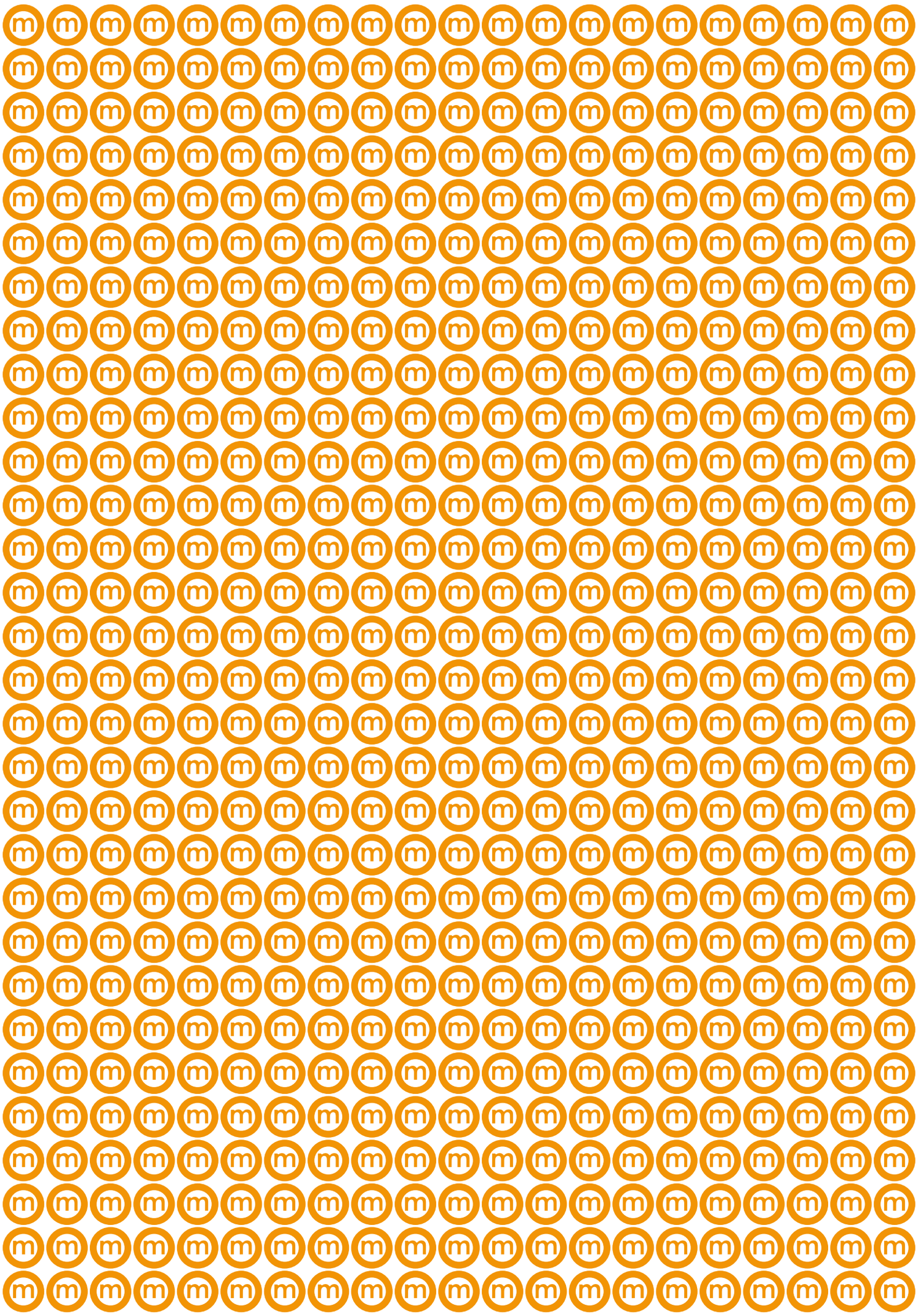
meppel.nl

Vertrekpuntennotitie ontwikkeling Transformatiegebied







Vertrekpuntennotitie ontwikkeling Transformatiegebied

februari 2017

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 6

Hoofdstuk 2 Opbouw van de vertrekpunten 7
2.1. Basis voor de vertrekpunten 7
2.2. Leeswijzer 7

Hoofdstuk 3 Gebiedsambitie Transformatiegebied 8

Hoofdstuk 4 Algemene uitgangspunten: sociaal en duurzaam 9
4.1. Sociale aspecten 9
4.2. Duurzaamheid 10

Hoofdstuk 5 Milieuaspecten: kansenkaart 12

Hoofdstuk 6 Functies 14
6.1. Wonen 14
6.1.1. Onderscheidende nieuwe woonmilieus 14
6.1.2. Wonen is verspreid en ondergeschikt 14
6.1.3. Duurzame woningbouw 14
6.2. Bedrijvigheid 15
6.2.1. Bieden van een goed perspectief voor huidige bedrijven 15
6.2.2. Nieuwe bedrijvigheid of groei van bestaande bedrijvigheid mag geen beperking van de gewenste ontwikkeling van het gebied opleveren 15
6.2.3. Bedrijvigheid heeft een meerwaarde voor het gebied 15
6.2.4. Stimuleren van duurzame bedrijvigheid en werkgelegenheid 15
6.3. Detailhandel 16
6.3.1. Geen toename van het aantal m² detailhandel 16
6.3.2. Faciliteren van verkleuring naar andere functies 16
6.4. Vrijetijdseconomie 16
6.4.1. Onderscheidende nieuwe toeristisch recreatieve functies 16
6.4.2. Kwalitatief en kwantitatief ontwikkelen ligplaatsen 17
6.5. Overige functies 17

Hoofdstuk 7 Noordelijke stadsentree 18
7.1. Opgave noordelijke stadsentree 18
7.2. Meerwaarde nieuwe noordelijke stadsentree 18
7.2.1. Aanjager voor transformatie 18
7.2.2. Leefbaar woongebied 19
7.2.3. Verkeerskundige verbetering 19
7.3. Reservering in bestemmingsplan 20
7.4. Voorkeursvariant nieuwe stadsentree 20
7.4.1. Beschrijving voorkeursvariant 21
7.4.2. Meerwaarde voor de gebiedsontwikkeling 21
7.4.3. Logisch en direct als stadsentree 21
7.4.4. Realistisch en haalbaar 21

Hoofdstuk 8 Ruimtelijke aspecten 23
8.1. Stedenbouw 23
8.1.1. Respecteren en waar mogelijk herstellen van de stedenbouwkundige structuur 23
8.1.2. Onderscheidende deelgebieden met stedelijk karakter en Meppeler maat 25
8.1.3. Zorgvuldig vormgeven overgangen nieuw-bestaand 25
8.1.4. Herkenbare moderne structuren 25
8.1.5. Knooppunten met bijzondere functies en vormgeving 26
8.2. Cultuurhistorie 27
8.2.1. Respecteren en benutten van archeologische waarden 28
8.2.2. Respecteren van monumenten 28
8.2.3. Respecteren en hergebruik van beeldbepalende panden 28
8.2.4. Ruimte voor toekomstig gebouwd en groen erfgoed 28
8.3. Openbare ruimte 29
8.3.1. Bijzonder milieu langs het water 29
8.3.2. Goede balans tussen groen en verhard 29
8.3.3. Behoud van de vaarweg en vaarroute kanalen 29
8.3.4. Behoud en versterken van de groen(blauw)e structuren 30
8.3.5. Beleefbaar water mogelijk maken 30
8.3.6. Duidelijke en uitnodigende verbindingen naar buiten 30
8.3.7. Functiegerichte parkeernormering 30
8.3.8. Fietsen en wandelen als integraal onderdeel van het gebied 30
8.3.9. Respecteren en vergroten van de natuurwaarden en de beleving hiervan 30
8.4. Waterkwantiteit en –kwaliteit 31
8.4.1. Klimaatbestendig rioleringssysteem 31
8.4.2. Voldoende ruimte voor water in verhouding tot verhard oppervlak 31
8.4.3. Behoud en versterken van het hoofdwatersysteem 31

Hoofdstuk 9 De vertrekpunten op een rij 32

Bijlage 1. Opsomming uitgangspunten Transformatiegebied uit Structuurvisie Duurzaam Verbinden (2013) 34

Bijlage 2. Tabel vertaling duurzame uitgangspunten 36

Bijlage 3. Ambitiekaart Transformatiegebied 41

Colofon

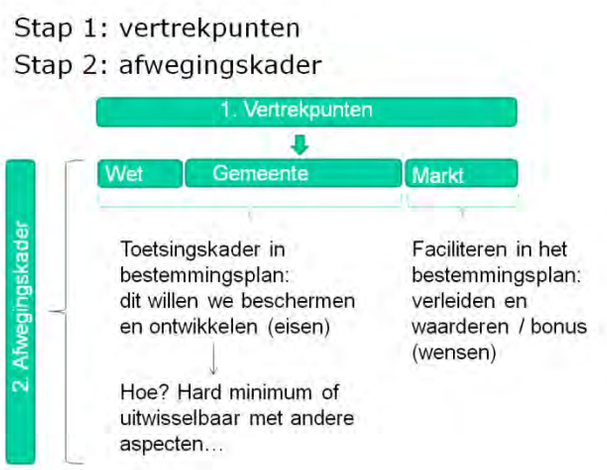
Uitgave van: gemeente Meppel / **Ontwerp en vormgeving:** gemeente Meppel /
Datum: februari 2017 **Foto's:** Karin Jongman

Hoofdstuk 1 Inleiding

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. Om deze ontwikkeling te faciliteren stellen we in 2017 een ‘bestemmingsplan met verbrede reikwijdte’ op. We hebben deze mogelijkheid van het Ministerie van I&M gekregen door een aanwijzing binnen de Crisis- en Herstelwet. Daarbij mogen we ook gebruik maken van aanvullende instrumenten, omdat het gebied tevens is aangewezen als ‘Ontwikkelingsgebied’.

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 moeten afwegen 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).

Deze Vertrekpuntennotitie is de eerste stap hierin. De notitie geeft per aspect aan welke kwaliteit we voorstaan, zonder hierin prioriteiten te stellen of gewicht te geven aan aspecten. Het geeft de volledige scope weer van onze ambities voor het Transformatiegebied: onze vertrekpunten.



In de volgende stap wegen we af op welke van deze kwaliteiten we in het bestemmingsplan echt willen sturen. Deze nemen we op in het bestemmingsplan en hierop worden initiatieven dan getoetst. Ten behoeve van die toetsing bepalen we ook hoe we de verschillende aspecten tegen elkaar afwegen en hoe hard we bepaalde criteria stellen. De ambities waarop we niet sturen, maar die we graag aan de markt overlaten, maken we ook mogelijk in het bestemmingsplan. Het vormt echter geen verplichting voor initiatieven.

Deze tweede stap is het Afwegingskader. Deze stellen we op na vaststelling van de Vertrekpuntennotitie. Het Afwegingskader maakt onderdeel uit van de Nota van Uitgangspunten voor het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Opbouw van de vertrekpunten

Basis voor de vertrekpunten is de gebiedsambitie zoals deze is verwoord in de Structuurvisie Duurzaam Verbinden (2013). Hierin is afgewogen hoe de invulling van het Transformatiegebied zich verhoudt tot andere gebieden in Meppel. De gebiedsambitie is samengevat in hoofdstuk 3.

2.1. Basis voor de vertrekpunten

De gebiedsambitie is verder uitgewerkt in concrete vertrekpunten per aspect. Deze vertrekpunten zijn bepaald vanuit vastgesteld beleid en de input vanuit de gemeenteraad. De vertrekpunten worden straks vertaald naar een bestemmingsplan. Hierin kunnen alleen ruimtelijk relevante aspecten worden opgenomen, die onderdeel uitmaken van de fysieke leefomgeving. De vertrekpunten zijn daarom tot deze aspecten beperkt. Het gaat dan om milieuaspecten, ruimtelijke aspecten en functies. Omdat we sociale doelen en duurzaamheid ook belangrijk vinden voor de ontwikkeling van het Transformatiegebied, hebben we deze aspecten zo goed mogelijk vertaald naar ruimtelijk relevante aspecten. We gaan de uitdaging aan om deze thema's straks waar mogelijk onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.

2.2. Leeswijzer

De vertrekpunten zijn opgebouwd uit de volgende hoofdthema's:

- Gebiedsambitie: de ambitie voor het Transformatiegebied uit de Structuurvisie samengevat (Hoofdstuk 3)
- Algemene uitgangspunten: de vertaling van duurzaamheid en sociale doelen naar ruimtelijk relevante aspecten (Hoofdstuk 4):
- Milieuaspecten: de relevante aspecten met betrekking tot geluid, geur, luchtkwaliteit en dergelijke (Hoofdstuk 5)
- Functies: de vertrekpunten voor wonen, bedrijvigheid, detailhandel, vrijetijdseconomie en overige functies (Hoofdstuk 6)
- Noordelijke stadsentree: de afweging rond de realisatie van een nieuwe noordelijke stadsentree door het gebied (Hoofdstuk 7)
- Ruimtelijke aspecten: de vertrekpunten met betrekking tot stedenbouw, cultuurhistorie, openbare ruimte en waterkwantiteit en -kwaliteit (Hoofdstuk 8)

Een opsomming van alle vertrekpunten is weergegeven in hoofdstuk 9. De vertrekpunten zijn waar mogelijk ook ruimtelijk vertaald naar de ambitiekaart. Deze is bijgevoegd als bijlage 3.

