meppel.nl

RAAD d.d.: 18 juni 2020
besluit:
unanimen akkoord

Raadsbesluit 7, nr. 1389867/1390188

De R a a d van de gemeente Meppel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.26 mei 2020, nr. 1389867/1390186;

Overwegende:

- dat de gemeenteraad van Meppel voor het Transformatiegebied Noordpoort een Vertrekpuntennotitie heeft vastgesteld als uitgangspunt voor het op te stellen Crisis- en Herstelwet (Chw) bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort;
- dat de gemeenteraad voor de eventueel aan te leggen Noordelijke Stadsentree een tracé heeft vastgesteld en het college heeft verzocht om daarvoor een planologische reservering op te nemen in het Chw bestemmingsplan;
- dat het Transformatiegebied Noordpoort is aangewezen als 'Ontwikkelingsgebied' op basis van artikel 2.2 van de Crisis- en herstelwet en artikel 2 lid 1 onder e van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet en zolang de scheepswerf nog in bedrijf is tijdelijk van milieunormen mag worden afgeweken;
- dat het Transformatiegebied Noordpoort is aangewezen als als gebied waar een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' (Chw bestemmingsplan) mag worden opgesteld op basis van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;
- dat het Transformatiegebied Noordpoort als eerste gebied in Nederland is aangewezen als gebied waarvoor regels kostenverhaal (op basis van de Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet) in het Chw bestemmingsplan mogen worden opgenomen op basis van artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;
- dat het Transformatiegebied Noordpoort is aangewezen als gebied waarvoor de planschade voor een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit mag worden uitgesteld tot het moment van vergunningverlening op basis van artikel 7w van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;
- dat er tegen het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' zienswijzen zijn ingediend die bij de ter inzage legging van het tweede ontwerp al zoveel mogelijk zijn meegenomen en de nieuwe zienswijze geen aanleiding geeft tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan deze gewijzigd vast te stellen;
- dat tegen het bestemmingsplan 'Meppel - Paraplubestemmingsplan Geluidszone Scheepswerf' zienswijzen zijn ingediend die geen aanleiding geven het plan aan te passen;
- dat er op de ontwerpbeleidsregel 'Kwalitatief afwegingskader Noordpoort' reacties zijn ingediend die bij de ter inzage legging van het tweede ontwerp al zijn meegenomen en nu geen aanleiding meer geven tot aanpassing van de beleidsregel;
- dat voor de ontwikkelingsgebieden Bedrijventerreinen Steenwijkerstraatweg, Oude Vaart en de Schoolstraat (deels) het welstandsregime in de beleidsregel 'Kwalitatief afwegingskader Noordpoort' is opgenomen;
- dat de zienswijzen op de bestemmingsplannen, de gemeentelijke beantwoording daarop en de ambtelijke wijzigingen, zijn samengevat in de

'Reactienota Zienswijzen Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort en bestemmingsplan Meppel - Paraplubestemmingsplan geluidzone scheepswerf';
- dat het college, vooruitlopend op de vaststelling van de nieuwe geluidzone voor de scheepswerf, een besluit hogere waarde voor industrielawaai op grond van de Wet geluidhinder heeft genomen en dat dit besluit hogere grenswaarde pas in werking treedt nadat het is bekendgemaakt;
- dat de dezonering van de geluidgezoneerde bedrijventerreinen Steenwijkerstraatweg en Oude Vaart en ligging van de nieuwe geluidzone voor de scheepswerf wordt geregeld met de vaststelling van het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' en het bestemmingsplan 'Meppel - Paraplubestemmingsplan geluidzone scheepswerf';
- dat de regeling voor de bewaring van houtopstanden in het Chw bestemmingsplan is opgenomen en dat daardoor de regeling in de Algemene Plaatselijke Verordening kan vervallen;
- dat de gemeenteraad dient te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort';

Gelet op de Artikelen 3.1, 3.8, 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 2.2 van de Crisis- en herstelwet en artikel 2 lid 1 onder e, artikel 7c, 7v en 7w van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;

b e s l u i t :

1. in te stemmen met de Reactienota Zienswijzen Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort en bestemmingsplan Meppel - Paraplu-bestemmingsplan geluidzone scheepswerf;

2. het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' met de planidentificatie 'NL.IMRO.0119.TFGNoordpoort-BPC1' gewijzigd vast te stellen;

3. de beleidsregel 'Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort' gewijzigd vast te stellen;

4. het bestemmingsplan 'Meppel - Paraplubestemmingsplan geluidzone scheepswerf' met de planidentificatie 'NL.IMRO.0119.GeluidzoneWerf2019-BPC1' ongewijzigd vast te stellen;

5. voor het transformatiegebied het college te delegeren het Chw bestemmingsplan te kunnen wijzigen voor het onderwerp actualiseren stikstofregels;

6. de welstandsnota te laten vervallen voor de ontwikkelingsgebieden Bedrijventerreinen Steenwijkerstraatweg, Oude Vaart en de Schoolstraat (deels) de welstandsnota komt te vervallen;

