

**DATUM** 25 februari 2021  
**KENMERK** 20201142\_0001JP  
**VAN** Frits Dinkla, Joske Poelstra  
**AAN** Gemeente Meppel

**PROJECT** Noordpoort

## RUIMTELIJKE VERKENNING TRANSFORMATIEGEBIED NOORDPOORT

### Ligging plangebied



### Algemeen

In het verleden heeft de gemeente Meppel gronden verworven in het gebied Noordpoort (zie rood omlijnde gebied). De bebouwing op het gemeentelijk eigendom wordt tijdelijk verhuurd, maar het overig deel van het terrein ligt braak. Rondom het gemeentelijke eigendom is er een aantal grondeigenaren die plannen aan het ontwikkelen zijn voor transformatie, waaronder scheepswerf Wout Liezen.

In de ruimtelijke verkenning is onderzocht op welke wijze een ruimtelijk integrale gebiedsontwikkeling tot stand gebracht kan worden, die rekening houdt met de plannen van de omliggende grondeigenaren.



## Randvoorwaarden

Bij de ruimtelijke verkenning is uitgegaan van de volgende randvoorwaarden:

- ruimtelijke reservering van het tracé van de Stadsentree;
- doortrekken van de Grift van het Meppelerdiep naar de Watertoren;
- de reconstructie van de verkeersontsluiting in dit gebied als gevolg van de toekomstige rotonde op de N375 dient gefinancierd te worden uit de opbrengsten van het plan;
- minimaal een sluitende exploitatieopzet.

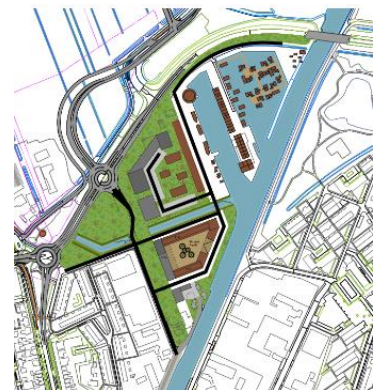
Deze randvoorwaarden komen in de ruimtelijke verkenningen als hard uitgangspunt terug.

## Ambitie

In het Chw bestemmingsplan staat opgenomen dat Noordpoort moet transformeren naar een gemengd gebied met de functies wonen, werken, groen en recreatie (leisure). Er mag geen sprake zijn van een gebied met alleen één functie (bijvoorbeeld wonen). Er moet altijd sprake zijn van een zo groot mogelijke menging van deze functies.

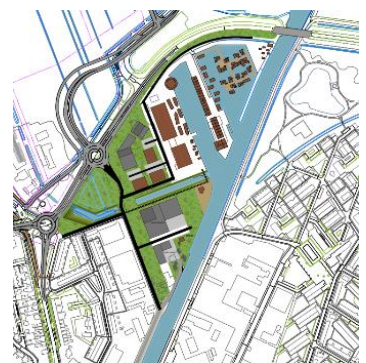
## Model 1

In ruimtelijk model 1 wordt een mix gemaakt van woon- en werkfuncties. De werkfuncties liggen als geluidbuffer langs het tracé van de Stadsentree en als ateliers in de loods van de scheepswerf. Bij het tracé van de Stadsentree wordt uitgegaan van de rooilijn op basis van het kwalitatief beoordelingskader transformatiegebied Noordpoort. In dit model kunnen op het gemeentelijk eigendom 57 woningen en 5.600 m<sup>2</sup> aan bedrijvigheid worden gerealiseerd. Dit model valt af vanwege het negatieve saldo van de grondexploitatie.



## Model 2

In ruimtelijk model 2 wordt een eveneens mix gemaakt van woon- en werkfuncties. Ook in dit model liggen werkfuncties als geluidbuffer langs het tracé van de Stadsentree en wordt de rooilijn van het kwalitatief beoordelingskader gerespecteerd; alleen wordt de loods van de scheepswerf omgevormd tot een woongebouw dat deels op het eigendom van Wout Liezen en deels op het gemeentelijk eigendom ligt. Uitgangspunt in de exploitatieopzet is dat dit woongebouw gerealiseerd wordt door de ontwikkelaar van Wout Liezen en de grond 'aan de voorkant' door de gemeente wordt verkocht. Na aftrek van die woningen kunnen in dit model in totaal op het gemeentelijk eigendom 36 woningen en 8.200 m<sup>2</sup> aan bedrijvigheid worden gerealiseerd. Dit model valt af vanwege het negatieve saldo van de grondexploitatie.



## Model 3

In ruimtelijk model 3 wordt ter verkenning van de vergroting van de financiële haalbaarheid een aantal ambities/uitgangspunten aangepast. De rooilijn van de bebouwing schuift op in de richting van het tracé van de Stadsentree en het aandeel woningbouw in het programma wordt vergroot, waarbij ook in de zone langs de Stadsentree woningbouw komt (met een ontheffing hogere geluidwaarde). In dit model komen ateliers in de loods van de scheepswerf en een beperkt aantal werkfuncties. In totaal op het gemeentelijk eigendom 149 woningen en 3.900 m<sup>2</sup> aan bedrijvigheid. Ook dit model heeft een negatief saldo en valt om die reden af.



## Model 4

In ruimtelijk model 4 wordt 'een stapje verder gegaan' in de ruimtelijke verkenning. Aan de zuidzijde van het gemeentelijk eigendom ligt een aantal kleinere kavels met woningen en bedrijven langs het Meppelerdiep. Indien deze woningen verworven zouden worden ontstaan ruimtelijke kansen voor een meer integrale gebiedsontwikkeling en wellicht een beter financieel saldo (ondanks de extra verwervingskosten). Ook in dit model schuift de rooilijn van de bebouwing op in de richting van het tracé van de Stadsentree. In deze verkenning wordt een combinatie gezocht tussen plintfuncties op de begane grond met werk-, horeca-, en leisure-functies en daarboven woningen. Tevens komt er een kwalitatief hoogwaardige verblijfszone langs het water voor het langzaam verkeer.

In totaal op het gemeentelijk eigendom 203 woningen, 1.500 m<sup>2</sup> bedrijvigheid en 6.900 m<sup>2</sup> horeca/leisure. Dit model heeft een klein positief saldo. Dit model valt af omdat het niet voldoet aan de uitgangspunten om alleen het gemeentelijk grondbezit te verkopen en verder de ontwikkelplannen van de grondeigenaren te faciliteren.



## Model 5

In ruimtelijk model 5 schuift de rooilijn van de bebouwing op in de richting van het tracé van de Stadsentree en is het aandeel woningbouw in het programma vergroot. In dit model komen ook op de locatie van de loods van de scheepswerf woningen. In totaal op het gemeentelijk eigendom 149 woningen en 3.900 m<sup>2</sup> bedrijvigheid (grotendeels in plinten). Dit model heeft een positief saldo en is met name om die reden het voorkeursalternatief als eerste verkenning en vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de transformatie en herontwikkeling van dit deel van Noordpoort.