Als onderbouwing van de vertrekpunten zijn de volgende documenten relevant:

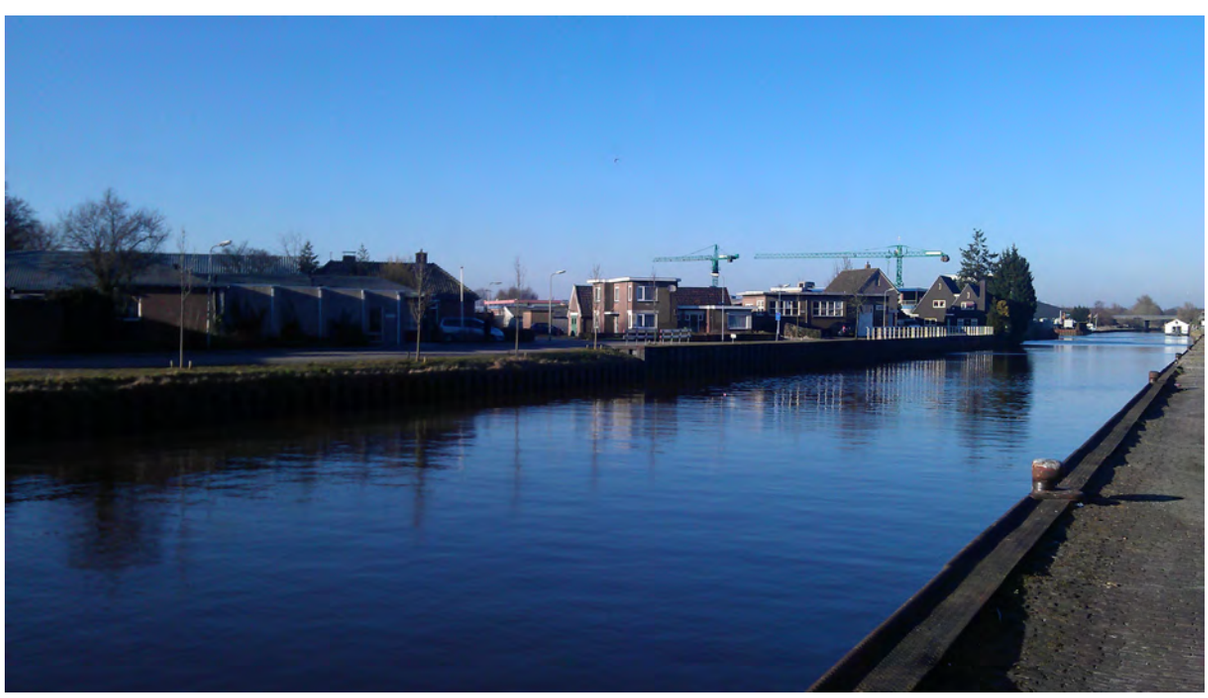
- Maatschappelijke Kostenbatenanalyse (MKBA). Deze analyse geeft integraal inzicht in de maatschappelijke kosten en baten en brengt de welvaartsaspecten in beeld. De MKBA is ondersteunend geweest in de ruimtelijke keuzes (stadsentree, groen, water) en in het aantonen van de meerwaarde van functies (wonen, recreatie etc.)
- Variantenstudie nieuwe noordelijke stadsentree. Deze notitie geeft de mogelijke varianten van de nieuwe stadsentree weer en onderbouwt de keuze voor de voorkeursvariant.
- Kansenkaart voor woningbouw. Deze kaart schetst de kansen voor woningbouw op basis van een inschatting van de toekomstige milieugebruiksruimte in het gebied. De kaart geeft tevens inzicht hoe die kansen kunnen worden verzilverd.

Hoofdstuk 3 Gebiedsambitie Transformatiegebied

In de Structuurvisie Duurzaam verbinden (2013) is de ambitie op hoofdlijnen voor het Transformatie-gebied aangegeven. Deze ambitie 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. In de bijlage 1 is een uitgebreide opsomming gegeven wat in de Structuurvisie staat benoemd. Hieronder volgt een samenvatting.

Voor het gebied zien we 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 weer een impuls aan de werkgelegenheidsfunctie, met bedrijvigheid dat 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 benut voor nieuwe functies en verblijfsruimte. Het gebied vervult een belangrijke functie als schakel van 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 voor het Transformatiegebied in de volgende hoofdstukken.



Hoofdstuk 4 Algemene uitgangspunten: sociaal en duurzaam

We streven bij de ontwikkeling van het Transformatiegebied naar een sociale en duurzame ontwikkeling. Dit zijn echter geen ruimtelijke aspecten, die zich direct vertalen in een bestemmingsplan. We hebben daarom een vertaalslag gemaakt, die in dit hoofdstuk is weergegeven. De aspecten geven mede invulling aan en motivatie voor onze ambitie bij de ruimtelijke thema's. Deze schetsen we in het volgende hoofdstuk.

4.1. Sociale aspecten

We willen het Transformatiegebied transformeren naar een open en uitnodigend gemengd gebied. We zien hierbij een omgeving die uitnodigt tot meedoen, bewegen en ontmoeten en bedrijvigheid die bijdraagt aan werkgelegenheid en samenwerking met de omgeving. We vragen initiatiefnemers hieraan mede invulling te geven en zo een mate van maatschappelijke betrokkenheid en participatie te tonen bij de ontwikkeling. Initiatiefnemers kunnen dit op hun eigen wijze invullen. We streven op dit gebied naar:

- **Sociale samenhang in het gebied**. Dit tussen bewoners en bedrijven of onderling. Ruimtelijk gezien gaat het dan om:
  - *Functies* die iets bieden voor bewoners of bedrijven in de buurt, gebruik maken van elkaars faciliteiten, grondstoffen, materialen (ketensamenwerking) of productielijn.
  - *Functies* die de (digitale) bereikbaarheid bevorderen, relatie leggen met lokale ondernemers, grondstoffen uit de omgeving of onderwijs.
  - *Ontwikkelingen* die werken vanuit een samenwerking of collectief (bijvoorbeeld collectief particulier opdrachtgeverschap).

- **Een sociaal veilige omgeving.** Dit is evenzeer een kwestie van gevoel (bijvoorbeeld de wijkagent die patrouilleert) als van inrichting. Ruimtelijk vertaalt het zich echter naar:
  - De *stedenbouwkundige structuur*, waarbij overzicht en oriëntatie van belang zijn.
  - De inrichting van de *openbare ruimte,* bijvoorbeeld ten aanzien van profielen en verlichting.
  - De sociale controle vanuit *functies*, bijvoorbeeld door aanwezigheid van mensen in het gebied en zichtbaarheid vanuit bebouwing.

- **Meerwaarde voor de omgeving**. We willen dat het gebied iets biedt voor de bewoners in en rond het gebied en de passant. Dit vertaalt zich ruimtelijk naar:
  - Het toevoegen van *voorzieningen* voor de omgeving, zoals voor zorg, gezondheid, bewegen en ontmoeten, of een bijdrage in de toegankelijkheid ervan.
  - Nieuwe *functies* die het gebruik van de omgeving ontlokken, naar buiten treden of mensen aantrekken en ontmoeten van mensen dichtbij brengen. Dit maakt het gebied dynamisch en levendig, ook buiten werktijd.
  - Nieuwe *functies* die werkgelegenheid opleveren in arbeidsplaatsen of sociale werkplekken, of werkend leren stimuleert (meester-gezel).
  - Een zichtbare en toegankelijke *openbare ruimte*, met verblijfskwaliteit. Je kunt erin komen en er iets doen, het is verbonden aan routes en gericht op een mix van doelgroepen.

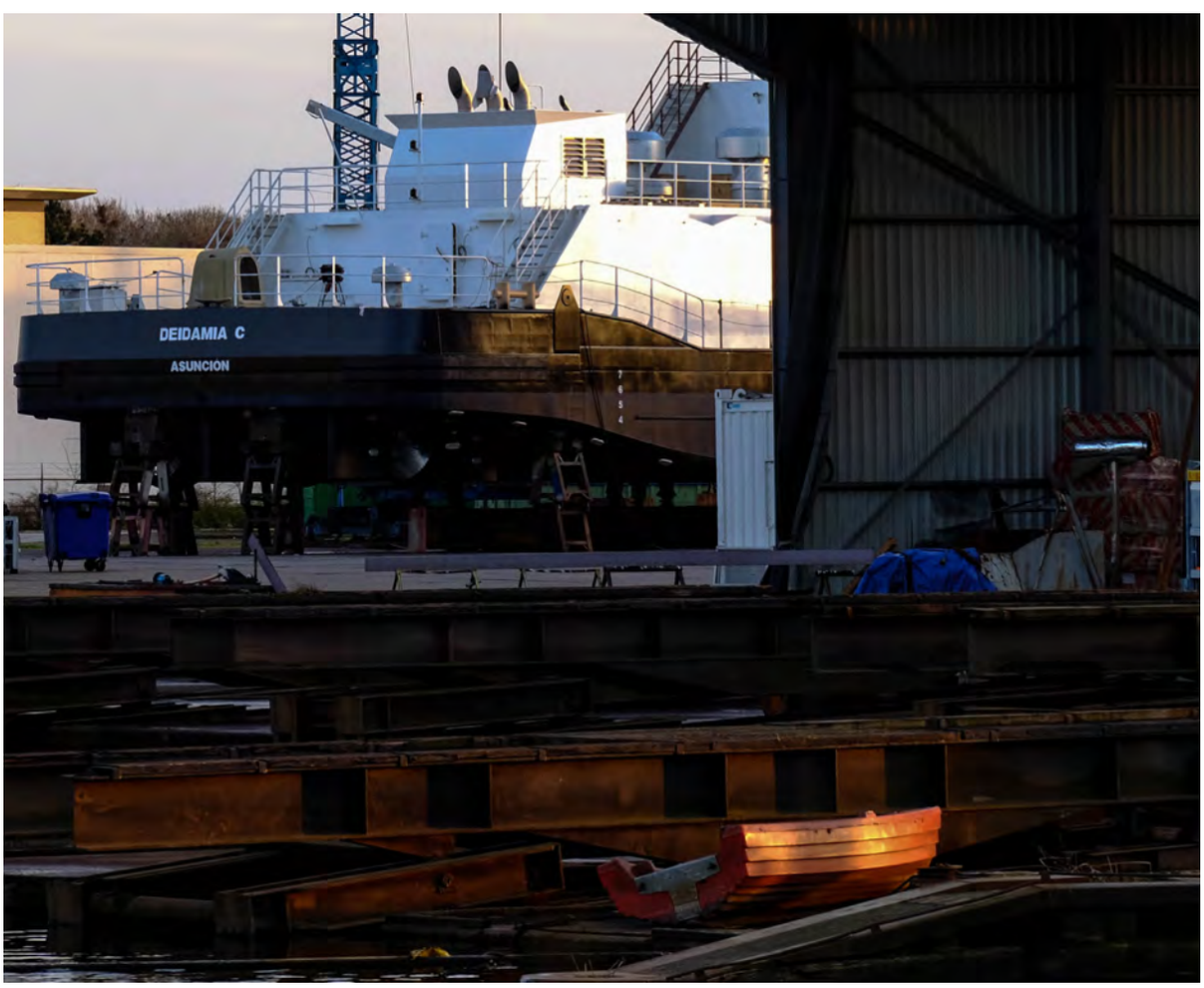
4.2. Duurzaamheid

Duurzaamheid omvat een breed palet aan thema's. In de Structuurvisie Duurzaam Verbinden (2013) zijn tien duurzame uitgangspunten genoemd, die passen bij Meppel. We hebben deze tien uitgangspunten vertaald naar ruimtelijke aspecten, met daarbij de ambitie vanuit duurzaamheid. In bijlage 2 is de volledige vertaling weergegeven. Onderstaand volgt een samenvatting van de vertaling van de tien duurzame uitgangspunten naar het Transformatiegebied.

1. Het optimaal **benutten van water**:
   - Goede waterveiligheid en waterbeheer
   - Benutten van de historische identiteit en watererfgoed
   - Stimuleren van wonen, bedrijvigheid en recreatie aan het water
   - Versterken en toevoegen van ervaarbaar water
2. De komende jaren wil Meppel **CO2-neutraal** worden:
   - Aantoonbare CO2 neutrale footprint bij nieuwbouw en bij ontwikkeling van bestaande panden (mits niet strijdig met andere kwaliteiten).
   - Geïntegreerde duurzame oplossing met vanzelfsprekende uitstraling
   - Of en hoe we deze ambitie kunnen vertalen naar een bestemmingsplan is nog een onderzoeksvraag. Dit wordt besproken met het Ministerie van I&M.
3. **Zorgvuldig ruimtegebruik**:
   - Toepassen nieuwe Ladder duurzame verstedelijking (afweging functies en mogelijkheden in gebied)
   - Juiste bedrijf op juiste plek, Meppel-breed beschouwd
   - Vergroten werkgelegenheid (arbeidsplaatsen/ha), optimaal bedrijfsgebruik
   - Een bepaalde gewenste bebouwingsdichtheid
   - Beschermen huidige waarden groen, historie, ruimte…
   - Creëren toekomstwaarde in openbare ruimte en bebouwing
4. Een **gezonde en veilige omgeving** voor mens en natuur:
   - Geen verslechtering milieuomstandigheden ten opzichte van de huidige situatie, minimaal voldoen aan de wettelijke normen
   - Waterveilig (voldoende beschermd tegen overstroming)
   - Verkeersveilig
   - Sociaal veilig
   - Vergroten van de biodiversiteit
   - Gezonde beweegvriendelijke leefomgeving
   - Klimaatbestendig: voorkomen van wateroverlast, droogte en hitte
5. Stimuleren van de **zelfwerkzaamheid** van inwoners, bedrijven en organisaties:
   - Dit is vertaald in paragraaf 3.1 Sociale aspecten
6. Het versterken van de **Meppeler identiteit** als regionaal centrum:
   - Bijdragen aan de eigen (nieuwe) identiteit van het Transformatiegebied
   - Uitdragen van de ontstaansgeschiedenis van het gebied
   - Bijdragen aan de identiteit van Meppel:
     - Benutten van water (zie punt 1)
     - Benutten (cultuur)historische elementen
     - Knooppunt bereikbaarheid weg en water, maakt ruimtelijke hotspot
     - Zorgvuldige stadsrand (stad in het open land)
     - Stimuleren maakindustrie
7. Verbeteren van de **leefbaarheid** in wijken en buurten:
   - Goede ontsluiting naar de binnenstad, opheffen barrières
   - Goede milieuomstandigheden van wonen naast bedrijvigheid
   - Versterken ontmoetingsplekken in gebouwen en openbare ruimte
   - Versterken van de mix van functies (vergroten diversiteit)

8. **Bovenregionale verbindingen** over water, spoor en weg optimaal benutten: dit speelt op schaal van Meppel, niet specifiek het Transformatiegebied.
9. Bevorderen van **duurzame werkgelegenheid** die past bij de identiteit van Meppel:
   - Gaat om bijvoorbeeld arbeidsintensief, binding met Meppel, typisch, duurzame productie en innovatie, circulaire economie, samenwerking lokale ondernemers.
   - Of en hoe duurzame werkgelegenheid kan worden vertaald naar een bestemmingsplan is nog een onderzoeksvraag. Dit wordt besproken met het Ministerie van I&M.
10. **Regionale samenwerking** met andere gemeenten en provincies: afstemming met bijvoorbeeld Port of Zwolle, regio Zwolle en (Zuidwest) Drenthe. Dit zit al in de Ladder van duurzame verstedelijking onder punt 3.

