meppel.nl

Agendapunt: 9.2

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Meppel, 20 april 2021.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr.
1446729

Onderwerp

Ontwikkeling van Noord III en Noord IV

Voorgesteld besluit:

1. De grondexploitatie voor de ontwikkeling van Noord III en IV vast te stellen;

2. De nog te realiseren kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2021 en 2022 te autoriseren;

3. In te stemmen met het plan van aanpak voor de ontwikkeling van Noord III en IV.

Inleiding:

De gemeente heeft de ambitie om het gebied Noord III (aan de westzijde van de Rijksweg A32) te ontwikkelen tot bedrijventerrein. Dit terrein vormt ruimtelijk een logische afronding van de bedrijventerreinen Noord I en II. Het gebied is gelegen tussen de rijksweg, de spoorlijn, de Drentse Hoofdvaart en de Oude Vaart. In de structuurvisie Meppel 2030 is het gebied Noord III reeds geduid als een reservering voor een toekomstig bedrijventerrein.

Daarnaast heeft de gemeente de ambitie om het gebied Noord IV (aan de oostzijde van de Rijksweg A32) in ontwikkeling te brengen. Naast ruimte voor economische activiteiten wil de gemeente in het gebied Noord IV, gelegen in het gebied tussen de Drentse Hoofdvaart, de Oude Vaart en de oostelijke gemeentegrens van Meppel ruimte creëren voor energietransitie, duurzaamheid, natuurontwikkeling en circulariteit. In het gebied Noord IV heeft de gemeente een strategische grondpositie verworven ter grootte van circa 17 hectare. Op de overige in dit gebied gelegen gronden is medio 2020 een voorkeursrecht gevestigd dat door uw raad in oktober 2020 is bestendigd.

Bij de grondexploitatie hoort een ruimtelijke verkenning. Deze ruimtelijke verkenning is in bijlage 1 van dit collegevoorstel opgenomen. De stedenbouwkundige opzet vormt de basis voor de kosten- en opbrengstenraming in de grondexploitatie en daarmee de basis voor de verdere uitwerking in een definitief stedenbouwkundig plan en in de omgevingsvisie c.q. het omgevingsplan.

De ambitie is nadrukkelijk om de ontwikkeling van Noord III en Noord IV in samenhang op te pakken. Wel wordt er naar gestreefd, de ontwikkeling van Noord III, desgewenst in de tijd naar voren te halen.

In toelichting op de gebruikte termen in dit voorstel: mede gelet op de in het bijgevoegde plan van aanpak opgenomen planning zal definitieve besluitvorming over de ruimtelijke instrumenten voor Noord IV plaats vinden na 1 januari 2022 en daarmee na de geplande invoeringsdatum van de Omgevingswet. Daarom is er voor gekozen in dit advies aan te sluiten bij het terminologisch kader van de Omgevingswet.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Door de gebieden Noord III en IV in samenhang te ontwikkelen wordt een impuls en versnelling gegeven aan realisatie de duurzame en economische ambities van de gemeente Meppel. De transformatie van deze gebieden draagt in de toekomst concreet bij aan het bereiken van ambities op de volgende terreinen:

- versterking lokale economie en meer (duurzame) werkgelegenheid
- betere verbindingen
- invulling van de RES opgave en versterking van de energie infrastructuur
- verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving: aandacht voor natuurontwikkeling, recreatie en klimaatadaptatie en moderne natuur-landbouw
- vergroten dynamiek en leefbaarheid in het buitengebied

Argumenten

1.1 Noord III en Noord IV kunnen voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen voor lokale en regionale vraag

Voor lokale en (boven)regionale bedrijvigheid is er binnen Meppel behoefte aan moderne en goed gesitueerde bedrijventerreinen nabij de snelweg. Dat er vraag is blijkt uit onderzoek dat vorig jaar is gedaan door bureau Buiten.

