

Agendapunt:

Meppel, 21 november 2023

Aan de Gemeenteraad.

Vertrouwelijkheid:

Openbaar

Raadsvoorstel nr.
1833580

Onderwerp:

Nota van Uitgangspunten Transformatiegebied Noordpoort

Voorgesteld besluit:

1. De “Nota van Uitgangspunten Transformatiegebied Noordpoort” voor de verdere ontwikkeling van Noordpoort vast te stellen.

Inleiding:

Op 18 juni 2020 heeft uw raad het Crisis en herstelwet (Chw) bestemmingsplan ‘Meppel - Transformatiegebied Noordpoort’ en de beleidsregel ‘Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort’ vastgesteld. Sindsdien zijn er de nodige ontwikkelingen geweest. In Nederland is de vraag naar woningen groot gebleken, zo ook in Meppel. Met de 'Bouwstenennotitie Wonen' en in de 'Visie op de fysieke leefomgeving' heeft uw raad de ambitie uitgesproken om woningen bij te bouwen. Noordpoort wordt veelvuldig aangehaald als belangrijke inbreidingslocatie en ontwikkelgebied voor woningbouw. Het transformatiegebied biedt ook de mogelijkheden om de woningbouw te intensiveren en een deel van de woningbouwopgave te realiseren. Het college heeft samen met de provincie Drenthe actief naar middelen gezocht om deze ambitie mogelijk te maken.

Ook het Rijk wil woningbouw aanjagen en stelde daarvoor diverse middelen beschikbaar. Bij dit programma van het Rijk is aansluiting gezocht. Het college heeft daarom een aanvraag voor de MIRT (Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport) gelden gedaan. Daarnaast heeft het college de WBI (Woningbouw Impuls)-subsidie aangevraagd. Beide subsidies zijn toegekend onder voorwaarden. Eén van de afspraken met het Rijk is dat in Noordpoort 972 woningen worden gebouwd. Daarnaast zijn de MIRT gelden in het vooruitzicht gesteld voor de (verkeers)infrastructuur: in het geval van Meppel voor onder andere de nieuwe Noordelijke Stadsentree. Hierdoor is de realisatie van de Stadsentree (financieel) realistisch geworden.

Uw raad heeft via de begroting de middelen beschikbaar gesteld om aan de slag te gaan met de intensivering van woningbouw in Noordpoort. Het versnellen van de ontwikkeling is expliciet opgenomen in de PPN en de begroting voor 2024. Deze intensivering en versnelling vraagt om een andere strategie voor Noordpoort. De woningbouw en realisatie van de infrastructuur zijn immers niet meer vrijblijvend maar vragen om meer regie van de gemeente en een aangepaste ruimtelijke kaders.

Het nu geldende Chw bestemmingsplan heeft voor Noordpoort nu nog als eindbeeld een gemengd gebied. Dat betekent dat wonen nevensgeschikt is aan andere functies. Het plan maakt transformatie van bestaande functies (veelal bedrijven) naar woningbouw mogelijk. Nieuwe gemengde functies zijn toegestaan, mits deze neven- of ondergeschikt zijn aan woningbouw. Het precieze aantal woningen is niet genoemd in het plan. Bij de onderzoeken voor het bestemmingsplan is echter wel van een bepaald programma met wonen en andere functies uitgegaan. Voor de Stadsentree is in het nu geldende bestemmingsplan een reservering opgenomen. Om het gewijzigde programma voor Noordpoort en de daadwerkelijke realisatie van de Stadsentree mogelijk te maken is aanpassing van de ruimtelijke kaders nodig. Daarom zal er een wijziging van het omgevingsplan gemeente Meppel worden opgesteld. Daarnaast wordt de beleidsregel 'Kwalitatief beoordelingskader Transformatiegebied Noordpoort' aangepast. Insteek is dat de huidige systematiek die is opgenomen in het Chw bestemmingsplan voor Noordpoort wordt gehandhaafd. We gaan geen gedetailleerd omgevingsplan maken, we leggen alleen vast wat echt moet. Daarnaast beschrijven en sturen we op de gewenste kwaliteit voor Noordpoort. De Nota van Uitgangspunten is in dit hierboven beschreven proces een eerste stap.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Door het bouwen van 972 woningen willen we de woningbouw in Meppel een impuls geven, waarvan minimaal de helft in de categorie betaalbaar. Daarnaast borgen we dat de stad Meppel goed bereikbaar blijft door het realiseren van een nieuwe Stadsentree en creëren we een aantrekkelijk stedelijk woonmilieu.