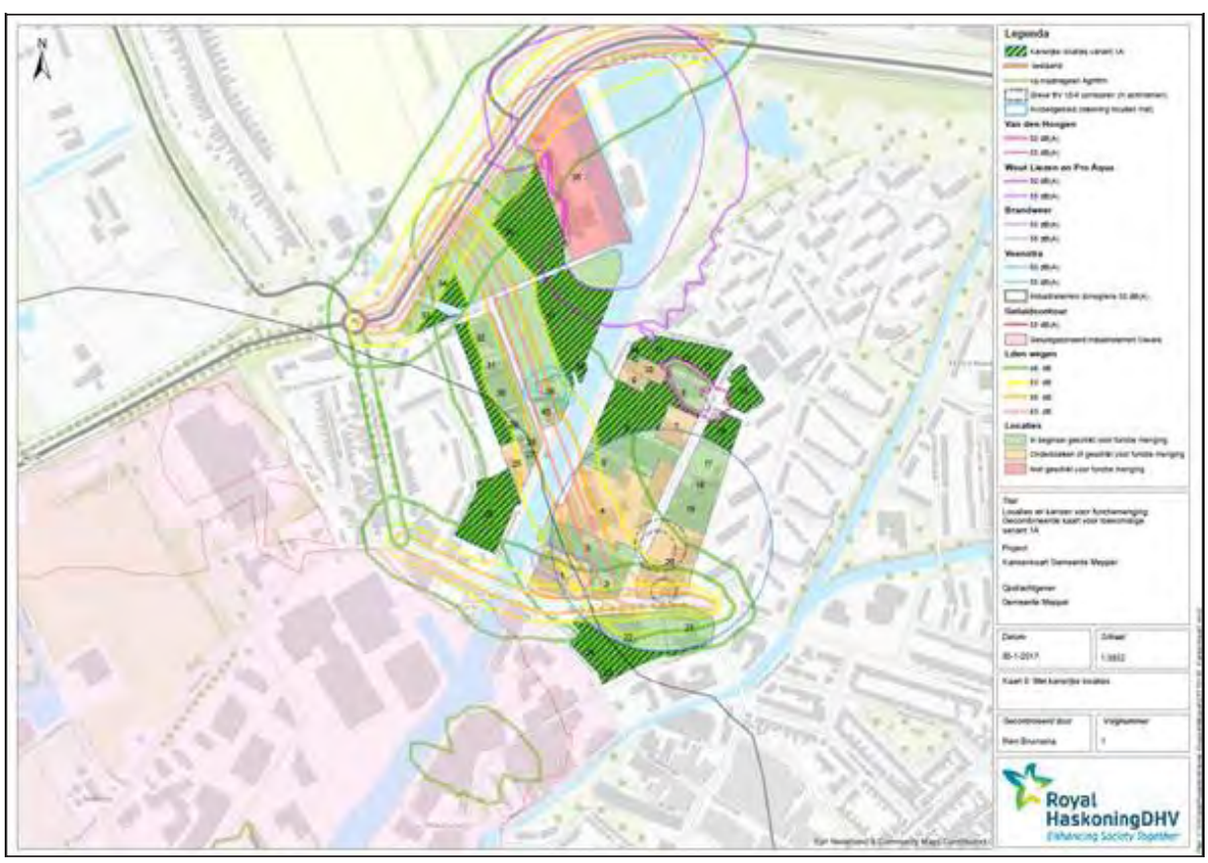
Vertrekpunt: we houden bij de ruimtelijk aspecten rekening met de sociale doelen en tien duurzame uitgangspunten. We maken gebruik van de mogelijkheden van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte om aan de sociale doelen en tien duurzame uitgangspunten invulling te geven.



Hoofdstuk 5 Milieuaspecten: kansenkaart

De milieuomstandigheden in het Transformatiegebied zijn een belangrijke randvoorwaarde bij de ontwikkeling van het gebied. Het gebied is milieubelast. We hebben door de aanwezigheid van verschillende bedrijven en infrastructuur te maken met onder meer geur- en geluidhinder en externe veiligheid. In dit hoofdstuk gaan we in op de milieuomstandigheden in het gebied en wat deze voor de gewenste ontwikkeling betekenen.

We hebben onderzocht met welke milieuomstandigheden we in het gebied te maken hebben. Voor de milieuaspecten geur, industrielawaai, weglawaai, externe veiligheid en fijnstof gaan we uit van de huidige wettelijke normen. De huidige milieucontouren zijn weergegeven en toegelicht in de Kansenkaart. Hieruit komt naar voren dat het aspect geluid op dit moment een belemmering is voor het toevoegen van woningbouw in het gebied.



Het Transformatiegebied maakt onderdeel uit van een geluidsgezoneerd bedrijventerrein. Op een gezoneerd bedrijventerrein mag wettelijk geen functie wonen worden toegevoegd of bestemd. Om de gewenste woningbouw in het gebied mogelijk te maken, is het noodzakelijk om in het nieuwe bestemmingsplan een aangepaste zonegrens te hanteren.

Vertrekpunt: in het nieuwe bestemmingsplan passen we de zonegrens van het gezoneerd industrieterrein aan, om wonen mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat we daarbij de rechten van zittende bedrijvigheid in en rond het gebied respecteren.

Als de geluidszonering is aangepast, moeten we bij de ontwikkeling nog wel rekening houden met de afzonderlijke geluidsuitstraling van de bedrijven in het gebied. In sommige gebieden is wonen zonder meer mogelijk. In andere gebieden moeten belemmeringen voor wonen worden weggenomen in overleg met de initiatiefnemer en bestaande bedrijven. De Kansenkaart geeft een inschatting welk perspectief voor wonen er in het gebied kan ontstaan. In het bestemmingsplan leggen we vast waar wonen kan en waar we wonen willen stimuleren.

Vertrekpunt: in het Transformatiegebied nemen we voor een deel de belemmeringen voor wonen weg in overleg met de initiatiefnemer en bestaande bedrijven. In het bestemmingsplan leggen we vast waar wonen kan en waar we wonen willen stimuleren.



Hoofdstuk 6 Functies

Dit hoofdstuk geeft de mogelijke toekomstige functies aan binnen de ontwikkeling. Uitgangspunt voor het gebied is een mix van lichte bedrijvigheid, wonen, recreatie en groen. Deze functies zijn in dit hoofdstuk beschreven.

6.1. Wonen

Wonen maakt onderdeel uit van de gewenste mix van functies in het gebied. Het Transformatiegebied leent zich voor bijzonder en onderscheidend wonen, als onderdeel van een gemengd gebied. We tornen niet aan de rechten van de huidige woningen, woonboten en woonwagens in het gebied. Ontwikkeling op eigen initiatief sluiten we hier echter niet uit.

De vertrekpunten met betrekking tot de functie wonen zijn:
- **Onderscheidende nieuwe woonmilieus met een passende uitstraling**
- **Wonen is verspreid en ondergeschikt, zonder vast programma**
- **Duurzaam wonen: CO2 neutraal en een maximale geluidsbelasting van 53 dB**

6.1.1. Onderscheidende nieuwe woonmilieus

We streven onder andere naar woonvormen die qua uitstraling onderscheidend zijn en niet overal elders voorkomt. Dit is bij elke woonvorm (ook woon-werk, collectief etc.) voorwaarde. We streven bij voorkeur naar een uitstraling van het woonmilieu, dat aan één of meer van de onderstaande punten voldoet:

- Passend is bij de identiteit en geschiedenis van het gebied (industriële en ambachtelijke uitstraling, zoals pakhuiswonen, schuur- of loodswonen).
- Passend is bij en interactie heeft met het water. Wonen op of aan het water (bijvoorbeeld luxe woonboten en boothuizen). Permanent waterwonen bij voorkeur in combinatie met (tijdelijke) waterrecreatie, of bestaand wonen.
- Een bijzondere functiemenging is van wonen en werken. Denk aan combinaties van wonen met maakindustrie, ambachten, kunst en cultuur. Dit kan in meer kleinschalig bedrijvengebied.
- Werkt vanuit een samenwerkingsvorm, zoals een collectief (CPO)

Met betrekking tot het programma (invulling van het woontype) stellen we geen aanvullende kaders. Er moet wel aantoonbaar behoefte zijn vanuit de markt aan het betreffende woontype. De woonfunctie is een toevoeging voor de omgeving (open en uitnodigend): het pand en omgeving is zichtbaar en biedt levendigheid buiten werktijden. Het hoeft niet als woonfunctie herkenbaar te zijn (bijvoorbeeld bij loodswonen).

6.1.2. Wonen is verspreid en ondergeschikt

Nieuwe woningen zijn verspreid over het gebied, bij voorkeur aansluitend op recreatieve functies of huidige woonbuurten. We creëren geen nieuwe (grootschalige) woonbuurten.
We leggen geen aantallen of programma vast, de gewenste kwaliteit is leidend. Daarbij horen ook de gewenste milieuomstandigheden, die in dit gebied bepalend zijn voor de woonmogelijkheden.

6.1.3. Duurzame woningbouw

We streven naar woningbouw die CO2 neutraal is. Dit hoeft niet expliciet naar buiten zichtbaar te zijn, maar juist geïntegreerd en vanzelfsprekend in de bouw.
Een gezonde leefomgeving voor de bewoners is uitgangspunt. We streven naar een kwalitatieve, duurzame en gezonde situatie, zowel in de openbare ruimte als in de woning en tuin. Daarbij horen passende milieuomstandigheden. De voorkeursgrenswaarde voor geluid is 48 dB. Omdat het hier een binnenstedelijk en gemengd gebied betreft, hanteren we een maximale geluidsbelasting in het Transformatiegebied van 53 dB. Uitgaande van deze geluidsbelasting in het gebied, geeft de kansenkaart aan dat er ruimte voor nieuwe woningbouw is. Bij hogere waarden dan 53 dB moeten zodanige omstandigheden wordt gecreëerd dat er steeds sprake is van een gezonde leefomgeving. Dit moet uitzondering zijn, geen regel.

6.2. Bedrijvigheid

In het grootste deel van het Transformatiegebied is sprake van bedrijvigheid. Het transformeren van (zwaar) bedrijventerrein naar een gemengd gebied (met wonen als gevoelige functie) is een uitdaging. We willen huidige bedrijvigheid een goed perspectief bieden, ruimte geven voor nieuwe bedrijvigheid, maar ook de mogelijkheden voor wonen niet beperken. Aan de hand van een Kansenkaart is in beeld gebracht of hier mogelijkheden voor zijn. In hoofdstuk 5 is dit nader toegelicht.

De vertrekpunten ten aanzien de functie bedrijvigheid zijn:

- **Bieden van een goed perspectief voor bestaande bedrijven**
- **Nieuwe bedrijvigheid of groei van bestaande bedrijvigheid mag geen beperking van de gewenste ontwikkeling van (wonen in) het gebied opleveren**
- **Bedrijvigheid heeft een meerwaarde voor het gebied**
- **Stimuleren van duurzame bedrijvigheid met CO2 neutrale footprint**
- **Bedrijvigheid levert een bijdrage aan duurzame werkgelegenheid**

6.2.1. Bieden van een goed perspectief voor huidige bedrijven

We respecteren de rechten van zittende bedrijvigheid in en rond het gebied. We faciliteren indien mogelijk als huidige bedrijven willen verplaatsen. Als verplaatsing naar buiten het gebied aan de orde is, is aanvankelijk Noord III in de Structuurvisie hiervoor als optie aangewezen. We gaan niet actief bedrijven verplaatsen.

6.2.2. Nieuwe bedrijvigheid of groei van bestaande bedrijvigheid mag geen beperking van de gewenste ontwikkeling van het gebied opleveren

Het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid, brengt mogelijk een nieuwe geluidsuitstraling met zich mee. Dit mag de kansen voor woningbouw op de gewenste locaties niet verminderen. We benoemen geen bedrijfscategorieën, omdat we willen sturen op de daadwerkelijke beperking voor ontwikkeling. Voor het beeld wel een indicatie wat dit betekent:

- Er is een lijst met ongewenste bedrijven vastgesteld voor Meppel. Deze zijn ook hier uitgesloten.
- Categorie 4-5 zijn groot in schaal en belasting. Het lijkt uitgesloten dat deze zich hier kunnen vestigen.
- Categorie 3: kan mogelijk op bepaalde plekken, mits zij maatregelen nemen in verband met de milieubelasting op de omgeving.
- Categorie 1-2: is altijd mogelijk.

Bij vestiging van nieuwe bedrijvigheid wegen we af hoe de functie zich verhoudt tot de gewenste functies in de binnenstad en tot de bestaande of nog uit te geven bedrijfsterreinen.

6.2.3. Bedrijvigheid heeft een meerwaarde voor het gebied

We geven ruimte aan start-ups, kleinschalige dynamische invulling en broedplaatsen (informele economie). We streven naar bedrijvigheid dat bijdraagt aan levendigheid, ook buiten reguliere werktijden. Het gaat dan om bedrijven die bijvoorbeeld gebruik maken van de omgeving en uitnodigen tot ontmoeting. Het is zichtbaar dat er wordt gewerkt en waaraan.

6.2.4. Stimuleren van duurzame bedrijvigheid en werkgelegenheid

We stimuleren nieuwe bedrijvigheid met een CO2 neutrale footprint. Ook bij hergebruik van bestaande panden geldt dit, mits dit zich goed verhoudt tot andere waarden, zoals cultuurhistorie. Dit hoeft niet expliciet naar buiten zichtbaar te zijn, maar juist geïntegreerd en vanzelfsprekend in de bouw. We streven naar hergebruik van beeldbepalende panden.
Bedrijvigheid levert tevens een bijdrage aan de werkgelegenheid, zowel in arbeidsplaatsen als sociale werkplekken. We streven daarbij naar duurzame werkgelegenheid:

- bedrijvigheid die past bij Meppel: water gerelateerd, ambachtelijk, kleinschalig, divers
- binding met/wortels in Meppel, waaronder familiebedrijven

- niet inwisselbaar, typisch
- gericht op duurzame/innovatieve producten
- biedt meerwaarde voor bewoners of bedrijven in de buurt
- maakt (lokaal) gebruik van elkaars faciliteiten, grondstoffen, materialen (ketensamenwerking) of productielijn, werkt vanuit een samenwerking/collectief, circulaire economie
- legt relatie met onderwijs, biedt leer-werkplekken (meester-gezel) en sociale werkplekken

6.3. Detailhandel

Gelet op de Detailhandelsvisie 2017, is toename van detailhandel in het Transformatiegebied niet aan de orde.

Vertrekpunten met betrekking tot de functie detailhandel zijn:
- **Geen toename van het aantal m² detailhandel, met uitzondering van watergebonden detailhandel.**
- **Faciliteren van verkleuring naar andere functies**

6.3.1. Geen toename van het aantal m² detailhandel

Detailhandel maakt geen onderdeel uit van de gewenste ontwikkelrichting, in verband met de concurrentie met de binnenstad en Blankenstein. We maken een uitzondering voor watergebonden detailhandel (bijvoorbeeld bootverkoop of –verhuur), wat hier wel mogelijk is.

6.3.2. Faciliteren van verkleuring naar andere functies

We willen bijdragen aan het doel de m² verspreide detailhandel in Meppel te verminderen door faciliteren van verplaatsing of functieverandering.
In het Transformatiegebied betreft verspreide detailhandel alle detailhandel buiten de grootschalige detailhandel aan de Zomerdijk en dagelijkse functies behorend bij het wijkwinkelcentrum Haveltermade. Bij vertrek of verplaatsing streven we naar verkleuring van de bestemming.