1.2 Stedenbouwkundige opzet Noord III is logisch en robuust

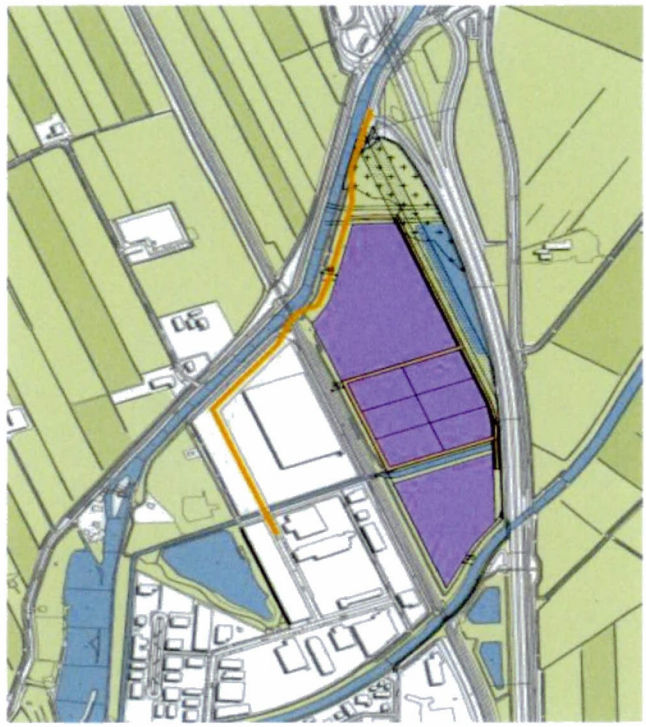
In de structuurvisie Meppel 2030 is het gebied Noord III aangeduid als mogelijk toekomstig bedrijventerrein. Voor Noord III is een stedenbouwkundige opzet gemaakt. Deze opzet vloeit voort uit de kenmerken van het gebied.

1.3 De ontwikkeling van Noord III voorziet in een reservering voor een verbinding tussen Noord II en Noord III

Er is onderzoek gedaan naar de wens om een verbinding te creëren tussen Noord II en Noord III. Momenteel worden beide gebieden van elkaar gescheiden door de spoorlijn Meppel-Leeuwarden. Het is de bedoeling een verbinding voor het auto- en vrachtverkeer te realiseren tussen de terreinen Noord I/Noord II en Noord III. Uit gesprekken met Pro Rail is gebleken dat deze verbinding het spoor ongelijkvloers zal moeten kruisen. De uitwerking wordt verder onderzocht door Pro Rail in samenwerking met gemeente en de provincie Drenthe.

In de stedenbouwkundige opzet is een ruimtelijke reservering opgenomen waardoor deze ongelijkvloerse verbinding op termijn gerealiseerd kan worden. Ook is in de grondexploitatie een proportionele bijdrage opgenomen om deze

ongelijkvloerse kruising te kunnen co-financieren vanuit het belang dat de bedrijven op Noord III hebben bij deze verbinding.



1.4 Gebiedsproces Noord IV moet leiden tot een omgevingsprogramma
In het gebied waarop de gemeente het voorkeursrecht heeft gevestigd zijn meerdere invullingen mogelijk op basis van de ambities van de grondeigenaren zelf en de vragen vanuit de markt op het gebied van economie, energie, duurzaamheid en recreatie. Hiervoor is nog geen stedenbouwkundige schets gemaakt, maar wil de gemeente in nauw overleg met de bewoners en bedrijven in het gebied komen tot een duurzame invulling van het gebied waarin ruimte gecreëerd wordt voor de diverse functies. Hiervoor is een plan van aanpak gemaakt dat als bijlage 4 is bijgevoegd. De toekomstige invulling van het gebied waarop het voorkeursrecht gevestigd is moet uiteraard passen binnen nog te stellende randvoorwaarden. Op basis van het stappenplan zoals beschreven in het plan van aanpak zal hiervoor uiteindelijk een omgevingsprogramma worden gemaakt.

