1. Inleiding

1.1 aanleiding

Voor Noord IV is op 28 september 2023 de structuurvisie omgevingsprogramma Noord IV vastgesteld. In deze structuurvisie werd aangegeven dat Noord IV zou transformeren. In de structuurvisie waren meerdere scenario's opgenomen. In de omgevingsvisie, die op 24 april 2025 werd vastgesteld, is het scenario van een themapark komen te vervallen. In de omgevingsvisie is opgenomen dat er in Noord IV onder andere een bedrijventerrein gaat komen. Dat is een scenario dat ook al in de ingetrokken structuurvisie uit 2023 was opgenomen. De ambitie van Meppel is om het omgevingsplan te wijzigen om daarmee een nieuw bedrijventerrein van 50 hectare bruto en ongeveer 26 á 27 hectare netto ruimtelijk mogelijk maken.

1.2 Waarom toetsen aan de ladder voor duurzame verstedelijking?

Afdeling 5.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is van toepassing op het stellen van regels in het omgevingsplan. In deze afdeling gaat het om instructieregels met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In dit onder zoek wordt ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Op grond van artikel 5.129g Bkl betreft dit een instructieregel van het Rijk met het oog op: *'het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand.'* Volgens lid twee van dit artikel is toepassing van de ladder vereist bij (het wijzigen van) het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarnaast bepaalt artikel 8.0b Bkl dat deze instructieregel ook geldt voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

Indien een stedelijke ontwikkeling bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening én die voldoende substantieel is, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Artikel 5.129g Bkl legt hiervoor geen grens vast. Volgens vaste jurisprudentie[1] is sprake van een stedelijke ontwikkeling van 'substantiële omvang' bij het planologisch toevoegen van:

- 12 of meer woningen of;
- meer dan 500 m² bvo (bruto vloeroppervlak) voorzieningen of;
- een functiewijziging groter dan 500 m2.

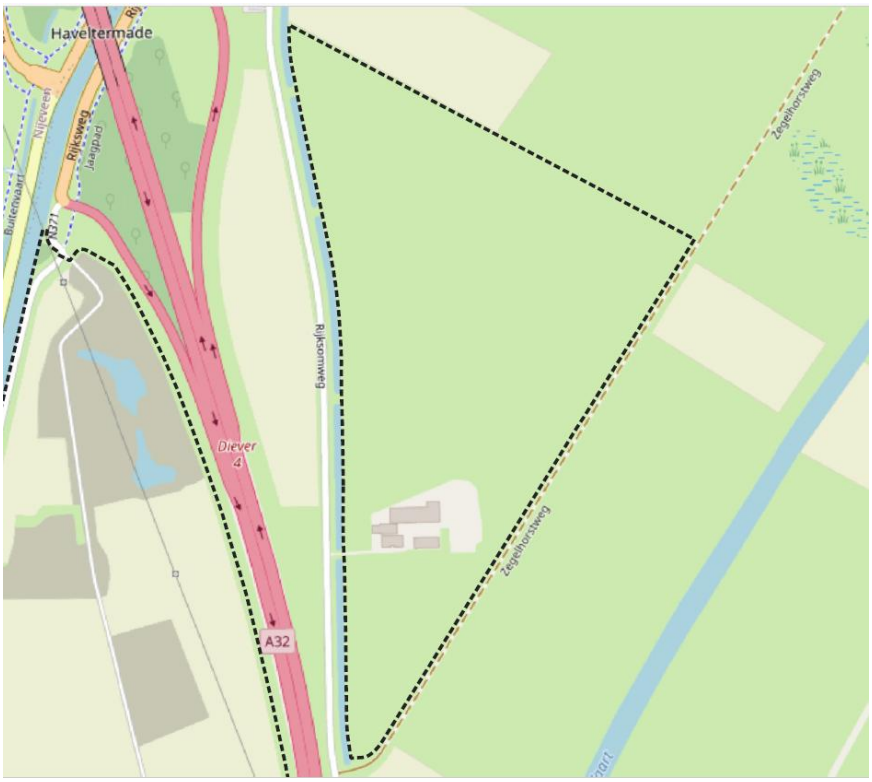
Wanneer de stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van het stedelijk gebied, dient ook rekening te worden gehouden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied of binnen het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, in die behoefte te voorzien. Op grond van de Nota van toelichting op het Besluit ruimtelijke ordening 2017 wordt de grens van het stedelijk bepaald door: *'de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het omgevingsplan en de aard van de omgeving'.*