6.4. Vrijetijdseconomie

Functies in de vrijetijdseconomie maken onderdeel uit van de gewenste mix van functies in het gebied. De ligging van het gebied, op korte afstand van de binnenstad en op de kruising van recreatief vaarwater en de stadsentree nodigt uit tot nieuwe recreatieve functies in het gebied.

De vertrekpunten voor de functie vrijetijdseconomie zijn:
- **Onderscheidende nieuwe toeristisch recreatieve functies, gericht op een dagje uit, verblijfsrecreatie en passanten**
- **Kwalitatief en kwantitatief ontwikkelen van ligplaatsen voor recreatief vaarverkeer**

6.4.1. Onderscheidende nieuwe toeristisch recreatieve functies

We streven naar nieuwe toeristisch recreatieve functies, die zich onderscheiden en passen bij de ligging, schaal en identiteit van het gebied. De functie richten zich bij voorkeur op:
- Een bijdrage aan Meppel als leisurestad door het bieden van slechtweeraccommodatie en faciliteren van een dagje uit (meer dagbestedingen)
- Een bijdrage aan het vergroten van de verblijfsrecreatie door het bieden van onderscheidend en kwalitatief goede overnachtingsplaatsen (meer overnachtingen). Daarbij is ook te denken aan een alternatieve invulling bijvoorbeeld in een oud pand of op het water.
- Het verbinden van passanten (auto, fietsen, wandelen, varen) aan dagbesteding in de stad. Denk aan aanlegplaatsen, rustplekken, overstapplekken.

Nieuwe functies zijn voor gemotoriseerd en langzaam verkeer toegankelijk en bereikbaar van buitenaf en verbonden met de binnenstad.

6.4.2. Kwalitatief en kwantitatief ontwikkelen ligplaatsen

We streven naar ontwikkeling van ligplaatsen voor recreatief vaarverkeer langs het water, zowel kwantitatief als kwalitatief. Hierbij horen basisvoorzieningen (elektra, sanitair etc.), waar mogelijk multifunctioneel. Aandachtspunt is het realiseren van de verbinding met de binnenstad.

6.5. Overige functies

In het gebied zijn ook nog een aantal overige functies denkbaar.

Vertrekpunten met betrekking tot de overige functies zijn:

- **In bepaalde gevallen vinden we horeca passend in het gebied, maar zorgvuldigheid is geboden in verband met de concurrentie met de binnenstad**
- **In bepaalde gevallen vinden we het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen passend.**

- Horeca: In bepaalde gevallen vinden we horeca passend zijn in het gebied, ter ondersteuning aan de vrijetijdsfuncties en het bieden van levendigheid. Zorgvuldigheid is wel aan de orde in verband met de concurrentie met de binnenstad.
- Maatschappelijke voorzieningen: in bepaalde gevallen vinden we het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen passend. Dit kan bijdragen aan de leefbaarheid (zorg, gezondheid, vermaak, bewegen, ontmoeten).



Hoofdstuk 7 Noordelijke stadsentree

Als input voor het bestemmingsplan is het van belang of een nieuwe noordelijke stadsentree wel of geen onderdeel uitmaakt van het ontwikkelperspectief voor het Transformatiegebied. Dit ontwikkelperspectief leggen we voor het gehele gebied in het bestemmingsplan juridisch vast en faciliteren we daarmee. In dit hoofdstuk gaan we in op de afweging rond de noordelijke stadsentree.

7.1. Opgave 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 noordelijke stadsentree kent een opgave, die in de Structuurvisie Duurzaam Verbinden (2013) als volgt is beschreven:

“De Steenwijkerstraatweg heeft in de loop der jaren haar maximale capaciteit aan verkeersbewegingen bereikt. Het leefklimaat in de omgeving staat onder druk. De rotonde bij de Watertoren kan de afwikkeling van het verkeer op de route van de snelweg naar de stad niet meer goed verwerken. Van de N375 maakt regionaal verkeer gebruik. Ook is het een belangrijke ontsluiting van de bedrijventerreinen Oevers. Een verbeterd verkeersknooppunt op deze route en een betere stadsentree is nodig. Een kwalitatieve uitstraling van deze entree is daarbij uitgangspunt. Meppel heeft de wens om de stadsentrees een welkome uitstraling te geven. De fysieke inrichting van de openbare ruimte, een levendige mix van aangrenzende functies en het zicht op de binnenstad kunnen daaraan een belangrijke bijdrage leveren.”

In het kader van de ontwikkeling van het Transformatiegebied is onderzocht of het realiseren van een nieuwe noordelijke stadsentree invulling geeft aan deze opgave en meerwaarde heeft ten opzichte van het handhaven van de huidige stadsentree. Bij deze afweging hebben we gekeken naar de brede maatschappelijke effecten, zoals leefbaarheid, veiligheid, economie en de gewenste functies in het gebied.

7.2. Meerwaarde nieuwe noordelijke stadsentree

De afweging van de noordelijke stadsentree moet worden beschouwd binnen het toekomstperspectief voor de noordzijde van Meppel. Nieuwveense Landen zal de komende jaren uitgroeien tot een volwaardige wijk. Het is daarbij de verwachting dat de wijk in haar volledige omvang een ontsluiting aan de westzijde en aan de oostzijde nodig heeft. Daarnaast zal in deze situatie invulling zijn gegeven aan de wens om de fietsers de N375 ongelijkvloers te laten passeren (bijvoorbeeld met een fietstunnel). In dit toekomstperspectief is de realisatie van een nieuwe noordelijke stadsentree beschouwd.

We hebben onderzocht welke maatschappelijke meerwaarde de realisatie van een nieuwe noordelijke stadsentree heeft ten opzichte van het handhaven van de huidige situatie. In de Maatschappelijke Kostenbatenanalyse (MKBA) zijn de maatschappelijke baten bepaald.

7.2.1. Aanjager voor transformatie

In het Transformatiegebied beogen we een transformatie van een onaantrekkelijk (zwaar) bedrijventerrein naar een uitnodigend gemengd gebied met lichte bedrijvigheid, wonen, recreatie en groen. Die transformatie gebeurt niet vanzelf, dat vraagt een aanjager, een katalysator voor de ontwikkeling. Een ontwikkeling die het gebied zichtbaar maakt en een aantrekkelijk vestigingsklimaat biedt voor nieuwe bedrijvigheid en vrijetijdseconomie. Het realiseren van een nieuwe stadsentree door het Transformatiegebied trekt deze transformatie los. Bij realisatie van een nieuwe stadsentree in het Transformatiegebied kan het visitekaartje van Meppel optimaal worden ingevuld. De realisatie van de stadsentree versterkt zo het vestigingsklimaat in het gebied, zo blijkt uit de MKBA. Uit te geven kavels langs de stadsentree zijn couranter en leveren een financiële meerwaarde op.

7.2.2. Leefbaar woongebied

We streven naar een duurzaam woonklimaat in het gebied. Dat is een uitdaging gezien de huidige geluidsbelasting van industrie en infrastructuur. De leefbaarheid van de woonbuurten langs de Steenwijkerstraatweg staat momenteel onder druk. Met 11.000 voertuigen per etmaal is de Steenwijkerstraatweg één van de drukste gemeentelijke wegen van Meppel. Met het realiseren van een nieuwe stadsentree vermindert de geluidsdruk en verkeersuitstoot langs deze weg. Langs het tracé tussen de Zomerdijk en de N375 ontstaat ruimte voor gebruiksgroen en wordt de sociale en ruimtelijke barrièrewerking van de weg beperkt. Het woongenot in de Watertorenbuurt zal aanzienlijk toenemen, evenals de woningwaarde.

De nieuwe stadsentree brengt in het Transformatiegebied een nieuwe geluidscontour met zich mee. Deze ligt in een gemengd gebied, dat zo ingericht kan worden dat nieuwe (niet geluidsgevoelige) functies de geluidsuitstraling op het achterliggende gebied verminderen. Per saldo verwachten we met de realisatie van een nieuwe stadsentree een positief effect op een duurzaam woonklimaat.

7.2.3. Verkeerskundige verbetering

In het toekomstperspectief is sprake van een westelijke en oostelijke ontsluiting van Nieuwveense Landen. Vanaf de oostelijke ontsluiting vormt de nieuwe noordelijke stadsentree een logische verbinding naar de (binnen)stad. Het draagt bij aan een goede en veilige verbinding tussen Nieuwveense Landen en de voorzieningen in de (binnen)stad. Aan dit totaalbeeld is verkeerskundig gerekend (zie bijlage 3 van de Variantenstudie nieuwe noordelijke stadsentree). Hierbij is het verschil in beeld gebracht van het toekomstperspectief met huidige stadsentree en met realisatie van een nieuwe stadsentree. Uit de berekeningen komt naar voren dat richting de A32 sprake is van een duidelijke afname van de reistijd van ruim 30 seconden ten opzichte van de situatie met huidige stadsentree. Ook richting Nijeveen is sprake van een afname van de reistijd ten opzichte van de autonome situatie. Richting Zwartsluis ontstaan er geen verbeteringen in de reistijden via de nieuwe noordelijke stadsentree, omdat de route iets langer wordt. De berekening laat zien dat we per saldo kunnen spreken van een verbetering van de doorstroming door de realisatie van een nieuwe stadsentree, ten opzichte van het handhaven van de huidige.

De situatie met nieuwe stadsentree geeft ook invulling aan het versterken van de regionale functie van de N375. De provincie Drenthe wil als wegbeheerder dat de N375 in de toekomst haar regionale functie kan behouden, liefst nog versterken. Belangrijk hierin is geen verdere toename (liefst afname) van het aantal aansluitingen en een vormgeving die past bij de functie van de weg (een doorgaand karakter). Met realisatie van een nieuwe stadsentree binnen het toekomstperspectief geven we hier invulling aan. We kunnen met de nieuwe noordelijke stadsentree de ontsluitingsstructuur aan de noordzijde van Meppel toekomstbestendig inrichten.

Een nieuwe noordelijke stadsentree draagt tevens bij aan de verkeersveiligheid. Realisatie van een nieuwe stadsentree geeft de mogelijkheid deze verbinding zo veilig mogelijk in te richten voor alle verkeerstromen. De afname van autoverkeer op de Steenwijkerstraatweg brengt kansen met zich mee om de verkeersveiligheid te vergroten. Een veilige fietsroute tussen de (binnen)stad en Nieuwveense Landen is uitgangspunt. Dat geldt ook voor een goede verkeersontsluiting tussen de Zomerdijk, als toegang vanaf Meppel zuid, en de (binnen)stad. Hoe dit samen kan worden vormgegeven tot een duurzaam eindplaatje voor de fiets en de auto, bepalen we in de verdere uitwerking.

7.3. Reservering in bestemmingsplan

We zien dat de aanleg van een nieuwe noordelijke stadsentree meerwaarde heeft ten opzichte van het handhaven van de huidige stadsentree. Aanleg van een nieuwe stadsentree ondersteunt de ambitie vanuit de Structuurvisie ten aanzien van een duurzame ontsluiting en leefbaar woonklimaat. Het is tevens aanjager voor de transformatie in het gebied. Kortom: het toekomstbeeld mét nieuwe noordelijke stadsentree biedt het beste ontwikkelperspectief voor het Transformatiegebied. We willen daarom de realisatie van een nieuwe stadsentree mogelijk maken. Daarvoor nemen we in het bestemmingsplan een reservering op. Dit is nodig om ruimte te maken voor de aanleg van een nieuwe stadsentree.
Zonder planologische reservering is een nieuwe stadsentree niet realiseerbaar.

Vertrekpunt ten aanzien van de noordelijke stadentree is:
- **We nemen een reservering op in het bestemmingsplan Transformatiegebied om het realiseren van een nieuwe noordelijke stadsentree mogelijk te maken.**

Het opnemen van een reservering betekent dat we de intentie uitspreken om binnen de looptijd van het bestemmingsplan de nieuwe stadsentree te realiseren. Dit is geen uitvoeringsverplichting. Het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte heeft een looptijd van 20 jaar. Dit geeft ons de gelegenheid om de komende jaren de benodigde middelen te reserveren voor de investering en op zoek te gaan naar mogelijke subsidie. Het opnemen van deze reservering geeft ook duidelijkheid naar initiatiefnemers en partners in de ontwikkeling.

Het is ook mogelijk om de nieuwe noordelijke stadsentree gefaseerd aan te leggen. Aanleg van de eerste fase van de stadsentree is op kortere termijn verkeerskundig en technisch mogelijk. De MKBA laat zien dat een gefaseerde aanleg gunstig is omdat de kosten nog relatief beperkt zijn en een deel van de baten wel wordt gerealiseerd. Of en op welke wijze we de stadsentree faseren en op welke termijn moeten we nog uitwerken. Daarbij zijn andere nog te nemen keuzes van belang, zoals over de ligging van de ongelijkvloerse fietspassage bij de N375, de ontwikkelrichting en ontsluiting van Nieuwveense Landen en definitieve inrichting van knooppunt watertoren. De keuze voor een nieuwe stadsentree is hierin een eerste stap. Bij de nadere uitwerking van de nieuwe stadsentree beschouwen we deze in de context van de gehele ontsluitingsstructuur voor de noordzijde van Meppel. Een robuuste en toekomstbestendige oplossing en een goede verkeersontsluiting naar de binnenstad staat hierbij voorop.

Vertrekpunten ten aanzien van de noordelijke stadsentree zijn:
- **Realisatie van de nieuwe stadsentree levert een verkeerskundige verbetering op**
- **Behoud van een goede verkeersontsluiting naar de binnenstad, zowel vanaf de nieuwe stadsentree als vanaf de Zomerdijk**
- **Een gefaseerde aanleg van de stadsentree levert geen verslechtering op ten opzichte van de huidige situatie en is verkeerskundig aanvaardbaar**
- **Behoud en versterken van een veilige fietsroute tussen Nieuwveense Landen en de (binnen)stad**

7.4. Voorkeursvariant nieuwe stadsentree

We hebben bekeken welke varianten mogelijk zijn voor een nieuwe noordelijke stadsentree door het Transformatiegebied (zie Variantenstudie nieuwe noordelijke stadsentree). Er zijn hierbij zeven varianten beschouwd. De varianten zijn onderling vergeleken met betrekking tot het effect op huidige en gewenste functies en het ruimtelijk en verkeerskundig effect. Daarnaast is gekeken naar de haalbaarheid van de varianten, kijkend naar bijvoorbeeld de benodigde investeringen en de mogelijkheden voor fasering.
Uit de verkenning komt variant 1a als voorkeursvariant naar voren.

Een toelichting op de voorkeursvariant wordt hieronder gegeven. We kiezen voor deze voorkeursvariant omdat deze variant zich met name onderscheidt in de meerwaarde voor de gebiedsontwikkeling, de directheid van de stadsentree en de haalbaarheid van de realisatie. In de volgende paragrafen wordt dit toegelicht.

