

Agendapunt:

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Raadsvoorstel nr.
1446484

Onderwerp:

Ontwikkeling van de Kop van Noordpoort

Voorgesteld besluit

1. De ruimtelijke basisvariant voor de Kop van Noordpoort vast te stellen als vertrekpunt voor de ontwikkeling;
2. De grondexploitatie voor de ontwikkeling van de Kop van Noordpoort vast te stellen en de nog te realiseren kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2021 en 2022 te autoriseren.

Inleiding

De gemeente heeft de ambitie om het monofunctioneel ingerichte bedrijventerrein Noordpoort te transformeren naar een gemengd gebied met als belangrijkste functies wonen, werken, groen en recreatie. Het Chw bestemmingsplan Meppel – Transformatiegebied Noordpoort is in juni 2020 door de gemeenteraad vastgesteld en is inmiddels in werking getreden. Voor de transformatie van het bedrijventerrein Noordpoort gaat de gemeente bij voorkeur uit van een faciliterende rol. Dat betekent dat de gemeente zelf niet actief gronden koopt en reageert op initiatieven vanuit grondeigenaren en ontwikkelende partijen. Voor de 'Kop van Noord-poort' ligt dit anders omdat de gemeente hier in het verleden een aantal strategische grondposities heeft ingenomen. In de afgelopen periode is een aantal ruimtelijke verkenningen uitgevoerd naar de mogelijke ontwikkeling van de locatie 'Kop van de Noordpoort'. Hieruit blijkt dat er kansen liggen om een integrale ontwikkeling te realiseren in dit gebied. Om de gemeentelijke gronden verder in ontwikkeling te kunnen nemen is een grondexploitatieopzet gemaakt en wordt nu voorgesteld een grondexploitatie te openen.

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel

Het tot ontwikkeling brengen van de nu 'braakliggende' gemeentelijke gronden in de Kop van Noordpoort en hiermee een impuls te geven aan de woningbouw en de ontwikkeling van Noordpoort.

Argumenten

1.1 Basisvariant heeft robuuste structuur met ruimte voor kwaliteit en ruimte voor optimalisatie

Met het voorstel wordt invulling gegeven aan de ambities van de transformatie van Noordpoort en wordt een begin gemaakt om een braakliggend terrein, dat eigendom is van de gemeente, ruimtelijk in te vullen met een gemengd programma. De ruimtelijke variant gaat uit van de vaste elementen, zoals een reservering voor de mogelijke toekomstige realisatie van de stadsentree, het herstel van de Grift en het benutten van de potentie en kwaliteit van het bestaande water in het gebied. Het is een basisvariant waarop nog subvarianten mogelijk zijn.

1.2 Basisvariant bevordert samenhang en stuurt op integraliteit

Het gemeentelijk eigendom staat niet op zichzelf, maar maakt deel uit van een groter gebied. Het maakt deel uit van de transformatie van het bedrijventerrein Steenwijkerstraatweg. De ontwikkeling van de scheepswerf Wout Liezen is hier ook onderdeel van, net als de planologische reservering voor een nieuwe stadsentree. Gekeken is naar de realisatie van een integrale ontwikkeling en niet strikt naar een ontwikkeling op basis van de eigendomsgrenzen. Ook sluit de variant aan op de ontwikkeling van Nieuwveense Landen door aan te sluiten op de nieuwe turbotonde op de N375.

2.1 Dit biedt mogelijkheid om de transformatie in dit deelgebied los te trekken

De kop van Noordpoort is nu niet een fraaie noordelijke entree van Meppel. Door de grondexploitatie komen middelen beschikbaar om de uitstraling van dat gebied te verbeteren. Dit geeft de mogelijkheid om de ontwikkeling van Noordpoort een impuls geven en los te trekken. De gemeente houdt tevens met het openen van een grondexploitatie de meeste sturing op de ruimtelijke invulling van dit deel van Transformatiegebied Noordpoort. Door het autoriseren van benodigde budgetten voor de jaarschijven 2021 en 2022 (bijlage 2) kunnen we de beoogde ontwikkeling oppakken.

2.2 Problemen oplossen en kansen pakken

De gronden zijn in het verleden door de gemeente strategisch verworven. Bekend is dat het terrein vervuild is en dat er veel puinresten en funderingen in de grond zijn achtergebleven. Het puin zou (circulair) kunnen worden gebruikt in verhardingen in het project zelf of in Nieuwveense Landen. Door het gebied zelf bouwrijp te maken en uit te geven zouden subsidies kunnen worden verworven die ten gunste van de kwaliteit van project zouden kunnen worden ingezet. Aan de zuidzijde van de gronden die eigendom zijn van de gemeente ligt een aantal particuliere kavels.