Daarnaast volgt uit artikel 5.129g lid 4 Bkl dat als wordt voorzien in een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet én de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, de behoeftebeoordeling alleen tot doel heeft om na te gaan of de vestiging van een dienst in oversteenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

[1] 1 ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL: RVS: 2017:1724.

In de eerste plaats kan de ontwikkeling van Noord IV worden beschouwd als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Momenteel heeft het gebied voor een groot deel een bestemming waarmee agrarische activiteiten zijn toegestaan. De boerderij aan de Rijksomweg 1 (& 2) is in het verleden aangekocht door de gemeente. De rest van het beoogde nieuwe bedrijventerrein zijn nu nog voornamelijk weilanden. Het project is gelet op de vaste jurisprudentie voldoende substantieel. In de tweede plaats ligt de locatie buiten het bestaand stedelijk gebied waardoor een laddertoets nodig is.. In de derde plaats kan worden geconcludeerd dat als gevolg van de grote behoefte aan bedrijventerreinen in de gemeente Meppel geen sprake zal zijn van (onaanvaardbare) leegstand. De ladderonderbouwing is opgenomen als bijlage bij deze motivering.

Toetsing
Noord IV is een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit beoogde bedrijventerrein ligt buiten het stedelijk gebied en het stedelijk groen. Op dit moment heeft Noord IV een agrarische functie met daarin ook een agrarisch erf. Hiervoor wil de gemeente de functie veranderen van agrarische activiteiten naar bedrijfsactiviteiten door middel van een wijziging van het Omgevingsplan voor de locatie Noord IV.



Figuur 1: beoogde begrenzing bedrijventerrein Noord IV

De gemeente heef als ambitie om 26-27 hectare aan bedrijventerrein te realiseren in Noord IV. Het gaat bij deze nieuwe stedelijke ontwikkeling dus om een bedrijventerrein van meer dan 500 m² bvo en een functiewijziging van meer dan 500 m². Het mogelijk maken van dit bedrijventerrein is gelet op de instructieregel uit het Bkl en jurisprudentie voldoende substantieel.

1.3 leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de behoefte aan bedrijventerreinen beschreven. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de regionale programmeringsafspraken Zuidwest-Drenthe en bijbehorend onderzoek. Daarnaast is er gebruik gemaakt van het onderzoek naar de onderbouwing van Noord IV. Ook is gekeken naar de ontwikkelingen vanuit Port of Zwolle. Hoewel die laatste nog geen formele ‘harde’ opgave is, zal deze opgave naar verwachting wel de komende tijd gaan spelen. Deze beleidsstukken zijn elk afzonderlijk in een paragraaf geanalyseerd en getoetst. Daarnaast is ook een paragraaf gewijd aan het belang van zorgvuldig ruimtegebruik bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied zoals artikel 5.129g. (Bkl) voorschrijft. Tot slot is in hoofdstuk 3 de conclusie weergegeven op basis van de analyse.

2. Beschrijving behoefte bedrijventerrein

Voor het toestaan van stedelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat er behoefte is aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet gekeken worden naar het voorzieningengebied van de betreffende nieuwe stedelijke ontwikkeling. Meppel heeft diverse bedrijventerreinen die nagenoeg allemaal een regionaal karakter hebben, op Spijkerserve bij Nijeveen na. Het aan te leggen bedrijventerrein in Noord IV zal ook een regionaal karakter krijgen. De regionale vraag moet daarom naast de lokale situatie in beeld gebracht worden.