Argumenten

1.1 Noordpoort is onderdeel van de woondeal met de provincie Drenthe en het Rijk
We hebben met de provincie het project Noordpoort, samen met Nieuwveense Landen aangewezen als de projecten waar de gemeente Meppel de extra woningen gaat bouwen in kader van de woondeal. Dit heeft geleid tot een aangepast woningbouwprogramma voor Noordpoort. Met deze aanpassing voldoen we aan de vraag die de provincie aan ons heeft gesteld. Met de nieuwe kaders wordt het grotere aantal woningen mogelijk gemaakt.

1.2 Een gewijzigd woningbouwprogramma vraagt om een aanpassing van het planologisch regime

Met de door het Rijk toegezegde WBI-gelden, hangt een grotere woningbouwopgave samen. Voor Noordpoort betekent dit dat er 972 woningen moeten worden gerealiseerd. Het door uw raad vastgestelde Chw bestemmingsplan 'Meppel - Transformatiegebied Noordpoort' maakt al woningbouw mogelijk, maar wel altijd in combinatie met gemengde functies. De precieze aantallen zijn hierin niet vastgelegd, in de onderzoeken is wel uitgegaan van een globaal aantal, maar niet het aantal van 972. Dit betekent dat het Chw bestemmingsplan moet worden gewijzigd.

1.3 De realisatie van de Stadsentree vraagt om een aanpassing van het planologische regime

In het Chw bestemmingsplan is al een reservering voor de Stadsentree opgenomen. Bij het bepalen van de omvang van het transformatiegebied, de plekken waar woningbouw mogelijk is en de uitgevoerde onderzoeken is de Stadsentree al meegenomen. Naast de WBI-subsidie heeft de gemeente voor het daadwerkelijk realiseren van de Stadsentree gelden in het kader van het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) toegezegd gekregen. Inmiddels heeft een verdere optimalisatie plaatsgevonden van de Stadsentree. De ligging hiervan sluit op hoofdlijnen aan op de reservering die in het Chw bestemmingsplan is opgenomen. De precieze ligging en aansluiting op de N375 en de Ceintuurbaan heeft geleid tot een iets aangepaste begrenzing. Ook op dit punt moet het geldende bestemmingsplan worden gewijzigd en het onderzoek naar wegverkeerslawaaï opnieuw worden uitgevoerd.

1.4 De ruimtelijke kaders worden aangepast om de (woon)opgaven in het transformatiegebied mogelijk te maken

In het Chw bestemmingsplan is voor nieuwe initiatieven een vergunningplicht opgenomen. De aanvraag wordt getoetst aan de regels in het bestemmingsplan en daarnaast geldt een open norm waaraan getoetst moet worden. In de beleidsregel is deze open norm geconcretiseerd. In deze beleidsregel is een afwegingskader opgenomen waarin ook ruimtelijke kaders staan waar het aangevraagde initiatief aan wordt getoetst: het Ruimtelijk afwegingskader. Zowel het grotere aantal woningen als het huidige ontwerp van de Stadsentree maken ook de aanpassing van deze ruimtelijke kaders nodig. Deze aanpassing zorgt ervoor dat ook bij de veranderde uitgangspunten voor de transformatie van Noordpoort de gewenste hoge ruimtelijke kwaliteit voorop staat en geborgd blijft.

De ruimtelijke kwaliteit is een belangrijk aandachtspunt. Daar wordt de stadsbouwmeester bij betrokken. Het omgevingsplan en de aangepaste beleidsregel worden in de tweede helft van 2024 aan uw raad voorgelegd.

1.5 Aanpassen van het Chw bestemmingsplan wordt een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Meppel

Het Chw bestemmingsplan dat op dit moment binnen Noordpoort geldt is vastgesteld op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Crisis- en herstelwet (Chw). Op 1 januari 2024 treedt de Omgevingswet in werking. Deze wet vervangt de Wro en de Chw. De nieuwe planologisch/juridische regeling voor de transformatie van Noordpoort wordt daarom uitgewerkt in een wijziging van het omgevingsplan van de gemeente Meppel. In de Nota van uitgangspunten zijn hiervoor de kaders beschreven. Daarbij zijn meer onderwerpen uitgewerkt dan in het Chw bestemmingsplan zijn beschreven. Dit is omdat het omgevingsplan een bredere reikwijdte heeft (zoals de thema's duurzaamheid, gezondheid en veiligheid) dan een (Chw) bestemmingsplan. Het omgevingsplan en de beleidsregel worden aan uw raad voorgelegd in 2024.

