17
3.1.4 Digitalisering	18
3.2 Wat houdt het experiment ontwikkelingsgebied in?	18
3.3 Nieuwe rol gemeenteraad en college	19
<b>4. KARAKTER VAN HET BESTEMMINGSPLAN MET VERBREDE REIKWIJDE TRANSFORMATIEGEBIED NOORDPOORT</b>	<b>20</b>
4.1 Inleiding	20
4.1.1 Wonen	20
4.1.2 Bedrijvigheid	21
4.1.3 Detailhandel	21
4.1.4 Vrijtijdseconomie	22
4.1.5 Overige functies	22
4.2 Noordelijke stadsentree	23
4.3 Afwegingskader	24
4.4 Algemene uitgangspunten: sociaal en duurzaam	25
4.5 Milieu-uitgangspunten	25
4.5.1 Aanpassen geluidzone industrielawaai	26
4.5.2 Industrielawaai van bedrijven in het Transformatiegebied Noordpoort	26
4.5.3 Geur van bedrijven	27
4.5.4 Risico's van bedrijven	27
4.5.5 Wegverkeerslawaaï	27
4.5.6 Bestaande bedrijven in het Transformatiegebied Noordpoort	28
4.6 Stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten	28
4.6.1 Het respecteren en waar mogelijk herstellen van de historische structuur van invalswegen, water en de verkavelingsstructuur	28
4.6.2 Onderscheidende deelgebieden met stedelijk karakter en Meppeler maat	29
4.6.3 Zorgvuldig vormgeven overgangen nieuw-bestaand	29
4.6.4 Herkenbare moderne structuren	29
4.6.5 Knooppunten met bijzondere functies en vormgeving	29
4.7 Cultuurhistorie	30

4.8	Openbare ruimte	30
4.9	Waterkwaliteit en -kwantiteit	31

**5. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN 32**

5.1	Vertrekpuntennotitie	32
5.2	Nota van uitgangspunten	32
5.3	Voorontwerpbestemmingsplan	32
5.4	Ontwerpbestemmingsplan	33
5.5	Vastgesteld bestemmingsplan	33
5.6	Beroep	33
5.7	Planning	33

**BIJLAGE 1 OVERZICHT MOGELIJKHEDEN  
ARTIKEL 7C BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN  
HERSTELWET 34**

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De voorliggende nota van uitgangspunten heeft betrekking op het Transformatiegebied Noordpoort in Meppel. In de Structuurvisie Duurzaam Verbinden (2013) is het Transformatiegebied geduid als gebied waar een transformatie van dit (zware) bedrijventerrein gewenst is naar een uitnodigend gemengd gebied. Ter voorkoming van ongewenste activiteiten op grond van de geldende juridisch-planologische regeling is op 10 november 2016 door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen (met ingang van 12 november 2016 van kracht). De looptijd van dit besluit is een jaar en gedurende deze periode moeten aanvragen voor omgevingsvergunningen worden aangehouden.

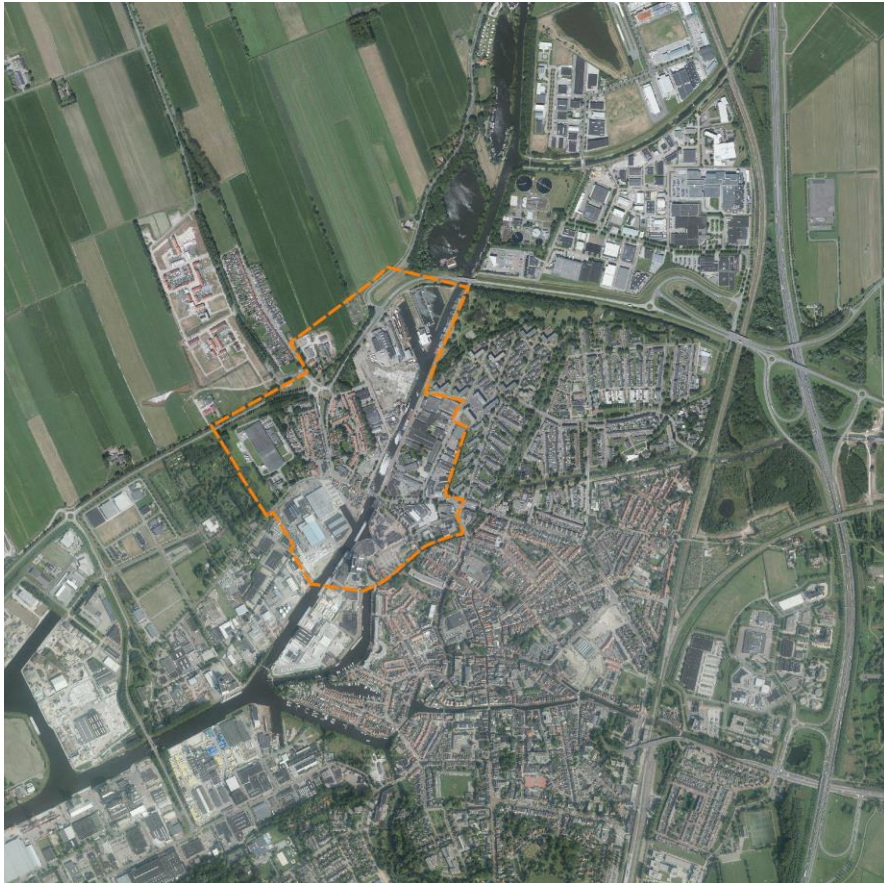
Voor de ontwikkeling van het Transformatiegebied Noordpoort is herziening van de vigerende bestemmingsplannen en de beheersverordening voor dit gebied nodig. We maken daarvoor een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Hiermee wordt het juridisch - planologisch regime geactualiseerd en met de verbrede reikwijdte alvast vooruitgelopen op de Omgevingswet. Belangrijk aspect van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is het sturen op kwaliteiten. We maken voor de te ontwikkelen gebieden binnen het Transformatiegebied geen eindbeeld met gedetailleerde bestemmingen, maar we beschrijven de gewenste kwaliteit per deelgebied. Het gaat dan bijvoorbeeld om de gewenste ruimtelijke structuur, welke functiecombinaties we voor ogen hebben en onder welke milieuomstandigheden. We wegen af welke kwaliteit we belangrijk vinden om te behouden of te ontwikkelen. Waarop willen we echt sturen en wat laten we over aan de markt? We lopen hiermee vooruit op de Omgevingswet en geven invulling aan onze wens meer op kwaliteit te sturen (kwaliteitsversterking van de stad).

Het 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' geeft meer mogelijkheden, zoals de naam al verkapt. Waar een bestemmingsplan normaal gesproken alleen regels over de ruimtelijke ordening mag bevatten, mag een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' meer bevatten, namelijk alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Dit begrip omvat alles wat de kwaliteit van de fysieke leefomgeving bepaalt. Dus ook aspecten als welstand, landschap, milieu, duurzaamheid, veiligheid, gezondheid en cultureel erfgoed. Met een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan beter worden ingespeeld op ontwikkelingen die zich voordoen in Transformatiegebied Noordpoort. Hiermee wordt ingespeeld op een grote aanpassing van de huidige wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en milieu, de Omgevingswet die naar verwachting half 2019 in werking treedt. De gemeente Meppel heeft het Transformatiegebied Noordpoort aangemeld als pilotproject om vooruit te kunnen lopen op deze nieuwe wetgeving. Daarmee ligt er straks een plan dat ook na de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog actueel is.

Het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is voor de gemeentelijke organisatie een mooie kans om zich voor te bereiden op de Omgevingswet en om na invoering van deze wet daadwerkelijk de kansen van deze wet te benutten.

### 1.2 Ligging plangebied

Figuur 1 illustreert de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Globaal wordt het gebied begrensd door:

- de provinciale weg N375
- de woonwijk Nieuwveense Landen
- de woonwijk Haveltermade
- het centrum van Meppel
- bedrijventerreinen Oevers A en E

en wordt doorkruist door het Meppelerdiep en de Drentse Hoofdvaart.

### 1.3 Doelstelling

Het doel van deze nota van uitgangspunten is:

- 1. Het vertalen van de Vertrekpuntennotitie in uitgangspunten voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Transformatiegebied Noordpoort.**
- 2. Inzicht te geven in het planproces en de beoogde planning.**
- 3. Inzicht te geven in de wijze waarop de procedure en de communicatie richting de omgeving wordt vormgegeven.**

### 1.4 Resultaat

Voordat het voorbereidingsbesluit voor het plangebied afloopt op 12 november 2017 wordt een ontwerpbestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het Transformatiegebied Noordpoort ter inzage gelegd.

## 2. Beschrijving huidige situatie en opgave Transformatiegebied Noordpoort

### 2.1 Gebiedsopgave en -ambitie

In de Structuurvisie Duurzaam verbinden (2013) is de ambitie voor het Transformatiegebied op hoofdlijnen aangegeven. Het Transformatiegebied Noordpoort ligt tussen de Watertoren van Meppel en de historische en bruisende binnenstad. De ambitie in de Structuurvisie is gericht op het oplossen van knelpunten in het gebied en het verzilveren van kansen bij een nieuwe invulling. In de Structuurvisie is ook afgewogen hoe de invulling van het Transformatiegebied zich verhoudt tot andere gebieden in Meppel.

Het gebied heeft een bijzondere ligging tussen de provinciale weg en de binnenstad. De Drentse Hoofdvaart loopt door het gebied en biedt als vaarweg unieke kansen langs het water. Het is een gebied met potentie. Maar het gebied kent ook opgaven. Het is een zwaar bedrijventerrein met daarbij horende hinder naar de omgeving, maar die ook deels zijn functie heeft verloren. De economische teruggang is zichtbaar in het gebied, er is behoefte aan een economische impuls. Daarnaast is het gebied stenig en heeft nauwelijks een openbare functie en aantrekkingskracht. Tot slot speelt het vraagstuk hoe de havens, bedrijventerreinen en de binnenstad van Meppel in de toekomst bereikbaar blijven vanaf de noordzijde.

Als ambitie voor het gebied beschrijft de Structuurvisie als invulling een mix van lichte bedrijvigheid met bijzonder wonen, recreatie en groen. Het gebied is open en uitnodigend en draagt bij aan de identiteit van Meppel. We zien graag een impuls aan de werkgelegenheidsfunctie, met bedrijvigheid die past bij het gebied en de omgeving. We streven naar het toevoegen van groene verblijfsruimte en groene verbindingen, wat de openbare betekenis van het gebied vergroot. De ligging aan het water wordt be-

nut voor nieuwe functies en verblijfsruimte. Het gebied vervult een belangrijke functie als schakel van de wijk Nieuwveense Landen en van de omgeving naar de binnenstad en haar voorzieningen. We willen dat deze entree uitnodigend en groen is en een hoge kwaliteit heeft. De entree draagt bij aan een goede bereikbaarheid van de stad. Met deze ontwikkeling geven we ook mede invulling aan de tien duurzame uitgangspunten.

De beschreven ambitie in de Structuurvisie is de basis voor de uitwerking van de vertrekpunten die zijn opgenomen in de Vertrekpuntennotitie ontwikkeling Transformatiegebied (april 2017).

### 2.2 Vertaling van de vertrekpunten in het bestemmingsplan

Er zijn heel veel vertrekpunten in de Vertrekpuntennotitie opgenomen. Deze kunnen niet allemaal in het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort worden overgenomen. Duurzaam bouwen bijvoorbeeld kunnen we nu eenmaal niet afdwingen, anders dan de eisen die het Bouwbesluit 2012 aan bouwwerken stelt. In het bestemmingsplan kunnen we hiervoor (nog) geen strengere regels opnemen. Wel biedt het experiment verbrede reikwijdte meer mogelijkheden dan een traditioneel bestemmingsplan.

In deze Nota van Uitgangspunten worden de vertrekpunten die kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan benoemd. In hoofdstuk 4 is dit nader uitgewerkt. Later wordt beoordeeld of die vertrekpunten vervolgens worden opgenomen in het afwegingskader dat de basis vormt voor het bestemmingsplan Noordpoort.

In de Vertrekpuntennotitie geven we een grove indeling in deelgebieden aan. Deze gebieden hebben een bepaalde eigen karakteristiek, samenhang en opgave. In het bestemmingsplan volgen we het onderscheid in verschillende deelgebieden. De keuzes welke vertrekpunten worden opgenomen in het afwegingskader

verschilt per deelgebied. In de volgende paragraaf worden de deelgebieden benoemd.