7. voor het plangebied van het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' de Algemene Plaatselijke verordening Meppel, afdeling 3 'Het bewaren van houtbestanden' niet van toepassing te verklaren;

8. voor het Transformatiegebied Noordpoort geen exploitatieplan vast te stellen en overeenkomstig artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet regels kostenverhaal in het Chw bestemmingsplan vast te stellen;

9. vast te stellen dat op het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' de Crisis- en herstelwet van toepassing is;

10. de stadsbouwmeester te betrekken in de verdere planvorming.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 18 juni 2020,
de griffier, de voorzitter,

meppel.nl

Agendapunt: 7

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel, 26 mei 2020.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
1390187

Onderwerp:
Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort
Bestemmingsplan 'Meppel - Paraplubestemmingsplan geluidzone scheepswerf'
Beleidsregel 'Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort'

Voorgesteld besluit:

1. In te stemmen met de Reactienota Zienswijzen (bijlage 2);
2. het Crisis- en Herstelwet (Chw) bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' gewijzigd vast te stellen (bijlage 3);
3. de beleidsregel 'Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort' gewijzigd vast te stellen (bijlage 5);
4. het bestemmingsplan 'Meppel - Paraplubestemmingsplan geluidzone scheepswerf' ongewijzigd vast te stellen (bijlage 4);
5. voor het transformatiegebied het college te delegeren het bestemmingsplan te kunnen wijzigen voor het onderwerp actualiseren stikstofregels;
6. de welstandsnota te laten vervallen voor de ontwikkelingsgebieden Bedrijventerreinen Steenwijkerstraatweg, Oude Vaart en de Schoolstraat (deels) de welstandsnota komt te vervallen, omdat met het vaststellen van het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' en de beleidsregel 'Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort' het welstandsregime daarin is geregeld;
7. op het plangebied van het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' de Algemene Plaatselijke verordening Meppel, afdeling 3 'Het bewaren van houtbestanden' niet van toepassing te verklaren;
8. geen exploitatieplan op grond van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen;
9. te verklaren dat op het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
10. de stadsbouwmeester te betrekken in de verdere planvorming.

Samenvatting
Het college heeft het besluit 'Meppel - Hogere waarden industrielawaai geluidzone scheepswerf' vastgesteld. Aanleiding hiervoor is dat uit onderzoek naar voren is gekomen dat de geluidbelasting op een aantal woningen in de omgeving van de Scheepswerf (buiten het plangebied van het Chw bestemmingsplan) de grenswaarde overstijgt. Om die reden heeft het college de grenswaarde verhoogd, zodat aan de geluidregels wordt voldaan. Na de beëindiging van de scheepswerf kan de geluidzone en de hogere waarden komen te vervallen. Daarnaast wordt met het vaststellen van de besluiten en plannen een grote stap gezet in het faciliteren

van de gewenste transformatie van het Transformatiegebied Noordpoort. De plannen en besluiten worden gezamenlijk en gelijktijdig ter inzage gelegd.

Aanleiding

Het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' vormt de planologisch-juridische regeling voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein Noordpoort naar een gemengd gebied. In het najaar van 2019 hebben de ontwerp bestemmingsplannen, de beleidsregel en het hogere waardenbesluit ter inzage gelegen. Toen zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan één inmiddels is ingetrokken. In januari 2020 is door uw raad een voorbereidingsbesluit genomen. Vanaf maart hebben de plannen en besluiten opnieuw ter inzage gelegen vanwege de wijzigingen die zijn doorgevoerd voor de scheepswerf en de nieuwe regels kostenverhaal. Eén indiener heeft zijn zienswijze aangevuld, verder zijn er geen zienswijzen ingediend.

Overeenstemming met de scheepswerf

Er is overeenstemming met de scheepswerf bereikt over de beëindiging van de activiteiten van de scheepswerf. Dat betekent dat de weg nu echt open is voor de ontwikkeling van Noordpoort. In het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' is een voorlopige bestemming opgenomen waarin de scheepswerf nog kan worden voortgezet tot 31 december 2027, inclusief het gebruik van de kade en de extra kraan. Na 31 december 2027 verkleurt deze bestemming automatisch naar een transformatiebestemming. Er is dan geen besluit van college of uw raad meer nodig om het plan aan te passen.
In het Chw bestemmingsplan is alsnog gebruik gemaakt van het experiment ontwikkelingsgebied op grond van de Crisis- en Herstelwet. Naast een voorlopige bestemming voor de scheepswerf geldt er ook een tijdelijke geluidzone rondom het terrein van de scheepswerf. Daarnaast kunnen de gronden nabij de scheepswerf de komende jaren al ontwikkeld worden, omdat er hogere grenswaarden worden vastgesteld dan normaal gesproken wettelijk is toegestaan. Het experiment ontwikkelingsgebied maakt dit mogelijk ook al is de scheepswerf tijdelijk nog in bedrijf.

