



Plan van Aanpak Noord III en IV





Plan van Aanpak Noord III en IV

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	4
1. Inleiding.....	6
1.1. Aanleiding	6
1.2. Doelstelling.....	7
2. Projectresultaat Noord III.....	9
2.1. Geldend bestemmingsplan.....	9
2.2. Structuurvisie Duurzaam Verbinden 2030.....	9
2.3. Bestemmingsplan Noord III	9
2.4. Stappenplan Noord III	10
3. Projectresultaat en proces Noord IV	11
3.1. Proces	11
3.2. Omgevingsvisie Meppel.....	12
3.3. Omgevingsprogramma Noord IV.....	12
3.4. Uitvoeringsfase ontwikkelingen.....	14
3.5. Stappenplan Noord IV.....	14

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Voor lokale en (boven)regionale bedrijvigheid is er binnen Meppel behoefte aan moderne en goed gesitueerde bedrijventerreinen. Er is dringend en een versterking (impuls) nodig van de lokale economie. Op dit moment is er op de bestaande bedrijventerreinen amper ruimte meer voor nieuwe bedrijven, terwijl er wel vraag is vanuit de markt. Bovendien voldoen de vrijkomende, te herstructureren bedrijventerreinen niet altijd aan de behoefte aan nieuw terrein vanuit de bedrijven. Daarnaast is ook het vrijkomen van ruimte op huidige terreinen gewenst voor de uitbreiding van bestaande bedrijven. Voor de economische ontwikkeling van Meppel is zowel op de korte als ook op de lange termijn behoefte aan ruimte voor nieuwe bedrijvigheid. In deze behoefte is in de structuurvisie Meppel 2030 voorzien door het duiden van het gebied Noord III als reservering voor een toekomstig bedrijventerrein. Ruimtelijk is dit een logische afronding van de bestaande bedrijventerreinen Noord I en II.

De gemeente kent meer opgaven en wil ook ruimte creëren voor vormen van energietransitie, duurzaamheid en circulariteit. Er zijn bedrijven (zoals Enexis) die interesse tonen om juist aan de oostkant van Meppel te investeren in vernieuwing van het hoogspanningsnetwerk. Daarmee zouden zij voldoende duurzame energie te kunnen leveren, maar ook energie kunnen opnemen in het elektriciteitsnetwerk. Niet alleen lokaal vanuit zonnepanelen en het zonneveld Nieuwveense Landen in de gemeente, maar ook voor de gehele regio. Hiermee kan een regionaal knelpunt voor de energietransitie worden opgelost. Deels kan in deze behoefte worden voorzien door de ontwikkeling van Noord III.

De reikwijdte van de vraag is echter groter dan Noord III. Door de combinatie van economische en duurzame ontwikkeling wil de gemeente de stap over de snelweg heen verkennen om op termijn voldoende ruimte te hebben om de opgaven in te vullen. Vanuit de energiedoelstellingen, die in regionaal verband zijn uitgewerkt in de Regionale Energie Strategie (RES), zijn er in dit deel van het buitengebied van Meppel kansen voor de energietransitie. Daarnaast wil de gemeente ook de kansen benutten om met de ontwikkeling meerwaarde te creëren voor natuur en water, duurzame landbouw, beleving en ruimtelijke kwaliteit. De gemeente wil daarom naast Noord III ook de gefaseerde ontwikkeling van Noord IV (gelegen aan de oostzijde van de A32) in één integraal traject meenemen. Beide gebieden zijn weergegeven op de volgende luchtfoto.



Figuur 1.1 Luchtfoto Noord III en IV

Het gebied Noord IV (375 hectare bruto) is afgebakend als de zone gelegen tussen de Drentse Hoofdvaart en de Oude Vaart tot de oostelijke gemeentegrens van Meppel. Noord III (30 hectare bruto) is in 2000 gekocht door een ontwikkelaar. In Noord IV heeft de gemeente inmiddels een grondpositie van ongeveer 17 hectare (Rijksomweg 1). Voor de rest van Noord IV is op 7 juli 2020 door het college voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten gevestigd. Dit is op 1 oktober 2020 door de gemeenteraad bekrachtigd.