Vertrekpunt ten aanzien van de noordelijke stadsentree is:

- **We baseren de reservering voor de nieuwe noordelijke stadsentree in het bestemmingsplan op variant 1a als voorkeursvariant.**

7.4.1. Beschrijving voorkeursvariant

Een mogelijke verkeerskundige uitwerking van de voorkeursvariant is hiernaast weergegeven. Dit is gedaan om de ligging en het verloop van het tracé te bepalen. Het tracé van deze variant heeft een gestrekt karakter, het is alleen gebogen bij de aansluiting op de turborotonde N375 en bij aansluiting op de Ceintuurbaan. De nieuwe stadsentree wordt voorzien van parallelwegen voor de directe ontsluiting van de aangelegen kavels.



De nieuwe stadsentree sluit in deze mogelijke uitwerking als doorgaande weg op de Ceintuurbaan aan. De aansluiting op de N375 is ingetekend via een turborotonde. Het precieze ontwerp en de wijze waarop de aansluitingen worden vormgegeven, bepalen we in de verdere uitwerking. Hierbij is een goede fietsstructuur en aansluiting op de bestaande wegen randvoorwaarde.

7.4.2. Meerwaarde voor de gebiedsontwikkeling

De voorkeursvariant maakt een realistische ontwikkeling mogelijk, passend bij de rol van de gemeente: het aanjagen van de transformatie. Bestaande bebouwing geeft al een eerste invulling aan de entree, van waaruit de markt het gebied verder kan transformeren. Bij deze variant ontstaan gunstige aaneengesloten verkavelbare gebieden met een duidelijke eigen identiteit. Dit zijn grotere en goed te regisseren ontwikkelgebieden, waar een gemengde invulling (wonen, bedrijvigheid etc.) tot stand kan komen. Het tracé verhoudt zich goed tot de wens naar duurzaam wonen in het Transformatiegebied, zowel voor bestaande woningen als nieuw toe te voegen woningen. De bij ons bekende initiatieven uit de markt krijgen bij deze variant de benodigde ruimte om te ontwikkelen.

7.4.3. Logisch en direct als stadsentree

De voorkeursvariant voldoet aan de ambitie een verkeerskundig en ruimtelijk directe stadsentree te realiseren. De variant is heel direct en zorgt voor een logische verbinding tussen de stad en de N375. Deze vormgeving is positief voor de verkeersveiligheid, door goed zicht en overzichtelijke kruispunten en aansluitingen. Het heeft een duidelijke kop en staart, die kan worden gemarkeerd door invulling van bijzondere kavels. Via het gestrekte tracé is direct zicht op de kerktoren vanaf de N375 tot de Ceintuurbaan. Het tracé sluit aan op bestaande bebouwing van de Galgenkampsweg, de brandweerkazerne en het kenmerkende bedrijfspand aan de Paradijsweg. Het nieuwe medisch centrum luidt de overgang in naar de Ceintuurbaan.

7.4.4. Realistisch en haalbaar

De voorkeursvariant is het meest haalbaar en geeft daarmee duidelijkheid over de ontwikkelrichting. Het is een variant waarbij weinig eigendom van derden nodig is en de impact op bestaande structuren het minst groot is. Het roept geen rigoureuze transformatie op. Het is goed mogelijk de aanleg van de voorkeursvariant gefaseerd te realiseren, gebruik makend van de huidige Galgenkampsweg en -brug. Uit onderzoek blijkt dat dit technisch en verkeerskundig haalbaar is. De eerste fase kan zonder grote (tijdelijke) investeringen worden gerealiseerd. Of en op welke wijze we de stadsentree faseren en op welke termijn moeten we nog uitwerken. De precieze vormgeving van de eerste fase en de aansluiting maakt hier onderdeel van uit. Voorop staat dat een goede verkeersontsluiting naar de binnenstad gewaarborgd blijft.

Wat belangrijk is gebleken, is snel duidelijkheid voor ondernemers in het gebied over de ligging en realisatie van de stadsentree. De keuze voor een nieuwe stadsentree is voor hen bepalend in hoe ze verder kunnen. Dat kunnen we met deze variant en de mogelijke fasering hierin bewerkstelligen. Voor een zeer groot deel van het gebied geeft het de noodzakelijke en gevraagde duidelijkheid.



Hoofdstuk 8 Ruimtelijke aspecten

De ruimtelijke aspecten betreffen de fysieke kant van de openbare ruimte en de gebouwde omgeving. In dit hoofdstuk geven we de vertrekpunten weer voor de aspecten stedenbouw, cultuurhistorie, openbare ruimte en waterkwantiteit en -kwaliteit.

8.1. Stedenbouw

Het Transformatiegebied kent een ruimtelijke hoofdopzet van structuren en gebieden. De **historische structuur** van historische invalswegen en de waterstructuur vormt de ruggengraad van het gebied. Binnen het raamwerk zijn vier verschillende kwadranten te onderscheiden, de **deelgebieden**. Deze deelgebieden hebben elk een eigen karakter, gerelateerd aan de ligging en historische context van het deelgebied. In het gebied zijn en worden ook **moderne structuren** geïntroduceerd, die hun eigen uitstraling kennen, los van de historische context. Daar waar structuren elkaar kruisen, ontstaat een bijzondere plek, een **knooppunt**. Deze ruimtelijke hoofdopzet is terug te zien in de hiernaast weergegeven ambitiekaart (zie ook bijlage 3).



Vertrekpunten ten aanzien van stedenbouw zijn:

- **Respecteren en waar mogelijk herstellen van de historische structuur van invalswegen, water en de verkavelingstructuur**
- **Realiseren van onderscheidende deelgebieden met een stedelijk karakter en Meppeler maat**
- **Zorgvuldige overgangen tussen nieuw en bestaand**
- **Moderne structuren zijn herkenbaar en onderscheiden zich van de historische structuur**
- **Knooppunten hebben een onderscheidende vormgeving en bijzondere functies**

8.1.1. Respecteren en waar mogelijk herstellen van de stedenbouwkundige structuur

De stedenbouwkundige structuur in het gebied bestaat uit de historische wegen, water en verkavelingspatronen. Deze structuur is door de tijd heen een duurzaam en flexibel raamwerk voor ontwikkeling gebleken. We willen dat deze structuren een verbijzondering blijven ten opzichte van de onderliggende gebieden. Voor structuren met hoge cultuurhistorische waarde streven we naar behoud en herstel van die waarde. Deze ambitie is hieronder per structuur uitgewerkt.

Historisch Lint Steenwijkerstraatweg en Noordeinde
De Steenwijkerstraatweg en Noordeinde zijn historische uitvalswegen van Meppel. We willen dat de historische kenmerken van deze linten behouden blijven en waar mogelijk worden versterkt. Kenmerkend is het dwars- en langsprofiel met een zichtlijn op de watertoren. Nabij het centrum is sprake van gesloten gevelwanden dicht op de weg. Naar de rand van de stad gaat dit over in een half open bebouwingspatroon, verder van de weg af. Het lint onderstreept het klein-stedelijke karakter van Meppel. Dit is zichtbaar in bebouwing met overwegend één bouwlaag met kap en een combinatie van hoofdzakelijk woningbouw met industriële en zelfs agrarische bebouwing. Er is een diversiteit aan functies waarbij het Noordeinde in vorm en functie nog refereert aan haar institutionele verleden. De bebouwing langs het lint heeft een overwegend monumentale uitstraling. Om het karakter van historische invalsweg te behouden is het van belang dat de route een functionele rol blijft vervullen.

Drentse Hoofdvaart en Meppelerdiep
De kanalen vertellen over een ruime eeuw watergeschiedenis van Meppel. Kades en oevers, insteekhavens, jaagpaden, bruggen, sluizen en industriële bebouwing geven de kanalen een herkenbare en robuuste kwaliteit en samenhang. We willen dat deze uitstraling behouden blijft. Karakteristiek zijn de industriële clusters van (ook diverse) functies, passend bij de uitstraling langs het kanaal. Elk cluster heeft haar eigen vorm, beeld en samenhang. We streven ernaar de transformatie langs het kanaal vorm te laten vinden in dergelijke clusters. Langwerpige gevelwanden, zoals grachtenpanden en pakhuiswanden, passen hier niet bij als overwegende structuur. Een wand mag wel als onderdeel van een grootschaliger cluster (zoals bij Agrifirm). De randen van de clusters grenzen aan elkaar of er ligt een functionele ruimte tussen.

Langs het Meppelerdiep ligt de focus op een directe verbinding van bedrijvigheid en bebouwing met het water. Langs de Drentse Hoofdvaart streven we naar een combinatie tussen bedrijfs-, woon- en recreatieve functies en openbare ruimte met verblijfsfunctie. Hier kan een grotere diversiteit in gebruik en functie tot uiting komen. Aan beide zijden krijgt de zone langs de Drentse Hoofdvaart grotendeels een openbare functie. We willen dat het jaagpad als openbare recreatieve (fiets)verbinding blijft fungeren, waarlangs het historisch beeld kan worden beleefd. Vanwege de rioolstreng langs de noordwestzijde geldt ook hier dat de zone langs het kanaal een openbare functie krijgt.

Mallegat
Het Mallegat markeert de grens tussen binnenstad en het Transformatiegebied en laat aan weerszijden van de gracht een ander beeld zien. Langs het Mallegat zijn verschillende tijdsperioden zichtbaar. De bebouwingstypen langs het Mallegat zijn stoer en industrieel, met een overgang naar wonen richting het oosten. Er is sprake van een grote schaal, maar met lokale contrasten. Dit karakter van het gebied willen we behouden. Daarbij streven we wel naar een meer uniform beeld met een gezicht naar het water. We willen 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 de kades van het Mallegat streven we naar een openbare ruimte met een uitnodigende groene verblijfskwaliteit.

Verkavelingstructuren
Aan de noordzijde van de Drentse Hoofdvaart, het oorspronkelijke veengebied, is een diagonale verkavelingstructuur nog herkenbaar. Dit loopt door als slagenlandschap van de Nijeveense Polder. Ten zuiden van de vaart, op het zand, is in de loop der tijd een onregelmatig blokvormig kavelpatroon ontstaan. Beide patronen vinden we de basis voor de ontwikkeling, waarbij we het verschil laten zien aan beide zijden van de vaart.

8.1.2. Onderscheidende deelgebieden met stedelijk karakter en Meppeler maat

We streven voor de deelgebieden Steenwijkerstraatweg, Oude Vaart en Schoolstraat naar ontwikkeling waarbij rekening wordt gehouden met de geschiedenis van het betreffende deelgebied. We streven in alle deelgebieden naar een gebied waar het levendig is en waar bebouwing, functies en openbare ruimte op elkaar zijn afgestemd. Zichtbare en herkenbare functies vormen de basis, maar er is ruimte voor (nieuwe) verrassende functies: er wordt gewerkt, gewoond en ontspannen.

De ‘Meppeler maat’ is uitgangspunt, dit betekent: 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. Alzijdigheid vinden we de norm bij ontwikkeling en anonieme situaties worden vermeden. Naar het water toe is altijd een ‘gezicht’ en (openbare) toegankelijkheid. Voorkanten zijn naar de openbare ruimte gericht en buitenterreinen hebben een hoge kwaliteit.
Het onderscheidende karakter per deelgebied is hieronder uitgewerkt.

Steenwijkerstraatweg

Dit deelgebied kent een rechtlijnige regelmatige structuur van verkavelingslijnen, waterlijnen en zichtlijnen. Deze zijn uitgangspunt bij de ontwikkeling en geven regelmaat en een logische indeling aan het gebied. De kavels passen bij deze structuur en regelmaat. De overgang naar de woonbuurt Rond de Watertoren willen we zorgvuldig vormgegeven. Dit gaan we de komende periode samen met de buurt verder invullen.

Oude Vaart

In dit deelgebied is de onregelmatigheid uitgangspunt. Voorop staat de verbinding vanuit de Haveltermade in oost-west richting. We streven naar een doordringbaarheid van het gebied met openbare ruimtes en routes vanuit deze wijk richting de Drentse Hoofdvaart. We streven daarbij naar minimaal twee doorsteken in oost-west richting. Minimaal wordt dit vormgegeven als wandeldoorsteek, met openbare groene verblijfskwaliteit. Hierlangs moet een gezicht ontstaan, het is zichtbaar, met hoogwaardige kwaliteit en geen achterkantengevoel.

Molenpad/Schoolstraat

In dit deelgebied is sprake van een grote maat, met een heldere structuur van weg en water. We streven naar versterking van de verblijfskwaliteit door het verder invullen van het voetgangersdomein. Ruimtelijk zien we graag een verheldering van de overgang tussen bebouwing en openbaar en meer oriëntatie op de openbare ruimte. Kansen liggen met name rond het Mallegat (zie 8.1.1.).

8.1.3. Zorgvuldig vormgeven overgangen nieuw-bestaand

We vinden het belangrijk dat zorgvuldig wordt omgegaan met de overgang tussen bestaande gebieden en nieuwe ontwikkeling in deelgebieden. Tussen de deelgebieden ligt veelal een structuur (weg of water) die de overgang vormgeeft. Daar waar dit niet het geval is, krijgen verbindingen (groen, water, wegen) een eenduidig profilering en uitstraling. We streven naar balans tussen continuïteit in bebouwing en ruimte voor eigenheid van een gebied. Wanneer er een verandering optreedt, is er steeds een opgave om de aansluiting op de bestaande omgeving goed vorm te geven. Dit is dynamisch: nu nieuw is volgend jaar bestaand.

8.1.4. Herkenbare moderne structuren

Moderne wegstructuren zijn in de loop der jaren geïntroduceerd in het gebied of worden nog toegevoegd. Deze structuren hebben geen binding met de historische context van het gebied. We streven naar een herkenbaar en eenduidig beeld van deze structuren. Het beeld van de moderne structuren onderscheidt zich nadrukkelijk van de historische invalswegen. Het gewenste beeld is per moderne structuur hieronder uitgewerkt.

Provinciale weg N375
Daar waar de N375 op hoogte is, vormt de weg echt een doorgaande structuur waar je van bovenaf op de stad neerkijkt. Daar waar de weg op maaiveld komt, zo rond het Transformatiegebied, ontstaat contact met Meppel. De N375 zien we hier als groene parkway door de stad. De weg is gericht op doorstroming richting eindbestemming, maar laat tussen het groen wel de stad zien. Dit gebeurt door een serie van objecten in het groen (zoals de scheepswerf, watertoren en schoolgebouw), met een diverse karakteristiek. Het groen is wisselend van karakter, van gras, boomgroepen tot bosschage. Aan beide zijden van de weg is de diagonale landschapsstructuur zichtbaar in perceelsgrenzen, wegen en water. Het beeld langs de parkway is verrassend, maar vormt wel een eenheid. We zien graag bij de ontwikkeling dat deze objecten in het groen worden aangevuld, binnen diezelfde eenheid en met respect voor de diagonale structuur. De combinatie van de objecten in het groen en het volgen van de diagonale structuur dragen bij aan de landschappelijke inpassing van deze (voorlopige) stadsrand.