Regels kostenverhaal conform Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet

Op 19 februari 2020 heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties het Transformatiegebied Noordpoort aangewezen als experiment op grond van artikel 7v van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet. De gemeente Meppel is de enige gemeente in Nederland, die vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, alvast de nieuwe regels kostenverhaal mag toepassen.
In het Chw bestemmingsplan zijn de nieuwe regels voor het kostenverhaal opgenomen in de planregels. De financiële risico's van de ontwikkeling worden door deze aanwijzing enorm gereduceerd, omdat de gemeente alleen faciliteert en zelf zeer beperkt hoeft te investeren.

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel

Met het bestemmingsplan Noordpoort en het parapluplan, de beleidsregel en het besluit hogere waarden wordt een planologisch kader geschapen op basis waarvan

de gewenste ontwikkeling van het Transformatiegebied Noordpoort wordt gefaciliteerd. Hiermee krijgen betrokkenen in het gebied helderheid over het toekomstperspectief, waarmee er weer geïnvesteerd kan worden in het gebied.

Argumenten

1.1 Tweede terinzagelegging bestemmingsplannen en besluiten

De ontwerp bestemmingsplannen met bijbehorende stukken hebben in het najaar ter inzage gelegen. Toen zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan één inmiddels is ingetrokken. Vanwege de overeenstemming die met de scheepswerf is bereikt over het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten en de aanwijzing van Noordpoort als experiment kostenverhaal zijn de bestemmingsplannen, de beleidsregel en het hogere waardenbesluit opnieuw als ontwerp ter inzage gelegd. Een ieder kon tijdens deze periode een zienswijze indienen.
De indieners van de zienswijzen hebben voor de terinzagelegging in dit voorjaar, een brief gehad waarin ze over de tweede terinzagelegging werden geïnformeerd. Ook is aangegeven dat hun zienswijzen (d.d. najaar 2019) zouden worden meegenomen bij de vaststelling die nu voorligt. Eén indiener heeft naar aanleiding hiervan een aanvullende zienswijze ingediend. Verder zijn geen zienswijzen bij de gemeenteraad ingediend.

De zienswijzen zijn samengevat in de Reactienota zienswijzen en voorzien van een gemeentelijke reactie. Met de zienswijzen uit 2019 is in de ontwerpbestemmingsplannen, beleidsregel en besluiten al zoveel mogelijk rekening gehouden. Waar de zienswijzen nu nog aanleiding geven tot aanpassing van het Chw bestemmingsplan, is dit opgenomen in de Reactienota.

2.1 Het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' vormt het nieuwe planologische kader voor Noordpoort.

Voor het Transformatiegebied Noordpoort is een nieuwe planologische regeling opgesteld waarmee wordt vooruitgelopen op de invoering van de Omgevingswet. Het bestemmingsplan is een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte (formeel Chw bestemmingsplan genoemd) waarbij zowel gebruik is gemaakt van de aanwijzing tot ontwikkelingsgebied als van de aanwijzing op basis waarvan een 'Verbrede reikwijdte' mag worden toegepast.

<u>Ontwikkelingsgebied</u>

De aanwijzing tot Ontwikkelingsgebied houdt in dat voor een periode van 10 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, voor de ontwikkelingen die het bestemmingsplan mogelijk maakt, voor een aantal milieuregels mag worden afgeweken van de wettelijke normen. Hierdoor ontstaat er milieuruimte, die kan worden gebruikt om ontwikkelingen in het gebied beter mogelijk te maken. Belangrijk is wel dat na het aflopen van die 10 jaar alsnog aan de oorspronkelijke milieuregels voldaan moet worden. De gemeente is verantwoordelijk voor de handhaving daarop en de monitoring daarvan. In het Chw bestemmingsplan is van de mogelijkheid om tijdelijk af te wijken van milieuregels gebruik gemaakt ten behoeve van de scheepswerf, die zijn activiteiten gaat beëindigen. Na deze beëindiging zal weer aan de oorspronkelijke milieuregels worden voldaan. Voor de

scheepswerf is een voorlopige bestemming opgenomen waarbij na 31 december 2027 de bestemming automatisch verkleurd naar de definitieve bestemming Transformatiegebied.

Verbrede reikwijdte

De aanwijzing tot een gebied waarvoor een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte mag worden opgesteld, houdt in dat een bestemmingsplan mag worden opgesteld dat in grote mate al lijkt op een omgevingsplan, de opvolger van het bestemmingsplan onder de Omgevingswet. Het gaat te ver om hier op alle mogelijkheden in te gaan, maar enkele zaken die in het Chw bestemmingsplan zijn verwerkt betreft een andere wijze van bestemmen (sturen op doel en ambitie), het mogelijk maken van een organische gebiedsontwikkeling zonder vast programma, het werken met een beleidsregel (het mengpaneel met de schuifjes) en het oprekken van de planperiode van 10 naar 20 jaar.