De vraag die voorligt is hoe we de ontwikkeling van beide gebieden gaan oppakken. In dat kader moeten we nadenken over:

- de functies die in de gebieden een plek kunnen krijgen,
- de actoren in het gebied en andere belanghebbenden,
- de rol van de gemeente bij deze gebiedsontwikkeling,
- en de vertaling van de ambities in een ruimtelijk spoor, zoals een visie voor de gebieden, de uitwerking hiervan aan de hand van verschillende scenario's en de juridische borging in het planologisch spoor.

In dit Plan van Aanpak gaan we in op het proces en de instrumenten die hiervoor nodig zijn. De opgave is voor beide gebieden verschillend. Daarom wordt per onderdeel aangegeven hoe hier voor Noord III en Noord IV mee wordt omgegaan.

1.2. Doelstelling

Noord III

Het is zaak om de ontwikkeling van Noord III voortvarend op te pakken om bedrijven de kans te geven zich in Meppel te vestigen en bestaande bedrijven uitbreidingsmogelijkheden te bieden.

Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- de behoefte aan bedrijvigheid op Noord III en het kunnen voldoen aan de vraag vanuit de markt (nieuwe vestigingslocaties en schuifruimte op bestaande bedrijventerreinen)
- de soort bedrijven die zich op Noord III kunnen vestigen
- een goede stedenbouwkundig afronding van Noord I en II
- het planologisch spoor dat wordt doorlopen
- de randvoorwaarden vanuit milieu- en omgevingsaspecten en ruimtelijke kwaliteit, met een zichtlocatie vanaf de A32

De ontwikkeling van Noord III kan vooruitlopend op het traject in Noord IV worden opgepakt.

Noord IV

Voor Noord IV willen we uiteindelijk het volgende bereiken:

Inhoudelijk:

- voldoen aan de vraag vanuit de markt (nieuwe vestigingslocaties en schuifruimte op bestaande) en het toevoegen van werkgelegenheid,
- de uitvoering van de RES door het vastleggen van de doelstellingen die daarin zijn opgenomen en het borgen daarvan in een planologisch kader (plan/vergunning)
- oplossing bieden voor het regionale knelpunt in de energie-infrastructuur,
- de kansen benutten om met de ontwikkeling meerwaarde te creëren voor natuur en water, duurzame landbouw, beleving en ruimtelijke kwaliteit. We combineren waar mogelijk met opgaven van provincie, waterschap of andere actoren in dit gebied,
- een goede overgang tussen stad en land en een goede (ruimtelijke en functionele) verbinding met Meppel.
- het bestendigen van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg). Op grond van de Wvg moet binnen 3 jaar na de vestiging van het voorkeursrecht een ruimtelijk instrument, zoals een visie of bestemmingsplan, zijn vastgesteld waarin de ontwikkeling is opgenomen.