2.1 Regionale behoefte Zuidwest-Drenthe

In regionaal verband zijn in 2023 programmeringsafspraken voor bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe gemaakt. Ter onderbouwing van deze regionale behoefte is ook een behoefteraming gemaakt die in 2022 is opgeleverd. Daarvoor is het huidige 'hard' planaanbod in beeld gebracht in de programmeringsafspraken[2] die in onderstaande tabel staan weergegeven.

Hard (plan)aanbod in Zuidwest-Drenthe

Gemeente	Bedrijventerrein	Type terrein	Netto oppervlakte	Netto uitgeefbaar
De Wolden	Hoge Akkers (uitbreiding)	Lokaal	6,5 hectare	5,3 hectare*
Meppel	Blankenstein B	Regionaal	7,6 hectare	1,1 hectare
Meppel	Oevers E	Regionaal	7,2 hectare	3 hectare
Meppel	Noord III	Regionaal	15,1 hectare	15,1 hectare**
Meppel	Spijkerserve V	Lokaal	-	0,6 hectare
Westerveld	Overaseweg	Lokaal	15,3 hectare	1,6 hectare
Totaal				26,7 hectare
** 4,1 hectare onder optie, voor de overige 7 kavels staan 24 bedrijven op de reservelijst* *** exclusief 3,4 hectare voor de realisatie van een hoogspannings(koppel)station*				

Tabel 1, bron: Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe, 17 oktober 2023, pagina 9

Het onderzoek dat ten grondslag ligt aan de programmeringsafspraken laat zien dat er dus nog beperkte uitgeefbare grond is voor de regio Zuidwest Drenthe. De kwalitatieve vraag betreft vooral lokale en regionale MKB. Daarbij wordt erkend dat het grootste deel van de vraag verwacht wordt in Meppel. Geschat wordt dat circa 2/3e deel van de ruimtevraag (circa 20 hectare) hiervandaan zal komen.

Plannen voor nieuwe/uitbreiding van bedrijventerreinen

Gemeente	Bedrijventerrein	Type terrein	Netto oppervlakte	Netto uitgeefbaar
De Wolden	Voor de Blanken (uitbreiding)	Lokaal	3 hectare	In voorbereiding
De Wolden	Koekange	Lokaal	1,5 – 3 hectare (indicatief, nader te onderzoeken)	Destijds nog geen locatie, opgenomen in de Omgevingsvisie
De Wolden	Zuidwolde	Lokaal	3-6 hectare (indicatief, nader te onderzoeken)	Destijds nog geen locatie, opgenomen in de Omgevingsvisie
Meppel	Noord IV	Regionaal/ grootschalig	+/- 20 hectare	Focus destijds op themapark/attractiepak
Meppel/De Wolden	Rogat	Lokaal/ MKB ondernemers De Wijk en Rogat	Nnb	onbekend
Westerveld	Diever	Lokaal	Nnb	onbekend
Westerveld	Dwingeloo	Lokaal	Nnb	onbekend

Tabel 2, bron: Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe, 17 oktober 2023, pagina 10 & 11

[2] Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe (17 oktober 2023)

Het betreft een onderzoek dat in 2022 is afgerond met de gegevens die toen bekend waren. Bij het STEC rapport is destijds uitgegaan voor Noord IV van de '*Structuurvisie omgevingsprogramma Noord IV*'. In deze structuurvisie was destijds het voorkeursscenario een themapark en de terugvaloptie was onder andere een bedrijventerrein. Met het vaststellen van de Omgevingsvisie van Meppel in april 2025 is deze structuurvisie ingetrokken. In de Omgevingsvisie is de terugvaloptie verwerkt die uitgewerkt stond in de structuurvisie, en is dit als visie voor Noord IV opgenomen.