2.3 Bijdrage aan turbotonde Nieuwveense Landen

Bij de herontwikkeling kan een combinatie worden gemaakt met de ontwikkeling van Nieuwveense landen. De rotonde in de N375 is immers essentieel voor de ontwikkeling van de woningbouw in Nieuwveense Landen. Door de rotonde ook meteen te gebruiken voor de ontsluiting van Transformatiegebied Noordpoort en dan met name de ontsluiting van Wout Liezen kan op dit deel van de provinciale weg in één keer aangepast worden aan de definitieve situatie. Deze Grex draagt bij aan een deel (1 poot) van de rotonde.

Kanttelingen

2.1 Realisatie bijzonder wonen vraagt extra inspanning

Het gebied heeft een gemengd programma en bijzonder wonen is één van de gewenste functies, maar ook een belangrijke financiële drager in de basisvariant. Dit vraagt de nodige inspanning en creativiteit van de partijen die de plannen gaan realiseren.

Uit de ruimtelijke en financiële verkenning blijkt tevens dat het gemengde programma een sterke wissel op de financiële mogelijkheden legt om het gebied te ontwikkelen. Mede om die reden is het College voornemens een aanvraag te doen voor de Woningbouwimpuls. Deze rijksbijdrage is bedoeld om de woningbouwproductie in Nederland te versnellen en gebieden als Noordpoort tot realisatie te brengen vanuit een rijksbijdrage in de publiek onrendabele top.

2.2 Actieve ontwikkelrol gemeente

De ontwikkelstrategie voor dit gebied wijkt af van de overige gronden in het plangebied Transformatiegebied Noordpoort, waar de gemeente nadrukkelijk heeft gekozen voor een faciliterende rol. In de Kop van Noordpoort heeft de gemeente de gronden immers in eigen bezit. De boekwaarde van de gronden drukt nu op de gemeentelijke begroting. Door het openen van een grondexploitatie kunnen deze gronden in ontwikkeling worden genomen. Het openen van een grondexploitatie geeft de gemeente de mogelijkheid kosten te activeren om deze gronden tot ontwikkeling te brengen en invulling te geven aan de uitvoering van de vastgestelde kaders voor het totale gebied.

2.3 De grondexploitatie bevat risico's

De grondexploitatieberekening is gebaseerd op aannames zoals weergegeven in de ruimtelijke verkenning. Tevens is daarbij gebruik gemaakt van kengetallen en inschattingen op basis van deze verkenningen. Op dit moment valt nog niet te voorzien welke looptijd de ontwikkeling van de Kop van Noordpoort zal krijgen.

Die is o.a. afhankelijk van de afspraken die daarover met de ontwikkelaar van het terrein van Wout Liezen gemaakt kunnen worden alsmede de termijn van realisering van de rotonde op de N375. Er heeft een risicoanalyse plaatsgevonden door een externe partij (zie bijlage 3). De belangrijkste risico's betreffen de hydrologische situatie, de bodemsanering, de grondprijzen en andere concurrerende gebiedsontwikkelingen. Dit zijn risico's die gebruikelijk zijn bij transformatieprojecten. Het bestemmingsplan is in werking maar nog niet onherroepelijk, er loopt nog een beroepszaak. De uitkomst van de beroepszaak moet worden afgewacht (beroep kan ook nog worden ingetrokken). Het beroep gaat over de planologische reservering van de stadsentree en raakt hoogstwaarschijnlijk geen andere planonderdelen. De ontwikkeling zal hierdoor naar verwachting niet stagneren.

De risico's zullen zoveel mogelijk worden beperkt. Onderzocht wordt of de gronden in een vroegtijdig stadium kunnen worden getenderd waardoor de risico's voor de gemeente kunnen worden beperkt (afzetrisico). Voor de bodemsituatie (nog aanwezige funderingen en betonplaten) zal worden onderzocht of dit materiaal circulair kan worden hergebruikt, bijvoorbeeld in de wegen in dit plangebied of in Nieuwveense Landen. Hiervoor zal een beroep worden op subsidieregelingen die hiervoor zijn bij de provincie Drenthe.