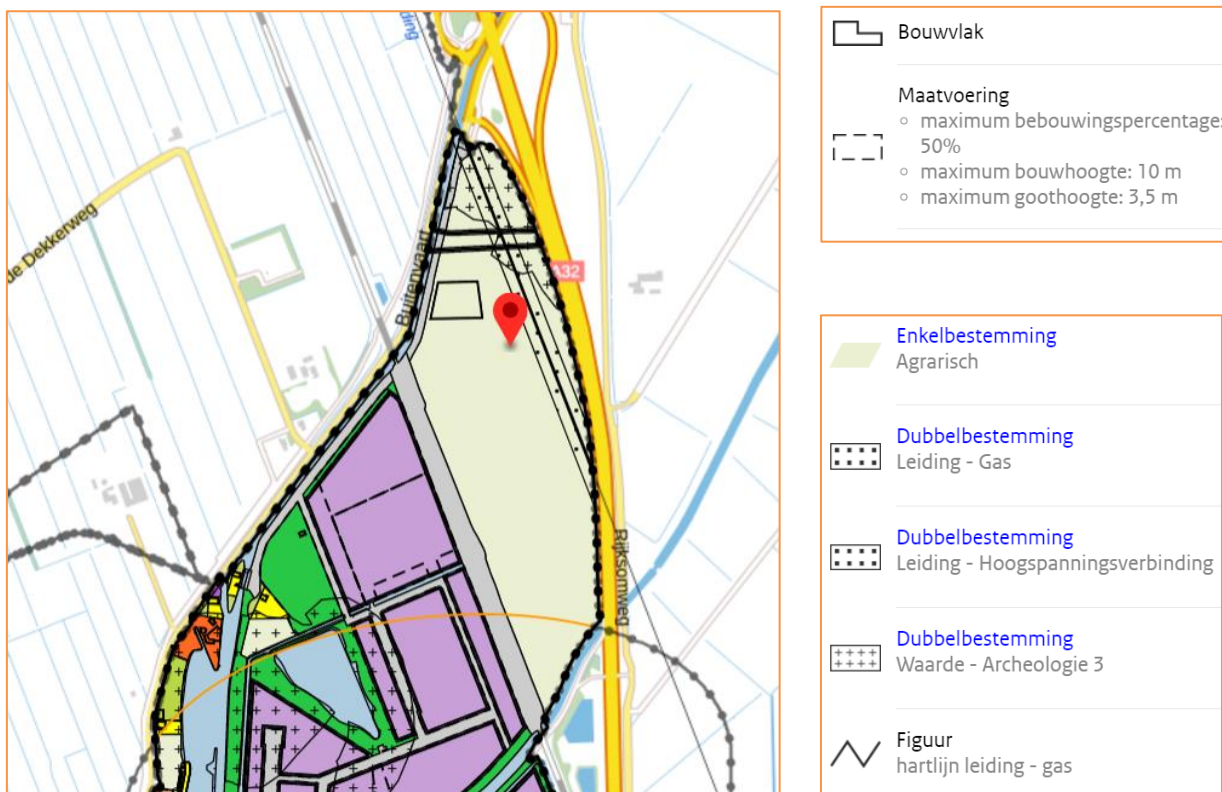
Procesmatig:

- een integrale afweging van alle belangen in het gebied,
- draagvlak bij betrokkenen voor uitvoering,
- ontwikkeling van het gebied mogelijk maken, waarmee initiatiefnemers worden gefaciliteerd. De gemeente zal niet zelf de hele gebiedsontwikkeling doen, maar voert de regie en heeft ambities en ontwikkelt samen met partners in het gebied,
- het afwegen van de milieueffecten aan de voorkant. Hiermee ontstaat een compleet beeld van de effecten van de totale ontwikkeling en deze aanpak voorkomt onnodige onderzoekslasten in het vervolg.

2. Projectresultaat Noord III

2.1. Geldend bestemmingsplan

Noord III is gelegen in het bestemmingsplan Noord. In dat plan heeft het gebied de bestemming Agrarisch. Het betreft onbebouwde agrarische gronden. Op één locatie ligt een bouwvlak dat voor 50% mag worden bebouwd. Daar staan geen gebouwen meer, er vindt alleen nog agrarische opslag plaats.



Figuur 2.1: geldend bestemmingsplan Noord met legenda

2.2. Structuurvisie Duurzaam Verbinden 2030

De op 7 november 2013 vastgestelde Structuurvisie 2030 is een lange termijnplan dat aangeeft welke ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkelingen in de gemeente Meppel gewenst zijn. Belangrijke hoofdlijn in de structuurvisie is: 'Meppel investeert samen met lokale en regionale partners in duurzame lokale en regionale werkgelegenheid. Meppel biedt ruimte voor bestaande en nieuwe werkgebieden en economische groeisectoren'. Noord III is in de Structuurvisie opgenomen als mogelijk toekomstig 'droog' bedrijventerrein gelegen direct aan de A32 met een maximaal uit te geven oppervlak van 20 hectare netto. Door de ligging van het gebied aan de A32 is een goede ruimtelijk kwalitatieve structuur nodig die een meerwaarde aan de locatie toevoegt. Daardoor kan het bedrijventerrein zich op natuurlijke wijze ontwikkelen. Dit terrein kan een goede zichtlocatie worden nabij de A32.

2.3. Bestemmingsplan Noord III

Op 1 januari 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Bestemmingsplannen die nog voor die datum als ontwerp in procedure worden gebracht kunnen worden vastgesteld op basis van het huidige recht, de Wet ruimtelijke ordening.