Additionele vraag Zuidwest-Drenthe

Additionele vraag	Additionele vraag in Zuidwest Drenthe
Unieke vestigers / ontwikkelingen	De regio kent een relatief groot aantal agrifoodbedrijven en andere bedrijven met een forse logistiek component. De trend dat ketens van deze bedrijven steeds korter worden, en de veranderende ruimtevraag bij logistieke bedrijven kunnen voor extra uitbreidingsvraag. Ook ontwikkelingen in de haven van Meppel (Oevers) en op gebied van Defensie kunnen een weerslag hebben op de ruimtevraag naar bedrijventerreinen.
Potentiële overloop vanuit Regio Zwolle	Door de ligging aan de A28/A32 is Zuidwest-Drenthe in potentie in beeld voor bedrijven die door de forse druk op bedrijventerreinen in de Regio Zwolle een uitwijkmogelijkheid zoeken. Het is niet ondenkbaar dat bedrijven (ook grotere ruimtevragers) zich oriënteren op hoofdzakelijk Meppel (in de regio Zuidwest-Drenthe).

Tabel 3, bron: Regionale programmering bedrijventerreinen Zuidwest-Drenthe, 17 oktober 2023, pagina 20

Voor Meppel is bij de programmatische afspraak voor Noord IV aangegeven dat hier pas eind 2023 duidelijkheid over ontstaat. Zoals aangegeven is dit anders gelopen.

Toetsing
Voor Noord IV wordt circa 50 hectare bruto aan bedrijventerrein toegevoegd met circa 26-27 hectare netto. In de regionale afspraken zijn geen harde getallen genoemd in de afspraken zelf maar in het onderliggend stuk is rekening gehouden met ongeveer 20 hectare regionaal/grootschalig bedrijventerrein in Noord IV. De behoefte was er zal, zoals het onderzoek weergeeft. Open einde in de afspraak was destijds nog of het themapark er zou komen of niet. Als het themapark er wel zou komen dan zou de vraag naar bedrijventerreinen wellicht elders opgelost moeten worden. De regionale afspraken gaan niet op wat er gebeurd of nodig is als het themapark er niet komt. De vraag naar bedrijventerreinen blijft echter wel.

2.2 Port of Zwolle ontwikkelingen

Naast de regionale afstemming in Zuidwest-Drenthe, is Meppel ook onderdeel van de Port of Zwolle. Dit is een samenwerkingsverband tussen de havens van Kampen en Zwolle in Overijssel en Meppel in Drenthe. Deze gemeenten hebben afgesproken om gezamenlijk op te trekken bij havenontwikkelingen.

Voor duurzame havenontwikkeling heeft STEC een rapport[3] opgesteld. De havens hebben een significante waarde die ook breder is dan de havens zelf en ook breder dan enkel economisch. De havens dragen bijvoorbeeld ook bij aan brede welvaart. Een conclusie van STEC is dat de bestaande haventerreinen wel vol zitten maar ruimtelijk nog niet optimaal benut worden. Daardoor is er extra havencapaciteit nodig bij onder andere Meppel. Er ligt er bij inzet op kansrijke transitiepaden een additionele ruimtevraag van circa 70 tot 80 hectare. Deze additionele vraag komt nog bovenop de autonome vraag van 36 tot 72 hectare door economische ontwikkeling. Bij het vaststellen van de Omgevingsvisie in april 2025 heeft de gemeenteraad de ambitie om Oevers S te onderzoeken, uit de visie gehaald. Het bestaande havengebied staat daarmee nog meer onder druk. Tegelijk zitten er ook in Meppel nog bedrijven in het havengebied die zelf geen haven hebben of nodig hebben. Deze bedrijven zullen mogelijkerwijs verplaatst moeten worden gelet op de beperkte ruimte. Een