1.6 Het wijzigen van het omgevingsplan maakt het mogelijk om duurzaamheid beter te regelen

Sinds het vaststellen van het Chw bestemmingsplan en de beleidsregel is in Nederland meer kennis opgedaan over duurzaamheid. Daarnaast zijn landelijke bouwnormen strenger geworden voor wat betreft duurzaamheid. Ook weten we meer op het gebied van klimaatadaptatie. Met de nieuw informatie wordt rekening gehouden bij het opstellen van het omgevingsplan en het aanpassen van de beleidsregel. Nieuwe inzichten nemen we voor zover dat mogelijk is mee bij het opstellen van het omgevingsplan en de beleidsregel. Onderdeel daarvan is bijvoorbeeld een onderzoek dat in gang gezet zal worden naar mogelijke duurzame energievoorziening in Noordpoort.

1.7 We gaan uit van het systeem van kostenverhaal zonder tijdvak

Het Chw bestemmingsplan voor Noordpoort bevatte als eerste plan in Nederland regels kostenverhaal op basis van de Omgevingswet. Er is in dit plan uitgegaan van kostenverhaal zonder tijdvak. Het systeem mét tijdvak is bedoeld voor gebiedsontwikkelingen waarbij sprake is van een eindbeeld, een programma en een fasering. Het systeem zonder tijdvak is bij uitstek geschikt voor organische gebiedsontwikkelingen, zoals Noordpoort. Dit systeem wordt voortgezet met het omgevingsplan.

Kanttekeningen

1.1 Bestaande bedrijven worden onder het overgangsrecht gebracht

In het Chw bestemmingsplan zijn de bestaande activiteiten bij recht toegestaan, bestaande bedrijven zijn dus niet wegbestemd. Voor nieuwe ontwikkelingen geldt een vergunningplicht, waarbij naast bijvoorbeeld de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit, het in stand laten van de gebruiksruimte van bestaande bedrijven een belangrijke voorwaarde is. Met de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan waarbij 972 woningen zijn is er weinig ruimte meer voor bedrijven in Noordpoort. De bestaande bedrijfsmatige activiteiten worden dan ook onder het overgangsrecht gebracht. De gemeente gaat in nauwe samenspraak met de bedrijven kijken wat de beste opties zijn. Verplaatsen is daar onderdeel van. Overgangsrecht voor een bepaalde nader te bepalen periode is mogelijk met een omgevingsplan, maar daarna moeten de bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd om de woningbouwopgave mogelijk te maken.

1.2 Grotere woningbouwopgave leidt tot nieuwe ruimtelijke procedure

Een deel van de ontwikkeling van Noordpoort kan op basis van het geldende plan worden gerealiseerd. Voor de totaalopgave is echter aanpassing van het planologische regime en de ruimtelijke kaders noodzakelijk. In de voorgaande argumentatie voor de noodzaak van het vaststellen van de daarvoor benodigde Nota van uitgangspunten is al beschreven dat deze wijziging noodzakelijk is om de toegezegde gelden in het kader van de WBI alsook de MIRT voor de gemeente veilig te stellen. Het opnieuw wijzigen van deze juridisch/planologische regeling is daarom onvermijdelijk. Deze procedure borduurt voort op het geldende plan en de beleidsregel. De planvorm en het programma verandert, de systematiek en de uitgangspunten voor Noordpoort niet. De fase van voorontwerp wordt daarom overgeslagen. Daarbij is uiteraard wel aandacht voor participatie, onder andere in de

vorm van afstemming met de klankbordgroep Noordpoort die weer nieuw leven is ingeblazen.

