Aan de leden van de gemeenteraad van Meppel

Per mail: griffie@meppel.nl

Havelte, 21 april 2025

Onderwerp: standpunt Omgevingsplan Noordpoort

Geachte leden van de raad,

Graag richten wij ons tot u in verband met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan Meppel waar het gaat om het transformatiegebied Noordpoort.

Zoals u weet, is ZTF Vastgoed eigenaar van een deel van de gronden in Noordpoort, gelegen in deelgebied Oude Vaart. Reeds lange tijd zijn wij als eigenaar én mede-initiator betrokken bij de planvorming voor de herontwikkeling van het gebied en specifiek bij de transformatie van ons terrein naar woningbouw. Wij zijn trots hiervan deel te mogen uitmaken en kijken ernaar uit om samen met de gemeente een deel van deze ambitieuze en belangrijke ontwikkeling voor Meppel verder op te pakken.

De afgelopen periode hebben wij in nauw en goed overleg met de ambtelijke afvaardiging van uw gemeente gewerkt aan de uitwerking van de plannen. Daarbij trokken wij samen met uw projectgroep Noordpoort op in het planologische traject en hebben gemeend dat onze opmerkingen op de plannen in voldoende mate meegenomen zouden worden in het omgevingsplan. Daarnaast waren wij voornemens om voor de vaststelling van het omgevingsplan overeenstemming op hoofdlijnen te bereiken over onze plannen en de bijbehorende financiële afspraken.

Het voorgaande is de reden dat wij onze opmerkingen ten aanzien van zowel omgevingsplan, beleidsregels en de grondexploitatie uitsluitend hebben gericht tot de ambtelijke projectgroep en ons niet eerder hebben gericht tot het gemeentebestuur en ook eerder niet formeel hebben gereageerd op het ontwerp-omgevingsplan. Tot onze teleurstelling ligt er nu een vast te stellen wijzigingsbesluit / omgevingsplan voor bij uw raad, waarin wij onze gemaakte opmerkingen niet terug vinden en waarin wij ook geen inhoudelijke ruimte zien voor de ons inziens gewenste aanpassingen, die nodig zijn om in de toekomst alsnog tot realisatie te komen.

Wij zijn hierover niet actief geïnformeerd. Sterker nog, pas bij toevallige navraag over het ontwerp-wijzigingsbesluit, dat op dat moment abusievelijk niet te vinden was op omgevingsloket.nl, kregen wij een link toegezonden met verwijzing naar de stukken die thans bij u ter vaststelling voorliggen. Wij voelen ons – gegeven onze actieve rol in het planvormingsproces en belangrijke positie in het gebied - onvoldoende meegenomen en gekend in het traject van formele besluitvorming rondom het omgevingsplan. Wij reageren alsnog omdat wij – los van voorgaande procesmatige tekortkoming – inhoudelijk urgente aanleiding hiervoor zien.

Graag delen wij met u onze twijfels over de economische haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het omgevingsplan. Onze zorg is tweeledig.

Ten eerste hebben wij onze vraagtekens bij de grondexploitatie, die ten grondslag ligt aan de herontwikkeling van Noordpoort. Voor het deelgebied van ZTF vastgoed ramen wij op grond van het in het omgevingsplan opgenomen ruimtelijk kader

namelijk een tekort van enkele miljoenen, waarbij de nog aan de gemeente af te dragen exploitatiebijdrage en kosten voor sociale verevening niet zijn meegenomen.

Het gekozen stedenbouwkundig plan / ruimtelijk kader is hier zeker debet aan vanwege onder meer het enorme aandeel openbare ruimte / niet-uitgeefbare gronden zoals voorgeschreven in de regels van het omgevingsplan (artikel 13.4 lid 3). Daarnaast drukt de gekozen parkeeroplossing in de vorm van parkeren op afstand in een hub in onze ogen de afzetbaarheid c.q. de verkoopprijzen (dus de opbrengsten) van de woningen. Tijdens de gezamenlijke planontwikkeling zijn tussen gemeente en ZTF vastgoed de financiële berekeningen besproken voor de gronden van ZTF vastgoed. Daarbij heeft ZTF vastgoed meerdere malen gemeld dat de gemeente bij de berekening die ten grondslag ligt aan de grondexploitatie voor onze gronden te positieve, niet actuele en marktconforme uitgangspunten hanteert wat betreft zowel de verkoopprijzen als de bouwkosten.

Daarbij dwingt het omgevingsplan ons inziens tot een programmatisch vrij eenzijdig plan, waarbij door ondernemers én gemeente een flink risico wordt gelopen als het gaat om de afzetbaarheid van veel appartementen in combinatie met een on-Meppeler parkeeroplossing met een hub voor alle woningen. Een reden hiervoor is om te komen tot een door de gemeente voorgestaan parkachtig woningbouwplan waar wij onze vraagtekens in meerdere opzichten al bij hebben geplaatst. Dit kan dan een gemeentelijke keuze zijn, maar vraagt dan ook om een omgevingsplan met de nodige flexibiliteit en aanpassend vermogen als het gaat om het voorgeschreven woningbouwprogramma en de stedenbouwkundige opzet. Het vast te stellen omgevingsplan dat vastlegt dat maximaal 31% van het plangebied mag worden uitgegeven ten behoeve van woningbouw in combinatie met het projecteren van rigide, kleine bouwvlakken geeft ons inziens onvoldoende ruimte om aan de actuele marktvraag te voldoen en maakt daarmee de ontwikkeling van Noordpoort extra onzeker. Deze werkwijze past overigens ook niet bij de organische wijze van ontwikkelen van Noordpoort dat terecht wordt voorgestaan, zie ook de organisatie inrichting van uw kostenverhaal in het omgevingsplan.