Uitstel planschade

Onder het huidige recht is een bepaling van een bestemmingsplan een oorzaak voor planschade. Dit betekent dat om planschade kan worden verzocht, nadat het bestemmingsplan in werking is getreden. Bij de bepaling van de hoogte van de planschade wordt uitgegaan van de maximale invulling van de planologische mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt. In het geval van een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is het gat tussen wat maximaal mogelijk is en wat daadwerkelijk wordt gerealiseerd nog groter dan bij een regulier bestemmingsplan. Hierdoor zal het begroten en het vooraf verzekeren van de planschade bij nog onbekende initiatiefnemers erg complex zijn. In het gebied zijn er verschillende grondeigenaren en ontwikkelaars die initiatieven gaan ontplooien. Hoe en wanneer Noordpoort wordt getransformeerd is op dit moment nog niet duidelijk. Bovendien valt de schade op basis van de maximale invulling van het bestemmingsplan mogelijk hoger uit dan de schade die daadwerkelijk ontstaat door gerealiseerde initiatieven.

Om te voorkomen dat deze overschatting van het planschaderisico de transformatie van Noordpoort in de weg zal staan, is er nog een aanvraag ingediend bij de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties (BZK). Meppel wil graag gebruik maken van artikel 7w van het Besluit uitvoering Crisis en herstelwet, het zogenoemde 'experiment met planschade'. Dit experiment sluit aan bij de systematiek voor planschade (nadeelcompensatie) uit de Omgevingswet. Deze systematiek houdt in dat een verzoek om vergoeding van schade kan worden ingediend nadat een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend of - bij dit experiment - wanneer een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit (onder de Omgevingswet de omgevingsplanactiviteit) wordt verleend. Het huidige recht benoemt de omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit niet als schadeveroorzakend besluit, waardoor het moment van aanvragen en bepalen van planschade niet naar de omgevingsvergunning verschoven kan worden. In het najaar van 2019 heeft de minister van BZK besloten dat Meppel is aangewezen als experiment op grond van 7w (vierde tranche Regeling uitvoering Crisis- en Herstelwet).

Nieuwe systematiek bestemmingsplan

Voor het opstellen van dit Chw bestemmingsplan is een nieuwe plansystematiek ontwikkeld. Uitgangspunt van deze nieuwe plansystematiek is het sturen op functie en kwaliteit i.p.v. sturen op bestemmingen. In de regels zijn nu bijvoorbeeld artikelen opgenomen die ingaan op de gebiedsambities, de gewenste ontwikkelingsrichting en participatie. Verder is de bestemmingsplanactiviteit geïntroduceerd, waarmee het mogelijk wordt om het afwegingskader, het mengpaneel met de schuifjes, toe te passen.

Het Chw bestemmingsplan bestaat uit verschillende gebieden: van ontwikkelingsgebieden tot een bestaand woongebied. In de Watertorenbuurt is gekozen voor een meer traditionele wijze van bestemmen, omdat hier geen grote ontwikkelingen worden voorzien. De nieuwe plansystematiek is vooral in de te transformeren deelgebieden terug te vinden (Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg, Oude Vaart en Schoolstraat).

2.2 Het plan houdt rekening met omgevingsaspecten

Het gaat hier om een bestemmingsplan met een vernieuwende plansystematiek dat op basis van een viertal aanwijzingen van de Crisis- en Herstelwet is opgesteld. Bij het doen van de onderzoeken naar de gevolgen van het plan op de omgevingsaspecten is hierbij rekening gehouden. Er zijn geen belemmeringen om het plan uit te voeren. Dit blijkt uit de onderzoeken naar de omgevingsaspecten in het bestemmingsplan. Omdat het bestemmingsplan niet uitgaat van een vast programma, maar kwalitatieve kaders, is in de onderzoeken uitgegaan van een worst-case benadering.

2.3 Het Chw bestemmingsplan heeft draagvlak

De uitkomst van de participatie op het voorontwerp is vastgelegd in het Participatieverslag Voorontwerp bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Transformatiegebied Noordpoort. Dit verslag is opgenomen bij het ontwerpbestemmingsplan. Hieruit voortgekomen is een klankbordgroep met bewoners en bedrijven uit het gebied die zijn betrokken bij de verdere ontwikkeling van het plan. Richting de vaststelling van het bestemmingsplan is op een aantal momenten overleg gevoerd met de klankbordgroep. Ook is er, in vervolg op de bijeenkomst in oktober 2017, op 8 oktober 2019 een expertmeeting geweest waarbij experts en ketenpartners over het ontwerpbestemmingsplan zijn geïnformeerd en input hebben geleverd. Op 8 oktober 2019 is er ook een informatiebijeenkomst georganiseerd voor inwoners van het gebied, omwonenden, bedrijven en andere belangstellenden. De bijeenkomsten zijn goed bezocht.

Er zijn vijf zienswijzen ingediend tegen de eerdere ontwerpbestemmingsplannen en het hogere waardenbesluit. Waar mogelijk is rekening gehouden met de zienswijzen in het nieuwe ontwerp Chw bestemmingsplan. De indieners van zienswijzen hebben persoonlijk een brief ontvangen waarin stond dat de plannen opnieuw als ontwerp ter inzage werden gelegd. Eén van deze zienswijzen is later alsnog ingetrokken.