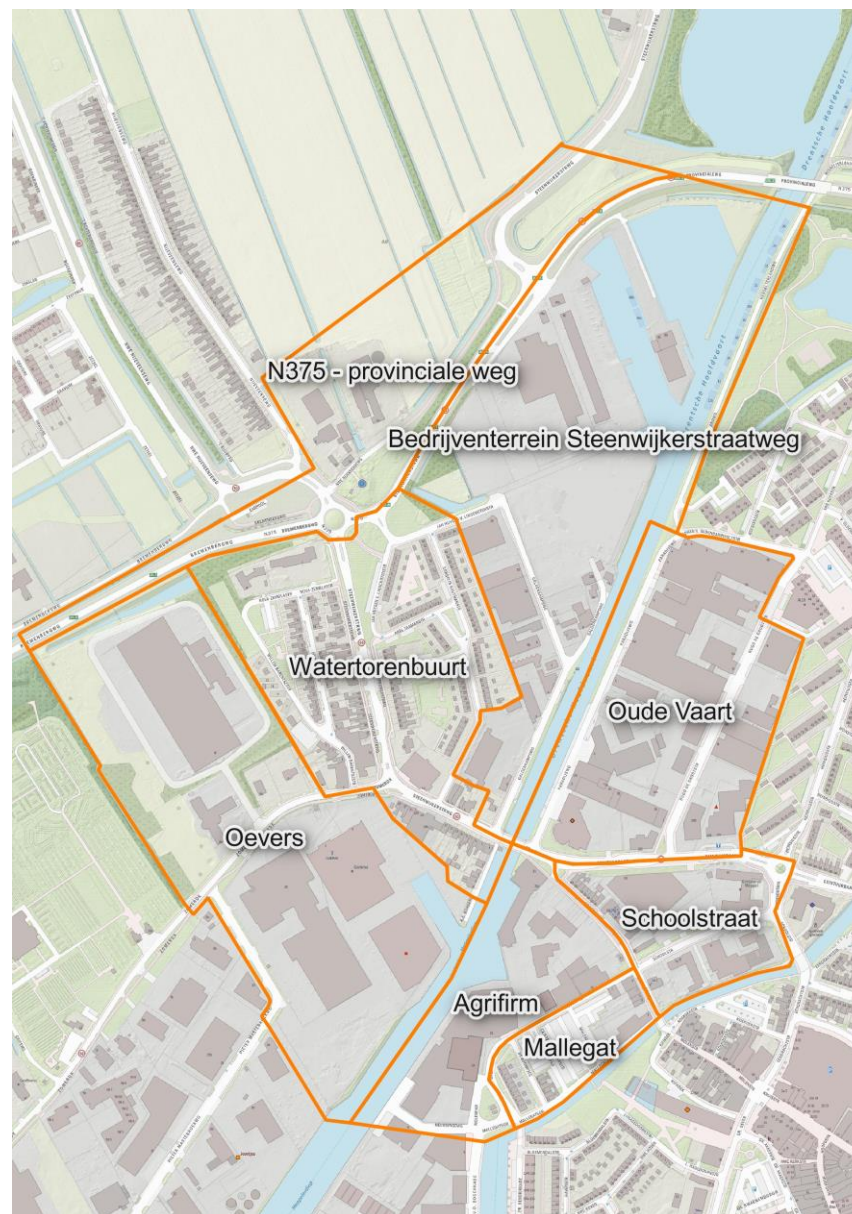
### 2.3 Indeling in Deelgebieden

Hoe en wanneer Transformatiegebied Noordpoort de komende jaren precies wordt ontwikkeld weten we nu nog niet. We gaan dan ook uit van een organische ontwikkeling van het plangebied. We hebben het plangebied ingedeeld in acht deelgebieden:

- N375 - provinciale weg
- Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg
- Watertorenbuurt
- Oevers
- Oude Vaart
- Schoolstraat
- Agrifirm
- Mallegat

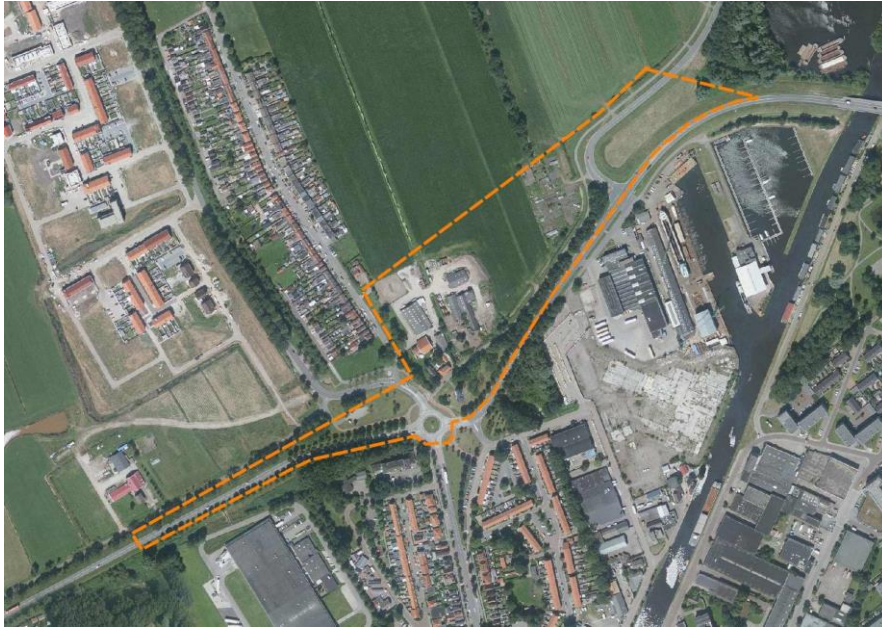
We geven in het bestemmingsplan per deelgebied aan welke functies zijn toegestaan en wat de kwaliteiten en waarden zijn die we nastreven in het deelgebied. Per deelgebied maken we een functietoedeling passend bij het bestaande of gewenste karakter van dat gebied. Voor een aantal gebieden houdt dat in dat we in beginsel veel functies mogelijk maken en daarbij ook duidelijk aangeven welke functies we in ieder geval niet willen in het betreffende deelgebied. Er zijn ook deelgebieden waar minder ontwikkelingen zullen plaatsvinden en waar minder nieuwe functies worden toegestaan. Daar zetten we in op een meer conserverende regeling. Het regime verschilt dus per deelgebied. Ontwikkelingen worden per deelgebied getoetst aan het bestemmingsplan.

In de volgende figuur is een overzicht opgenomen van de deelgebieden. In de volgende paragraaf worden de deelgebieden beschreven. Daarbij wordt de huidige karakteristiek beschreven en op hoofdlijn de richting die we vertalen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 4 geven we hier verder invulling aan.



## 2.4 Gebiedsbeschrijving per deelgebied

### 2.4.1 N375 - provinciale weg



#### Beschrijving functies

In dit deelgebiedje is de doorgaande provinciale weg N375 gelegen. De provinciale weg wordt onderbroken door een rotonde ter hoogte van de Steenwijkerstraatweg. Deze rotonde markeert het begin van de bestaande noordelijke stadsentree van Meppel. Daarnaast is er in het gebied een watertoren gelegen die buiten gebruik is, een boerderij, loonbedrijf en enkele woningen.

#### Ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten

Het betreft een relatief klein deelgebied waarbij de provinciale weg en de oude watertoren ruimtelijk het meest dominant zijn.

Door de laanbeplanting van de provinciale weg ter plaatse van de rotonde is dit gebied relatief groen.

#### Cultuurhistorie

De 39,60 meter hoge watertoren werd gebouwd in 1883 naar een ontwerp van architect H.P.N. Halbertsma. De watertoren is een provinciaal monument en al tijden buiten gebruik.

De Nijeveense Grift is een Middeleeuws kanaal, wat diende voor de afwatering van het gebied, maar ook als vaarweg voor afvoer van turf en andere producten. Bij de monding van de grift bevindt zich een sluis, die de afwatering en inlaat van water voor bevoeding regelde. Het sluisje is in 1994-1995 gerestaureerd.

Het kruispunt van wegen ter plaatse van de watertoren heeft in de loop der tijd grote veranderingen ondergaan door de aanleg van nieuwe verharde wegen en de stoomtram. De groene open ruimte met een diffuse ruimtelijke begrenzing is hier het gevolg van. Een opvallend schuin geplaatst woningbouwblok in het oostelijk woonbuurtje en een ontbrekend deel van de bebouwingswand in de Steenwijkerstraatweg herinnert aan de voormalige route van de stoomtram.

#### Richting

Voor dit deelgebied zal het bestemmingsplan behoudend zijn, met de huidige verkeersfunctie, met aanliggende woon- en bedrijfsfuncties als uitgangspunt. Rond de Watertoren maken we wel ontwikkeling mogelijk, met als hoofdfuncties bedrijvigheid en vrijetijdseconomie.



## 2.4.2 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 komen ook enkele bedrijfswoningen voor.

### 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 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 doorsnede-profiel 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.

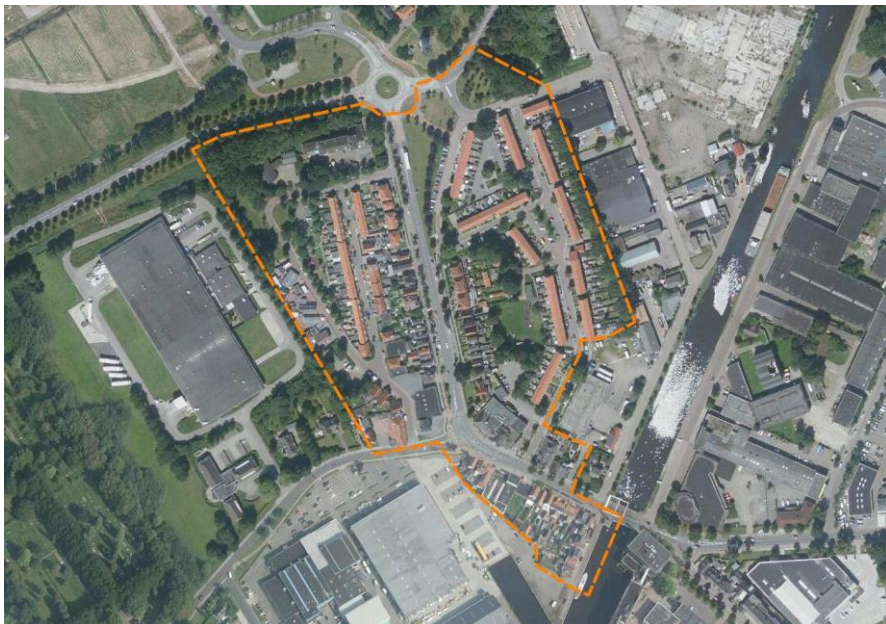
In richting van de Nijeveense ontginningsstructuur is overgenomen in het gebied Steenwijkerstraatweg. De diagonale richting, met schuine bebouwingkoppelen op de Drentse Hoofdvaart zijn nog steeds typerend.

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.

### Richting

Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg is een gebied dat zal transformeren naar een gemengd gebied met als hoofdfuncties bedrijvigheid, wonen en vrijetijdseconomie. Hier wordt ook ruimte gereserveerd voor de nieuwe noordelijke stadsentree.

### 2.4.3 Watertorenbuurt



#### Beschrijving functies

In dit deelgebied is de hoofdfunctie wonen. Het betreft hier dan ook een bestaande woonbuurt. Midden door het gebied loopt een weg, de Steenwijkerstraatweg, de huidige noordelijke stadsentree. Andere functies die in dit gebied beperkt voorkomen zijn horeca, detailhandel en dienstverlening. In de voormalige Noorderschool is op dit moment een bedrijf gevestigd.

#### Ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten

De Steenwijkerstraatweg is een dominante structuur in het gebied, die het woongebied opdeelt in twee verschillende buurttypen. Langs de Steenwijkerstraatweg is met name in het zuidelijk deel het karakteristieke lint nog zichtbaar. Ter hoogte van de kruising met de Zomerdijk is het beeld van het lint doorbroken en wordt uitstraling hier wat onsamenhangend.

#### Cultuurhistorie

De buurt ontleent zijn naam aan de aanwezigheid van de Watertoren uit 1893. De Watertorenbuurt is een uitbreidingswijk langs de uitvalsweg van Meppel (Steenwijkerstraatweg). Het lint langs de historische uitvalsweg Steenwijkerstraatweg heeft een lintbebouwing met historisch vroeg 20<sup>e</sup> -eeuws karakter. De weg heeft hier een breed doorsnedeprofiel, met voortuinen en individuele bebouwing van één laag met kap.