Noord III zal worden ontwikkeld als bedrijventerrein als uitbreiding op Noord I en II. Ook zal in dit gebied een deel van de energievoorziening (als aansluiting op de hoogspanningsverbinding) kunnen worden gefaciliteerd.

Voor het bestemmingsplan zijn onderzoeken naar milieu- en omgevingsaspecten nodig. Er is eerder al een quickscan naar deze aspecten uitgevoerd. De meeste aspecten zijn

geen knelpunt voor het bestemmingsplan. Wel is op basis van het stuk twee onderzoeken uitgevoerd: een ecologische quickscan en een archeologisch onderzoek. Voor het bestemmingsplan zal ook een stikstofberekening worden uitgevoerd. Naar verwachting is geen m.e.r. nodig voor Noord III.

2.4. Stappenplan Noord III

Uitgangspunten:

- bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Noord III, nog onder het huidige wettelijke regime van de Wet ruimtelijke ordening

Stappen	Werkzaamheden	Resultaat
1 Ambitie bepalen <i>April 2021</i>	Strategie bepalen, inventariseren milieu- en omgevingsaspecten, updaten behoefte-onderzoek Gesprekken met betrokken belanghebbenden: ProRail, grondeigenaar, Enexis	Randvoorwaarden in beeld
2 Randvoorwaarden bepalen <i>Mei - juni 2021</i>	Uitvoeren benodigde onderzoeken	Onderzoeken
3 Opstellen concept bestemmingsplan <i>Juli - september 2021</i>	Opstellen concept-bestemmingsplan Conceptversie van het bestemmingsplan bespreken met projectgroep en andere belanghebbenden	Concept-bestemmingsplan
4 Aanleveren ontwerp bestemmingsplan <i>oktober 2021</i>	Afstemmen met wethouder Aanleveren ontwerp voor college	Ontwerp bestemmingsplan
5 Ontwerp in procedure <i>November - december 2021</i>	Ontwerp bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage Iedereen kan zienswijzen indienen	Zienswijzen
6 Opstellen reactienota Zienswijzen <i>Januari 2022</i>	De binnengekomen reacties worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie	Reactienota Zienswijzen
7 Opstellen vast te stellen bestemmingsplan <i>Januari 2022</i>	Verwerken Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan Aanleveren vast te stellen bestemmingsplan voor PFO en college	Vast te stellen bestemmingsplan
8 Vaststelling fase <i>Maart 2022</i>	Het bestemmingsplan Noord III wordt vastgesteld door de raad	Vaststelling bestemmingsplan
9 Start uitvoeringsprocedures <i>Vanaf half mei 2022 *</i>	Bouwrijp maken Noord III	Aanvragen vergunningen
10 Start bouw eerste ontwikkeling	Na bouwrijp maken en verlenen vergunningen	

