

Meppel

CHW bestemmingplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort

Ladderonderbouwing

identificatie

projectnummer:

011900.20161926.002

projectleider:

mw. mr. J. Poelstra

auteur(s):

W. Drost

planstatus

datum:

15-08-2019

opdrachtgever:

gemeente Meppel

Inhoud

1. Inleiding	2
1.1. Aanleiding	2
1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	2
2. Ladderonderbouwing wonen, horeca en bedrijfsactiviteiten	3
2.1. Ladderbestendige planregels wonen	3
2.2. Ladderbestendige planregels horeca	3
2.3. Ladderbestendige planregels bedrijfsmatige activiteiten	4

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In de Structuurvisie Duurzaam Verbinden (2013) is het Transformatiegebied Noordpoort geduid als gebied waar een transformatie van dit (zware) bedrijventerrein gewenst is naar een uitnodigend gemengd gebied. Om deze gewenste transformatie mogelijk te maken stelt de gemeente Meppel voor het Transformatiegebied Noordpoort een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte op. Ook betreft het een bestemmingsplan voor een ontwikkelingsgebied. Het transformatiegebied moet ruimte gaan bieden aan een mix van lichte bedrijvigheid met bijzonder wonen, recreatie en groen. Het plangebied bestaat plat gezegd uit een in onbruik geraakt zwaar bedrijventerrein. Door de transformatie ontstaat een gebied met een voor Meppel uniek karakter. Er ontstaan bijzondere woonmilieus in een recreatieve omgeving. Daarbij is het aantal woningen dat binnen het plangebied kan worden gerealiseerd, met de planregels aanzienlijk is beperkt. Het plangebied blijft daarom ruimte bieden aan verschillende vormen van bedrijvigheid. Dat met dien verstande dat in plaats van zware bedrijvigheid binnen het plangebied uitsluitend plaats zal bieden aan relatief lichte vormen van bedrijvigheid. Daarnaast kunnen er binnen het plangebied ook horecafuncties landen, mits deze niet concurreren met de bestaande horeca in het centrumgebied.

1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren is in het Besluit ruimtelijke ordening de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). Voor binnenstedelijke projecten moet de behoefte in de relevante regio worden beschreven. Voor een stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet worden gemotiveerd waarom deze niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. In de algemene bepalingen van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 1.1.1 lid 1 onder h) is de volgende definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". Het Transformatiegebied Noordpoort bevindt zich binnen het bestaand stedelijk gebied. Er worden geen 'nieuwe', onbebouwde gronden aan toegevoegd. Daarmee ligt het transformatiegebied binnen het bestaande stedelijke gebied.

In het navolgende zal een ladderonderbouwing worden gegeven voor de ruimte die het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort zal bieden aan woningbouw, bedrijvigheid en horeca.

2. Ladderonderbouwning wonen, horeca en bedrijfsactiviteiten

Het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort maakt het realiseren van woningen, horecafuncties en bedrijfsmatige functies binnen het plangebied mogelijk. Daarbij is met de planregels geen programma vastgelegd. Om niettemin te borgen dat het realiseren van nieuwe functies binnen het plangebied niet onevenredig ten koste gaat van de regionale en lokale behoefte, zijn de planregels die deze ontwikkelingen mogelijk maken, voorwaardelijk gemaakt. Daarmee voldoet het bestemmingsplan aan de ladder voor duurzame verstedelijking. In het navolgende wordt dit voor de functies wonen, horeca en bedrijven toegelicht.

2.1. Ladderbestendige planregels wonen

De gemeente Meppel heeft op 31 maart 2016 de *Woonvisie 2016-2020* vastgesteld. In deze woonvisie is geen vaststaand programma voor de toekomst, maar vooral een flexibel kader neergelegd waarin een ontwikkelingsrichting wordt geschetst om binnen het tijdsraam aan de woonruimtebehoefte te voldoen. In de woonvisie is aangegeven dat - op basis van de regionale behoefte - binnen de gemeente Meppel behoefte is aan de realisatie van 150 woningen per jaar in de periode van 2020 tot 2025. In de uitwerking van deze woonvisie gaat de gemeente uit van een aanvullende behoefte aan woonruimte in de periode van 2025 tot 2035 van nog eens 450 extra woningen door inbreiding.

In de Woonvisie is over het transformatiegebied Noordpoort het volgende opgemerkt:
"Voor het Transformatiegebied moet een aparte visie komen. Het is een gebied dat om een andere aanpak vraagt dan de rest van de stad. Hier moet worden ingespeeld op de nichemarkt om niet concurrerend te zijn met Nieuwveense Landen en de rest van de stad, bijvoorbeeld wonen aan het water, pakhuiswoningen en woon-werklocaties."