Integrale afstemming

Het voorstel is afgestemd met:

Intern:

Accountmanager economie
Beleidsadviseur grondzaken
Beleidsadviseur mobiliteit
Beleidsadviseur juridisch
Beleidsadviseur financiën
Teamleider/opdrachtgever

Extern:

Rho adviseurs, juridisch en financieel

Financiën

Er ligt een sluitende grondexploitatieopzet. De geraamde kosten en opbrengsten zijn opgenomen in de grondexploitatie (Bijlage 2 Grondexploitatieopzet).

De kosten bedragen circa € 6,58 mln. en de opbrengsten bedragen ca. € 7,00 mln. Daarmee is de grondexploitatie-opzet sluitend.

Uit de grondexploitatieopzet blijkt dat voor 2021 de verwachting is voor € 2,6 mln. aan kosten te maken. Onderdeel van dit bedrag is de inbreng van reeds in bezit zijnde gronden VION locatie van circa € 1,6 mln (activa 71476).

Risico's

Op basis van de door Metafoor uitgevoerde risicoanalyse is voor deze grondexploitatie een risicobedrag berekend van € 0,77 mln.

Het berekende resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 0,44 mln (ncw). Dit resultaat is onvoldoende om alle risico's op te kunnen vangen in het geval deze zich voordoen. Voor deze grondexploitatie wordt daarom een risicoreservering van € 0,33 mln. noodzakelijk geacht.

Om de risico's binnen de gemeentelijke begroting op te kunnen vangen is het wenselijk over voldoende bufferreserve (weerstandsvermogen) te beschikken. Door het vaststellen van deze grondexploitatie zal het niveau van de gewenste bufferreserve toenemen. In de begroting 2021 is de gewenste bufferreserve bepaald op € 7,2 mln. Met het vaststellen van deze grondexploitatie zal dit toenemen naar € 7,5 mln.

De daadwerkelijke bufferreserve (incl. bestemmingsreserve) is in de begroting 2021 bepaald op € 6,2 miljoen. De mate waarin risico's op kunnen worden gevangen binnen de aanwezige bufferreserve (weerstandcapaciteit) zal dalen van 0,9 (voldoende) naar 0,8 (onvoldoende). De criteria zijn ontleend aan de door uw raad vastgestelde nota risico management.

Financiering

Met name in de aanvangsperiode van de grondexploitatie ontstaat een financieringsbehoefte. Hiertoe zullen financiële middelen moeten worden aangetrokken welke doorwerken in de financiële positie (o.a. netto-schuldquote, solvabiliteit). De positie zal weer verbeteren zodra de verkoop van de gronden wordt gerealiseerd. In de grondexploitatieopzet is uitgegaan dat de opbrengsten vanaf 2024 worden gerealiseerd.

Effecten overige programma's

Het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort is vastgesteld door uw raad. Een grondexploitatie maakt de realisatie van de herontwikkeling van de gemeentelijke grond mogelijk. Met de realisatie van de plannen is al rekening gehouden, effect op andere programma's is beperkt, maar wel mogelijk omdat het programma flexibel is.

Communicatie

De communicatie over de plannen wordt opgepakt bij de verdere uitwerking. Het Chw bestemmingsplan Meppel - Transformatiegebied Noordpoort vraagt van alle initiatiefnemers een zorgvuldig participatietraject.

Uitvoering

Het proces dat wordt doorlopen na het collegebesluit voor de opening van de grondexploitatie ziet er als volgt uit:

- verder uitwerken van de ruimtelijke verkenningen tot stedenbouwkundige ontwerpen;
- vaststellen van de eisen en voorwaarden voor de verkoop van de gemeentegrond, rekening houdend met de rotonde op de N375, de reservering

t.b.v. de Stadsentree, de realisering van de Grift en de toekomstige ontsluiting van Wout Liezen;

- overleg met ontwikkelaar Wout Liezen met als doel om in 2021 een ontwikkelovereenkomst te sluiten;
- overleg met provincie over subsidiemogelijkheden voor herstructurering en bodemsanering.

In de fasering van de plankosten is ervan uitgegaan dat dit deel van plankosten in het jaar 2021 zullen worden uitgevoerd.

Energietransitie

Met de realisatie van de plannen wordt een bijdrage geleverd aan de energietransitie. Duurzaamheid (energ.ie) is een van de aspecten waar plannen aan worden getoetst

Bijlagen

- Bijlage 1. Ruimtelijke verkenning en basisvariant Kop van de Noordpoort
- Bijlage 2. Grondexploitatie-opzet met toelichting (vertrouwelijk)
- Bijlage 3. Risicoanalyse (vertrouwelijk)

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein R.T.A. Korteland