1.5 Uitgangspunten gemeentelijk eigendom in Noord IV
Voor het gemeentelijk eigendom in Noord IV is een eerste financiële verkenning uitgevoerd, die uitgaat van een maximaal uitgeefbaar terrein met bedrijven voor economische activiteiten, energievoorziening en duurzaamheid en een invulling van de randen van het gemeentelijk eigendom met groen en water als buffer naar de omgeving. In de verkenning wordt verder ook het wegprofiel van de Rijksomweg aangepast om het gemeentelijk eigendom beter te ontsluiten. Deze verkenning is verwerkt in de grondexploitatie.

2.1 Middelen vrij maken en vaart maken met de ontwikkeling van Noord III en het gemeentelijk grondbezit in Noord IV

Met het vaststellen van de grondexploitatie worden middelen vrijgemaakt die nodig zijn om de ontwikkeling van Noord III en Noord IV voortvarend te kunnen oppakken. Daardoor ontstaat ruimte om strategisch en in samenhang de volgende processtappen te zetten:

- Uitwerken stedenbouwkundige opzet Noord III tot een stedenbouwkundig plan als basis voor een planologische procedure
- Maken van een stedenbouwkundige opzet van het gemeentelijk eigendom in Noord IV
- Gebiedsproces op te starten voor het Wvg-deel in Noord IV om de kwalitatieve kaders en planuitgangspunten te verkennen en vast te leggen

Dit alles moet leiden tot het zo spoedig als mogelijk vastleggen van uitgangspunten en kaders voor de ontwikkeling van Noord IV in een omgevingsprogramma, een milieu-effectrapportage en uiteindelijk een wijziging van het omgevingsplan of het verlenen van omgevingsvergunningen voor deel ontwikkelingen. Door het vaststellen van de grondexploitatie worden de benodigde budgetten voor de jaarschijven 2021 en 2022 geautoriseerd (bijlage 2).

2.2. Grondexploitatie biedt kwalitatieve en (strakke) financiële kaders
Door het vaststellen van de grondexploitatie op basis van de stedenbouwkundige opzet voor Noord III en de eerste financiële verkenning voor Noord IV zijn de kaders bepaald: kwalitatief (ruimtelijke opzet) en financieel. Daarbij wordt o.a. uitgegaan van een bijdrage aan de verkeersverbinding tussen Noord II en III. De exploitatieopzet is tevens uitgangspunt voor de onderhandelingen met de grondeigenaren van Noord III. In de grondexploitatie wordt uitgegaan van uitgifte van bouwrijpe kavels in een afzettempo van circa 3 hectare per jaar gelijkmatig verdeeld over Noord III en Noord IV. Afhankelijk van de beschikbaarheid van gronden kan daarin gevarieerd worden.

2.3 Grondexploitatie geeft sturing
Er is gekozen voor het openen van een grondexploitatie omdat dat een juridisch veilige manier is om deze gronden in ontwikkeling te brengen (bouwrijp maken) en investeringen te doen in de infrastructuur. Zo kunnen gekochte en nog te kopen gronden ontwikkeld en verkocht worden. De gemeente houdt met het openen van een grondexploitatie de meeste sturing op de daadwerkelijke realisatie van het project.

3.1 Noord III en IV samen ontwikkelen is van strategisch belang
De gemeente heeft de gronden in Noord III nog niet in eigendom. Wel is de gemeente in goed en constructief overleg over de mogelijke ontwikkeling van dit gebied met de eigenaren.

Mede omdat de gemeente de grond in Noord III nog niet in eigendom heeft ontstaat door de koppeling tussen Noord III en Noord IV flexibiliteit en kan de gemeente maximaal inspelen op marktontwikkelingen, fasering, ruimtelijke kansen en strategisch ingenomen grondposities.

Tevens kan de gemeente op het moment dat de ontwikkeling van Noord III stagneert doorschakelen naar de ontwikkeling van Noord IV en indien noodzakelijk ook vice versa.

Kanttekeningen

1.1 Deze ontwikkelstrategie wijkt af van het grondbeleid

Een actieve ontwikkelstrategie wijkt af van de ontwikkelstrategie voor de overige gebieden in Meppel en het gemeentelijk grondbeleid. Om de economie te stimuleren en om grip op de ontwikkeling te krijgen is voor deze strategie gekozen. De gemeente wil grip op de kwaliteit en wil vaart maken.