In de planregels van het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort is dit beleidsuitgangspunt uitgewerkt. In de planregels voor de transformatiegebieden Schoolstraat, Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg en Oude Vaart, waar op grond van het bestemmingsplan wonen mogelijk gemaakt wordt, is deze uitbreiding van woonfuncties beperkt tot de bestemming 'bijzonder wonen'. Op grond van de begrippendefinitie van artikel 1 (artikel 1.26) wordt hieronder verstaan: 'een onderscheidend nieuw aanbod of uniek (woon)concept ten opzichte van de huidige lokale markt (=grondgebied gemeente Meppel). Dit geldt voor het woonproduct (gebouw, plattegrond) in combinatie met een bijzondere woonvorm of bijzonder woonmilieu (bijvoorbeeld aan het water). Deze vorm van bestemmen maakt dat de woningen die binnen het plangebied zullen worden gerealiseerd, niet concurreren met de woonopgave die in lokaal en regionaal verband geldt. De woonfuncties die met het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort mogelijk worden gemaakt, sluiten daarmee in zowel kwalitatieve als kwantitatieve zin aan op de regionale en lokale behoefte.

2.2. Ladderbestendige planregels horeca

Het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort staat de ontwikkeling van nieuwe horecafuncties toe in de deelgebieden Schoolstraat, Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg en Oude Vaart. Op grond van de planregels die voor deze transformatiegebieden gelden, is het realiseren van nieuwe horeca-functies slechts toegestaan ter ondersteuning aan vrijetijdsfuncties en bovendien

slechts als aanvulling op de horecafuncties in de binnenstad. Daarmee is geborgd dat de ontwikkeling van horeca-functies binnen het plangebied zowel in kwalitatieve zin als in kwantitatieve zin aansluiten op de regionale en lokale behoefte.

2.3. Ladderbestendige planregels bedrijfsmatige activiteiten

Het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort maakt tot slot de realisatie van nieuwe bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied mogelijk. Dit met dien verstande dat de onderliggende planologische regeling in hoofdzaak (zware) bedrijvigheid toeliet. Het Chw bestemmingsplan laat naast (lichtere) bedrijvigheid, ook andere functies toe, zoals de hiervoor besproken woonfuncties en horeca. Dit maakt dat op grond van het Chw bestemmingsplan per saldo het aantal bedrijfsmatige activiteiten binnen het plangebied zal afnemen. Daarnaast wordt zoals gezegd de mate waarin deze bedrijfsmatige activiteiten de directe omgeving beïnvloeden beperkt, doordat minder zware vormen van bedrijvigheid worden toegelaten dan op grond van de onderliggende planologische regeling. Daarmee sluit het Chw bestemmingsplan aan bij de toenemende behoefte aan ruimte voor kleinschaligere vormen van bedrijvigheid, die uit de trendontwikkeling op basis van CBS-gegevens kan worden afgelezen:

	0-250 werknemers	250 - 500 werknemers	500 - 1000 werknemers	1000 - 2000 werknemers	2000 of meer werknemers
2017 1e kwartaal	0%	0%	0%	0%	0%
2017 2e kwartaal	1%	3%	-1%	-2%	4%
2017 3e kwartaal	3%	4%	1%	-1%	0%
2017 4e kwartaal	4%	7%	2%	1%	4%
2018 1e kwartaal	5%	7%	4%	0%	6%
2018 2e kwartaal	6%	7%	3%	2%	4%
2018 3e kwartaal	7%	9%	5%	1%	8%
2018 4e kwartaal	9%	10%	9%	2%	9%
2019 1e kwartaal	11%	8%	9%	2%	8%
2019 2e kwartaal	12%	9%	8%	5%	6%
2019 3e kwartaal	13%	9%	10%	6%	8%
Bron: CBS					

Uit het voorgaande overzicht kan worden opgemaakt dat de relatieve groei na het economische herstel met name bij de kleinschalige bedrijven is toegenomen. Daarmee hangt een grotere toename van de behoefte aan bedrijfsruimte voor relatief lichte bedrijvigheid samen. Bovendien leidt het Chw bestemmingsplan, doordat het meer functies dan alleen bedrijvigheid toestaat, per saldo tot een afname van het aantal bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied. Daarmee sluit het bestemmingsplan zowel in kwalitatieve als in kwantitatieve zin aan op de regionale en lokale behoefte.