Integrale afstemming

Intern:

- Team Ruimte & Initiatief: projectmanagement, ruimtelijke ordening, verstedelijking
- Team Advies: juridisch
- Team Financiën en belastingen: financieel

Extern:

- Rho adviseurs (ruimtelijke ordening, financieel, milieu)

Financiën

Het vaststellen van de Nota van Uitgangspunten heeft op zichzelf geen financiële consequenties. De Nota van Uitgangspunten geeft het gewenste ambitieniveau aan voor de ontwikkeling van Noordpoort naar een volledig op woningbouw georiënteerd gebied. Het realiseren van een nieuwe stadsentree en de transformatie van het plangebied naar een nieuw woonklimaat worden door de verkregen subsidiebijdragen voor een aanzienlijk deel gefinancierd door rijksbijdragen naast provinciale bijdragen voor de aanpassing van de N375 en het realiseren van een rotonde bij het begin van de stadsentree. Daartegenover staat dat de gemeente een deel ook zelf zal moeten financieren voor het realiseren van de stadsentree. In het vigerende Chw bestemmingsplan voor Noordpoort zijn kostenverhaalregels opgenomen om te kunnen dienen als (gedeeltelijke) dekking voor de gemeentelijke investeringen in het gebied. Eenzelfde regels zullen wederom worden opgenomen bij concretere plan- en besluitvorming in het op te stellen omgevingsplan.

De grootste financiële risico's voor de gemeente zitten in het realiseren van de stadsentree (incl. verwervingen) en de realisering van de woningbouwontwikkeling op gemeentegrond. Voor de realisatie worden subsidies ingezet met prestatie-eisen. Deze eisen zijn gekoppeld aan de realisatie van woningbouwaantallen en typologieën binnen het plangebied. De gemeente heeft met uitzondering van het noordelijk deel bij de scheepswerf beperkte grondposities binnen het plangebied.

In de programmabegroting 2024-2027 is voor de realisatie van de stadsentree, inclusief verwerving van de benodigde gronden daarvoor, een investeringskrediet opgenomen van in totaal € 33,3 miljoen (excl. BTW). Gekoppeld aan die investering wordt uitgegaan van een subsidie van € 23,4 miljoen (excl. BTW).

Op 17 juni 2021 heeft uw raad de grondexploitatie Kop van Noordpoort vastgesteld. Deze grondexploitatie is een onderdeel van het gehele transformatiegebied. Met de Nota van uitgangspunten wordt opnieuw gekeken naar het gehele gebied. Een aanpassing van de bestaande grondexploitatie of het openen van een nieuwe grondexploitatie is noodzakelijk. De Nota van uitgangspunten bevat kaders die meegenomen worden in het opstellen van de herziene/nieuwe grondexploitatie. Het wijzigen en/of vaststellen van een grondexploitatie vergt een raadsbesluit. Het voorstel tot wijzigen of openen van een nieuwe grondexploitatie is voorzien in 2024.

Benodigde middelen voor de ontwikkeling binnen de grondexploitatie worden bij het vaststellen van de grondexploitatie beschikbaar gesteld.

Effecten overige programma's

Het vaststellen van de uitgangspunten heeft geen effect op overige programma's. De uiteindelijke plannen mogelijk wel (bijvoorbeeld effecten op de Beleidsterreinen wonen en verkeer).

Communicatie

Belanghebbenden, zoals bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties, worden betrokken bij het besluitvormingsproces. Door middel van participatie kunnen zij hun inbreng leveren, zorgen delen en mede-eigenaar worden van de ontwikkeling. Regelmatig zal afstemming plaatsvinden met de Klankbordgroep Noordpoort die ten tijde van het Chw bestemmingsplan in het leven is geroepen. Deze klankbordgroep is weer geactiveerd. In het traject sluiten we aan bij het dan door de raad vastgestelde participatiebeleid.

Daarnaast zal het college de raad betrekken bij de verschillende stappen in het proces omtrent Noordpoort.

Uitvoering

De komende maanden wordt de ontwerp-wijziging van het omgevingsplan opgesteld en eind tweede kwartaal aangeboden aan het college om het vrij te geven voor zienswijzen. Uw raad wordt over de voortgang geïnformeerd.

Effecten op pijlers duurzaamheid

Duurzaamheid is een belangrijk thema in de Omgevingswet en daarmee ook voor het omgevingsplan. In de beleidsregel is al het een en ander over duurzaamheid opgenomen, dit gaan we verder uitwerken in de nieuwe versie daarvan en in het omgevingsplan.

Bijlagen

1. Bijlage 1 Nota van uitgangspunten Transformatiegebied Noordpoort

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

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