3. Projectresultaat en proces Noord IV

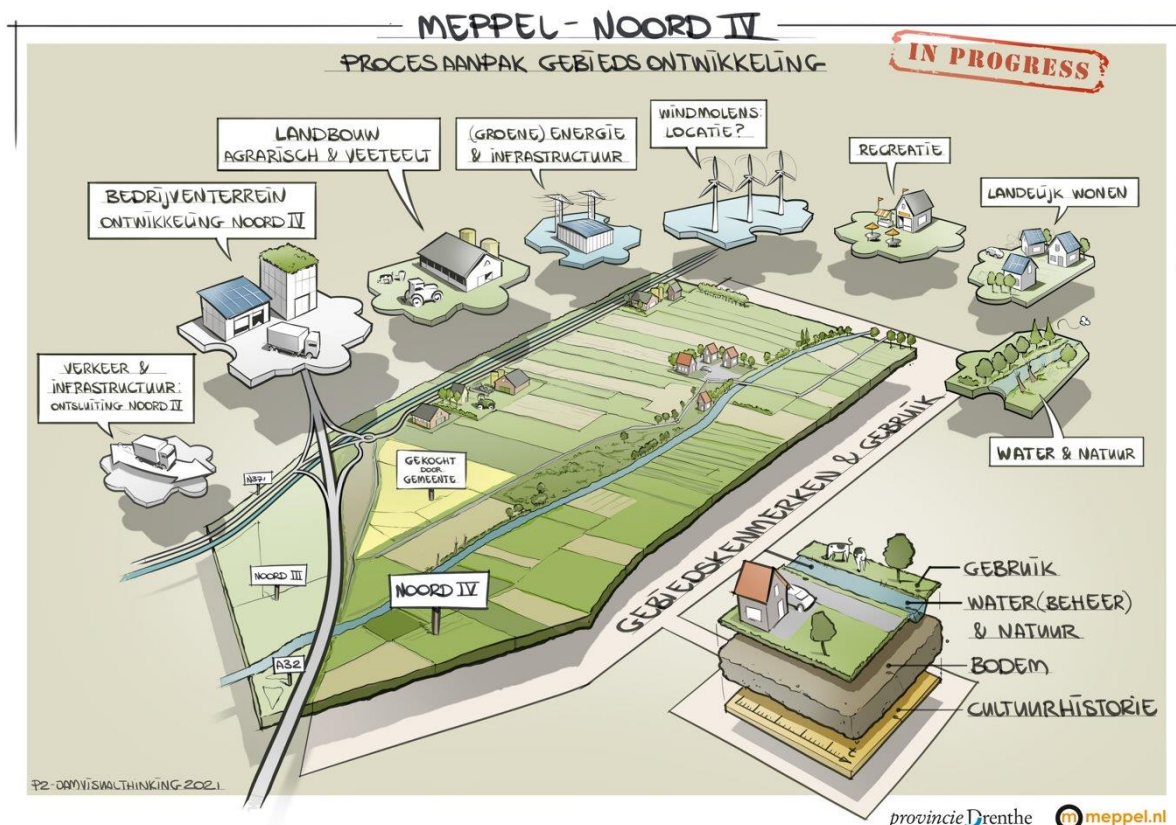
3.1. Proces

Op Noord IV staan we aan de vooravond van een uitdagende gebiedsontwikkeling. De gemeente Meppel ziet de komende jaren veel kansen om hier de groei van de regionale bedrijvigheid en economie in Meppel een impuls te geven. En om samen met de mensen die er wonen en werken na te denken over maatschappelijke vraagstukken die de komende jaren op ons afkomen, zoals de energietransitie en klimaatverandering.

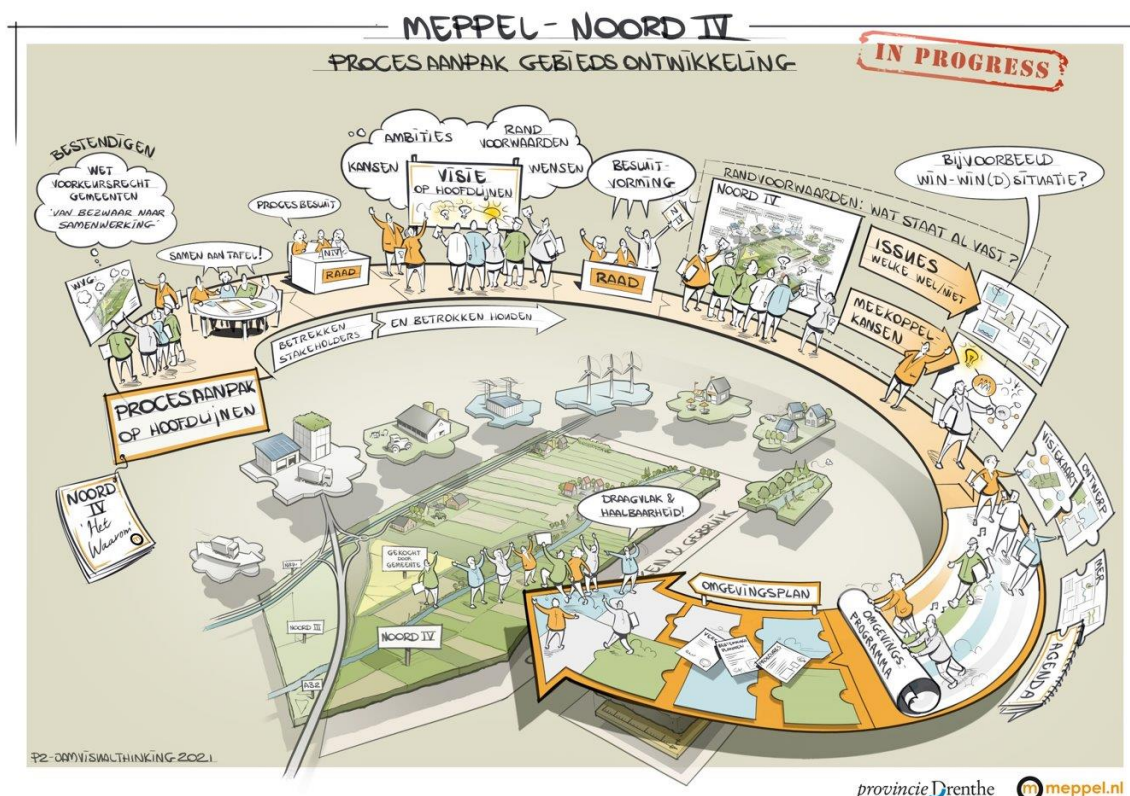
De eerste stap die we daarin gezet hebben is het vestigen van het voorkeursrecht op de in het gebied aanwezige gronden. Dit hebben we gedaan om regie te krijgen op de ontwikkeling van Noord IV, om de ambities die de gemeente heeft te realiseren en om de maatschappelijke kosten aanvaardbaar te houden.