2.4 Met het bestemmingsplan wordt dezonering van de industrieterreinen Steenwijkerstraatweg en Oude Vaart geregeld

Onderdeel van de transformatie opgave is het dezoneren van de industrieterreinen Steenwijkerstraatweg en Oude Vaart. Tot nu toe maken deze terreinen deel uit van het geluidgezoneerd industrieterrein Oevers. Door te dezoneren wordt het mogelijk om functies zoals wonen in de transformatiegebieden mogelijk te maken.

Nieuwe zonegrenzen

Als gevolg van de dezonering wordt het zonemodel aangepast en dient een nieuwe zonegrens bepaald te worden op basis van de gegevens van dat zonemodel. Om er zeker van te zijn dat de zittende bedrijven op het overgebleven deel van 'Oevers' geen negatieve gevolgen ervaren van de dezonering is ervoor gekozen een ruimte geluidzonegrens te hanteren. Daardoor wordt de resterende bedrijven op het gezoneerde industrieterrein een comfortabele geluidsmarge toegekend. De nieuwe zonegrens is in het Chw bestemmingsplan opgenomen en op de verbeelding ervan verwerkt.

Maatwerkvoorschriften voor bedrijven

De bedrijven die niet meer op het gezoneerde terrein zitten moeten na de dezonering voldoen aan de eisen uit het Activiteitenbesluit. Voor de meeste bedrijven in het gebied is dit geen probleem. Bij slechts twee bedrijven is het noodzakelijk om een maatwerkvoorschriften vast te stellen, met ruimere geluidnormen. Deze maatwerkvoorschriften hebben geen negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van die bedrijven. Het vaststellen van maatwerkvoorschriften is in Meppel gemandateerd aan de teamleider Vergunningen. Dit heeft inmiddels plaatsgevonden.

Nieuwe geluidzone scheepswerf

Het is niet mogelijk om het gehele gebied te dezoneren omdat de gemeente wettelijk verplicht is om voor scheepswerf een geluidzone op te nemen. Dit bedrijf wordt voorlopig positief bestemd (zie ook 6.1). In nauwe samenwerking met de zonebeheerder, de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe (RUD), is een nieuwe geluidzone voor de scheepswerf bepaald. Deze nieuwe zone is met de scheepswerf en zijn milieuadviseurs afgestemd en er is overeenstemming over de in de plannen opgenomen geluidzone. De geluidzone houdt ook rekening met de huidige werkzaamheden ter plaatse van het gebouw van Pro Aqua, de naastgelegen kade en de tijdelijke kraan die bij de Drentse Hoofdvaart is gesitueerd.

2.5 Met het Chw bestemmingsplan kan een compleet systeem voor kostenverhaal worden toegepast

Specifiek voor de in Noordpoort gekozen vorm van gebiedsontwikkeling is in de Aanvullingswet Grondeigendom een nieuw systeem geïntroduceerd voor het kostenverhaal: het systeem zonder tijdvak. Door gebruik te maken van artikel 7v van de Chw kan de gemeente, vooruitlopend op de Omgevingswet, de mogelijkheden van het systeem zonder tijdvak benutten voor de wettelijke plicht om kosten te verhalen in het Chw bestemmingsplan.

Concreet betekent dit dat Meppel voor het transformatiegebied Noordpoort onder het wettelijk regime van de Crisis en Herstelwet artikel 7v gebruik zal kunnen maken van de volgende artikelen uit de Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet:

- Paragraaf 13.6.1 (kostenverhaalplicht en verbod): artikelen 13.11 (verhalen van kosten) en 13.12 (verbod activiteit te verrichten);
- Paragraaf 13.6.3 Kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg: artikel 13.15 (kostenverhaal zonder tijdvak in omgevingsplan), artikel 13.16 (verdeling van de kosten), artikel 13.19 (betaling na aanvang activiteit) en artikel 13.20 (voorwaarden eindafrekening) alsmede de artikelen 13.17 (opbrengsten, waardevermeerdering en inbrengwaarde van gronden) en 13.18 (wijze van kostenverhaal), voor zover deze beide artikelen verwijzen naar artikel 13.15.

Daarmee ontstaat voor onze gemeente een compleet systeem om publiekrechtelijk kostenverhaal te kunnen toepassen bij de organische gebiedsontwikkeling van het Transformatiegebied Noordpoort. De minister van BZK heeft Noordpoort op 19 februari 2020 aangewezen als experiment. De gemeente Meppel mag als eerste gemeente in Nederland experimenten met de regels kostenverhaal uit de Aanvullingswet Grondeigendom Omgevingswet. De financiële risico's van de ontwikkeling worden door deze aanwijzing enorm gereduceerd, omdat de gemeente alleen faciliteert en zelf zeer beperkt hoeft te investeren.

