

Aan:
Gemeente Meppel
Postbus 501
7940 AM MEPPEL



Assen, 8 december 2017
Ons kenmerk 201702789-00730275
Behandeld door de heer A.J. Anema (0592) 36 54 08
Onderwerp: Bestemmingsplan Meppel Transformatiegebied Noordpoort 2017

Geacht college,

U hebt ons gevraagd advies uit te brengen over het Bestemmingsplan Meppel -Transformatiegebied Noordpoort (voorontwerp). Het gebied wordt globaal begrensd door de provinciale weg N375, met daar achter de in ontwikkeling zijnde woonwijk Nieuwveense Landen, de woonwijk Haveltermade, het centrum van Meppel en het bedrijventerrein Oevers A en E. Tevens wordt het gebied doorkruist door het Meppelerdiep en de Drentse Hoofdvaart.

Het plangebied is ingedeeld in acht deelgebieden. Dit zijn de N375 – provinciale weg, het bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg, de Watertorenbuurt, Oevers, Oude Vaart, Schoolstraat, Agrifirm en Mallegat.

Provinciaal belang

Op basis van de Omgevingsvisie Drenthe zijn in het bovengenoemde voorontwerpbestemmingsplan de volgende aspecten van provinciaal belang:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (herstructurering)
- Milieu- en leefomgevingskwaliteit
- Economische ontwikkeling
- Wonen
- Mobiliteit en bereikbaarheid
- Kernkwaliteit cultuurhistorie

Advies

Algemeen

Het bestemmingsplan Transformatiegebied Noordpoort is primair gericht op een geleidelijke afbouw van een bedrijfsterrein met voor een deel zware bedrijvigheid naar een gemengd gebied.

De nieuwe invulling moet gestalte krijgen in de vorm van lichte bedrijvigheid, een ontsluitingsweg, een ongelijkvloerse fietsverbinding, beperkte mogelijkheden voor wonen al dan niet in combinatie met bedrijvigheid, vrije tijdseconomie (watergebonden dag- en verblijfsrecreatie) en groen.

In enkele deelgebieden speelt dit niet en is het plan conserverend van aard.



Om de transformatie van de grond te krijgen heeft uw gemeente gekozen voor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. De wettelijke grondslag hiertoe wordt gevormd door de Crisis- en herstelwet (Chw). In die zin is al op onderdelen vooruitgelopen op de Omgevingswet. Het bij deze wet behorende instrumentarium, waaronder het sturen op functies en kwaliteiten, maakt het geschikt om de transformatie in goede banen te leiden.

De vernieuwende aanpak op basis van de Crisis- en herstelwet spreekt ons aan, zowel procesmatig als inhoudelijk. De problematiek in het te transformeren gebied is zo danig dat de geëigende (wettelijke) mogelijkheden niet of onvoldoende werken om hier te komen tot duurzame oplossingen. Als provincie zien wij het grote belang in van een grondige aanpak en daarmee voor een niet onbelangrijk deel een nieuwe invulling te geven aan het gebied. Langer uitstel zal leiden tot verdergaande verpaupering.

Zowel bestuurlijk als ambtelijk is de afgelopen jaren over de aanpak veelvuldig contact geweest. Wij spreken onze waardering uit dat met "vereende krachten" de voorbereiding nu zover is dat u het voorontwerpbestemmingsplan aan ons college hebt kunnen toesturen in het kader van het wettelijk vooroverleg zoals dat is geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het besluit om het gebied een transformatie te laten ondergaan is gebaseerd op de Structuurvisie Duurzaam (raad 2013) en op de uitwerking daarvan in de Vertrekpuntennotitie (raad 2017). De Structuurvisie is gericht op het oplossen van knelpunten in het gebied en een invulling met een mix aan lichte bedrijvigheid, bijzondere woonvormen, recreatie en groen. Tevens is deze visie er op gericht dat in het gebied ruimte wordt gereserveerd voor een nieuwe wegverbinding voor het verkeer van en naar de binnenstad van Meppel en de N 375 en daarmee ook voor de in ontwikkeling zijnde wijk Nieuwweense Landen.

Voor de herstructurering zijn vertrekpunten opgesteld en deze zijn vertaald in een (vernieuwend) specifiek afwegingskader. Aan de hand hiervan wordt bepaald of een concrete ontwikkeling past in de gewenste functies voor het transformatiegebied of niet. Niet elk deelgebied is hetzelfde daarom is per deelgebied een afwegingskader op maat gemaakt. Een essentieel aspect is het verkrijgen van ruimtelijke kwaliteit zowel als het gaat om de bebouwing als om de openbare ruimte.

Milieu- en leefomgevingskwaliteit

In het gebied zijn twee milieuzones gelegen die in het kader van dit advies specifieke aandacht hoeven. Eén rondom de scheepswerf en een grote geurcirkel rondom het diervoederbedrijf Agrifirm.

Scheepswerf

Vanwege zware bedrijvigheid is het gebied in het kader van de Crisis- en herstelwet aangewezen als ontwikkelingsgebied. Dit geeft de mogelijkheid tijdelijk af te wijken van de milieukwaliteitsnormen. Concreet gaat het hier om de in het gebied gelegen scheepswerf (milieucategorie 5.1). De werf zal binnen afzienbare tijd worden beëindigd.

Wij hebben vastgesteld dat e.e.a. nog wel meer concrete uitwerking hoeft zowel in de regels van het bestemmingsplan als privaatrechtelijk. U onderkent dit ook. Voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is dit essentieel.