De ontwikkeling van Noord IV bevindt zich op een kantelpunt. De ambitie is er en met het vestigen van het voorkeursrecht hebben we een belangrijke voorwaarde gecreëerd om samen met de omgeving te komen tot een goede en aantrekkelijke gebiedsontwikkeling.

Dat proces handen en voeten te geven is deze procesaanpak ontwikkeld. Zoals gezegd zien we daarbij een belangrijke rol weggelegd voor de mensen die er wonen, werken of zich op een andere manier betrokken voelen. In dit plan van aanpak hebben we omschreven welke stakeholders en vraagstukken we zien in het gebied. We zien Noord IV als een plek om te landelijk wonen en goed te ondernemen. In de landbouw, recreatie of in een andere vorm van bedrijvigheid. Daarnaast willen we met betrokkenen nadenken over vraagstukken op het gebied van verkeer en infrastructuur, economie, natuur, water en groene energie. Tezamen vormen dit onze puzzelstukken, waarmee we in de toekomst willen komen tot ontwikkeling van het gebied. Een ontwikkeling die helpt onze ambities realiseren, maar die ook recht doet aan de kwaliteiten en cultuurhistorie van het gebied. En een gebiedsontwikkeling die de omgeving laat meeprofiteren van de kansen die dit biedt.



Na het vaststellen van dit plan van aanpak gaan we terug het gebied in. Om samen met stakeholders te onderzoeken waar onze ambitie elkaar raken. Om met elkaar te verkennen welke kansen we zien en welke knelpunten opgelost moeten. Welke randvoorwaarden al vast staan en wat voor instrumenten we nodig hebben om toekomstplannen te realiseren. Dat gesprek resulteert in een visie op hoofdlijnen die gedragen wordt door de omgeving en daarna vastgesteld wordt door college en gemeenteraad. Deze visie is ons vertrekpunt om daarna in gezamenlijkheid concrete plannen te ontwikkelen en van Noord IV een florerend gebied te maken waar het goed wonen, ondernemen en recreëren is.



3.2. Omgevingsvisie Meppel

De hoofdrichting en ambities voor de ontwikkeling van Noord III en IV worden opgenomen in de Omgevingsvisie Meppel die in 2021-2022 wordt opgesteld. De Omgevingswet (die zoals het nu lijkt op 1 januari 2022 in werking treedt) schrijft voor dat elke gemeente een omgevingsvisie vaststelt. De omgevingsvisie is een samenhangende, integrale, strategische visie op hoofdlijnen over de fysieke leefomgeving. De visie richt zich op de fysieke leefomgeving als geheel. De omgevingsvisie komt in de plaats van bijvoorbeeld de huidige structuurvisies, natuurbeleidsplannen, verkeers- en vervoersplannen, waterplannen, groenplannen en milieubeleidsplannen. De omgevingsvisie is de opvolger van de Structuurvisie Duurzaam Verbinden 2030.