Voor het gebied Noord IV zou voor een deel ook uitgegaan kunnen worden van een faciliterende strategie om de eigenaren zelf in positie te brengen gezamenlijk de ambities richting realisatie te brengen. Met de aankoop is door uw raad al besloten tot een actief grondbeleid voor een deel van het gebied. Het voorkeursrecht geeft de gemeente de regie, maar betekent niet per definitie dat we daarmee hebben besloten tot actief grondbeleid, voor de rest van het gebied staat dit dus nog open.

1.2 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 Noord III en IV zal krijgen. Die is o.a. afhankelijk van de afspraken die daarover met de eigenaar van de gronden in Noord III gemaakt kunnen worden alsmede de marktvraag. Er heeft een risico-analyse plaatsgevonden door een externe partij (zie bijlage 3).

De belangrijkste risico's zijn de inschatting van de inbrengwaardes, deze kunnen hoger of lager zijn dan ingeschat. Ook is er altijd een afzetrisico (mogelijke impact corona). De aanleg van een ongelijkvloerse verbinding tussen Noord II en Noord III is niet zeker en afhankelijkheid van bijdragen van derden. Niet aanleggen betekent dat er minder kosten worden gemaakt.

1.3 Riolering niet in exploitatieopzet

De aanleg van riolering is geen onderdeel van de grondexploitatie. Hiervoor moet een separaat krediet beschikbaar worden gesteld. Een eerste raming levert een benodigd krediet van circa € 820.000 voor het gehele project. Na vaststelling van grondexploitatie zal bij de begroting 2022 e.v. een krediet worden opgenomen voor de investering in riolering. Hierbij wordt rekening gehouden met een fasering in het project. De kapitaallasten volgend uit de investering werken door in de kostendekkendheid van de rioolheffing

1.4 Draagvlak belangrijk voor voortgang

Door de gemeente is op het plangebied het voorkeursrecht gevestigd op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten. Door verschillende betrokkenen is tegen de vestiging van het voorkeursrecht bezwaar gemaakt. Er is een kans dat partijen niet op één lijn komen en daarmee de voortgang van het planproces wordt belemmerd en vertraagd.

Deze bezwaren zijn hoofdzakelijk gericht op de communicatie en het feit dat er geen duidelijkheid wordt gegeven over de plannen. Dit klopt ook. De gemeente heeft nog geen vastomlijnd plan voor Noord IV, maar wil samen met de omgeving en de eigenaren komen tot een gedragen plan op basis van een integrale aanpak en een integraal proces met uitgebreide participatie. Door het planproces zoals beschreven in het plan van aanpak (bijlage 4) probeert de gemeente hiertoe te komen om daarmee het draagvlak voor de ambities te vergroten. Uiteindelijk moet dit leiden tot een goede invulling van de ambities en voor meer draagvlak.

Integrale afstemming
Het voorstel is afgestemd met:

Intern:
- economie
- grondzaken
- mobiliteit
- juridisch
- financiën

Extern:
- Metafoor, financieel en risico's
- Rho adviseurs, juridisch en financieel

Financiën
Er ligt een sluitende grondexploitatieopzet voor het voorgestelde plangebied in een planperiode van 10 jaar. De geraamde kosten en opbrengsten zijn opgenomen in de grondexploitatie (zie bijlage 2).
De verwachte kosten bedragen circa € 27 mln. en de verwachte opbrengsten bedragen circa € 35 mln. Daarmee is de grondexploitatie-opzet sluitend.
De voorgestelde grondexploitatie betreft de ontwikkeling van Noord III en een gedeelte van Noord IV. De uiteindelijke begrenzing van het plangebied van Noord IV zal later worden bepaald. Voor het resterende deel van Noord IV zal een structuurvisie worden vastgesteld. Afhankelijk van de uitkomsten van de structuurvisie zal de grondexploitatie worden herzien. Deze herziening dient door uw raad te worden vastgesteld.