Ceintuurbaan
De Ceintuurbaan heeft, als geïntroduceerde structuur, van zichzelf geen vaste structuur of profiel. Het heeft de uitstraling van een functionele ontsluitingsstructuur. Het toont de randen van de aanliggende buurten en is van die kwaliteit afhankelijk. Bij ontwikkeling langs de Ceintuurbaan streven we daarom naar een hoge kwaliteit met aandacht voor de uitstraling naar de weg.

Nieuwe noordelijke stadsentree
Door het introduceren van een nieuwe noordelijke stadsentree ontstaat een nieuwe structuur. De nieuwe stadsentree krijgt een eigen gezicht en vormt het visitekaartje van Meppel. Er is sprake van een ruim profiel, begeleid met bomenrijen. Je blik wordt hierdoor gekanaliseerd richting het centrum, met als oriëntatiepunt de kerktoren. Naar buiten rijdend is het zicht op het groen van de parkway N375, waardoor je de stad wordt uitgeleid. Dat zicht over de weg voert de boventoon. Langs de weg liggen representatieve functies, die op belangrijke plekken een herkenningspunt vormen.

In het deelgebied Steenwijkerstraatweg versterkt de nieuwe stadsentree de rechtlijnige diagonale structuur. Het beeld langs de stadsentree is hier regelmatig en rechtlijnig. In het gebied de Oude Vaart ontstaat rond de nieuwe stadsentree een meer organisch beeld.

8.1.5. Knooppunten met bijzondere functies en vormgeving
De knooppunten in de stedenbouwkundige structuur zijn voorwaarde voor een goede herkenning en verblijfskwaliteit van het gebied. We streven naar het verder uitbouwen tot ruimtelijke hotspots, waar dat mogelijk is. Van belang zijn de functies en vormgeving van deze strategische plekken. Hieronder is per knooppunt weergegeven welke kwaliteit we voorstaan.

Knooppunt Watertoren
Dit is een strategisch knooppunt waar het historisch lint zich splitst in 3 richtingen. Kenmerkend voor dit knooppunt is de open groene ruimte, waarin verkeersroutes samenkomen en de aanwezigheid van de beeldbepalende watertoren. De begrenzing van de open groene ruimte is enigszins diffuus, maar wordt begrensd door de Nijeveensewegbuurt, watertorenbuurt en de oude school. De huidige open groene ruimte willen we behouden, evenals de verkeersfunctie van de ruimte. Het groen blijft hier ondersteunend aan het verkeer, maar we zoeken naar verbreding naar een meer recreatieve en verblijfsfunctie.

De watertoren markeert de ruimte en maakt deze herkenbaar. We bieden ontwikkelingsruimte bij de watertoren, om deze een duurzame functie te geven. Hierbij vragen we een hoge kwaliteit, vanwege het bijzondere karakter van deze plek. Van belang is hier een plek te creëren, met de watertoren als focuspunt in het landschap, zichtbaar vanuit de vier richtingen die hier samenkomen. De ontwikkeling moet onderdeel uitmaken van het cultuurhistorische ensemble van watertoren, Nijeveense grift, sluis en sluiswachtershuisje.

Knooppunt Steenwijkerstraatweg-Zomerdijk
Dit punt is een historisch knooppunt in de knik van het lint Steenwijkerstraatweg met de Zomerdijk. De plek is mede bijzonder vanwege de functie als middeleeuwse waterkering en de ligging van een galgenveld. Het zichtbaar maken van deze historie is een mogelijke kans. Uit cultuurhistorisch oogpunt zien we hier graag herstel van de wand langs het lint, met een kleinschalig karakter. De doorgaande beleving van het historische lint staat voorop. Het knooppunt kent een heterogeen karakter, met diverse functies. Dit willen we behouden.

Knooppunt Galgenkampsbrug
Hier ligt een kruispunt van water en wegverbinding. De beleving is hier gericht op de het Meppelerdiep / Drentse Hoofdvaart en haar industriële functies. Er is sprake van een sterk contrast van kleine schaal (woningen bij de brug) en grote schaal (gebouwen Agrifirm en maatvoering van het kanaal). Deze uitstraling willen we behouden en versterken. We streven naar een sterkere markering van bebouwing dicht op het kruispunt en met hoogwaardige architectuur. Het mogen vier verschillende gezichten zijn, maar deze moet zich wel richten op de weg en het water.

Knooppunt Schoolstraat
Rond de rotonde bij het politiebureau is sprake is een geleidelijke overgang van industriële functies naar wonen, van west naar oost. Het knooppunt heeft daarom twee gezichten. De westzijde heeft een grote korrel met als functie stedelijke voorzieningen. De oostzijde kent een kleinere korrel met functie wonen. Deze kenmerken, zowel qua schaal als functie, willen we behouden. We zien graag dat voorkanten meer gericht zijn naar het knooppunt.

Knooppunt Molenhoek / Meursingeweg
Ten zuiden van de Agrifirm ligt een kans een knooppunt toe te voegen. Hier kan de kwaliteit langs het water verbonden worden met de noordwesthoek van de binnenstad. Een doorsteek over de Meursingeweg naar de kade langs het Meppelerdiep zorgt voor een verrassend zicht. Hier willen we de openbare functie verder versterken met zicht op het water. We zien hier grote contrasten in milieutype, maatvoering en soort bebouwing. Stoere en karakteristieke architectuur aan de Meursingeweg vertellen het verhaal van de historische ontwikkeling van de bijzondere waterstructuur. Hier voel je echt het industriële verleden van Meppel, van de panden tot het type bestrating. Deze kenmerken willen we behouden.

Aansluiting nieuwe stadsentree - N375
Invulling van de aansluiting van de noordelijke stadsentree is nog een ontwerpvraagstuk. De oriëntatie zal hier vooral verkeerskundig zijn. We zien graag dat de entree naar de stad hier wordt geduid aan de hand van een markante invulling of duidelijke overgang.

Nieuwe brug stadsentree-Drentse Hoofdvaart
Dit punt luidt een overgang in van het deelgebied Steenwijkerstraatweg naar de Oude Vaart. Deze overgang is zichtbaar in de uitstraling van de weg. De brug vormt tevens een kruispunt tussen weg en water. Het knooppunt moet hier gevormd worden door de omgeving, waarbij onderscheid zichtbaar is tussen beide zijden van het water. Focus ligt daarbij dus niet op de brug. Dat vraagt een ‘open’ brug, die maximale beleving van het water mogelijk maakt en geen aandacht trekt als element op zichzelf.

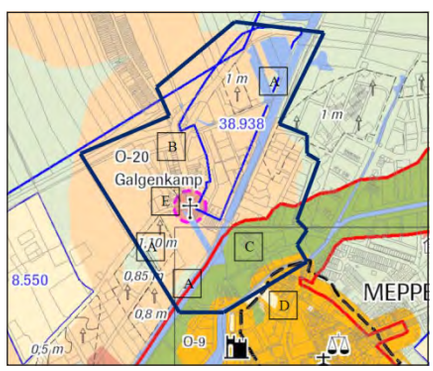
8.2. Cultuurhistorie
De stedenbouwkundige structuur, zoals beschreven in de vorige paragraaf, is geënt op de cultuurhistorische ontwikkeling van het gebied. Tussen deze structuren hebben de gebieden zich afzonderlijk en wisselend ontwikkeld. Er is geen sprake van één historisch verhaal van het gehele Transformatiegebied. Elke structuur of plek heeft zijn eigen verhaal. We streven ernaar de lokale geschiedenis van het gebied uit te dragen. Het vertellen van een lokaal verhaal, maar ook het maken van nieuwe verhalen.

De vertrekpunten met betrekking tot cultuurhistorie zijn:

- **Respecteren en benutten van archeologische waarden en het verhaal achter een vondst zichtbaar maken**
- **Respecteren van monumentale gebouwen en bomen**
- **Respecteren en hergebruik van beeldbepalende panden en het verhaal achter de gevel zichtbaar maken**
- **Ruimte voor toekomstig gebouwd en groen erfgoed**

8.2.1. Respecteren en benutten van archeologische waarden

Er gelden randvoorwaarden vanuit archeologie. Archeologische waarden zijn te verwachten in de oranje gebieden (middelhoge verwachting) vanwege de zandondergrond. Tevens in het groene gebied (middelhoge verwachting) rondom de beek Wold Aa. In de randzone rond het centrum (donkergeel) ligt een hoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden gelden randvoorwaarden vanuit archeologie.
De meest bijzondere archeologische plek met een verhaal is de “Galgenkamp”. Vanwege het feit dat er onder de galg begraven werd (in de openlucht), gelden hier strenge eisen bij ontwikkeling. Naast de randvoorwaarde ten aanzien van respecteren van deze waarden, streven we waar mogelijk naar het benutten van het verhaal achter de vondst.



8.2.2. Respecteren van monumenten

Er staan 3 monumenten in het gebied: de garage Automobielen Greve, de Watertoren en graansilo van Agrifirm (blauwe ster op de kaart). Bij de watertoren beschouwen we het ensemble van de monumentale watertoren (provinciaal monument), de Nijeveense grift en het sluiscomplex als waardevol.
De aanwijzing tot monument brengt met zich mee dat behoud van de monumentale kwaliteit hier voorop staat. In het gebied staan ook een aantal gemeentelijke en provinciale monumentale bomen (groene stip op kaart). Ook hiervoor staat behoud van de kenmerken van deze bomen voorop.



8.2.3. Respecteren en hergebruik van beeldbepalende panden

Er zijn daarnaast diverse beeldbepalende panden in het gebied. Veelal gelegen binnen de historische structuur van Steenwijkerstraatweg, Noordeinde en Zomerdijk en het complex van Agrifirm. Op de bedrijfsterreinen Steenwijkerstraatweg en Oude Vaart zijn de loods van de scheepswerf Wout Liezen en het pand van Hemos als bijzonder aan te merken. Voor de beeldbepalende panden streven we naar behoud of hergebruik met respect voor de kwaliteiten. We zien daarbij graag een koppeling aan een nieuwe functie die het verhaal achter de gevel zichtbaar en beleefbaar maakt.

8.2.4. Ruimte voor toekomstig gebouwd en groen erfgoed

Bouwwerken en bomen van nu kunnen de monumenten van de toekomst zijn. We stimuleren het toevoegen van nieuwe beeldbepalende panden of elementen bij de ontwikkeling. Bij de ontwikkeling bieden we ruimte om dit op bijzondere locaties te realiseren.

8.3. Openbare ruimte

We streven naar een openbare ruimte die toegankelijk is en verblijfskwaliteit en gebruikswaarde heeft. Een openbare ruimte met toekomstwaarde. Wegprofielen zijn functioneel en afgestemd op de verkeercategorie. Parkeerruimte is afgestemd op de functie en waar mogelijk multifunctioneel. Groen is zichtbaar en nodigt uit tot ontmoeten en bewegen.

De vertrekpunten met betrekking tot de openbare ruimte zijn:

- **Bijzonder milieu langs het water, met minimaal 1 zijde openbare verblijfskwaliteit**
- **Goede balans tussen groen en verhard met een hoger percentage groen en toename van boomkroonvolume**
- **Behoud van de bedrijfsmatige vaarweg en recreatieve vaarroute van de kanalen**
- **Behoud en versterken van de groenblauwe structuren en uitbreiden in noordwestelijke richting**
- **Beleefbaar water mogelijk maken, waaronder het herstel van de Nijeveense Grift**
- **Duidelijke en uitnodigende verbindingen naar binnenstad, buitengebied en omliggende parken**
- **Functiegerichte parkeernormering**
- **Fietsen en wandelen zijn integraal onderdeel van het gebied, met behoud van fietsroutes**
- **Respecteren en vergroten van de natuurwaarden en de beleving hiervan**

8.3.1. Bijzonder milieu langs het water

We streven naar een bijzonder milieu aan het water, waar het water interactie heeft met de functies rondom. Water is aan minimaal 1 zijde openbaar toegankelijk en heeft hier een openbare (groene) verblijfskwaliteit met zicht op het water. We willen gebruik aan, op of in het water stimuleren. Het moet duidelijk zijn waarvoor het water is bedoeld.

Langs de Drentse Hoofdvaart ligt onder de Galgenkampsweg een belangrijke rioolstreng. Deze verzorgt de afvoer voor geheel Meppel zuid. De grond boven deze streng kan niet worden uitgegeven, dus we gaan hier uit van een openbare invulling met weg of openbare ruimte. Omleggen is zeer kostbaar en ook dan geldt dat de grond erboven niet uitgeefbaar is.

8.3.2. Goede balans tussen groen en verhard

We streven naar een vergroting van huidige percentage groen (nu 5%) vanwege de leefbaarheid, klimaatontwikkeling en een prettige woon- en werkomgeving. Daarbij hoort ook een groei van het kroonvolume van bomen in het gebied. Bomen staan daarbij op de juiste plek, waar zij een toegevoegde waarde hebben door hun grootte, structuur, vorm en natuurwaarde en waar zij oud kunnen worden. Groen wordt met name ingezet voor:

- Accentueren van bijzondere plekken en begeleiding van structuren
- Verblijfskwaliteit nabij wonen en recreatieve functies
- Uitnodigende bedrijfsomgeving op zichtlocaties
- Verbindingen voor wandel en fiets

We gaan er vanuit dat we met deze ambitie ook invulling geven aan de opgave voor de klimaatbestendige stad.

8.3.3. Behoud van de vaarweg en vaarroute kanalen

Het Meppelerdiep is tot de Galgenkampsbrug een vaarweg klasse Va. De Drentse Hoofdvaart is vanaf deze brug tot aan de scheepswerf Wout Liezen een vaarweg klasse IV. Tot deze scheepswerf worden de kanalen bedrijfsmatig gebruikt en maakt het onderdeel uit van de Port of Zwolle. Daarnaast wordt de vaarweg voor recreatief vaarverkeer gebruikt. Uitgangspunt is de functie vaarweg te behouden, evenals de vaarroute over de kanalen. Dit betekent dat een beweegbare brug nodig is, met voldoende doorvaarbare breedte.

8.3.4. Behoud en versterken van de groen(blauw)e structuren

Uitgangspunt is behoud van de groenblauwe hoofdstructuur langs de Drentse Hoofdvaart, Meppelerdiep en het Mallegat. Deze structuren zijn beschreven in paragraaf 8.1.1. Daarnaast streven we naar het uitbreiden van de groenblauwe structuur vanaf de Drentse Hoofdvaart richting het buitengebied (groenblauwe structuur Noordwest), in combinatie met een wandelroute. Hiervoor komt ruimte vrij langs de Steenwijkerstraatweg, met de komst van een nieuwe noordelijke stadsentree.