2.6 Er is een stikstofregeling opgenomen in het Chw bestemmingsplan

De onderzoeken naar omgevingsaspecten die voor Noordpoort zijn uitgevoerd gaan uit van de worst case invulling van het gebied. In het Chw bestemmingsplan is immers geen vastomlijnd programma opgenomen. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 kan niet langer gebruik worden gemaakt van het Programma Aanpak Stikstof (PAS). Er is een voortoets uitgevoerd en er is een Aerius-berekening gedaan om de gevolgen van de ontwikkelingen in Noordpoort voor de stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden in beeld te brengen. Als wordt uitgegaan van een worst case invulling van Noordpoort dan wordt alsnog voldaan aan de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr van het PAS. Met de uitspraak van de Raad van State is deze drempelwaarde echter komen te vervallen. Dit betekent dat bij ontwikkelingen helemaal geen sprake mag zijn van een toename van stikstopdepositie op stikstofgevoelige gebieden, met andere woorden 0,00 mol/ha/hr. In het Chw bestemmingsplan is daarom voor ontwikkelingen opgenomen dat per saldo geen sprake mag zijn van een toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden. Daarmee wordt geborgd dat wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming. Een initiatiefnemer zal voor de ontwikkeling waarvoor vergunning wordt aangevraagd met een stikstofberekening moeten aantonen dat per saldo geen sprake is van een toename.

3.1 Met de beleidsregel 'Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort' kan de gemeente sturen op kwaliteit

Onderdeel van de nieuwe plansystematiek is het sturen op kwaliteit door middel van een door uw raad vast te stellen beleidsregel. Uitgangspunt van de systematiek is dat eerst aan alle regels van het bestemmingsplan moet worden voldaan

voordat de toetsing aan de beleidsregel aan de orde is. In de beleidsregel wordt invulling gegeven aan een aantal open normen die in het Chw bestemmingsplan zijn opgenomen. Deze beleidsregel bestaat uit 3 delen en is opgenomen als bijlage 5.

Deel 1, Aanzienlijke bijdrage van bijzonder wonen

Het maken van het ontwerp Chw bestemmingsplan en de ontwikkeling van initiatieven uit het gebied, hebben samen opgelopen. Dat betekent dat we initiatieven hebben getoetst aan de kaders in het bestemmingsplan en vice versa. Hieruit kwam de invulling van wonen in het gebied in het bijzonder aan de orde. In het Chw bestemmingsplan is een aangepaste definitie opgenomen, waarbij we inzetten op een onderscheidend aanbod met een bijzonder karakter en nevengeschikt aan andere (hoofd)functies. De eis dat er sprake moet zijn van niche-wonen en ondergeschikt wonen is hierbij komen te vervallen.
Om beter te kunnen sturen op wonen in het gebied, is als regel toegevoegd dat wonen een aanzienlijke bijdrage moet leveren aan de gewenste transformatie of een meerwaarde voor Meppel heeft. Wat wordt verstaan onder deze aanzienlijke bijdrage, is opgenomen als deel 1 van de beleidsregel.

Deel 2, Het Mengpaneel

Het afwegingskader, ook wel het Mengpaneel genoemd, is de basis voor het kwalitatief beoordelen van een initiatief. Met het invullen van het mengpaneel wordt in feite een passende ruimtelijke onderbouwing geschreven. Doel van dit afwegingskader is het verkrijgen van inzicht in de kwaliteit van een initiatief en als niet voldaan wordt aan het mengpaneel het inzicht verkrijgen in de mogelijkheden om het plan wel te laten voldoen.
Op 7 onderdelen (schuifjes) kan een aanvrager met zijn initiatief punten scoren. Bij een totaalscore van 0 of hoger voldoet het initiatief aan het kwalitatieve afwegingskader.

Deel 3, Het ruimtelijk afwegingskader (ruimtelijk en stedenbouwkundig)

In het ruimtelijk afwegingskader zijn ontwikkelingsregels vastgelegd voor de te transformeren gebieden, die ingaan op ruimtelijke (stedenbouwkundige) kwaliteit. Het doel van deze regels is borgen dat de ontwikkelingen bijdragen aan de gebiedsambitie van Meppel Noordpoort. Er wordt hierbij een onderscheid gemaakt in open en gesloten normen.
Open normen beschrijven het beoogde doel (de ambitie). De exacte invulling hiervan wordt aan de initiatiefnemers overgelaten. De gemeente toetst of het initiatief voldoende op de in de regels opgenomen gebiedsambitie aansluit.
Bij de gesloten normen is de ambitie vertaald naar een uitwerking. Hierbij ligt kwantitatief vast waar de uitwerking aan moet voldoen. Gesloten normen worden daar toegepast waar de beoogde kwaliteit reeds duidelijk is of van groot belang is. Het initiatief dient hieraan te voldoen. Als het initiatief voldoet aan het afwegingskader en het raamwerk kan vanuit planologische oogpunt de omgevingsvergunning worden verleend.