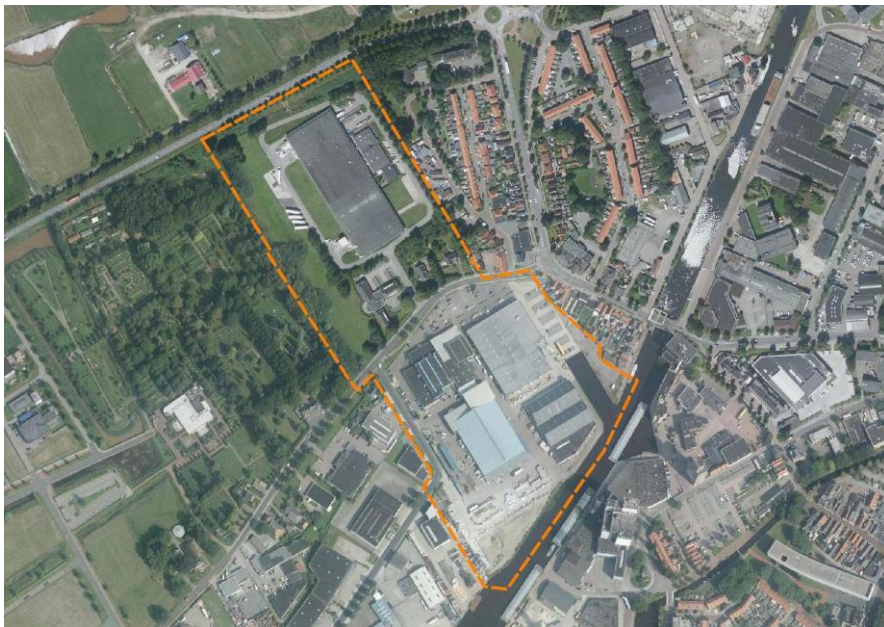
Een voormalig Noorderschool aan de Nova Zemblastraat laat zien dat verdere uitbreiding van de woonwijk uitgangspunt was. Omwille van de optrekkende bedrijfsterreinen werd dit echter afgeblazen. Dit gebouw ligt van oorsprong op een zichtlocatie als hoekpunt van het buurtje.

Ter plaatse van de huidige T-splitsing Zomerdijk- Steenwijkerstraatweg bevond zich waarschijnlijk een galgenveld. Dit Galgenkamp, een plaats waar galgen ten behoeve van executies van doodvonnissen stonden, werd het eerst vermeld op de kaart van Kraijenhoff uit 1774, maar is mogelijk veel ouder. Van deze locatie is bovengronds in de huidige situatie niets meer te zien. Na de oorlog is de lintbebouwing op de kruising doorbroken door sloop van een boerderij ten behoeve van bedrijvigheid.

#### Richting

Voor de Watertorenbuurt zal het bestemmingsplan behoudend zijn, met de huidige functies wonen en beperkt horeca, detailhandel en dienstverlening als uitgangspunt.

#### 2.4.4 Oevers



##### Beschrijving functies

In dit deelgebied zijn meerdere functies dominant aanwezig. In het noordelijke deel van het deelgebied is er sprake van een bedrijfsfunctie ten behoeve van een grote kuikenbroederij inclusief bedrijfswoningen. Het zuidelijke deel kent enkele grootschalige detailhandelsbedrijven en een groothandel in bouwmaterialen.

##### Ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten

Dit gebied fungeert in feite als buffer tussen de zware bedrijvigheid op het bedrijventerrein Oevers en de Watertorenbuurt. De aanwezige bedrijvigheid en detailhandel veroorzaken weinig overlast en hinder. Recent zijn de Gamma en de Welkoop naar deze locatie verplaatst en daarmee is de bufferzone in feite gerealiseerd. De randzone van Oevers aan het Meppelerdiep is ruimtelijk wat ongedefinieerd. De Zomerdijk is als open groene struc-

tuur karakteristiek in het gebied, hoewel maar een klein deel hiervan in het plangebied is gelegen.

##### Cultuurhistorie

Tegenover de Landbouwersbank bevond zich een haven, het balkengat, aangelegd in de jaren 1930 voor een houthandel op die locatie. Rond 1950 werd dit balkengat omgevormd tot kunstmesthaven voor de Landbouwbank. In 1967 werd het balkengat verbreed waarmee een populair wandelrondje 'Grote Kaap' tot het verleden behoorde. De haven is in de tweede helft van 1980 gedeeltelijk gedempt. De resterende haven en hallen herinneren nog aan het historisch gebruik en het belang van Meppel als centrum van landbouworganisatie.

Het overige gebied kwam in de jaren 1950 tot ontwikkeling, waarna een ingrijpende herontwikkeling van de noordelijke oever van het Meppelerdiep plaatsvond. Ten oosten van de begraafplaats op Oevers D werd in het laatste kwartaal van de 20e eeuw een productiehal van een pluimveebroedfabriek gebouwd.

De Zomerdijk is de eerste van twee dijken langs het Meppeler Diep, die plaatselijk nog steeds iets hoger ligt dan de omgeving. De weg was vanouds een van de twee uitvalswegen richting Zwartsluis. Nog steeds wordt deze weg in het plangebied gekenmerkt door de historische situatie van grasbermen en historische (agrarische) bebouwing.

Het Meppelerdiep is als 19e-eeuwse verbindingroute naar de toenmalige Zuiderzee bepalend geweest voor de scheepvaart en handelsontwikkeling van Meppel.

##### Richting

Voor deelgebied Oevers zal het bestemmingsplan behoudend zijn, met de huidige bedrijfsfuncties, inclusief bedrijfswoningen als uitgangspunt. Langs het Meppelerdiep liggen mogelijk kansen voor recreatief medegebruik (zoals herstel van het rondje Kaap), die gefaciliteerd kunnen worden in het bestemmingsplan.

#### 2.4.5 Oude Vaart



##### Beschrijving functies

Dit 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.

##### Ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten

Dit is een gebied met een afwijkende structuur ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling, zoals die aan de overzijde van het Meppelderdiep nog wel is te zien. De bebouwing is rommelig, en is met uitzondering van de herstelde oude bebouwing (diago-

naal gebouwd) niet karakteristiek. De Drentse Hoofdvaart is bepalend in het beeld aan de westzijde van het gebied. De aanwezige kade wordt door de bedrijven in dit gebied niet gebruikt.

##### Cultuurhistorie

Het deel van de Drentse Hoofdvaart in dit gebied is gerealiseerd rond 1760. Hierlangs bevond zich een iets hoger gelegen jaagpad. De diagonale verkaveling van dit gebied kwam overeen met het gebied ten westen van de vaart. Rond 1910 ontstond hier de eerste bebouwing, die de diagonale verkaveling volgde. Medio de 20e eeuw werd het gebied rationeel verkaveld, opgehoogd en werden wegen aangelegd. De oude, diagonaal geplaatste bebouwing, werd grotendeels vervangen door nieuwe bebouwing. De woonwijk Haveltermade is gelijktijdig ontwikkeld en deze gebieden sluiten opvallend direct op elkaar aan.

##### Richting

Bedrijventerrein Oude Vaart is een gebied dat zal transformeren naar een gemengd gebied met als hoofdfuncties bedrijvigheid, wonen en vrijetijdseconomie. Hier wordt ook ruimte gereserveerd voor de nieuwe noordelijke stadsentree.

#### 2.4.6 Schoolstraat



##### Beschrijving functies

Schoolstraat is een deelgebied met een woonfunctie aan het Noordeinde, een detailhandelsbedrijfje in tweedehands kleding en een bedrijfsverzamelgebouw in "Het Kasteel". Het grootste deel van het gebied heeft echter een maatschappelijke functie. Hierbij gaat het om een school en een medisch centrum / huisartsenmaatschap. Er is tevens een kantoorfunctie te vinden.

##### 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. Het gebied grenst aan het Mallegat, een gracht die enigszins verscholen aan de achterkant ligt. Aan de westzijde vormt het Noordeinde de grens van het gebied. Hier is de ken-

merkende structuur van de oude invalsweg nog herkenbaar en bepalend in het beeld.

##### Cultuurhistorie

Het gebied 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 echter de straatwanden verdwenen. De oorspronkelijke besloten ruimte met bebouwingswanden dicht op de straat is daarmee op veel plaatsen niet meer aanwezig.

##### Richting

Voor deelgebied Schoolstraat zal het bestemmingsplan grotendeels behoudend zijn, met de huidige maatschappelijke functies, bedrijvigheid en wonen als uitgangspunt. De voormalige AOC terra bij de rotonde biedt perspectief voor ontwikkeling. Dit potentieel wordt vergroot op het moment dat de problematiek van het LPG tankstation wordt opgelost.

#### 2.4.7 Agrifirm



##### Beschrijving functies

In dit deelgebied komt in feite maar één functie voor, een bedrijfsfunctie. Hier is het diervoederbedrijf Agrifirm gevestigd en een aan Agrifirm gelieerd bedrijf. De ligging aan het Meppelerdiep is voor dit bedrijf belangrijk omdat de grondstoffen over het water worden aangevoerd. De vele vrachtwagenbewegingen van en naar het bedrijf hebben een grote impact op de aangrenzende deelgebieden. Eén pand in dit deelgebied zijn aangewezen als monument.

##### Ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten

De bouwhoogte van de bestaande fabriek is, in relatie tot de omgeving, is een voor Meppel karakteristieke kwaliteit. Dit contrast in bouwhoogte wordt door de Meppeler niet als storend ervaren, maar juist als een belangrijk deel van de identiteit. Het gebied

grenst aan de oostzijde aan het Noordeinde. Door de aanleg van het parkeerterrein is de oorspronkelijke besloten karakteristiek van het Noordeinde op deze plek verdwenen.

##### Cultuurhistorie

Begin 1900 werd de Landbouwersbank aan het Meppelerdiep gebouwd. Tot de jaren '60 groeide het noordelijk deel van het schiereiland uit tot een fabrieksterrein. Er werden diverse silo's en grote hallen gebouwd. De vierde silo was bij oplevering met 55 meter het hoogste gebouw van Meppel. Het terrein kende een kenmerkende bebouwingswand langs het water, die medio 2000 deels is afgebroken. De drie nu overgebleven silo's domineren het silhouet langs de vaart. Het fabrieksterrein kent nu geen eenduidige ruimtelijke structuur.

Vanaf de jaren '60 is de gehele zuidwestelijke wand van het Noordeinde ten noorden van het Molenpad gesloopt ten gunste van een parkeerplaats. Hierdoor verdween het besloten karakter van deze historische uitvalsweg.

##### Richting

Voor dit deelgebied zal het bestemmingsplan behoudend zijn, met de huidige bedrijfsfunctie als uitgangspunt.

## 2.4.8 Mallegat



### Beschrijving functies

Het deelgebied Mallegat heeft functioneel de afgelopen 10 jaar verandering ondergaan. Een woonfunctie is er bij de straten De Molenhoek, De Boompjes en aan het Noordeinde. Aan het Noordeinde is tevens sprake van maatschappelijke functies. De oude garage van Greve is een provinciaal monument.

### Ruimtelijke karakteristiek en kwaliteiten

De kwaliteit van dit gebied wordt voor een groot deel bepaald door het aanwezige parkeerterrein, dat een grote openheid uitstraalt. De kleinschalige en besloten woonstraatjes Molenhoek en De Boompjes en het Noordeinde staan hiermee in contrast. Ze liggen met de achterkant naar de parkeerplaats waardoor de situatie hier onaf lijkt. Aan de zuidzijde van het gebied ligt de gracht Mallegat. Een eenduidig beeld langs deze gracht mist, mede door de grote contrasten in functies, maat en schaal.

### Cultuurhistorie

Het Molenpad stamt uit het midden van de 19e eeuw. De naam refereert aan een molen die aan het eind van dit pad aan het water stond. De straat is nog steeds zeer karakteristiek vanwege het stenige smalle profiel met een strakke rooilijn van aaneengeschakelde loodsen en bedrijfspanden.

Aan het eind van de 19e eeuw bestonden tussen het Molenpad en het Mallegat al steegjes met eenkamerwoningen, later aangevuld met woningen aan de Molenhoek en De Boompjes. De steegjes met woningen, ter hoogte van de huidige parkeerplaats Mallegat, zijn later afgebroken.

Het Mallegat werd oorspronkelijk gekenmerkt door kleinschalige historische bebouwing. Inmiddels is deze lijnvormige structuur niet meer aanwezig en is een onsamenhangend beeld ontstaan door gaten in de bebouwingwand.

### Richting

Voor deelgebied Mallegat zal het bestemmingsplan grotendeels behoudend zijn, met de huidige functies wonen en maatschappelijk als uitgangspunt. Langs het Mallegat liggen mogelijk nog ontwikkelkansen, die gefaciliteerd kunnen worden in het bestemmingsplan.

## 3. Experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte en ontwikkelingsgebied

### 3.1 Wat houdt het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in?

We mogen voor het Transformatiegebied Noordpoort een bestemmingsplan met verruimde reikwijdte vaststellen. Maar wat houdt dat eigenlijk in?

Het Transformatiegebied Noordpoort is onder de naam Transformatiegebied Noordelijke Stadsentree Meppel op grond van artikel 2.4 lid 1 van de Crisis- en herstelwet en artikel 7c van het Besluit Uitvoering Crisis- en herstelwet in de 12<sup>e</sup> tranche aangewezen als innovatief experiment met een bredere reikwijdte van bestemmingsplannen, waarbij mag worden afgeweken van diverse (ruimtelijk relevante) bepalingen uit wet- en regelgeving. Daarmee krijgen deze bestemmingsplannen het karakter van een omgevingsplan. Zo kan worden geëxperimenteerd op de in de toekomstige Omgevingswet beoogde verbreding van het bestemmingsplan tot een omgevingsplan. Met artikel 7c wordt aan deze plannen een wettelijke grondslag gegeven. Een overzicht van de bepalingen waarvan we mogen afwijken en de wijze waarop we van deze mogelijkheden gebruik maken met het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort is opgenomen in de tabel in bijlage 1.