8.3.5. Beleefbaar water mogelijk maken

We streven naar herstel van de Nijeveense Grift tot zichtbare en beleefbare watergang. Het toevoegen van nieuw ervaarbaar water willen we overal mogelijk maken. Te denken valt aan bevaarbaar water als inprikkers vanaf de kanalen het gebied in, of het creëren van nieuwe waterpartijen in het gebied.

8.3.6. Duidelijke en uitnodigende verbindingen naar buiten

Er zijn duidelijke en uitnodigende verbindingen voor voetgangers, fiets en auto van en naar de binnenstad en het omliggende landschap. Dit wordt bereikt met oriëntatie door zichtlijnen, passende profielen en ruimtelijke typologieën, functies en bebouwingsdichtheid. Parken in de omgeving worden op een aantrekkelijke wijze ontsloten voor voetgangers vanuit de woonbuurten in het gebied.

8.3.7. Functiegerichte parkeernormering

We hanteren een parkeernorm, die afhankelijk is van de nieuwe functie binnen de ontwikkeling en voldoende ruimte biedt naar de toekomst. We streven hierbij naar samenwerking onderling, waarmee het ruimtegebruik en flexibiliteit van parkeren wordt geoptimaliseerd.

8.3.8. Fietsen en wandelen als integraal onderdeel van het gebied

We streven naar een heldere structuur en veilige routes voor fietsers en wandelaars en verbinding met bestaande fietsroutes. Vanuit gebieden buiten de routes zorgen we voor aansluitingen hierop.
We stellen fietsvoorzieningen niet afhankelijk van functies, het ondersteunt wonen, werken en recreatie.
We waarborgen de aansluiting op het buitengebied en de binnenstad. Als sprake is van een verzamelweg voor autoverkeer, dan ligt een fietsverbinding hierbij voor de hand.
We behouden de fietsroutes Steenwijkerstraatweg, Noordeinde, Zomerdijk en Paradijsweg.
We onderzoeken in hoeverre de route van bevoorrading van de Agrifirm kan worden aangepast ten gunste van de fietsveiligheid op kruispunt Molenpad-Noordeinde.

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

Voor natuur geldt als randvoorwaarde dat de ontwikkeling niet in strijd mag zijn met de natuurwetgeving. Ten aanzien van gebiedsbescherming wijst de planMER bij de Structuurvisie uit dat de transformatie en aanleg van een nieuwe stadsentree geen negatief effect heeft op beschermde gebieden. Op het moment dat voor uitplaatsing bedrijventerrein Noord uitgebreid moet worden, kan wel sprake zijn van een negatief effect. Voor soortbescherming geldt dat bij initiatieven onderzocht moet worden of beschermde soorten aanwezig zijn en wat het effect van de activiteit is op deze soorten. In dit gebied is bijvoorbeeld te denken aan vleermuizen, vogels en steenmarter.

De natuurwaarde van kanalen en grachten als ecologische snelweg en verbinding tussen leefgebieden, willen we behouden. Bij het realiseren van een nieuwe groenblauwe structuur Noordwest en eventueel nieuw water zetten we in op nieuwe natuurwaarde. We streven bij de ontwikkeling naar aaibare stadsnatuur, zoals aangegeven op de naastgelegen schoolplaat, zowel in bebouwing als op erven. Daarbij willen we educatie en kennisdelen over die natuurwaarde stimuleren.



8.4. Waterkwantiteit en –kwaliteit

In de paragraaf openbare ruimte is ingegaan op het ruimtelijke aspect van water en de gebruiks- en belevingswaarde ervan. Deze paragraaf gaat in op waterkwantiteit en -kwaliteit. De ontwikkeling mag geen verslechtering opleveren van oppervlaktewaterkwaliteit of waterkwantiteitsproblemen binnen of buiten het plangebied. Daar waar kansen zijn de situatie te verbeteren, grijpen we deze aan.

Vertrekpunten met betrekking tot waterkwantiteit en –kwaliteit zijn:

- **Klimaatbestendig rioleringssysteem**
- **Voldoende ruimte voor water in verhouding tot verhard oppervlak**
- **Behoud en versterken van het hoofdwatersysteem**

8.4.1. Klimaatbestendig rioleringssysteem

We streven naar gescheiden inzamelen van hemelwater en vuilwater bij ontwikkeling (aparte hemelwaterbuis bij gemengd stelsel of een nieuw gescheiden stelsel). Afgekoppeld water moet wel schoon zijn. Hierdoor kunnen we ook in de toekomst de waterkwaliteit waarborgen (minder overstort), evenals de effectiviteit van de zuivering. Het schone hemelwater wordt behouden in het gebied en vertraagd afgevoerd. Dit water mag geen negatief effect op de kwaliteit en het waterpeil van het ontvangende water veroorzaken.

8.4.2. Voldoende ruimte voor water in verhouding tot verhard oppervlak

Er is op dit moment geen actuele opgave met betrekking tot hemelwater, grondwater en oppervlaktewater in het gebied. Het gebied ligt wel deels buitendijks, maar het maaiveld is voldoende hoog, zodat het gebied geen risico loopt op overstroming bij een hoge waterstand. Randvoorwaarde is wel dat de huidige maaiveldhoogte behouden blijft.
Bij de ontwikkeling zal het verhard oppervlak ook eerder afnemen dan toenemen. Toch streven we naar het toevoegen van ruimte voor water bij ontwikkeling. Dit omdat we in dit gebied afkoppelen, waardoor het hemelwater in het gebied moet worden vastgehouden. Daarnaast bereiden we ons voor op de klimaatontwikkeling, waarbij heviger buien worden verwacht. Behoud van de vier overstorten in het gebied is daarom uitgangspunt.

8.4.3. Behoud en versterken van het hoofdwatersysteem

Tot het hoofdwatersysteem in het gebied behoren de Drentse Hoofdvaart en het Mallegat (onderdeel van het regionale systeem) en de Nijeveense Grift. De Drentse Hoofdvaart heeft een voorname functie voor de waterafvoer vanuit de regio en binnen Meppel. Het Mallegat verzorgt de afvoer van het water vanuit de Wold Aa. De Nijeveense grift heeft een belangrijke afvoerfunctie voor het landbouwsysteem in de Nijeveense Polder, evenals aanvoerfunctie via de inlaat nabij de N375. De vernauwing bij het Mallegat en de overkluizing van de Nijeveense grift zijn gevoeligheden in het systeem. Met de ontwikkeling kan de functie worden versterkt door deze gevoeligheden op te lossen.



Hoofdstuk 9 De vertrekpunten op een rij

In hoofdstukken 4 tot en met 8 zijn de vertrekpunten voor de ontwikkeling van het Transformatiegebied geschetst. Het gaat dan om de vertrekpunten voor respectievelijk milieu, de gewenste functies, de noordelijke stadsentree en ruimte. Deze vertrekpunten zijn een eerste stap richting het opstellen van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte voor het Transformatiegebied. De vertrekpunten geven per aspect aan welke kwaliteit we voorstaan, zonder hierin prioriteiten te stellen of gewicht te geven aan aspecten. Het geeft de volledige scope weer van onze ambities voor het Transformatiegebied. In een volgende stap wegen we af op welke van deze kwaliteiten we in het bestemmingsplan echt willen sturen en hoe we deze planologisch kunnen vertalen. Dit hoofdstuk vat alle vertrekpunten voor de ontwikkeling van het Transformatiegebied samen. De vertrekpunten zijn waar mogelijk ruimtelijk vertaald naar de ambitiekaart (zie bijlage 3).

Vertrekpunt ten aanzien van duurzaamheid en sociale doelen is:
- We houden bij de ruimtelijke aspecten rekening met de sociale doelen en tien duurzame uitgangspunten. We maken gebruik van de mogelijkheden van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte om aan de sociale doelen en tien duurzame uitgangspunten invulling te geven.

Vertrekpunten ten aanzien van milieu zijn:
- In het nieuwe bestemmingsplan passen we de zonegrens van het gezoneerd industrieterrein aan, om wonen mogelijk te maken. Uitgangspunt is dat we daarbij de rechten van zittende bedrijvigheid in en rond het gebied respecteren.
- In het Transformatiegebied nemen we voor een deel de belemmeringen voor wonen weg in overleg met de initiatiefnemer en bestaande bedrijven. In het bestemmingsplan leggen we vast waar wonen kan en waar we wonen willen stimuleren.

Vertrekpunten voor de functie wonen zijn:
- Onderscheidende nieuwe woonmilieus met een passende uitstraling
- Wonen is verspreid en ondergeschikt, zonder vast programma
- Duurzaam wonen: CO2 neutraal en een maximale geluidsbelasting van 53 dB

Vertrekpunten voor de functie bedrijvigheid zijn:
- Bieden van een goed perspectief voor huidige bedrijven
- Nieuwe bedrijvigheid of groei van bestaande bedrijvigheid mag geen beperking van de gewenste ontwikkeling van (wonen in) het gebied opleveren
- Bedrijvigheid heeft een meerwaarde voor het gebied
- Stimuleren van duurzame bedrijvigheid met CO2 neutrale footprint
- Bedrijvigheid levert een bijdrage aan duurzame werkgelegenheid

Vertrekpunten voor de functie detailhandel zijn:
- Geen toename van het aantal m² detailhandel, met uitzondering van watergebonden detailhandel.
- Faciliteren van verkleuring naar andere functies

Vertrekpunten voor de functie vrijetijdseconomie zijn:
- Onderscheidende nieuwe toeristisch recreatieve functies, gericht op een dagje uit, verblijfsrecreatie en passanten
- Kwalitatief en kwantitatief ontwikkelen van ligplaatsen voor recreatief vaarverkeer

Vertrekpunten voor de overige functies zijn:
- In bepaalde gevallen vinden we horeca passend in het gebied, maar zorgvuldigheid is geboden in verband met de concurrentie met de binnenstad
- In bepaalde gevallen vinden we het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen passend

Vertrekpunten ten aanzien van de noordelijke stadsentree zijn:

- We nemen een reservering op in het bestemmingsplan Transformatiegebied om het realiseren van een nieuwe noordelijke stadsentree mogelijk te maken.
- Realisatie van de nieuwe stadsentree levert een verkeerskundige verbetering op
- Behoud van een goede verkeersontsluiting naar de binnenstad, zowel vanaf de nieuwe stadsentree als vanaf de Zomerdijk
- Een gefaseerde aanleg van de stadsentree levert geen verslechtering op ten opzichte van de huidige situatie en is verkeerskundig aanvaardbaar
- Behoud en versterken van een veilige fietsroute tussen Nieuwveense Landen en de (binnen)stad
- De reservering voor de nieuwe noordelijke stadsentree in het bestemmingsplan baseren we op variant 1a als voorkeursvariant.

Vertrekpunten ten aanzien van stedenbouw zijn:

- Respecteren en waar mogelijk herstellen van de historische structuur van invalswegen, water en de verkavelingsstructuur
- Realiseren van onderscheidende deelgebieden met een stedelijk karakter en Meppeler maat
- Zorgvuldige overgangen tussen nieuw en bestaand
- Moderne structuren zijn herkenbaar en onderscheiden zich van de historische structuur
- Knooppunten hebben een onderscheidende vormgeving en bijzondere functies

Vertrekpunten ten aanzien van cultuurhistorie zijn:

- Respecteren en benutten van archeologische waarden en het verhaal achter een vondst zichtbaar maken
- Respecteren van monumentale gebouwen en bomen
- Respecteren en hergebruik van beeldbepalende panden en het verhaal achter de gevel zichtbaar maken
- Ruimte voor toekomstig gebouwd en groen erfgoed

Vertrekpunten ten aanzien van de openbare ruimte zijn:

- Bijzonder milieu langs het water, met minimaal 1 zijde openbare verblijfskwaliteit
- Goede balans tussen groen en verhard met een hoger percentage groen en toename van boomkroonvolume
- Behoud van de bedrijfsmatige vaarweg en recreatieve vaarroute van de kanalen
- Behoud en versterken van de groenblauwe structuren en uitbreiden in noordwestelijke richting
- Beleefbaar water mogelijk maken, waaronder het herstel van de Nijeveense Grift
- Duidelijke en uitnodigende verbindingen naar binnenstad, buitengebied en omliggende parken
- Functiegerichte parkeernormering
- Fietsen en wandelen zijn integraal onderdeel van het gebied, met behoud van fietsroutes
- Respecteren en vergroten van de natuurwaarden en de beleving hiervan

Vertrekpunten ten aanzien van waterkwantiteit en –kwaliteit zijn:

- Klimaatbestendig rioleringssysteem
- Voldoende ruimte voor water in verhouding tot verhard oppervlak
- Behoud en versterken van het hoofdwatersysteem

Bijlage 1. Opsomming uitgangspunten Transformatiegebied uit Structuurvisie Duurzaam Verbinden (2013)

Opgesomd is de ambitie voor het Transformatiegebied als volgt in de Structuurvisie beschreven:

- Draagt bij aan de eigen identiteit van Meppel:
  - Zorgvuldig ruimtegebruik
  - Behoud beeldbepalende en waardevolle structuren en elementen
  - Zichtbaar groen en water
  - Karakteristiek silhouet van hoge industriële gebouwen en kleine woonhuizen
  - Diversiteit in hoogte en volume

- Géén detailhandel en geen grootschalig wonen in verband met concurrentie met de binnenstad en uit te geven bedrijfsterreinen resp. nieuwbouwprojecten.