[3] STEC groep: Onderzoeksrapport: duurzame havenontwikkeling Port of Zwolle (20 april 2022)

verplaatsing van niet-haven gebonden bedrijven naar een andere locatie leidt tot extra vraag naar bedrijventerreinen in Meppel. Het slimmer benutten van bedrijventerreinen is diverse malen bekeken (ook door adviesbureaus). Hier ligt terreinwinst te behalen door 'niet-natte bedrijven' te verplaatsen zodat 'natte bedrijven' met havenbinding zich kunnen vestigen. Optimalisaties worden ingeschat op ongeveer 12 hectare aan terreinen. Als hier op ingezet gaat worden, wat nog niet aan de orde is, dan zal dit tot extra vraag leiden.

Een eventuele vertaling naar een concrete opgave met bijbehorend effect is nog niet gemaakt. Tegelijk ligt de wens van Port of Zwolle wel tafel. Hoewel de effecten in hectare niet specifiek te maken zijn, is het wel nodig om rekening te houden met deze ontwikkeling.

Toetsing
In diverse rapporten wordt gesproken over het beter benutten, optimaliseren en herstructeren van het haventerrein. Door deze opgave zal er extra vraag naar bedrijventerreinen komen. Dit is echter nog geen vastgestelde opgave en is daarom in officiële onderzoeken nog niet meegenomen. Gemeente Meppel heeft wel de wens om het merendeel van het havengebied ook daadwerkelijk aan te wijzen voor haven gebonden activiteiten. Deze regeling zal niet leiden tot gedwongen vertrek van bedrijven maar meer natuurlijk gaan verlopen. Tegelijk zal dit wel een extra, nog niet in beeld gebrachte, vraag.

2.3 Beschrijving behoefte bedrijventerrein Meppel

De behoefte aan een bedrijventerrein in Meppel blijkt uit het onderzoek dat is uitgevoerd door STEC. Dit heeft STEC in een rapportage verwerkt dat medio 2025 is opgeleverd[4]. Hierin staat de onderbouwing voor Noord IV bij Meppel met in de bijlage een duiding van de behoefte van bedrijventerreinen Meppel. Uit het rapport komen de cijfers zoals hieronder weergegeven naar voren.

Kwalitatieve verdeling ruimtevraag naar type werkmilieu

Type kwalitatieve vraag	**2024 tot 2030**	**2030 tot 2040**	**2024 tot 2040**
Lokaal kleinschalig	3,7 tot 4,9	0,0 tot 2,8	3,7 tot 7,7
Regulier gemengd	12,4 tot 16,3	0,0 tot 9,3	12,4 tot 25,6
Regulier grootschalig	8,7 tot 11,4	0,0 tot 6,5	8,7 tot 17,9
Totaal	24,8 tot 32,6	0,0 tot 18,6	24,8 tot 51,2

Tabel 4, bron: Economische onderbouwing en profiel Noord IV, 18 juni 2025, pagina 14

Het harde aanbod van Meppel bedraagt volgens het STEC rapport 18 hectare op Noord III waarvan ongeveer 3,4 hectare is gereserveerd voor netbeheerders om een station te realiseren. Daarnaast is op Oevers E nog 1 hectare uitgeefbare grond. De totale ruimtevraag in Meppel tot 2040 bedraagt circa 24,8 tot 51,2 hectare. Hier staat 19 hectare hard (plan)aanbod tegenover. Er is dus een kwantitatief tekort aan aanbod in de gemeente van circa 5,8 tot 32,2 hectare tot 2040. Het is aannemelijk dat er meer uitbreidingsvraag te verwachten is in de periode na 2040, vooral in het hoge economische scenario. Zoals de tabel hierboven weergeeft verschilt het tekort per werkmilieu.