De Omgevingswet wil sturen op kwaliteit, goede initiatieven mogelijk maken en kwetsbare belangen beschermen. Voor de gemeente Meppel betekent dat voor het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort:

- minder en op elkaar afgestemde regels;
- meer loslaten en dereguleren;
- vertrouwen als uitgangspunt;

- integrale benadering van aspecten van de fysieke leefomgeving in één plan;
- meer ruimte voor afwegingen op gemeentelijk niveau;
- meer ruimte en flexibiliteit voor wenselijke ontwikkelingen;
- het waarborgen van omgevingskwaliteit.

Voor het Transformatiegebied Noordpoort betekent het experiment dat we gaan loslaten. We geven initiatiefnemers de ruimte om het gebied te ontwikkelen. Hoe precies? Dat weten we nu nog niet. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte nemen we een afwegingskader op waaraan ontwikkelingen worden getoetst. We laten los, maar niet onbeperkt. Er mag veel, maar niet alles en ook niet zonder beperkingen. Hoe we dit gaan faciliteren in een afwegingskader in het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort staat beschreven in hoofdstuk 4.

#### 3.1.1 Verbrede reikwijdte

De verbrede reikwijdte betekent dat het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort niet alleen gaat over de 'goede ruimtelijke ordening', maar hierin staat, net als onder de toekomstige Omgevingswet, de fysieke leefomgeving centraal. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen naast regels met een ruimtelijke relevantie, regels worden opgenomen ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies. Dit betekent dat regels kunnen worden opgenomen over onder andere: het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid, het milieu en landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, het uiterlijk van bouwwerken (welstand), duurzaamheid en natuurbescherming. De verbreding van de reikwijdte betekent onder meer dat milieuaspecten in het plan kunnen worden gereguleerd en dat maatregelen voor natuur, verkeer, cultuurhistorie en evenementen rechtstreeks in het plan kunnen worden opgenomen.



### 3.1.2 Beleidsregels

Een mogelijkheid die de Crisis- en Herstelwet biedt is het werken met open normen die nader worden ingevuld door beleidsregels. Een voorbeeld van een open norm is: voldoende parkeergelegenheid. De beleidsregel hierbij geeft vervolgens aan hoe we bepalen wat 'voldoende' is, bijvoorbeeld aan de hand van parkeernormen. Deze beleidsregels kunnen door de raad of het college worden vastgesteld. Als het gaat om een beleidsregel voor welstand kan alleen de raad deze vaststellen. Het werken met open normen en beleidsregels biedt flexibiliteit in het Transformatiegebied Noordpoort. De open norm in het bestemmingsplan is langer houdbaar, de invulling van de beleidsregel kan eenvoudiger worden aangepast. Hiermee zijn we in staat om sneller in te spelen op maatschappelijke behoeftes en ontwikkelingen. Op voorhand is immers niet altijd goed in te schatten welke ontwikkelingen waar komen.

### 3.1.3 Integratie verordeningen

In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mogen ook regels uit gemeentelijke verordeningen worden opgenomen. Alle gemeentelijke regels bij elkaar zetten dwingt tot een goede onderlinge afstemming en leidt naar verwachting tot deregulering. Om te bepalen welke regelingen in het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort kunnen worden opgenomen worden de volgende stappen doorlopen:

1. Bepalen welke regelingen onderwerpen bevatten die betrekking hebben op en voldoende relevant zijn voor (inrichting) van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet is geen definitie opgenomen van de fysieke leefomgeving, maar er is wel een niet-limitatieve opsomming opgenomen van onderwerpen die hier in ieder geval onder vallen: bouwwerken, infrastructuur, water(systemen), bodem, lucht, landschappen, natuur, cultureel erfgoed.
2. Bepalen van het rechtskarakter van deze regelingen en als gevolg daarvan bepalen in welk instrument onder de Omgevingswet de betreffende regeling zal worden opgenomen. Het

moet gaan om regels die rechtstreekse werking hebben voor burgers en hen binden of waar burgers (direct of indirect) rechten aan kunnen ontlenuen.

3. Bepalen wat het motief van de regeling is. De doelstelling moet zijn de zorg voor een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het onderscheid ziet vooral op het onderscheid tussen fysieke leefomgeving en openbare orde. De laatste vallen buiten de reikwijdte van het experiment.
4. Bepalen wie het bevoegd gezag ten aanzien van de betreffende regel is. De Omgevingswet kent alleen de gemeenteraad en het college als bevoegd gezag. Regelingen waarbij de burgemeester bevoegd gezag is vallen buiten de reikwijdte van het experiment.
5. We nemen een aantal verordeningen mee om te experimenteren, niet om deze inhoudelijk te veranderen. We kijken met name naar verordeningen die bijdragen aan het sturen op kwaliteiten. Het kan hierbij gaan om (delen van) de Algemene Plaatselijke Verordening, de Bouwverordening, de Parkeerverordening of de Erfgoedverordening. Bovendien blijven deze verordeningen verder van toepassing op de rest van het gemeentelijk grondgebied. Voor Transformatiegebied Noordpoort worden de betreffende regels opgenomen in het bestemmingsplan, zodat voor dit plangebied een samenhangend instrument geldt voor de fysieke leefomgeving.
6. In het bestemmingsplan worden nog niet alle verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving meegenomen. Dat kan altijd later nog, maar ook gelet op de planning gaan we dat nu niet in zijn geheel doen. We gaan wel ervaring op doen met het integreren van een aantal verordeningen in het bestemmingsplan. We betrekken de medewerkers van de gemeente die te maken hebben met de verordeningen die we wel meenemen in het project en de wijze van regelen, zodat deze ook gelijk goed aangehaakt zijn bij het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort. Deze werkwijze maakt het mogelijk om alvast vooruit te lopen op de Omgevingswet zonder het project al te groot te maken, maar wel alvast te

leren werken met de integratie van verordeningen in het bestemmingsplan.

### 3.1.4 Digitalisering

Bij het digitaal vormgeven van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kan onder voorwaarden worden afgeweken van de digitale aspecten zoals vastgelegd in de RO Standaarden 2012. De voorwaarde is dat het bestemmingsplan wel elektronisch op een algemeen toegankelijke wijze beschikbaar wordt gesteld en blijft, op een door de raad te bepalen internetadres. De landelijke voorziening Ruimtelijkeplannen.nl bevat een verwijzing naar dit internetadres.

Geonovum<sup>1</sup> heeft naar aanleiding hiervan een werkafspraken publicatie die betrekking heeft op de ontsluiting van de informatie van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte via Ruimtelijkeplannen.nl. Hierbij wordt uitgegaan van 2 opties.

1. Uitvoering met behulp van een contour op Ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente stelt een contour met daaraan gekoppeld pdf's van kaart, toelichting en regels beschikbaar die via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) raadpleegbaar is. Op een andere weblocatie stelt de gemeente het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op een algemeen toegankelijke wijze beschikbaar.
2. Uitvoering met behulp van een interactief raadpleegbaar plan op Ruimtelijkeplannen.nl. De gemeente Meppel stelt het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte beschikbaar als authentiek plan waarvan de volledige inhoud via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) interactief raadpleegbaar is.

Voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Transformatiegebied Noordpoort is het uitgangspunt om het plan in ieder geval interactief raadpleegbaar te hebben via de website [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (optie 2) en op de gemeentelijke vierer. Hiermee wordt de continuïteit van ontsluiting van het plan na inwerkingtreding van de Omgevingswet gewaarborgd.

<sup>1</sup> Geonovum is de landelijke instantie die de RO Standaarden in beheer heeft.

## 3.2 Wat houdt het experiment ontwikkelingsgebied in?

Vanwege de aanwezigheid van zware bedrijvigheid in het Transformatiegebied Noordpoort hebben we bij het Ministerie van I&M gevraagd om het gebied aan te wijzen als ontwikkelingsgebied. Dit geeft ons de mogelijkheid om in het gebied tijdelijk af wijken van bijvoorbeeld de geur- en geluidsnormen. De benodigde voorinvestering in bijvoorbeeld geluidwerende maatregelen zouden een onhaalbare claim leggen op de ontwikkeling van het Transformatiegebied Noordpoort onder druk kunnen zetten.

Het Transformatiegebied Noordpoort is onder de naam Transformatiegebied Noordelijke Stadsentree Meppel op grond van artikel 2.2 van de Crisis- en herstelwet en artikel 2 lid 1 onder e van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet aangewezen als ontwikkelingsgebied. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een ontwikkelingsgebied richt zich op de optimalisering van de milieugebruiksruimte. Daarbij gaat het om het versterken van een duurzame ruimtelijke en economische ontwikkeling in samenhang met het tot stand brengen van een goede milieukwaliteit (artikel 2.3 lid 1 Crisis- en herstelwet). Als hiervoor moet worden afgeweken van milieukwaliteitsnormen, regels moeten worden gesteld of maatregelen of werken nodig zijn, dan moet daarvoor in het bestemmingsplan, exploitatieplan of de toelichting de onderbouwing worden gegeven.

In het bestemmingsplan wordt onderzocht of het noodzakelijk is om tijdelijk af te wijken van milieukwaliteitsnormen. Dit kan aan de orde zijn als er gevoelige functies, zoals wonen, in de nabijheid van bestaande bedrijven worden gerealiseerd. Het kan hierbij gaan om bedrijven die de komende tijd nog in het gebied blijven, maar daarna weg gaan. Concreet voorbeeld hiervan is de situatie van de scheepswerf. In dergelijke gevallen kan tijdelijk worden afgeweken van bijvoorbeeld de normen voor geluid. Voorwaarde hierbij is wel dat in het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de strijdige situatie na afloop van een termijn van

maximaal 10 jaar verdwijnt, bijvoorbeeld na bedrijfsbeëindiging of het treffen van maatregelen.

### **3.3 Nieuwe rol gemeenteraad en college**

Met de invoering van de Omgevingswet worden procedures vereenvoudigd en de proceduretijden ingrijpend verkort. Om dit mogelijk te kunnen maken is het noodzakelijk om het besluitvormingsproces te optimaliseren. De Omgevingswet maakt dit mogelijk door het college, in veel meer gevallen dan nu, aan te wijzen als bevoegd gezag. Daar waar dit niet zo is biedt de wet de mogelijkheid aan de gemeenteraad om middels een delegatieregeling de bevoegdheid te delegeren aan het college.

In het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort wordt met toepassing van de Crisis- en herstelwet alvast geëxperimenteerd met de mogelijkheden die de Omgevingswet zal bieden. Eén van de instrumenten die voor het Transformatiegebied Noordpoort kan worden gebruikt is de delegatiebevoegdheid waarmee de gemeenteraad haar bevoegdheid, om het bestemmingsplan op onderdelen (voor bepaalde deelgebieden en/of thema's) te wijzigen, kan delegeren aan het college.

Het delegatiebesluit hoeft niet geïntegreerd te worden in het bestemmingsplan zelf. De komende tijd wordt in overleg met de raad onderzocht of het verstandig en/of wenselijk is een dergelijk delegatiebesluit te nemen.

## 4. Karakter van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Transformatiegebied Noordpoort

### 4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort is een experiment waarmee de gemeente Meppel alvast vooruitloopt op de Omgevingswet. Deze bijzondere status betekent dat het bestemmingsplan anders is van opzet en inhoud. In dit hoofdstuk komt aan de orde wat er anders is aan het plan en hoe de vertrekpunten uit de Vertrekpuntennotitie worden vertaald in het bestemmingsplan. Noordpoort is een transformatiegebied. Daarom weten we op voorhand niet precies hoe het gebied de komende jaren wordt ingevuld. Om toch te kunnen sturen op de invulling van het gebied gaan we niet meer van tevoren precies vastleggen wat waar wel en niet mag, maar geven we bepaalde randvoorwaarden mee waaraan een ontwikkeling wordt getoetst. We geven in het bestemmingsplan aan 'of' een bepaalde functie kan, 'hoe' laten we over aan de markt, maar we geven hiervoor wel randvoorwaarden mee.

We beginnen met de toedeling van functies per deelgebied. In de Vertrekpuntennotitie is aangegeven welke functies we in het Transformatiegebied Noordpoort voor ogen hebben. In de volgende paragraaf geven we per functie aan hoe de vertrekpunten kunnen worden vertaald naar het bestemmingsplan en in welk deelgebied de functie aan de orde is. Dit is een nadere uitwerking van de aangegeven richting per deelgebied in hoofdstuk 2. De functies worden per deelgebied bepaald en komen zelf niet in het afwegingskader terecht. Een functie is toegestaan, of niet (de 'of' vraag).

De vertrekpunten die zien op andere aspecten dan de functies (de ruimtelijke kwaliteiten), vertalen we in een afwegingskader.

Aan de hand hiervan wordt bepaald of een concrete ontwikkeling past in de gewenste functies voor Transformatiegebied Noordpoort of niet (de 'hoe' vraag). Niet elk deelgebied is hetzelfde, daarom wordt per deelgebied een afwegingskader op maat gemaakt.