In de planvorming wordt uitgegaan dat de ontwikkeling van het resterende deel van Noord IV voor een groot deel moet worden opgevangen binnen de financiële ruimte uit het huidige voorstel. Dit zal het verwachte eindresultaat minder positief maken. Het *risico* bestaat dat de *financiële ruimte* binnen het project op dat moment *niet meer toereikend* is voor de afronding van het gehele plangebied.

Financiering
De grondexploitatie bevat een totaalbedrag aan kosten van circa € 27 mln. Met name in de aanvangsperiode van de grondexploitatie ontstaat een financieringsbehoefte.
Uit de grondexploitatieopzet blijkt dat voor de jaren 2021 tot en met 2023 de verwachting is voor circa € 10 mln. aan kosten te maken. Onderdeel van deze kosten is de inbreng van reeds aangekochte gronden van circa € 1,3 mln.

Er zullen financiële middelen moeten worden aangetrokken ter financiering van de grondexploitatie. Dit heeft gevolgen voor de financiële positie (o.a. netto-schuldquote, solvabiliteit). De positie zal verbeteren zodra de verkoop van de gronden wordt gerealiseerd. In de grondexploitatieopzet is uitgegaan dat de opbrengsten vanaf 2023 gefaseerd worden gerealiseerd.

Risico's in geld

Op basis van de door Metafoor uitgevoerde risicoanalyse is voor deze grondexploitatie een risicobedrag berekend van circa € 3 mln. Zie voor een nadere toelichting ook kanttekening 1.2.

Het berekende resultaat van de grondexploitatie bedraagt € 7 mln (ncw). Dit resultaat is voldoende om risico's op te kunnen vangen in het geval deze zich voordoen. Binnen de voorgestelde opzet van de grondexploitatie wordt daarom vooralsnog geen risicoreservering noodzakelijk geacht. De verdere ontwikkeling van het resterende deel van Noord IV kan tot een andere conclusie leiden.

Effecten overige programma's

Noord III is een gebied dat in de gemeentelijke structuurvisie is aangewezen voor economische ontwikkeling. Voor Noord IV heeft de gemeente naast een economische ambitie de ambitie om een bijdrage te leveren aan de energietransitie. Het versterkt het programma duurzaamheid.

Communicatie

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een integrale afweging van alle belangen in het gebied wenselijk en draagvlak bij betrokkenen voor uitvoering, Communicatie wordt opgepakt, zoals weergegeven in het plan van aanpak Noord III/IV (bijlage 4).

Uitvoering

Het proces dat wordt doorlopen na het raadsbesluit ziet er als volgt uit:

Noord III

- Onderhandeling met grondeigenaren, met voorbehoud verdere besluitvorming.
- Voor nader te bepalen delen verder uitwerken van het stedenbouwkundig plan tot plannen ten behoeve van de realisering van delen van Noord III.
- Samen met ProRail en de provincie verder verkennen om een ongelijkvloerse kruising te realiseren voor de verkeersverbinding tussen Noord I/II en Noord III.
- Voorbereiden bestemmingsplan voor de ontwikkeling van Noord III.

Noord IV

Ambitie aanscherpen *t/m - juni 2021*	Voorwaarden, ambities en mogelijkheden voor economische ontwikkeling, energietransitie, landbouw, natuur, recreatie en water
	Gesprekken met betrokken belanghebbenden
	Inspiratiewerkplaats provincie
Uitgangspunten vastleggen *Juli 2021*	Vertalen van de input uit de stappen naar uitgangspunten voor het omgevingsprogramma en bepalen contouren m.e.r. Betrekken betrokken belanghebbenden (bijv. klankbordgroep) en organisatie participatiebijeenkomst
Vaststelling door raad *September - oktober 2021*	Uitgangspuntennotitie en visiekaart worden door uw raad vastgesteld

Deze werkzaamheden zullen in het jaar 2021 worden uitgevoerd.

Bijlagen
- Bijlage 1. Stedenbouwkundige opzet Noord III en uitgangspunten Noord IV
- Bijlage 2. Grondexploitatie met toelichting (vertrouwelijk)
- Bijlage 3. Risico-analyse Noord III-IV (vertrouwelijk)
- Bijlage 4. Plan van aanpak Noord III en IV

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

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