In het ruimtelijke afwegingskader is beschreven op welke wijze initiatieven getoetst zullen gaan worden en hoe dat procesmatig wordt vormgegeven. Een belangrijke pijler van de Omgevingswet is de integrale benadering van de fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Dit heeft ook zijn uitwerking op de wijze waarop de gemeente initiatieven en ontwikkelplannen zal moeten gaan begeleiden en beoordelen. Het Transformatiegebied Noordpoort is een experiment met de regels en mogelijkheden die de Omgevingswet de gemeente straks biedt. Met de vaststelling van het Chw bestemmingsplan houdt het experiment niet op, het gaat dan over in de uitvoeringsfase.

In de Beleidsregel staat nog dat het gebouw van de scheepswerf als karakteristiek is aangemerkt. De tekst in de beleidsregel wordt hierop aangepast, de aanduiding karakteristiek staat namelijk al niet meer in het Chw bestemmingsplan.

4.1 In 'Meppel - Paraplubestemmingsplan geluidzone scheepswerf' wordt de nieuwe zonegrens geluid in gebieden buiten de plangrens van het transformatiegebied geregeld

De dezonering van de te transformeren industrieterreinen Steenwijkerstraatweg en Oude Vaart evenals het aanwijzen van de nieuwe geluidzone voor de scheepswerf wordt in het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' geregeld. De effecten van het dezoneren en het aanwijzen van de nieuwe zone reiken echter verder dan de plangrens van het Chw bestemmingsplan voor het Transformatiegebied.

De wijziging van de zone is voor het deel dat buiten het plangebied van het Chw-bestemmingsplan valt met een zogenoemd paraplubestemmingsplan geregeld. In dit paraplubestemmingsplan wordt de nieuwe zonegrens vastgelegd, zonder dat de onderliggende bestemmingsplannen zelf aangepast moeten worden. Dit houdt deels het verwijderen van een deel van de geluidzone en het opnemen van de nieuwe zone van de scheepswerf. Dit bestemmingsplan moet gelijktijdig met het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' worden vastgesteld, zodat er een actuele geluidzone is. Daarom zijn de plannen tegelijk ter inzage gelegd en nu tegelijk ter vaststelling aangeboden.

5.1 Delegatiebesluit voor wijzigen Chw bestemmingsplan voor het onderwerp stikstof

Als de wet- en regelgeving voor stikstof wordt aangepast is het zaak om ook de regeling in het Chw bestemmingsplan snel te kunnen aanpassen, zodat meer ontwikkelingen in het gebied mogelijk zijn. Artikel 7c maakt het mogelijk dat uw raad het college delegeert voor het aanpassen van het Chw bestemmingsplan voor bepaalde onderwerpen en/of deelgebieden. Delegatie betekent dat het college in plaats van uw raad het bestemmingsplan gewijzigd kan vaststellen. Hiervoor wordt uiteraard de uitgebreide voorbereidingsprocedure gevolgd met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door een ieder en het instellen van beroep door belanghebbenden. Delegatie maakt het mogelijk om als college snel in te kunnen spelen op actuele ontwikkelingen en het Chw bestemmingsplan hierop te

kunnen aanpassen. Zoals in argument 2.6 is benoemd staat in het Chw bestemmingsplan een stikstofregeling. Voorstel is om het college te delegeren om de regeling voor stikstof in het Chw bestemmingsplan aan te kunnen passen.

6.1 Welstandsnota komt te vervallen voor ontwikkelingsgebieden Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg, Oude Vaart en Schoolstraat (deels)
Voor de te ontwikkelen deelgebieden Bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg, Oude Vaart en een deel van Schoolstraat komt de huidige welstandsnota te vervallen. Regels voor welstand zijn namelijk in het Chw bestemmingsplan en de beleidsregel (Deel 3, Ruimtelijk afwegingskader) opgenomen, dat is het nieuwe welstandsregime voor die gebieden. Hiermee wordt geëxperimenteerd met de verbrede reikwijdte van het bestemmingsplan en lopen we vooruit op de Omgevingswet. In het toekomstige omgevingsplan kan welstand ook worden geïntegreerd.

6.2 Integrale toetsing inclusief welstand
Het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' vraagt een fundamentele andere wijze van beoordelen van plannen. Daarom is het noodzakelijk om hiervoor een nieuw proces te organiseren. Uitgangspunt is de volledig integrale beoordeling en toetsing van een initiatief of omgevingsvergunning. De beleidsregel met daarin het Ruimtelijk afwegingskader kan zelfstandig door de initiatiefnemers worden gebruikt om te beoordelen of hun initiatief binnen de kaders van het Chw-bestemmingsplan past. De beoordeling van het initiatief kan in het vooroverleg door de gemeente worden begeleid en zal bij het indienen van een aanvraag om een omgevingsvergunning worden getoetst. Hiervoor is volgende processtructuur ontwikkeld die is uitgelegd in de Beleidsregel, zie bijlage 5. Initiatieven worden beoordeeld door een Gebiedsteam met daarin de stadsbouwmeester.

7.1 Wijziging Algemene Plaatselijke Verordening is nodig
De regeling voor houtopstanden is bij wijze van experiment opgenomen in het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort. Om dubbelingen in regelgeving te voorkomen kunnen de regels uit de Algemene Plaatselijke Verordening niet van toepassing zijn op het plangebied. Daarom wordt aan uw raad voorgesteld deze regels niet van toepassing te verklaren voor Noordpoort.