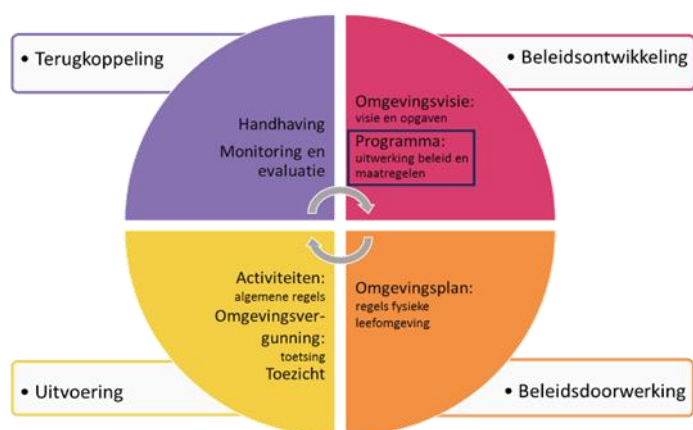
De voorbereidingen voor de omgevingsvisie zijn inmiddels gestart. Streven is eind 2021 de hoofdlijnen/contouren van de Omgevingsvisie Meppel voor te leggen aan de huidige raad. Na de verkiezingen wordt in de tweede helft van 2022 de definitieve Omgevingsvisie Meppel aan de (nieuwe) raad voorgelegd. Het proces van de Omgevingsvisie en het Omgevingsprogramma Noord IV stemmen we goed op elkaar af.

3.3. Omgevingsprogramma Noord IV

De ontwikkeling van Noord IV is vanzelfsprekend onderdeel van de omgevingsvisie, maar vraagt daarnaast om een meer gedetailleerde uitwerking. Voorstel is hiervoor om een omgevingsprogramma, zoals bedoeld in de Omgevingswet, te maken. Een omgevings-

programma bevat de concrete maatregelen die de gemeente gaat nemen voor de bescherming, het beheer, het gebruik en de ontwikkeling van de leefomgeving, kortom het hoe. Omgevingsprogramma's kunnen worden ingezet om het beleid van de omgevingsvisie uit te voeren en de daarin genoemde doelen te bereiken. Een omgevingsprogramma kan gericht zijn op een bepaalde sector of op een bepaald gebied in de gemeente en hoeft dus niet perse te zien op de hele fysieke leefomgeving.

Omgevingsprogramma's zijn in overeenstemming met de omgevingsvisie en moeten daarom passen in het integrale beleid. Een omgevingsprogramma voor Noord III en IV is vergelijkbaar met een deelstructuurvisie zoals die onder de huidige wetgeving wordt gemaakt, maar met een bredere reikwijdte, namelijk de hele fysieke leefomgeving. De uitwerking van het omgevingsprogramma vindt per deelgebied / separate ontwikkeling plaats in het omgevingsplan en/of omgevingsvergunningen.



Figuur 3.1 Beleidscyclus en instrumenten Omgevingswet

Voor de ontwikkeling van Noord IV zal bij het omgevingsprogramma een milieueffectrapportage (m.e.r.) moeten worden uitgevoerd. Met een m.e.r. krijgt het milieu een plaats in de besluitvorming over een plan of project. De verwachte effecten voor het milieu worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Ook worden er alternatieve oplossingen beschreven, zodat verschillende effecten in beeld komen. De gemeente, die besluit over het plan of project, kan zo het rapport met bijbehorende onderzoeken naar milieu- en omgevingsaspecten meenemen in de overwegingen.

Er is voor dit project naar verwachting sprake van een m.e.r.-plicht vanwege de mogelijke vestiging van zware bedrijven (de locaties lenen zich daar goed voor vanwege de afstand tot woningen), mogelijkheden voor windenergie en misschien een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming. De reikwijdte van de gebiedsontwikkeling en de invulling van de m.e.r.-plicht zal bij het opstellen van het programma worden uitgezocht. De m.e.r. wordt uiteraard afgestemd met de m.e.r. die voor de omgevingsvisie nodig is.