#### 4.1.1 Wonen

De vertrekpunten voor de functie wonen zijn het mogelijk maken van onderscheidende nieuwe woonmilieus met een passende uitstraling. Het wonen is verspreid en ondergeschikt zonder vast programma en duurzaam: CO<sub>2</sub>-neutraal en met een maximale geluidsbelasting van 53 dB (vanwege wegverkeerslawaai).

##### Regeling in het bestemmingsplan

De functie wonen (aangevuld met bijvoorbeeld werken, zorg of collectief) wordt opgenomen in de bestemming van het betreffende deelgebied en de bouwregels moeten de bijzondere woonvormen mogelijk maken. Nieuwe woonmilieus die qua uitstraling onderscheidend zijn en niet overal elders voorkomen, kunnen qua soort in beginsel niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het gaat hier bijvoorbeeld om woonvormen die passend zijn bij de identiteit en geschiedenis van het gebied of passend bij en interactie heeft met water. Dat zijn geen voorwaarden die vanuit de fysieke leefomgeving kunnen worden gesteld. De randvoorwaarden hiervoor kunnen wel in het bestemmingsplan worden opgenomen, maar dan faciliterend en vooral beschrijvend in de toelichting.

Het verspreid en ondergeschikt wonen (ten opzichte van het hele plangebied) kan terugkomen in de functietoedeling per deelgebied. De behoefte aan de woningen die op een gegeven moment worden gerealiseerd, kan worden opgenomen als randvoorwaarde om te kunnen bouwen.

Het is niet de bedoeling aantallen woningen en oppervlakte ten behoeve van het wonen vast te leggen, we laten namelijk los in het Transformatiegebied Noordpoort.

De randvoorwaarden ten aanzien van geluid komen terug in paragraaf 4.5.

CO<sub>2</sub> neutraal bouwen kunnen we in het bestemmingsplan in beginsel niet afdwingen, anders dan de eisen die het Bouwbesluit 2012 aan bouwwerken stelt. We gaan wel in overleg met het Ministerie van I&M bekijken of dit wel mogelijk is. We gaan onderzoeken of we dit in het bestemmingsplan wel kunnen stimuleren door bijvoorbeeld duurzaam bouwen op te nemen in het afwegingskader.

Deelgebied	Functie Wonen
N375 - provinciale weg	alleen bestaand
Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg	ja, onder voorwaarden
Watertorenbuurt	ja, bestaande woonbuurt
Oevers	alleen bestaande bedrijfswoningen
Oude Vaart	ja, onder voorwaarden
Schoolstraat	bestaande woningen blijven, nieuwe mogelijk onder voorwaarden
Agrifirm	nee
Mallegat	bestaande woningen blijven, nieuwe mogelijk onder voorwaarden

#### 4.1.2 Bedrijvigheid

De vertrekpunten voor de functie bedrijvigheid zijn het bieden van goed perspectief aan bestaande bedrijven, nieuwe bedrijvigheid of groei van bestaande bedrijvigheid mag geen beperking van de gewenste ontwikkeling van (wonen in) Transformatiegebied Noordpoort opleveren, bedrijvigheid heeft een meerwaarde voor het gebied en duurzame bedrijvigheid met een CO<sub>2</sub>-neutrale footprint en duurzame werkgelegenheid wordt gestimuleerd.

##### Regeling in het bestemmingsplan

In de deelgebieden waar bestaande bedrijven zijn gevestigd worden deze positief bestemd. Uitbreidingsmogelijkheden worden alleen geboden, indien hierdoor de gewenste ontwikkeling van het gebied niet wordt beperkt. Bestaande bedrijven die binnen een periode van maximaal 10 jaar weg gaan kunnen een voorlopige bestemming krijgen van maximaal 10 jaar. Eventuele mili-

ehinder die bestaat gedurende die termijn is onder voorwaarden mogelijk vanwege het experiment ontwikkelingsgebied. Wel moet in het bestemmingsplan worden aangegeven hoe na die termijn alsnog aan de normen wordt voldaan.

Voor nieuwe bedrijven bekijken we hoe we kunnen toetsen dat er geen beperking optreedt in de gewenste ontwikkeling van het gebied. We willen bekijken of we met een andere systematiek kunnen werken dan de VNG Brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009) die we altijd gewend zijn te gebruiken voor bestemmingsplannen. Een nieuwe werkwijze sluit beter aan op de praktijk en de systematiek die we willen toepassen voor het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort. We gaan er vanuit dat bedrijven met een vergelijkbare invloed op de omgeving zoals bedrijven die zijn genoemd in milieucategorie 1 en 2 altijd kunnen, 3 onder voorwaarden en 4 en 5 niet. De zwaarte van bedrijven wordt per deelgebied opgenomen.

Deelgebied	Functie Bedrijvigheid
N375 - provinciale weg	in en rond de Watertoren
Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg	ja, onder voorwaarden
Watertorenbuurt	bestaande bedrijven en verder alleen aan huis verbonden
Oevers	bestaande bedrijven
Oude Vaart	ja, onder voorwaarden
Schoolstraat	ja, onder voorwaarden
Agrifirm	bestaand
Mallegat	ja, onder voorwaarden

#### 4.1.3 Detailhandel

Het aantal m<sup>2</sup> aan detailhandel in Meppel mag niet toenemen door de ontwikkelingen in Noordpoort. Uitzondering hierop is watergebonden detailhandel in de deelgebieden waar het Meppelerdiep en de Drentse Hoofdvaart door heen lopen.

#### Regeling in het bestemmingsplan

In beginsel sluiten we detailhandel (anders dan bestaand) in alle deelgebieden uit. Uitzondering geldt voor watergebonden detailhandel aan het Meppelerdiep en de Drentse Hoofdvaart. Functiemening van bestaande detailhandel naar andere functies wordt mogelijk gemaakt, hierdoor kan het totaal aantal m<sup>2</sup> aan detailhandel dat aanwezig is in Meppel afnemen.

Deelgebied	Functie Detailhandel
N375 - provinciale weg	nee
Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg	nee, tenzij watergebonden
Watertorenbuurt	nee, alleen bestaand
Oevers	bestaand en verder nee, tenzij
Oude Vaart	nee, alleen watergebonden
Schoolstraat	nee, alleen bestaand
Agrifirm	nee
Mallegat	nee, alleen bestaand

#### **4.1.4 Vrijetijdseconomie**

De vertrekpunten voor de functie vrijetijdseconomie zijn het faciliteren van onderscheidende nieuwe toeristisch recreatieve functies, gericht op dagje uit, verblijfsrecreatie en passanten en het kwalitatief en kwantitatief ontwikkelen van ligplaatsen voor recreatief vaarverkeer. Onder deze functie vallen ook evenementen.

#### Regeling in het bestemmingsplan

We nemen Functies op in de deelgebieden waar kansen liggen voor vrijetijdseconomie. Ligplaatsen kunnen alleen in de deelgebieden met water. Het sturen op onderscheidend en nieuwe vormen van vrijetijdseconomie kan in beginsel niet worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Dat zijn geen voorwaarden die vanuit de fysieke leefomgeving kunnen worden gesteld. De randvoorwaarden hiervoor kunnen wel in het bestemmingsplan worden opgenomen, maar dan faciliterend en vooral beschrijvend in de toelichting. Ook kwalitatieve verbetering van recreatie en lei-

sure kan niet worden afgedwongen met het bestemmingsplan, maar wel gestimuleerd. Voor evenementen geldt dat we het in principe overal in het gebied mogelijk willen maken, maar het moet wel een aantal randvoorwaarden voldoen, vanwege de uitstraling op de omgeving. Het gaat hier bijvoorbeeld om de geluidsbelasting, verkeersaantrekkende werking, aantal bezoekers, frequentie en duur.

Deelgebied	Functie Vrijetijdseconomie
N375 - provinciale weg	ja
Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg	ja
Watertorenbuurt	ja, passend in een woonomgeving
Oevers	Ja, mits recreatief medegebruik
Oude Vaart	ja
Schoolstraat	ja
Agrifirm	ja
Mallegat	ja

#### **4.1.5 Overige functies**

De vertrekpunten voor overige functies in het gebied zijn dat onder voorwaarden ook functies zoals horeca en maatschappelijke voorzieningen passen in Transformatiegebied Noordpoort. Nieuwe horeca mag geen concurrentie betekenen voor de horecabedrijven in de binnenstad van Meppel.

#### Regeling in het bestemmingsplan

Bestaande overige functies worden opgenomen in het bestemmingsplan. Nieuwe overige functies zijn onder voorwaarden mogelijk. Ook hiervoor gaan we onderzoeken of we deze functies met toepassing van de bestemmingsplanactiviteit kunnen toestaan.

Deelgebied	Overige functies
N375 - provinciale weg	nee, alleen in en rond Watertoren
Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg	ja, onder voorwaarden
Watertorenbuurt	ja, passend in een woonomgeving
Oevers	nee
Oude Vaart	ja
Schoolstraat	ja
Agrifirm	nee
Mallegat	ja

## 4.2 Noordelijke stadsentree

De noordelijke stadsentree is de 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, bedrijfsterrinen en de binnenstad in geding komt. De leefbaarheid langs de huidige stadsentree staat tevens onder druk, door het groot aantal verkeersbewegingen.

We hebben ten behoeve van de Vertrekpuntennotitie onderzocht welke oplossingen voor deze problematiek mogelijk zijn binnen het Transformatiegebied Noordpoort. Daarbij kwam naar voren dat de aanleg van een nieuwe stadsentree door de deelgebieden Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg en Oude Vaart een goede toekomstbestendige oplossing is. Deze nieuwe noordelijke stadsentree levert een maatschappelijke meerwaarde op. Het lost de verkeersproblematiek duurzaam op. De nieuwe stadsentree maakt daarnaast het aangrenzende transformatiegebied zichtbaar en biedt een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijvigheid en vrijetijdseconomie. Het levert een duurzaam woonklimaat op in de woonbuurten langs de Steenwijkerstraatweg. De geluidsbelasting en verkeersuitstoot langs deze weg vermindert aanzienlijk, waardoor het woonklimaat verbeterd.

Als vertrekpunt is daarom vastgesteld in het bestemmingsplan een reservering op te nemen voor een nieuwe noordelijke stadsentree. Daarmee maken we de aanleg van deze weg in de toekomst mogelijk. De reservering wordt gebaseerd op variant 1a. Wanneer de nieuwe noordelijke stadsentree wordt gerealiseerd weten we op dit moment nog niet. De raad heeft bij vaststelling van de Vertrekpuntennotitie besloten dat op het moment van het besluit tot daadwerkelijke aanleg in beginsel aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er moeten aantoonbare aanwijzingen zijn dat het aan te leggen traject een duidelijke aanjaagfunctie heeft voor het gebied;
- als er op termijn gekozen wordt voor een oostelijke ontsluitingsweg voor Nieuwveense landen en een "turbo-rotonde", sluiten deze op een goede manier op elkaar aan;
- de weg wordt zo ontworpen dat er geen nieuwe knelpunten ontstaan in het traject tot en met de rotonde bij het politiebureau, er een goede doorstroming is voor het gemotoriseerde verkeer op het traject Zomerdijk, Steenwijkerstraatweg en Ceintuurbaan, en er voor fietsers een verkeersveilige situatie wordt gerealiseerd.

Daarnaast heeft de raad het volgende besloten:

'Het besluit om al dan niet tot daadwerkelijke realisering over te gaan en het ter beschikking stellen van de benodigde financiële middelen, wordt in (de) komende raadsperiode(s) genomen, bij een nadere afweging van gewenste en noodzakelijke investeringen en uitgaven in Meppel, zoals bijvoorbeeld binnenstad, bestaande stad, Nieuwveense landen, Sociaal Domein en overige infrastructuur. Uitgangspunt daarbij is dat zo lang mogelijk gebruik gemaakt gaat worden van de bestaande rotonde bij de watertoren en dat, op het moment van besluitvorming, er meer duidelijkheid is over het effect van maatregelen, zoals een fietstunnel en het afsluiten van de Nieuwe Nijeveense weg, op de doorstroming op de rotonde.'