- Een impuls aan werkgelegenheidsfuncties:
  - arbeidsintensieve bedrijvigheid
  - krachtige sectoren
  - duurzame werkgelegenheid, passend bij Meppel: watergerelateerde bedrijven en uitbouwen waterrecreatie
  - diversiteit is kenmerkend voor Meppel
  - kleinschalig en Meppels

- Invulling met lichte bedrijvigheid met wonen, recreatie en groen
  - Bijzondere woonmilieus: niche-wonen en niet concurrerende woonvormen
  - Woon-werk combinaties
  - Lichte bedrijvigheid
  - Overgang naar omgeving, aanhechting stad

- Ligging aan water/vaarweg benutten:
  - Verblijfsruimte aan water, aantrekkelijke entree watertoeristen, visitekaartje
  - Kanalen als vaarweg benutten

- Meerwaarde voor omgeving: nieuwe invulling is een toevoeging voor Meppel of heeft positief effect op de (directe) omgeving

- Verbinding Nieuwveense Landen en binnenstad, goed bereikbare voorzieningen:
  - Aanhechting aan bestaande stad (woonklimaat)
  - Overgangsgebied tussen wonen en binnenstad
  - Goede ontsluiting naar binnenstad
- Uitnodigende entree:
  - Groene stad uitstralend
  - Vindbaarheid centrum, oriëntatie/zicht op binnenstad
  - Kwaliteit activiteiten langs weg
  - Levendigheid entreegebied

- Ontsluiting in het gebied (stadsentree) levert bijdrage / doet geen afbreuk aan:
  - Goede ontsluiting en toegankelijkheid (bv. parkeren) van de binnenstad (fiets, auto, vrachtverkeer)
  - Verbeteren doorstroming N375, verminderen aansluitingen i.v.m. bereikbaarheid haven en bedrijventerreinen en achterland
  - Ontlasten knelpunt watertoren

- Openbare ruimte:
  - Uitbouwen groenblauwe structuur vanaf hoofdvaart tot parkzone
  - Verblijfskwaliteit, openbare betekenis toevoegen
  - Gebruiksgroen toevoegen Steenwijkerstraatweg (bij herinrichting knooppunt watertoren)
  - In zuidzijde van het plangebied groen toevoegen gezien opgave centrum
  - *(In de Structuurvisie wordt ook een parkeerbehoefte benoemd voor de binnenstad aan de zuidzijde van het plangebied. Dit is met de uitbreiding van parkeerplaats Mallegat inmiddels ingevuld.)*

- De tien duurzame uitgangspunten

Bijlage 2. Tabel vertaling duurzame uitgangspunten

Duurzame uitgangspunten	Ruimtelijke vertaling	Huidig-ambitie
1. Het optimaal **benutten van water** voor waterbeheer, de historische identiteit, wonen en werkgelegenheid	Waterveiligheid en waterbeheer	• Geen verslechtering van de waterveiligheid • Ruimte voor water
	Historische identiteit en watererfgoed	• Behoud structuren en elementen • Voortborduren op ontstaansgeschiedenis gebied
	Functies aan het water. Water als inspiratie en kans voor wonen (aantrekkelijk) en bedrijvigheid (vaarweg)	• Versterken wonen op en langs het water, als nichewonen • Behoud vaarweg voor bedrijvigheid (haven i.k.v. Port of Zwolle) • Versterken watergebonden bedrijvigheid (lichte cat.) • Versterken recreatieve waarde rond het water. Duurzaam: compact en comfortabel, niet alles overal.
	Meerwaarde van water in gebied, vergroting belevingswaarde dus leefbaarheid.	• Toevoegen van water in het gebied, bv herstel grift • Verbeteren/beleefbaar maken van huidige water
2. De gemeente Meppel heeft de ambitie uitgesproken om de komende jaren **CO2-neutraal** te worden. Hierdoor neemt zij haar verantwoordelijkheid en minimaliseert haar bijdrage aan het versterkte broeikaseffect	CO2 neutrale footprint Normaal niet in bestemmingsplan mogelijk. Binnen CHW wel mogelijkheden. Hoe CO2 te vertalen naar fysieke leefomgeving (bouw, functie, activiteiten)? Vraag aan Ministerie.	• Meppel is CO2 neutraal in 2040 • Aantoonbaar CO2 neutrale footprint bij nieuwbouw • Aantoonbare CO2 neutrale footprint bij ontwikkeling bestaande panden (binnen mogelijkheden) • Geïntegreerde duurzame oplossing, vanzelfsprekend

Duurzame uitgangspunten	Ruimtelijke vertaling	Huidig-ambitie
3. **Zorgvuldig ruimtegebruik**, waarbij optimaal gebruik van de bestaande gebouwde omgeving en gebouwen voorop staat en groene waarden zoveel mogelijk worden beschermd	Duurzame verstedelijking	• Ladder (nieuwe versie in de maak) toepassen in systematiek bestemmingsplan • Zorgvuldige afweging van functies en mogelijkheden in het gebied
	Positionering en typering bedrijven	• Juiste bedrijf op juiste plek • Landingsplaats bieden voor bedrijven uit Meppel, verhouding met andere bedrijfsterreinen.
	Werkgelegenheid (regionaal), bedrijfsgebruik (wordt nu al naar gekeken, muv Oevers D)	• Vergroten van de werkgelegenheid, zo veel mogelijk arbeidsplaats/ha (brengt ook levendigheid, openheid) • Optimaal bedrijfsgebruik
	Bebouwingsdichtheid	Nog uit te werken
	Leefbaarheid	• vergroten van de leefbaarheid, hoofdstuk sociaal.
	Waarden: groen, historie, ruimte	Uitgangspunt bij stedenbouw, openbare ruimte, cultuurhistorie
	Creëren toekomstwaarde van openbare ruimte en gebouwen	• Bomen en panden die oud kunnen worden (toekomstig monumentaal) • beheerbaar groen • gevarieerd straatbeeld • verscheidenheid van functies • functies levensloop bestendig, met uitbreidingsruimte • recreatieve en sociale betekenis voor de omgeving.

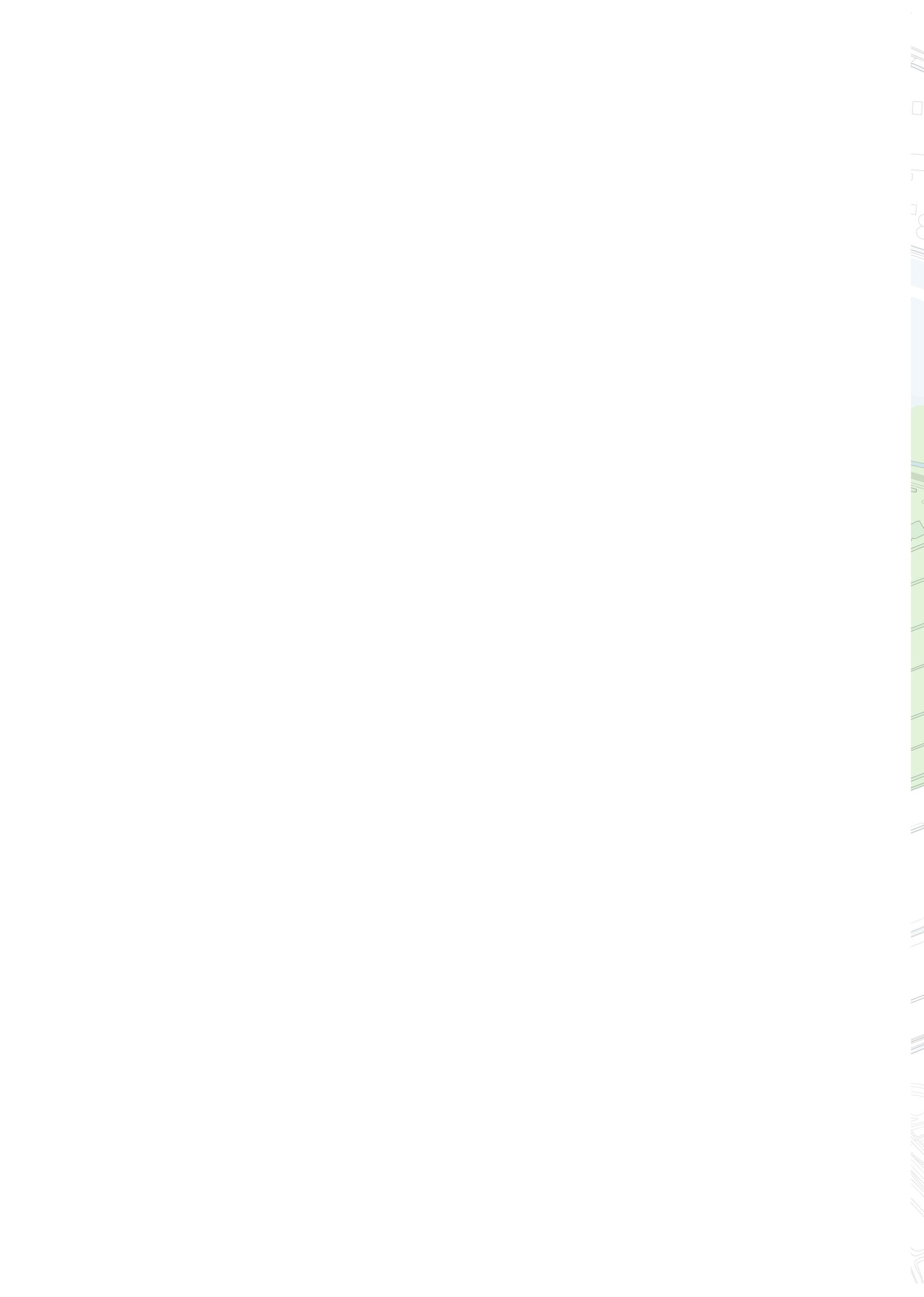
Duurzame uitgangspunten	Ruimtelijke vertaling	Huidig-ambitie
4. Een **gezonde en veilige omgeving** voor mens en natuur	Milieuaspecten (lucht, geluid, geur, bodem etc)	• Verminderen hinder naar wonen: verbeteren milieuomstandigheden (dus naast huidige milieunormen)
	Waterveiligheid	Zie 1
	Verkeersveiligheid	• Veilige fietsroutes en kruispunten
	Biodiversiteit	• Toename van biodiversiteit
	Sociale veiligheid	• Heldere structuren, overzicht • Levendigheid, sociale controle
	Gezonde leefomgeving: Meer bewegen, minder stress, elkaar ontmoeten, veilig voelen	• De ontwikkeling mag geen verslechtering van het leefklimaat veroorzaken. Minimaal voldoen aan de wettelijke normen • Stimuleren bewegen, te voet en te fiets • Recreatiemogelijkheden in eigen buurt stimuleren
	Klimaatbestendige ontwikkeling Schaduw, hoeveelheid groen en water, wind, waterhuishouding.	• Voorkomen van toename van hitte in stedelijke omgeving (hitte-eiland) • Voorkomen van het vergroten van het risico op wateroverlast (regionaal en lokaal) • Voorkomen van toename van droogte Opgave nog onbekend, maar in ontwikkeling wordt veel groen en water toegevoegd (ook andere waarde dan alleen klimaat). We gaan ervanuit dat daarmee de ontwikkeling klimaatbestendig is. Dus niet afdwingen bij initiatieven, maar wel stimuleren/ inspireren (zorgen dat initiatiefnemers er over na gaan denken)
5. **Stimuleren van de zelfwerkzaamheid** van inwoners, bedrijven en organisaties om zelf de uitvoering van duurzame maatregelen in de gemeente Meppel ter hand te nemen		Uitgewerkt in hoofdstuk sociaal

Duurzame uitgangspunten	Ruimtelijke vertaling	Huidig-ambitie
6. Het **versterken van de Meppeler identiteit** als regionaal centrum door het benutten van haar speciale kwaliteiten als water, historische gebouwen, knooppunt van verbindingen, stad in het open land, de maakindustrie en het respecteren van het waardevolle culturele erfgoed in de gemeente	Eigen identiteit Transformatiegebied	Bijdrage aan eigen (nieuwe) identiteit van Transformatiegebied
	Verhaal van het gebied vertellen	Niet 1 heel sterk dragend verhaal voor gehele gebied, maar wel op diverse onderdelen. Als iemand bijdrage levert aan vertellen/uitdragen van deze ontstaansgeschiedenis, dan een pré.
	Eigen identiteit Meppel	Bijdrage aan de identiteit aan Meppel
	• Water	Zie 1
	• (Cultuur)historische elementen	Zie 1 en 3
	• Knooppunt van verbindingen. Ruimtelijke hotspot, maar ook goede bereikbaarheid vanuit weg en water.	• Knooppunten als bijzondere plek vormgeven
	• Stad in het open land. Gaat om stadsrand, die wordt gevormd bij N375	• Zorgvuldige overgang stad en land
	• Maakindustrie	• Maakindustrie mogelijk maken als bedrijvigheid
7. **Verbeteren van leefbaarheid** in wijken en buurten	Verbinding NvL-binnenstad	• Goede ontsluiting naar binnenstad, opheffen barrières.
	Leefkwaliteit huidige woningen naast bedrijvigheid.	• Verbeteren milieuomstandigheden: bedrijfscategorisering opnieuw vormgeven en extra belasting voorkomen (mogelijk ruimte wat nog in geluidmodel zit niet invullen). Dat wordt al ingevuld met transformatie.
	Ontmoetingsplekken	• Versterken ontmoetingsmogelijkheden in gebouwen
		• Versterken ontmoetingsplekken in de openbare ruimte
	Samenstelling van mensen in het gebied (bezoekers, werknemers, bewoners)	• Versterken diversiteit functies, levert bijdrage aan leefbaarheid. Mix van functies is al uitgangspunt TFG.

Duurzame uitgangspunten	Ruimtelijke vertaling	Huidig-ambitie
8. **Bovenregionale verbindingen** over water, spoor en weg optimaal benutten; het gebruik van de knooppunten voor voorzieningen en werkgelegenheid wordt geïntensiveerd	Is op schaalniveau van Meppel relevant, niet specifiek TFG. Niet meer dan nu benoemd bij knooppunt verbindingen bij 6.	
9. Bevorderen van **duurzame werkgelegenheid** die past bij de identiteit van Meppel	Aspecten van duurzame werkgelegenheid: • Arbeidsintensief • Arbeidsomstandigheden • Passend bij Meppel • Geworteld in Meppel • Niet inwisselbaar, typisch • Gericht op duurzame/ innovatieve producten • biedt meerwaarde voor bewoners of bedrijven in de buurt • circulaire economie[1], (Keten)samenwerking, collectief • Relatie met lokale ondernemers, grondstoffen of onderwijs Hoe juridisch vertalen, vraag aan Ministerie	• Toename van duurzame werkgelegenheid. Heeft relatie met werkgelegenheid bij 3.
10. **Regionale samenwerking** met andere gemeenten en provincies.	Juiste bedrijf op juiste plek, afstemming regio Port of Zwolle en Drenthe (cultuurhistorie, recreatie).	Zit al in ladder duurzame verstedelijking bij 3. Beschouwen we niet apart van toepassing in het TFG.

1 Circulaire economie: grondstoffenkringloop. In de circulaire economie worden producten en materialen hergebruikt en behouden grondstoffen hun waarde. Dat brengt veel kansen voor ondernemers: meer ketensamenwerking, innovatie, minder grondstoffenverbruik en minder afval.

Bijlage 3. Ambitiekaart Transformatiegebied



Legenda

Schaal 1:5.000

N

- Waterstructuur
- Groenstructuur
- Historisch lint
- Moderne entrees
- Toekomstige stadsentree
- Knooppunten
- Nieuwe knooppunten
- Structurerende rooilijnen
- Nieuwe rooilijnen
- Oriëntatie kavelniveau
- Beeldbepalende bebouwing
- Zichtlijnen
- Markeringspunt
- Milieu Oevers
- Milieu Watertorenbuurt
- Ontwikkelmilieu Molenpad/Schoolstraat
- Ontwikkelmilieu Oude Vaart
- Ontwikkelmilieu Steenwijkerstraatweg
- Overgang stad-landschap doorlopend
- Overgang stad-landschap orthogonaal
- Openbare groene routes
- Openbare oevers
- Openbare kades
- Vitale en robuuste functies

Ambitiekaart Transformatiegebied Meppel