Het rapport claimt dat de meeste vraag in de periode tot 2030 zal optreden. Gelet op netcongestie en stikstofproblematiek zal in (een deel van) de vraag niet voorzien kunnen worden. Daarnaast speelt mee dat Noord IV naar verwachting pas na 2032 gerealiseerd zal kunnen worden. Daarom is het nodig om de totale ruimtebeslag tot 2040 voor ogen te houden. De totale uitbreidingsvraag tot 2040 bedraagt circa 7 tot 28 hectare. Dit is de autonome groei. Aanvullend is er een verwachte vervangingsvraag van circa 4 hectare (onder ander vanwege woningbouw in Noordpoort). Daarbij geeft het rapport ook aan dat er additionele ruimtevraag ontstaat voor energie-infrastructuur van circa 4 hectare. De totale additionele vraag is zo'n 12 tot 17 hectare.

Toetsing

[4] Economische onderbouwing en profiel Noord IV (18 juni 2025)

De behoefte van de vraag naar bedrijventerreinen heeft een vrij ruimte marge. In totaal bedraag de vraag tussen de 24 en de 51 hectare aan bedrijventerrein. Het aanbod dat de gemeente heeft is ongeveer 19 hectare waarbij voor Noord III geldt dat hiervan ongeveer 3,4 hectare voor een HS-MS station is uitgegeven. De vraag is het grootst naar de categorieën regulier gemengd (12,4 tot 25,6) met daarnaast ook een vrij grote vraag naar regulier grootschalig (8,7 tot 17,9). Samen is de vraag dus tussen de 21 en 43,4 hectare waarvan dus ongeveer 16 hectare bestaande capaciteit afgetrokken kan worden met oog op het HS-MS station waardoor een behoefte van 5 tot 27,4 hectare tot 2040. Noord IV heeft de potentie om in de vraag naar beide categorieën (gemengd en grootschalig) te voorzien. Noord IV heeft met een netto oppervlakte van 26-27 hectare uitgeefbare grond en daarmee wordt voorzien in de totale maximale vraag naar bedrijventerreinen. Noord IV zal, naar verwachting, pas na 2032 uitgegeven worden maar eventueel later gelet op netcongestie. De uitgifte nadert daarmee de horizon van 2040 van het STEC rapport. De behoefte na 2040 is op dit moment onbekend. Met Noord IV is voorgesorteerd op de maximale vraag voor 2040 waardoor Meppel voldoende bedrijventerreinen zal hebben om die vraag te kunnen voorzien. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de Omgevingsvisie van Meppel ook een blik heeft tot 2040. Hoe Meppel daarna verder wil met bedrijvigheid zal ook afhangen hoe Meppel na 2040 verder wil.

2.4 Locatiestudie

In artikel 5.129g. lid 2 onder b. (Bkl) wordt aangegeven dat in het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand rekening gehouden moet worden met de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied of het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing in de behoefte te voorzien. In de Omgevingsvisie heeft Meppel al op hoofdlijnen verkend waar wat mogelijk zou kunnen zijn. Uitbreiding van de stad is nadrukkelijk onderdeel in de visie en van het onderliggende MER. In de visie heeft al een afweging plaatsgevonden naar mogelijke uitbreidingslocaties. De enige andere inbreidingslocatie in Meppel waar op grotere schaal een bedrijventerrein mogelijk zou kunnen zijn is Noordpoort. Voor deze inbreidingslocatie is recent echter al woningbouw van ongeveer duizend woningen planologisch mogelijk is gemaakt, waardoor hier geen bedrijventerrein te vestigen is. Voor bedrijventerreinen geldt dat deze goed bereikbaar moeten zijn. Daarnaast moet rekening gehouden worden met invloed op het landschap, archeologische en cultuurhistorische waarden, mogelijkheden voor klimaatadaptiviteit geluidsbelasting en geurbelasting op de omgeving en de invloed van verlichting op de omgeving. Op grond van deze criteria is een locatiestudie gemaakt die als bijlage bij het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan is gevoegd[5]. Gelet op de criteria is het wenselijk om de bedrijfsactiviteiten niet te versplinteren over meerdere locaties. Daarnaast zijn veel inbreidingslocaties gelegen in of tegen woonlocaties aan, waardoor deze locaties ongeschikt zijn voor bedrijventerreinen. Daarom zullen de bedrijven geclusterd worden op één uitbreidingslocatie om zo de impact van uitbreiden te beperken tot één locatie. Ten behoeve van Noord IV is een locatiestudie opgesteld waarin potentiële locaties zijn onderzocht. Hieruit komt naar voren dat uitbreiden van het stedelijk gebied met Noord IV de meest logische ontwikkeling is, gelet op de randvoorwaarden.