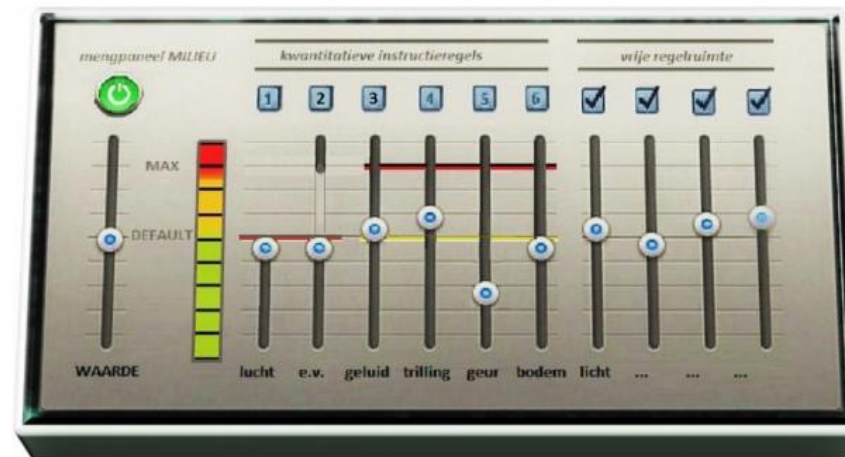
In het bestemmingsplan nemen we een reservering op voor de nieuwe noordelijke stadsentree. We gaan onderzoeken in hoeverre de bovengenoemde randvoorwaarden voor de daadwerkelijke aanleg in het bestemmingsplan kunnen worden opgenomen als voorwaarden voor de invulling van die reservering en wat de gevolgen zijn voor de mogelijke functies in het plangebied. De looptijd van het bestemmingsplan Noordpoort is 20 jaar. Mogelijk wordt de noordelijke stadsentree binnen deze termijn gerealiseerd. De langere looptijd geeft ons in ieder geval de gelegenheid om aan invulling te geven aan de door de raad aangegeven randvoorwaarden.

Bij de toedeling van de functies in het Transformatiegebied Noordpoort moeten we dus wel alvast rekening houden met de reservering van de nieuwe stadsentree. Dit kan betekenen dat we in sommige deelgebieden bepaalde (gevoelige) functies niet kunnen toestaan, omdat er in de toekomst beperkingen kunnen ontstaan naar aanleiding van de geluidsbelasting vanwege wegverkeer. Met het schetsen van de ontwikkelrichting zijn we hier al vanuit gegaan.

### 4.3 Afwegingskader

Het afwegingskader kan worden geïllustreerd als een soort mengpaneel. In de volgende figuur is een voorbeeld opgenomen van een mengpaneel waarbij alleen naar het aspect milieu is gekeken. Voor het Transformatiegebied Noordpoort willen we ook andere aspecten dan milieu opnemen in het afwegingskader, we gaan immers uit van de fysieke leefomgeving, dat is breder dan alleen milieu. In de volgende deelparagrafen groeperen we de vertrekpunten zoals deze zijn opgenomen in de Vertrekpuntennotitie en geven daarbij aan of en hoe deze kunnen worden opgenomen in het afwegingskader in het bestemmingsplan. In het op te stellen voorontwerpbestemmingsplan geven we aan welke vertrekpunten voor welk deelgebied gelden en wat de onderlinge verhouding hiervan is, met andere woorden: hoe deze tegen el-

kaar worden afgewogen. In het ene deelgebied zijn bepaalde aspecten nu eenmaal belangrijker dan in de andere en andersom.



Figuur 2 Voorbeeld van een mengpaneel

In het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort gaan we in ieder geval de volgende schuifjes toepassen in de verschillende afwegingskaders voor de deelgebieden:

- industrielawaai
- wegverkeerslawaaai
- externe veiligheid
- geur
- archeologie
- cultuurhistorie
- ruimtelijke kwaliteit
- natuur
- waterkwaliteit
- waterkwantiteit
- gezondheid
- duurzaamheid
- leefbaarheid



We hebben nu niet het idee dat het lijstje volledig is, uit het participatietraject kan blijken dat er nog meer of andere schuifjes in het afwegingskader worden opgenomen. We zien ook dat er meerdere mogelijkheden zijn voor de soort schuifjes die we gaan opnemen. Bepaalde schuifjes zijn ja of nee: een ontwikkeling voldoet wel of niet. Andere schuifjes hebben een bandbreedte: zolang een ontwikkeling maar tussen een minimale en maximale norm in zit. Sommige schuifjes vertegenwoordigen waarden: zoals cultuurhistorie, leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. Met de schuifjes kunnen we ook onderscheid maken tussen thema's die we eisen (minimum norm of waarde) en thema's die we stimuleren (inzet is niet verplicht, maar wordt wel beloond).

#### **4.4 Algemene uitgangspunten: sociaal en duurzaam**

Bij de ontwikkeling van het Transformatiegebied Noordpoort wordt gestreefd naar een sociale en duurzame ontwikkeling. We maken gebruik van de mogelijkheden van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte om aan de sociale doelen en de 10 duurzame uitgangspunten invulling te geven. Voor het aspect sociaal gaat het om: sociale samenhang in het gebied, een sociaal veilige omgeving en meerwaarde voor de omgeving. Voor het aspect duurzaamheid gaat het om de 10 punten uit de Structuurvisie Duurzaam Verbinden (2013): optimaal benutten van water, CO<sub>2</sub>-neutraal, zorgvuldig ruimtegebruik, een gezonde en veilige omgeving voor mens en natuur, stimuleren van zelfwerkzaamheid, het versterken van de Meppeler identiteit als regionaal centrum, verbeteren van de leefbaarheid van wijken en buurten, bovenregionale verbindingen over water, spoor en weg optimaal benutten en het bevorderen van duurzame werkgelegenheid die past bij de identiteit van Meppel regionale samenwerking.

##### Regeling in het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan kan de sociale en duurzame aspecten niet allemaal afdwingen, maar wel faciliteren en stimuleren. Zo kunnen ontwikkelingen die voldoen aan deze uitgangspunten bonus-

punten verdienen. We bieden ruimte aan nieuwe vormen van duurzame energie, zoals energie uit de bodem, zon en wind. Daarbij kijken we ook naar de onderlinge verhouding van energievormen en afstemming met andere vertrekpunten.

##### Vertaling in het afwegingskader

Nieuwe thema's als duurzaamheid en gezondheid nemen we op als schuifje in het afwegingskader. We gaan de duurzame en sociale aspecten zoveel mogelijk concretiseren en als randvoorwaarde opnemen, zoals CO<sub>2</sub>-neutraal bouwen (hiervoor gaan we bij het Ministerie I&M na in hoeverre we dit kunnen opnemen in het bestemmingsplan), bepaalde normen van geluid en geur opnemen als minimum ter bevordering van de leefbaarheid van wijken in (zoals Watertorenbuurt) en grenzend aan het Transformatiegebied Noordpoort (zoals Haveltermade en Nieuwveense Landen).

#### **4.5 Milieu-uitgangspunten**

De milieumomstandigheden in het plangebied zijn een belangrijke randvoorwaarde bij de ontwikkeling van het Transformatiegebied Noordpoort. Het gebied is milieubelast. We hebben door de aanwezigheid van verschillende bedrijven en infrastructuur te maken met milieuaspecten zoals geur- en geluidhinder en externe veiligheid. In het kader van de Vertrekpuntennotitie is onderzocht met welke milieumomstandigheden we te maken hebben in het gebied. Hiervoor is een kansenkaart opgesteld. De kansenkaart is opgesteld om de kansen voor woningbouw in het gebied te onderzoeken. Het is bedoeld als een globale inschatting van kansen of er gebieden geschikt zijn voor functiemenging. Uit de kansenkaart blijkt dat vooral geluid een belemmering is voor het realiseren van woningbouw in het plangebied. In het bestemmingsplan wordt dit nader uitgezocht en verdiept.

In de volgende subparagrafen worden de verschillende milieuaspecten uitgelegd en wordt aangegeven wat voor gevolgen deze hebben voor het bestemmingsplan en de wijze waarop deze aspecten kunnen worden opgenomen in het afwegingskader.

#### **4.5.1 Aanpassen geluidzone industrielawaai**

Om woningbouw in het Transformatiegebied Noordpoort te stimuleren wordt de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein verkleind. In een aantal gebieden is woningbouw mogelijk, in andere deelgebieden moeten belemmeringen worden weggenomen in overleg met de initiatiefnemer en bestaande bedrijven.

##### Regeling in het bestemmingsplan

In deelgebieden waar wonen zonder meer kan, nemen we deze functie op in de bestemming van het deelgebied. De functie kan bij recht. In de deelgebieden waar een nader afwegingsmoment nodig is, maar waar we wel graag de woonfunctie willen, nemen we een regeling op die woningbouw stimuleert. Wel moet worden dan voldaan aan de voorwaarden in het afwegingskader. Daarom kiezen we bij deze variant voor het opnemen van een bestemmingsplanactiviteit.<sup>2</sup> De functie wonen is in principe toegestaan, maar er moet wel worden aangetoond dat er ook daadwerkelijk op de gewenste locatie kan worden gewoond. De omgevingsvergunning bevat naast het aspect bouwen dan ook het gebruik van de gronden en bouwwerken. Er is dus nog een nader afwegingsmoment voor het college. Daar waar wonen niet mogelijk is vanwege de geluidzone industrielawaai en/of de aanwezigheid van te zware bedrijvigheid maken we de functie wonen niet mogelijk in het bestemmingsplan.

##### Vertaling in het afwegingskader

Woningen die zijn gelegen in de (nieuwe) geluidzone moeten voldoen aan de vastgestelde hogere waarde. Dit geldt (deels) voor de deelgebieden Agrifirm, Mallegat, Oude Vaart, Schoolstraat en Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg. Deelgebied Oevers maakt zelf deel uit van het gezoneerde terrein. Voor die woningen geldt een maximale toelaatbare geluidsbelasting van 55 dB(A). Voor de geluidsbelasting op woningen buiten de geluidzo-

---

<sup>2</sup> De bestemmingsplanactiviteit wordt met de 16<sup>e</sup> tranche van het Besluit Invoering Crisis- en Herstelwet opgenomen in artikel 7c van dit besluit. Naar verwachting zal het artikel eind 2017 definitief zijn gewijzigd.

ne moeten bedrijven voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit Milieubeheer, dus maximaal 50 dB(A). In het afwegingskader komt een schuifje voor industrielawaai.

#### **4.5.2 Industrielawaai van bedrijven in het Transformatiegebied Noordpoort**

Zoals eerder aangegeven wordt een groot deel van het plangebied gedezoneerd om woningbouw mogelijk te maken. De gronden maken dan geen deel meer uit van het gezoneerde bedrijventerrein. Er zijn nog wel bedrijven aanwezig die geluidrelevant kunnen zijn. Van een aantal daarvan zijn concrete geluidmodellen beschikbaar. Alle bedrijven die niet vergunningplichtig zijn moeten voldoen aan de normen van het Activiteitenbesluit Milieubeheer, hiervoor geldt een norm van maximaal 50 dB(A) op woningen.

##### Regeling in het bestemmingsplan

Voor de bedrijven in het Transformatiegebied Noordpoort gelden de normen van het Activiteitenbesluit. Met toepassing van het experiment ontwikkelingsgebied kan er reden zijn om gedurende een termijn van maximaal 10 jaar van de geluidsnormen af te wijken. We gaan met het bestemmingsplan onderzoeken of en hoe we dit kunnen toepassen, bijvoorbeeld bij de scheepswerf.

##### Vertaling in het afwegingskader

Industrielawaai voor bedrijven buiten de geluidzone is in eerste instantie nog geen apart schuifje in het afwegingskader, want de normen van het Activiteitenbesluit zijn van toepassing. Het experiment biedt op grond van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet mogelijkheden om in het bestemmingsplan andere geluidnormen te stellen dan die nu in het Activiteitenbesluit zijn opgenomen. We gaan onderzoeken of we dit voor het Transformatiegebied Noordpoort kunnen toepassen en dit in het afwegingskader kunnen vertalen.

### 4.5.3 Geur van bedrijven

De geuremissies van de mengvoerindustrie (Agrifirm) zijn bepalend voor de geursituatie in Noordpoort. De actuele geurcontour voor maatregelen omvat het hele plangebied. Agrifirm heeft het voornemen om geur emissiebeperkende maatregelen te treffen om te voldoen aan de norm. Na het treffen van de maatregelen neemt de geurbelasting fors af en levert deze geen beperkingen meer voor de gewenste ontwikkeling.

#### Regeling in het bestemmingsplan

De geur emissiebeperkende maatregelen worden in ieder geval binnen een termijn van 10 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort genomen. De verwachting is binnen enkele jaren. Dus vanuit het aspect geur zijn er voor andere deelgebieden dan Agrifirm geen belemmeringen voor geurgevoelige functies in het Transformatiegebied Noordpoort. Geurgevoelige functies binnen de geurcontour van Agrifirm zijn niet toegestaan.

#### Vertaling in het afwegingskader

Geur wordt een schuifje in het afwegingskader van deelgebied Agrifirm vanwege ontwikkelingen op het eigen terrein. In de deelgebieden waar bedrijvigheid wordt toegestaan is geur ook een schuifje, vanwege de mogelijke geurbelasting op functies zoals woningen.

### 4.5.4 Risico's van bedrijven

In deelgebied Oude Vaart zit de enige risicovolle inrichting in het Transformatiegebied Noordpoort: het LPG-tankstation Greve aan de Ceintuurbaan 110-104. (Beperkt) kwetsbare objecten, zoals woningen en scholen, mogen binnen de plaatsgebonden risicocontouren  $10^{-6}$  niet worden gerealiseerd. Binnen het invloedgebied van 150 meter (groepsrisico) mag dat alleen als het groepsrisico is verantwoord.