Deelgebied Agrifirm

In dit deelgebied komt in feite maar één functie voor. Het gaat hier om diervoederbedrijf Agrifirm. In het bestemmingsplan geeft u aan dat de koers voor dit deelgebied wordt bepaald door de aanwezigheid van dit bedrijf. De ligging aan het Meppelderdiep is voor het bedrijf van groot belang omdat de grondstoffen over water kunnen worden aangevoerd. Wij onderkennen dit.

Wat mede in het kader van het nu voorliggende bestemmingsplan aandacht hoeft is het aspect geur. De geurzone rondom Agrifirm ligt momenteel over vrijwel de hele stad Meppel.

Onderzoek wijst uit dat het mogelijk is door het treffen van voorzieningen de geurzone aanmerkelijk terug te brengen. In de plantoelichting maakt u dit ook inzichtelijk. Het gaat hier echter nog wel om een indicatie. Hoe de geurzone er uiteindelijk uit gaat zien zal blijken als het bedrijf met de aanvraag tot aanpassing van de vergunning een geurrapport indient dat de goedkeuring van ons college heeft. Ons uitgangspunt is hierbij dat de geursituatie moet zijn zoals dat in het voorontwerpbestemmingsplan is omschreven: *“Dit betekent dat deze geurcontour geen beperkingen oplevert voor de invulling van het plangebied met geurgevoelige objecten, behoudens bij Mallegat.”* Om dit ook juridisch te formaliseren zal het uitwerking krijgen in een aanpassing van de door ons college te verlenen omgevingsvergunning.

Essentieel is een goede afstemming tussen het planologische- en milieuaspect. Voor meer achtergrondinformatie is het van belang dat uw gemeente hierover contact opneemt met de heer F. Eilander, adviseur lucht en energie, Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD).

Mobiliteit en bereikbaarheid

In het plangebied is ruimte gereserveerd voor een nieuwe noordelijke stadsentree. Hiertoe zijn zeven varianten in beeld gebracht. Bij de keuze van de voorkeursvariant zijn aspecten als meerwaarde gebiedsontwikkeling, directheid als stadsentree en de haalbaarheid van de realisatie betrokken. Uiteindelijk is gekozen voor variant 1a. Deze variant onderscheidt zich van de andere varianten vooral op genoemde drie aspecten. De te realiseren verbinding wordt aangesloten op de provincialeweg N 375.

Een andere belangrijke ruimtelijke reservering binnen het plangebied betreft een ongelijkvloerse fietsverbinding ter hoogte van de watertoren of in de nabijheid daarvan. Momenteel wordt in opdracht van uw gemeente een variantenstudie verricht. In de begeleidende werkgroep is de provincie vertegenwoordigd.

Om de voortgang en daarmee de uiteindelijke realisering niet te vertragen is het belangrijk - hoe de variant keuze ook mag zijn - dat het bestemmingsplan hierin voorziet.

In die zin merken wij op dat in geval de ongelijkvloerse fietsverbinding uitkomt op de Steenwijkerstraatweg een belangrijk aandachtspunt is de inpasbaarheid binnen de historische context van het gebied.

Wonen

In het transformatiegebied is binnen de deelgebieden Oude Vaart en Steenwijkerstraatweg enige ruimte voor nieuwbouw van woningen verspreid over het gebied. Het moet gaan om onderscheidende woonvormen, zowel wat betreft onder meer bebouwing als woonmilieu. Uit bijgevoegd MKBA rapport (economische en maatschappelijke effecten transformatiegebied) blijkt dat van twintig woningen wordt uitgegaan, waarvan vijf woonwerkwooningen. Om niet concurrerend te zijn moeten deze woningen zich wel onderscheiden van de woningen die gebouwd worden in overig Meppel, waaronder Nieuwveense Landen. Om dit te bereiken moet het gaan om zogenaamd niche wonen. Dit betekent dat met deze vorm van wonen een specifieke woonvraag of woonwens wordt bediend en een afgebakend segment is los van de hoofmarkt met geringe concurrentie (een niche-markt). Het betreft een onderscheidend nieuw aanbod ten opzichte van de huidige lokale markt en is ondergeschikt aan andere functies in het plangebied. Uit de plantoelichting blijkt dat hierbij wordt gedacht aan pakhuis- en loodswonen, maar ook aan wonen op- of aan het water. Of hiervoor voldoende marktvrage is is onduidelijk zo blijkt uit genoemd rapport. Wij vragen hier aandacht voor. Dit geldt ook voor afstemming in het kader van de Woonvisie voor Zuidwest Drenthe.

Inzet instrumenten

Als het plan volgens dit voorontwerp in procedure wordt gebracht – met als aandachtspunten milieu- en leefomgevingskwaliteit (scheepswerf en Agrifirm), mobiliteit en bereikbaarheid (ongelijkvloerse

fietsverbinding) en wonen (marktvraag en afstemming Woonvisie Zuidwest-Drenthe) - mag u ervan uitgaan dat wij geen redenen zullen zien vanuit provinciaal belang in te grijpen in de verdere procedure.

Hiermee is voldaan aan het overleg als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening.

Voor vragen of overleg over dit advies kunt u contact opnemen met A.J. Anema, telefoon 0592 365408 of a.anema@drenthe.nl

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Drenthe,
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tolsma', written in a cursive style.

mevrouw drs. J.R.M. Tolsma,

Teamleider Ruimtelijke Ontwikkeling