Ten tweede verplicht de Omgevingswet de gemeenteraad om bij de vaststelling van een omgevingsplan te beoordelen of deze financieel-economisch uitvoerbaar is. Wij stellen ons op het standpunt dat de gemeenteraad zich op grond van de beschikbare informatie op dit moment niet kan overtuigen van de economische haalbaarheid en uitvoerbaarheid ervan als het gaat om het deelgebied Noordpoort. In het bij de stukken horende voorstel van het college aan de raad wordt deze stelling overigens bevestigd: onder 2.4 wordt gemeld dat het kostenverhaal weliswaar juridisch is geborgd via de regels van het omgevingsplan, maar dat ‘grote kostenposten kunnen leiden tot een situatie waarin geen of een niet-kostendekkende afdracht kan worden geëist’. Daarmee geeft de gemeente ons inziens zelf aan dat het omgevingsplan mogelijk onuitvoerbaar is als het gaat om de financiering van haar eigen investeringen. Immers wordt niet aangegeven welke reserveringen de gemeente heeft getroffen als geen of te weinig exploitatiebijdrage kan worden ‘opgehaald’ bij ontwikkelaars.

De uitvoerbaarheid van de plannen is in het omgevingsplan onvoldoende aangetoond; er zijn slechts regels opgenomen voor kostenverhaal en verevening.

Uit niets blijkt dat voldoende (gemeentelijke) financiële middelen aanwezig zijn om de door ons veronderstelde exploitatietekorten te dekken als daadwerkelijk omgevingsvergunningen door de private eigenaren worden aangevraagd. Dat maakt voor ons het verantwoorden van de gedane investeringen en toekomstwaarde van de gronden uiterst onzeker.

Wij zijn van mening dat de gemeente door het vaststellen van dit omgevingsplan met stringente, inefficiënte ruimtelijke eisen en veel onzekerheid in de financiële paragraaf de ogen sluit voor het landelijke beeld dat transformatie van bedrijventerreinen naar woningbouw gepaard gaat met flinke financiële tekorten, met name veroorzaakt door de hoge herplaatsingskosten van de betrokken bedrijven. Door als gemeente in de motivering van het wijzigingsbesluit te stellen dat grondeigenaren met plannen moeten komen die financieel haalbaar zijn, rekening houdend met opgelegde gemeentelijke afdrachten, geeft ons het gevoel te maken te hebben met een omgevingsplan als 'papieren tijger' in plaats van het organische omgevingsplan dat het zou moeten zijn.

Het voorgaande pleit ons inziens voor een ruimtelijk en programmatisch flexibeler omgevingsplan, gebaseerd op een marktconforme grondexploitatie, zodat de gemeenteraad beter kan beoordelen of de plannen ook in de praktijk uitvoerbaar zijn. Wij merken daarbij op dat het gebruikelijk is om bij grote gebiedsontwikkelingen als gemeente grondexploitaties tot stand te laten komen in nauwe samenwerking met grondeigenaren en anterieure overeenkomsten (proberen) te sluiten alvorens tot kostenverhaal via het publiekrechtelijk instrumentarium wordt overgegaan. Dat geeft de gemeente veel meer comfort over de haalbaarheid van plannen en daadwerkelijke realisatie. En grondeigenaren hebben daardoor het nodige comfort over de toekomstwaarde van hun bezittingen nu er wordt ingegrepen op (toekomstige) bestemmingen.

Tot slot merken wij op dat de in het vast te stellen omgevingsplan verwerkte ambtshalve wijzigingen (die niet voortkomen uit zienswijzen) door ons niet te herleiden zijn uit de aan de raad ter beschikking gestelde stukken noch traceerbaar zijn in het plan. Dit komt ook omdat het ontwerp-omgevingsplan na afloop van de tervisielegging niet meer raadpleegbaar is via het Omgevingsloket. Dat er wel ambtshalve wijzigingen zijn, valt onder meer af te leiden uit de bijlage die verslag doet van het participatietraject. Bij deze verzoeken wij de raad deze ambtshalve wijzigingen ten aanzien van het ontwerp-wijzigingsbesluit alsnog inzichtelijk te maken.

Wij vertrouwen erop dat u de moeite wilt nemen ons standpunt te betrekken bij uw besluitvorming. Liever hadden wij ons niet tot u gewend in dit stadium, maar wij hopen op uw begrip voor het feit dat onze grote belangen en langjarige betrokkenheid bij de herontwikkeling van Noordpoort ons hebben gebracht tot deze stap. Doel blijft om herontwikkeling ook daadwerkelijk tot stand te brengen. Uw hulp wordt gewaardeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted] ZTF Vastgoed

Cc: - wethouder Robin van Ulzen via [redacted]@meppel.nl
- projectleider [redacted] via [redacted]@meppel.nl