#### Regeling in het bestemmingsplan

Geen woningen of andere (beperkt) kwetsbare objecten in deelgebied Oude Vaart binnen de PR  $10^{-6}$  contour. In het invloedgebied mag dat alleen als het groepsrisico is verantwoord. In alle deelgebieden worden geen nieuwe risicovolle inrichtingen toegestaan. De PR-contour wordt op de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.

#### Vertaling in het afwegingskader

Externe veiligheid wordt in ieder geval een schuifje in het afwegingskader voor deelgebied Oude Vaart. Er moet worden voldaan aan de minimale normen, namelijk geen (beperkt) kwetsbare objecten in de PR  $10^{-6}$  contour.

### 4.5.5 Wegverkeerslawaaï

In de Vertrekpuntennotitie is benoemd een maximale geluidsbelasting van 53 dB vanwege wegverkeerslawaaï. Dit kan in het afwegingskader worden vastgesteld als maximale norm. De basis is de wettelijke grenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder, maar daar waar nodig wordt een hogere grenswaarde vastgesteld van maximaal 53 dB. Deze hogere grenswaarde kan in het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort worden opgenomen en wordt dus door de raad vastgesteld en hoeft niet via een apart besluit van het college. Hogere waarden dan 53 dB zijn alleen toegestaan als er nog steeds sprake is van een gezonde leefomgeving, dit is uitzondering, geen regel.

#### Regeling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan wordt het hogere waardenbesluit opgenomen.

#### Vertaling in het afwegingskader

Wegverkeerslawaaï wordt een schuifje in het afwegingskader van alle deelgebieden. In principe geldt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, eventueel kan met een hogere waarde van maximaal 53 dB hiervan worden afgeweken. Of we eventueel nog hogere waarden boven de 53 dB gaan vaststellen gaan we onderzoeken. Voor bepaalde deelgebieden kan hiervoor toch de wens bestaan

om bijvoorbeeld woningen bij (nieuwe) wegen te realiseren. Uitgangspunt hierbij is dat het moet gaan om uitzonderingen.

#### **4.5.6 Bestaande bedrijven in het Transformatiegebied Noordpoort**

In het Transformatiegebied Noordpoort zijn nog bedrijven aanwezig. Een deel van die bedrijven zijn naar verwachting geschikt voor functiemenging en/of gelegen op gronden die eenvoudig vrijgespeeld kunnen worden voor transformatie. Van een beperkt deel van de bedrijven is het onzeker of zij geschikt zijn voor functiemenging. Dat moet nader worden uitgezocht in het bestemmingsplan. Normaliter wordt voor bestemmingplannen gebruik gemaakt van de richtafstanden voor bedrijven (bedrijfscategorieën) op grond van de VNG brochure Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Deze bepalen de minimale afstand tussen bedrijven en gevoelige functies zoals wonen die moet worden aangehouden. In de Vertrekpuntennotitie geven we aan dat we niet willen uitgaan van bedrijfscategorieën, maar willen sturen op de daadwerkelijke beperking voor ontwikkeling. Dit geeft meer flexibiliteit.

##### Regeling in het bestemmingsplan

Bestaande bedrijven worden positief bestemd. Voor de deelgebieden Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg en Oude Vaart gaan we onderzoeken of zij geschikt zijn voor functiemenging. We gaan onderzoeken of een andere manier van toetsen dan het hanteren van de bedrijvenlijst zinvol is voor het Transformatiegebied Noordpoort.

##### Vertaling in het afwegingskader

We gaan onderzoeken of we de bedrijvenlijst van de VNG kunnen vertalen naar schuifjes in het afwegingskader. Hiermee ontstaat een dynamisch model en meer flexibiliteit en mogelijk meer vestigingsmogelijkheden voor bedrijven en andere functies in het plangebied.

## **4.6 Stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten**

Uitgangspunt is een globale opzet van het bestemmingsplan waarbij in beginsel de hoofdstructuur wel wordt vastgelegd, maar verder niet elk deelgebied in detail. Overigens verschilt dit nog wel per deelgebied. De Watertorenbuurt bijvoorbeeld zal een meer gedetailleerd kaartbeeld krijgen dan andere deelgebieden, zoals Oude Vaart en Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg. De waarden en kwaliteiten die we in de volgende subparagrafen benoemen nemen we op in de gebiedsbeschrijving per deelgebied. Daar waar we daadwerkelijk op willen sturen nemen we op in het afwegingskader onder ruimtelijke kwaliteit, te denken valt aan diversiteit aan bebouwing, Meppeler maat en het gewenste ruimtelijk beeld langs structuren. Het gaat aan de ene kant aan het beschermen van bestaande waarden, aan de andere kant gaat het om historische structuren die we juist willen versterken of zelfs herstellen bij ontwikkelingen. Deze algemene uitgangspunten voor het bestemmingsplan en het daarin op te nemen afwegingskader gelden voor elk vertrekpunt dat in de volgende subparagrafen is benoemd.

### **4.6.1 Het respecteren en waar mogelijk herstellen van de historische structuur van invalswegen, water en de verkavelingsstructuur**

De stedenbouwkundige structuur in Transformatiegebied Noordpoort bestaat uit de historische wegen, water en verkavelingspatronen. Deze structuren blijven een verbijzondering ten opzichte van onderliggende gebieden.

1. Historisch lint Steenwijkerstraatweg en Noordeinde: historische kenmerken van de linten blijven behouden en worden waar mogelijk versterkt.
2. Drentse Hoofdvaart en Meppelerdiep: kaden, oevers, insteekhavens, jaagpaden, bruggen, sluizen en industriële bebouwing geven de kanalen een herkenbare en robuuste kwaliteit en samenhang.

3. Mallegat: van de huidige uitstraling van achter- en zijkanten naar een gevoel van voorkant. Bebouwing is naar het water gericht en buitenterreinen hebben een hoge kwaliteit. Langs het Mallegat een openbare ruimte met een uitnodigende groene verblijfskwaliteit.
4. Verkavelingsstructuren: aan de noordzijde van de Drentse Hoofdvaart, het oorspronkelijke veengebied, is een diagonale verkavelingsstructuur nog herkenbaar. Ten zuiden van de vaart is een onregelmatig blokvormig kavelpatroon ontstaan.

#### **4.6.2 Onderscheidende deelgebieden met stedelijk karakter en Meppeler maat**

In de deelgebieden Steenwijkerstraatweg, Oude Vaart en Schoolstraat streven we naar ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met de geschiedenis van het betreffende deelgebied. De Meppeler maat is uitgangspunt: klein stedelijk, diversiteit en contrasten in functies, hoogte, volume en uitstraling. Kleinschaligheid vormt de basis, maar grootschalige bouwwerken zijn mogelijk, mits er geen sprake is van hoge gesloten of teveel repeterende, monotone bebouwing.

1. Steenwijkerstraatweg: rechtlijnige regelmatige structuur van verkavelingslijnen, waterlijnen en zichtlijnen.
2. Oude Vaart: onregelmatigheid is uitgangspunt. Hierbij staat de verbinding vanuit Haveltermade in oost-west richting voorop.
3. Schoolstraat: grote maat, met een heldere structuur van weg en water. Versterking van de verblijfsklimaat door het verder invullen van het voetgangersdomein.

#### **4.6.3 Zorgvuldig vormgeven overgangen nieuw-bestaand**

Er moet zorgvuldig worden omgegaan met de overgang tussen bestaande gebieden en nieuwe ontwikkelingen in deelgebieden. Tussen de deelgebieden ligt meestal een structuur (weg of water) die de overgang vormgeeft. We streven naar balans tussen continuïteit in bebouwing en ruimte voor eigenheid van een gebied.

Bij een verandering is er steeds een opgave om de aansluiting op de bestaande omgeving goed vorm te geven.

#### **4.6.4 Herkenbare moderne structuren**

Moderne wegstructuren hebben geen binding met de historische context van Transformatiegebied Noordpoort.

1. Provinciale weg N375: De N375 is de groene parkway door de stad, met objecten in het groen (zoals gras, boomgroepen en bosschages). Bij ontwikkelingen moeten die objecten passen binnen dezelfde eenheid en met respect voor de diagonale structuur.
2. Ceintuurbaan: uitstraling van een functionele ontsluitingsstructuur, zonder eigen karakter. Bij ontwikkelingen streven we naar een hoge kwaliteit met aandacht voor de uitstraling naar de weg.
3. Nieuwe noordelijke stadsentree: door de nieuwe noordelijke stadsentree ontstaat een nieuwe structuur. Er is sprake van een ruim profiel, begeleid met bomenrijen. Langs de weg liggen representatieve functies, die op belangrijke plekken een herkenningspunt vormen.

#### **4.6.5 Knooppunten met bijzondere functies en vormgeving**

De knooppunten in de stedenbouwkundige structuur zijn voorwaarde voor een goede herkenning en verblijfskwaliteit van het gebied. Het streven is om deze verder uit te bouwen naar ruimtelijke hotspots. Het gaat dan om:

1. Knooppunt Watertoren
2. Knooppunt Steenwijkerstraatweg-Zomerdijk
3. Knooppunt Galgenkampsbrug
4. Knooppunt Schoolstraat
5. Knooppunt Molenhoek-Meursingeweg
6. Aansluiting nieuwe stadsentree-N375
7. Nieuwe brug stadsentree-Drentse Hoofdvaart

## 4.7 Cultuurhistorie

De vertrekpunten voor cultuurhistorie zijn het respecteren en benutten van archeologische waarden, monumenten en monumentale bomen, respecteren en hergebruiken van beeldbepalende panden en het bieden van toekomstig gebouwd en groen erfgoed.

### Regeling in het bestemmingsplan

In het bestemmingsplan nemen we een regeling op voor archeologische (verwachtings)waarden, gemeentelijke monumenten en monumentale bomen. De gemeentelijke monumenten worden nu nog geregeld met de Erfgoedverordening, maar krijgen straks een regeling in het bestemmingsplan. We kunnen bijvoorbeeld kiezen voor de functie 'provinciaal monument' of 'gemeentelijk monument'. Rijksmonumenten worden al beschermd via de Erfgoedwet, dus dat hoeft niet ook nog een keer in het bestemmingsplan, als signalering kan het opnemen van de functie 'rijksmonument' wel handig zijn. Beeldbepalende panden kunnen wel beschermd worden in het bestemmingsplan. Behoud en hergebruik kan worden gestimuleerd door meer functies toe te staan dan nu. De monumentale bomen zijn nu geregeld in de APV via een monumentale bomenlijst. We bekijken of het zinvol is dit onderdeel te integreren in het bestemmingsplan. Cultuurhistorische waarden zijn ook functies en komen terug in de gebiedsbeschrijving per deelgebied.

### Vertaling in het afwegingskader

In het afwegingskader nemen we de schuifjes archeologie en cultuurhistorie (de laatste voor cultureel erfgoed boven de grond) op.

## 4.8 Openbare ruimte

We streven naar een openbare ruimte die toegankelijk is en verblijfskwaliteit en gebruikswaarde heeft. Een openbare ruimte met toekomstwaarde. Per vertrekpunt geven we aan hoe we hiermee omgaan in het bestemmingsplan. Voor alle vertrekpunten geldt

dat de functies mogelijk worden gemaakt in de deelgebieden en dat bonuspunten kunnen worden verdiend als een initiatief invulling geeft aan het vertrekpunt. Voor een aantal worden specifieke eisen opgenomen in het bestemmingsplan. Die zijn hieronder benoemd.

1. Bijzonder milieu langs het water met minimaal 1 zijde openbare verblijfskwaliteit
2. Goede balans tussen groen en verhard met een hoger percentage groen en toename van boomkroonvolume  
De toename van groen en boomkroonvolume is uitgangspunt bij een ontwikkeling, dit is een eis die wordt opgenomen in het afwegingskader. Of sprake is van een goede balans kan worden uitgewerkt in een beleidsregel.
3. Behoud van de bedrijfsmatige vaarweg en recreatieve vaarroute van de kanalen
4. Behoud en versterken van de groenblauwe structuren en uitbreiden in noordwestelijke richting
5. Beleefbaar water mogelijk maken, waaronder het herstel van de Nijeveense Grift  
Voor die gronden nemen we als eis op dat de Nijeveense Grift moet worden hersteld als er ontwikkelingen plaatsvinden.
6. Duidelijke en uitnodigende verbindingen naar binnenstad, buitengebied en omliggende parken  
Het realiseren van goede verbindingen is een eis in het afwegingskader.
7. Functiegerichte parkeernormering  
De parkeernormen nemen we als eis op in het bestemmingsplan of in een aparte beleidsregel. De beleidsregel kan eventueel later gewijzigd worden door het college.
8. Fietsen en wandelen zijn integraal onderdeel van het gebied met behoud van fietsroutes

In alle deelgebieden zijn fiets- en wandelpaden toegestane functies. Hoofdroutes leggen we vast, de paden zelf leggen we niet, maar maken we mogelijk in de functietoedeling. Dit geeft ruimte voor flexibiliteit bij het inrichten van de openbare ruimte. Ook hier willen we initiatieven aan toetsen, dit wordt een eis in het afwegingskader.