8.1 Geen exploitatieplan nodig
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening geldt er voor de gemeente een plicht tot kostenverhaal. En een plicht tot vaststellen van een exploitatieplan als het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld met een anterieure overeenkomst. Dit is anders voor het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort, zie ook onder argument 2.5. In het Chw bestemmingsplan zijn de nieuwe regels kostenverhaal opgenomen in de regels en wordt geen apart exploitatieplan vastgesteld. De financiële risico's van de ontwikkeling worden door deze aanwijzing enorm gereduceerd, omdat de gemeente alleen faciliteert en zelf zeer beperkt hoeft te investeren.

Kanttekeningen

2.1 Nieuwe systematiek zal aanlooptijd kennen.

Met de introductie van een nieuwe plansystematiek, die voor een groot deel is gebaseerd op de omgevingswet, zal de buitenwereld alsook de ambtelijke organisatie een gewenningsfase kennen. Gedurende deze fase zal extra aandacht aan de begeleiding van het proces noodzakelijk zijn. Voordeel is dat de nieuwe systematiek meer flexibiliteit kent dan de oude manier van bestemmen en daarmee de initiatiefnemers de mogelijkheid biedt om goede plannen eenvoudiger tot ontwikkeling te brengen.

Het afwegingskader is zorgvuldig opgesteld en gedurende de ontwikkeling ervan meermaals getest door middel van botsproeven met raadsleden, (externe)specialisten, collega's en adviseurs. Het is te verwachten dat in de gebruiksfase aanpassing van afwegingskader noodzakelijk zullen zijn. Dit kan komen door dat er onvolkomenheden aan het licht komen of door dat maatschappelijke veranderingen een ander kader vragen. Het afwegingskader is daarom als beleidsregel opgesteld zodat aanpassing door uw raad, en in een later stadium, het college eenvoudig mogelijk is.

2.2 Hogere waarde vaststellen in gedezoneerd gebied

Op de te dezoneren terreinen zijn 10 (bedrijfs-)woningen gelegen die door de dezonering in de nieuwe kleinere geluidzone van Oevers komen te liggen en waarvoor een hogere grenswaarde moet worden vastgesteld. Tot nu toe lagen deze woningen op het geluidgezoneerd terrein en kenden ze geen bescherming. Er hoeft geen separaat hogere waarden besluit genomen te worden, want dit kan op basis van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet worden meegenomen in het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort'. Uw raad stelt dus met het Chw bestemmingsplan ook de hogere grenswaarden vast.

Integrale afstemming

Er is sprake geweest van een brede afstemming en participatie bij de totstandkoming van deze bestemmingsplannen en de beleidsregel. Bij de planvorming zijn betrokken geweest: eigenaren en inwoners in en rond het gebied, de ambtelijke organisatie, ketenpartners, het ministerie van BZK en externe adviseurs.

Financiën

De kosten voor het project worden gedekt door het vastgestelde budget.

Communicatie

Dit nieuwe type bestemmingsplan vraagt extra aandacht voor de communicatie naar buiten. Ook is door het opnieuw nemen van een voorbereidingsbesluit het project voor de buitenwereld stilgelegd. Daarnaast is het plan opnieuw ter inzage gelegd. Dit vraagt om goede uitleg en duiding. Ook geven we aandacht aan de implementatie van het Chw bestemmingsplan intern, voor de collega's die straks met het plan moeten gaan werken.

Uitvoering

Na vaststelling van de hogere waarden door het college en de vaststelling van de bestemmingsplannen en de beleidsregel door uw raad worden de besluiten ter inzage gelegd. Tegen de vaststelling van de bestemmingsplannen en de hogere waarden kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld. Voor het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' geldt een verkorte beroepsprocedure, omdat de Crisis- en Herstelwet hierop van toepassing is.
De procedurele bepalingen van de Crisis- en Herstelwet zijn op het Chw bestemmingsplan van toepassing, onder andere omdat in het plan meer dan 11 woningen mogelijk worden gemaakt. Toepassing van de Chw betekent in de beroepsfase dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State de zaak sneller in behandeling neemt en in beginsel binnen een half jaar na afloop van de beroepstermijn uitspraak doet. Dit is uiteraard alleen aan de orde indien er een of meerdere beroepen door belanghebbenden worden ingesteld.

Bijlagen

1. Besluit hogere grenswaarde ten gevolge van scheepswerf
2. Reactienota zienswijzen
3. Chw bestemmingsplan Meppel- Transformatiegebied Noordpoort:
    - 3a Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort_Regels
    - 3b Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort_Bijlagen bij de regels
    - 3c Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort_Toelichting
    - 3d Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort_Bijlagen toelichting
    - 3e Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort_Verbeelding
4. Meppel - Paraplubestemmingsplan geluidzone scheepswerf
5. Beleidsregel Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,
A.J. Kastelein

de burgemeester,
R.T.A. Korteland