Het omgevingsprogramma geeft de ambities voor Noord IV weer en bevat de kaders voor ontwikkeling. Bepaalde aspecten van de fysieke leefomgeving zullen de randvoorwaarden bepalen voor de ontwikkeling van het gebied. Het gaat hier onder andere om:

- de invloed van de bedrijvigheid en energievoorzieningen op omliggende functies zoals wonen,
- de ligging van de route gevaarlijke stoffen (A32), hogedrukgasleidingen en de hoogspanningsverbinding,
- de ligging van primaire en secundaire watergangen en andere waterhuishoudkundige voorzieningen,
- de gevolgen van de ontwikkeling van het gebied voor water, Noord IV is gelegen in een beekdal,
- de gevolgen van de ontwikkeling van het gebied op de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

- De gevolgen van de ontwikkeling van het gebied op landschappelijke en cultuur-historische waarden

Deze aspecten worden ook onderzocht met het m.e.r.

3.4. Uitvoeringsfase ontwikkelingen

Parallel aan de totstandkoming van het omgevingsprogramma voor het totale gebied van Noord IV wordt voor Noord III gewerkt aan een bestemmingsplan. Noord III zal worden ontwikkeld als bedrijventerrein als uitbreiding op Noord I en II. Ook zal in dit gebied een deel van de energievoorziening (als aansluiting op de hoogspanningsverbinding) kunnen worden gefaciliteerd. Voor deelontwikkelingen kan na vaststelling van het omgevingsprogramma en het MER voor Noord IV deelomgevingsplannen worden vastgesteld en/of omgevingsvergunningen worden verleend.

3.5. Stappenplan Noord IV

Uitgangspunt:

- Omgevingsprogramma en MER voor totale ontwikkeling Noord IV

Stappen	Werkzaamheden	Resultaat
1 Ambitie bepalen <i>April - juni 2021</i>	Voorwaarden, ambities en mogelijkheden voor economische ontwikkeling, energietransitie, landbouw, natuur, recreatie en water Inspiratiewerkplaats gemeente en provincie Gesprekken met betrokken belanghebbenden	Inventarisatie belangen
2 Uitgangspunten vastleggen <i>Juli 2021</i>	Vertalen van de input uit de stappen naar uitgangspunten voor het omgevingsprogramma en bepalen contouren m.e.r. Betrekken belanghebbenden (bijv. klankbordgroep) en organisatie participatiebijeenkomst	Visie op hoofdlijnen
3 Vaststelling door raad <i>Oktober 2021</i>	Uitgangspuntennotitie en visiekaart worden door de raad vastgesteld	Vastgesteld visie op hoofdlijnen
4 Opstellen NRD <i>November 2021</i>	Op basis van de vastgestelde Visie op hoofdlijnen wordt de Notitie Reikwijdte- en detailniveau (NRD) opgesteld	NRD vastgesteld door college
5 NRD in procedure <i>December 2021 - januari 2022</i>	NRD ligt gedurende zes weken ter inzage, eventueel advies Commissie m.e.r.	Advies Cie m.e.r. Indien zienswijzen: verwerken in MER
6 Opstellen stukken <i>December 2021 - april 2022</i>	Uitvoeren onderzoeken naar milieu- en omgevingsaspecten, opstellen MER en omgevingsprogramma	MER en ontwerpprogramma III-IV
7 Ontwerpfase <i>Mei - juni 2022</i>	MER en ontwerp-omgevingsprogramma IV gedurende zes weken in procedure voor zienswijzen en advies Commissie m.e.r.	Zienswijzen en advies Cie. M.e.r.
8 Vaststellingsfase <i>Begin juli 2022*</i>	Het omgevingsprogramma IV wordt vastgesteld door het college	Vaststelling programma
9 Start uitvoeringsprocedures <i>Vanaf september **</i>	Na vaststelling programma en MER: deelontwikkelingen Noord IV met deelomgevingsplan(nen) en omgevingsvergunningen	Aanvragen vergunningen Opstellen deelplannen
10 Start bouw eerste ontwikkeling <i>Vanaf januari 2023 ***</i>		

* indien aanpassing MER nodig is n.a.v. advies Commissie m.e.r. zal vaststelling pas in het najaar van 2022 kunnen plaatsvinden

** inwerkingtreding na beroepstermijn, eventueel nog beroepsfase

*** omgevingsvergunning