9. Respecteren en vergroten van de natuurwaarden en de beleving hiervan

Natuurwaarden nemen we op in de functies van de deelgebieden, het kan ook gaan natuurwaarden bij andere functies, zoals nestkasten of andere voorzieningen. Natuur wordt een schuifje in het afwegingskader.

#### **4.9 Waterkwaliteit en -kwantiteit**

Ontwikkelingen mogen geen verslechtering opleveren van oppervlaktewaterkwaliteit of waterkwantiteitsproblemen binnen of buiten het plangebied Transformatiegebied Noordpoort. De vertrekpunten zien op een klimaatbestendig rioleringsstelsel, voldoende ruimte voor water in verhouding tot verhard oppervlak en het behoud en versterken van het hoofdwatersysteem.

##### Regeling in het bestemmingsplan

In het hele plangebied zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Dit kan oppervlaktewater betreffen, maar ook voorzieningen om water op te vangen, zoals wadi's. Bestaande kanalen en watergangen krijgen de functie water, zoals de Drentse Hoofdvaart, Meppelerdiep en het Mallegat.

##### Vertaling in het afwegingskader

Voor ontwikkelingen waarbij het verhard oppervlak toeneemt moet worden voldaan aan de eisen die het waterschap Drent Overijsselse Delta stelt. De aspecten waterkwaliteit en waterkwantiteit worden schuifjes in het afwegingskader voor alle deelgebieden.

## 5. Procedure bestemmingsplan

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan vraagt om een gestructureerde aanpak. Deze nota heeft dan ook tot doel om inzichtelijk te maken wanneer en waarom bepaalde processtappen onderdeel uitmaken van het totstandkomingsproces van het nieuwe bestemmingsplan. Globaal bestaat het proces uit een zes-tal stappen. Voor de (globale) doorlooptijd van deze stappen wordt verwezen naar het onderdeel planning.

### 5.1 Vertrekpuntennotitie

In de Vertrekpuntennotitie die door de gemeenteraad is vastgesteld is voor Transformatiegebied Noordpoort beschreven welke kwaliteit we belangrijk vinden om te behouden of te ontwikkelen. Per aspect is aangegeven welke kwaliteit we voorstaan, zonder hierin prioriteiten te stellen of gewicht te geven aan aspecten. Het geeft de volledige scope weer van de ambities voor Transformatiegebied Noordpoort. In de commissievergaderingen is gelegenheid geweest voor betrokkenen om in te spreken op dit plan en er is een openbare informatieavond voor de gemeenteraad georganiseerd over de Vertrekpuntennotitie.

### 5.2 Nota van uitgangspunten

De voorliggende nota van uitgangspunten heeft tot doel een duidelijk kader te scheppen voor het nieuwe bestemmingsplan voor het Transformatiegebied Noordpoort van Meppel. Deze nota wordt vastgesteld in het college en ter kennisgeving aangeboden aan de gemeenteraad. Het plangebied is ingedeeld in deelgebieden en per deelgebied zijn de vertrekpunten nader uitgewerkt om te komen tot een afwegingskader voor de transformatie van Noordpoort.

Daarnaast biedt voorliggende nota inzicht in de planning van de werkzaamheden en de totale doorlooptijd van het proces. De

vastgestelde nota van uitgangspunten is het eindresultaat van deze fase.

### 5.3 Voorontwerpbestemmingsplan

In deze fase zal de Nota van uitgangspunten in een voorontwerp bestemmingsplan vertaald worden. In deze fase wordt, na het besluit van het college van B&W om in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan, het plan ter inzage gelegd in het kader van inspraak en vooroverleg.

Het proces rondom het voorontwerpbestemmingsplan wordt anders dan we normaal gesproken gewend zijn met bestemmingsplannen. In deze nog formele fase van het bestemmingsplan willen we met de inwoners, bedrijven en organisaties in en rond Transformatiegebied Noordpoort en de gemeenteraad in gesprek om het afwegingskader voor het bestemmingsplan dat we dan in concept gereed hebben te toetsen en nader uit te werken.

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt daarnaast voorgelegd aan de overlegpartners, zoals provincie en waterschap, en aan de expertgroep Bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte van het Ministerie van Infrastructuur (Programma Eenvoudig Beter). Ook gaan we in deze fase in gesprek met de ketenpartners, zoals Provincie Drenthe, Waterschap Drents-Overijsselse Delta, Veiligheidsregio, buurgemeenten, uitvoeringsdienst. Dit is wat ons betreft niet 'slechts' het klassieke overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, maar we gaan echt het gesprek aan. We leggen uit waarom we kiezen voor de systematiek van het afwegingskader voor Transformatiegebied Noordpoort en horen graag hoe de ketenpartners hier tegen aan kijken. Het is niet alleen de bedoeling dat de gemeente Meppel goed voorbereid is op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, maar de ketenpartners ook. Het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort is een experiment en kan ook als zodanig dienen om deze fase van het proces anders in te kleden en hiermee meer input te halen uit het vooroverleg.



Het ophalen van de input vanuit de raad, bewoners, betrokkenen en partners willen we combineren met het organiseren van een Manifestatie in het gebied. Dit geeft de mogelijkheid om naast het vergroten van de betrokkenheid bij en zichtbaarheid van het gebied, ook op vernieuwende wijze de dialoog met de samenleving aan te gaan over de ontwikkeling.

De input koppelen we terug met college en raad en vormt de basis voor het daarna op te stellen ontwerpbestemmingsplan.

#### **5.4 Ontwerpbestemmingsplan**

De ingekomen inspraak- en vooroverlegreacties en de input uit de voorontwerpfase worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze reacties leiden, samen met mogelijke ambtshalve aanpassingen, tot het ontwerp bestemmingsplan. Na het besluit van het college van B&W om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties zal het plan op grond van afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd.

Belangrijk is om in deze fase aan te geven aan de inwoners, bedrijven en organisaties en ook de gemeenteraad wat er met hun input in het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort is gedaan.

#### **5.5 Vastgesteld bestemmingsplan**

De ingekomen zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze zienswijzen leiden, samen met mogelijke ambtshalve aanpassingen, tot het vast te stellen bestemmingsplan. Na het besluit van de raad om in te stemmen met de eventuele wijzigingen en de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. De termijn waarop dit plaatsvindt is of binnen twee weken na vaststelling, bij ongewijzigde vaststelling, of zes weken na vaststelling, bij gewijzigde vaststelling.

#### **5.6 Beroep**

Tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat appellanten moeten aantonen dat zij ook al een zienswijze hadden ingediend. Deze eis geldt niet voor delen van het bestemmingsplan die nog gewijzigd zijn vastgesteld. Na afloop van de termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan wel in werking, maar is deze nog niet onherroepelijk. Als er voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat uitspraak is gedaan door de voorzieningenrechter.

#### **5.7 Planning**

Op 12 november 2016 is door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen voor het plangebied Transformatiegebied Noordpoort. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet een voorbereidingsbesluit binnen een jaar worden gevolgd door de terinzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan. Uitgangspunt voor de planning is daarom dat het ontwerpbestemmingsplan uiterlijk op 11 november 2017 ter inzage wordt gelegd.

## Bijlage 1 Overzicht mogelijkheden artikel 7c Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet

Typering	Omschrijving	Toegepast?	Waarvoor?
Verbreide reikwijdte	Naast goede ruimtelijke ordening ook regels voor fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit	Ja	Naast regels voor ruimtelijk relevante onderwerpen worden ook regels gesteld ten aanzien van andere onderwerpen van de fysieke leefomgeving, zoals het beschermen van gezondheid en milieu, en het waarborgen van veiligheid. De reikwijdte van de fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit komen terug in het afwegingskader dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen
Looptijd	Looptijd bestemmingsplan 20 jaar in plaats van 10 jaar	Ja	Deze termijn past goed bij het plangebied. Op voorhand weten we nog niet wanneer welke ontwikkelingen waar komen. Daarom is een langere looptijd dan 10 jaar handig voor het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort
Voorlopige bestemming	Voorlopige bestemming met looptijd van 10 jaar in plaats van 5 jaar (voorafgaand aan definitieve bestemming)	Ja	We houden de optie open om daar waar nodig met een voorlopige bestemming te werken
Verordeningen	Toevoegen lokale verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving	Ja	We gaan een aantal (delen van) verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving integreren in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Het gaat hier om een aantal onderwerpen die spelen in het Transformatiegebied Noordpoort, zoals groen, evenementen en ligplaatsen. Hiermee kunnen we experimenteren met de verordeningen, hierbij worden ook de betreffende medewerkers betrokken. De rest van de verordeningen wordt op dit moment niet opgenomen
Meldingsplicht	Verbod om zonder melding een activiteit te verrichten	Ja	In sommige gevallen is een vergunningplicht niet nodig, maar is het wel handig om te weten of een bepaalde activiteit plaatsvindt. Hiervoor wordt een meldingsplicht in het bestemmingsplan opgenomen
Beleidsregels	Open normen opnemen in het bestemmingsplan, waarvan de uitleg afhankelijk is van een beleidsregel. Beleidsregel kan door B&W worden vastgesteld	Ja	Indien nodig worden voor de uitleg van open, kwalitatieve normen worden beleidsregels door het college vastgesteld
Beleidsregel welstand	Beleidsregel voor welstand moet door de raad worden vastgesteld	Nog onbekend	De huidige welstandsnota is niet toegespitst op de ontwikkelingen in Transformatiegebied Noordpoort. Op dit moment is nog niet bekend of de raad een beleidsregel voor welstand gaat vaststellen of dat in het bestemmingsplan regels voor welstand worden opgenomen

Planschade	Planschade is voorzienbaar vanaf 3 jaar na aankondiging van het planvoornemen	Ja	Het Transformatiegebied Noordpoort is al opgenomen in de Structuurvisie Duurzaam Verbinden die in 2013 is vastgesteld. Het systeem van planschade wordt hiermee niet veranderd, overigens wordt in de jurisprudentie inmiddels rekening gehouden met een termijn van voorzienbaarheid van ongeveer een jaar. Het is verstandig om de consequenties van de planschaderegeling tijdens de bestemmingsplanprocedure in beeld te brengen.
RO Standaarden	Afgeweken kan worden van de verplichting een bestemmingsplan op te stellen conform de landelijke standaarden (SVBP 2012)	Ja	Conform de werkafspraken van Geonovum zijn er meerdere opties voor de digitale opzet. Dit kan het plantype bestemmingsplan, beheersverordening of provinciale verordening zijn. Voordat het bestemmingsplan wordt opgesteld wordt hierin een keuze gemaakt. Uitgangspunt is in ieder geval dat het bestemmingsplan goed raadpleegbaar voor inwoners, bedrijven en initiatiefnemers en toetsers moet zijn
Beschikbaarstelling op RO-online	Afgeweken kan worden van de verplichting om het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen op de website <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a>	Nee	Het plan wordt beschikbaar gesteld op <a href="http://www.ruimtelijkeplannen.nl">www.ruimtelijkeplannen.nl</a> en ook op de viewer van de gemeente Meppel
Uitvoerbaarheid	Afgeweken kan worden van de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan	Ja	Het Transformatiegebied Noordpoort wordt naar verwachting organisch ontwikkeld, het is op voorhand nog niet duidelijk welke functies precies waar en wanneer komen
Milieukwaliteitseisen	Afgeweken kan worden van de verplichting om te beschrijven op welke wijze de milieukwaliteitseisen bij het bestemmingsplan zijn betrokken	Ja	Door de opzet van het plan, namelijk met een afwegingskader, wordt op hoofdlijnen een beschrijving gegeven van de milieukwaliteitseisen
Akoestisch onderzoek	Een hogere waardenbesluit kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek kan minder gedetailleerd worden gedaan	Ja	Voor de nieuwe noordelijke stadsentree zal mogelijk een hogere waardenbesluit nodig zijn. Deze kan worden opgenomen in het bestemmingsplan
Exploitatieplan	Mogelijkheid om een exploitatieplan vast te stellen of een exploitatieovereenkomst te sluiten bij de omgevingsvergunning	Ja	Op dit moment is nog niet duidelijk welke ontwikkelingen wanneer plaatsvinden. Of en in hoeverre er sprake is van kostenverhaal is daarom op dit moment nog niet in te schatten. Daarom wordt dit uitgesteld tot het moment van vergunningverlening
Maatwerkregels	Mogelijkheid tot opname van gebiedsgerichte milieuvoorschriften of hogere grenswaarden voor geluid	Ja	Dit is afhankelijk van de regeling in het bestemmingsplan. We verwachten dat hiervan wel gebruik wordt gemaakt
Delegatie	Delegatie aan B&W van de bevoegdheid tot wijzigen van onderdelen (gebieden of thema's) van het bestemmingsplan	Ja	Het komt de flexibiliteit van het bestemmingsplan en de spoedige invulling van Transformatiegebied Noordpoort ten goede als bij de uitvoering delen van het bestemmingsplan door het college kunnen worden gewijzigd. Het delegatiebesluit kan worden genomen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, maar ook daarna