[5] Locatiestudie bedrijventerrein gemeente Meppel, 18 maart 2026

3. conclusie

Uit diverse onderzoeken blijkt dat er in de regio Zuidwest-Drenthe behoefte is aan bedrijventerreinen. Bij de programmeringsafspraken met de provincie zijn geen harde afspraken over hectares gemaakt. Daarnaast was destijds onduidelijk of er een themapark in Noord IV zou komen. Los van de discussie over het themapark werd in 2023 ingeschat dat ongeveer 20 hectare aan bedrijventerrein in Noord IV nodig zou zijn.

Daarnaast is in Port of Zwolle verband een behoefte ingeschat van optimalisatie en herstructurering. Hoewel dit (nog) geen harde opgave voor Meppel is, wordt ingeschat dat hier circa 12 hectare aan optimalisatie mogelijk is. Dit betekent deels bedrijfsverplaatsing dat tot extra vraag zal leiden dat op dit moment nog niet inzichtelijk is.

Ter onderbouwing van Noord IV is in 2025 een *'Economische onderbouwing en profiel Noord IV'* (18 juni 2025) opgesteld. Dit onderzoek is een concretisering en onderbouwing voor de behoefte. Tegelijk is het ook een soort van actualisatie van de getallen zoals in het onderzoek ten behoeve van de programmeringsafspraken Zuidwest-Drenthe. Uit dit onderzoek blijkt een totale vraag van 5 tot 27,4 hectare aan bedrijventerrein te zijn tot 2040. Met de uitbreiding van Noord IV wordt nagenoeg volledig voorzien in de totale vraag aan bedrijventerreinen tot 2040.

Op basis van het onderzoek is binnen het bestaande stedelijke gebied geen mogelijkheid voor een nieuw bedrijventerrein. De meeste inbreidingslocaties zoals Noordpoort worden benut voor woningbouw. Daarnaast lenen andere inbreidingslocaties zich niet voor bedrijventerreinen gelet op omgevingsaspecten zoals geluid, geur etc. Binnen stedelijk groen kan deze ontwikkeling aan de rand van de bebouwing niet gerealiseerd worden. Hier ontbreekt de ruimte, goede ontsluiting van het terrein.

Daarmee wordt geconcludeerd dat er behoefte is aan nieuw bedrijventerrein. Dit nieuwe bedrijventerrein betreft een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. Leegstand wordt niet verwacht wanneer Noord IV gerealiseerd wordt. Dit is aangetoond op basis van behoefte die er in regio en in Meppel zelf is. Daarnaast is ook gekeken naar ontwikkelingen in Port of Zwolle die nog niet 'hard' zijn maar wel in lijn zijn met de ambities van Port of Zwolle en de Omgevingsvisie van Meppel. Hieruit volgt mogelijk een nog nader te definiëren extra vraag naar verplaatsingsruimte. Met het oplossen van netcongestie zal elders op de bestaande bedrijventerreinen mogelijk ook extra ruimte nodig zijn. Met deze nog niet gedefinieerde ontwikkelingen, is het logisch dat er een nieuw bedrijventerrein buiten het bestaand stedelijk gebied gerealiseerd gaat worden. Hierdoor wordt voldaan aan de vereisten van de ladder voor duurzame verstedelijking.