

**Nota van Uitgangspunten
Bestemmingsplan met verbrede
reikwijdte
Meppel - Nieuwveense Landen
(definitief)**

1 mei 2019



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING 4

1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging plangebied	5
1.3 Doelstelling	6
1.4 Resultaat	6

2. BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE EN OPGAVE NIEUWVEENSE LANDEN 7

2.1 Huidige situatie	7
2.2 Gebiedsopgave en -ambitie	7
2.3 Vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten in het bestemmingsplan	9

3. EXPERIMENT BESTEMMINGSPLAN MET VERBREDE REIKWIJDE 10

3.1 Wat houdt het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in?	10
3.1.1 Verbrede reikwijdte	10
3.1.2 Beleidsregels	11
3.2 Wat houdt het experiment duurzaamheid in?	11
3.3 Nieuwe rol gemeenteraad en college	11

4. UITGANGSPUNTEN VOOR HET BESTEMMINGSPLAN MET VERBREDE REIKWIJDE 12

4.1 Inleiding	12
4.2 Algemene uitgangspunten: globaal en duurzaam	12
4.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten	14
4.3.1 Beeldkwaliteitplan	14

4.3.2 Centrumbuurt	15
4.3.3 Broeklanden	16
4.3.4 Parkwonen	17
4.3.5 Boshof	18
4.3.6 Waterwonen	18
4.4 Groen en water	19
4.4.1 Algemene beschrijving	19
4.4.2 Compensatiebos	20
4.5 Infrastructuur	20
4.5.1 Autoverkeer	20
4.5.2 Fiets- en wandelroutes	21
4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking	21
4.7 Planologische randvoorwaarden	21
4.7.1 Nieuwe onderzoeksplicht	21
4.7.2 Bodem	23
4.7.3 Water	23
4.7.4 Landschappelijke inpassing en cultuurhistorie	23
4.7.5 Archeologie	23
4.7.6 Externe veiligheid	24
4.7.7 Geluidzone industrielawaai	24
4.8 Delegatie naar burgemeester en wethouders	24

5. PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN 25

5.1 Nota van uitgangspunten	25
5.2 Voorontwerpbestemmingsplan	25
5.3 Ontwerpbestemmingsplan	25
5.4 Vastgesteld bestemmingsplan	25
5.5 Beroep	26
5.6 Uitvoerbaarheid	26
5.7 Planning	26

BIJLAGE 1 OVERZICHT MOGELIJKHEDEN ARTIKEL 7C BESLUIT UITVOERING CRISIS- EN HERSTELWET 27

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De voorliggende nota van uitgangspunten heeft betrekking op het gebied Nieuwveense Landen in Meppel. Voor dit gebied is op 23 februari 2012 het bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een planologische regeling voor de uitbreidingswijk Nieuwveense Landen aan de noordwestzijde van de stad Meppel. De voorbereidingen hiervoor waren al in 2002 gestart. In 2007 heeft een heroverweging plaatsgevonden ten aanzien van het aantal woningen dat ter plaatse gebouwd zou moeten gaan worden. Die heroverweging is vertaald in uitgangspunten in de Gebiedsvisie Nieuwveense Landen, die in 2008 is vastgesteld. In die visie zijn thematische en programmatische uitgangspunten benoemd en is een ruimtelijke ambitie verwoord. Het aantal te bouwen woningen is destijds bijgesteld van 5.300 naar 3.000.

Vervolgens heeft de gemeenteraad op 20 februari 2014 opdracht gegeven het bestemmingsplan voor Nieuwveense landen globaler op te stellen in verband met de flexibilisering van de ontwikkeling. Deze flexibilisering is gewenst om beter te kunnen inspelen op de vraag vanuit de markt en de consument beter te kunnen bedienen. Op 11 juni 2015 heeft de gemeenteraad de voorkeursvariant uit de Nota van Uitgangspunten voor het nieuwe bestemmingsplan vastgesteld. Volgens deze voorkeursvariant is een bestemmingsplan opgesteld voor deelplan 1 van Nieuwveense Landen.

Het bestemmingsplan is vastgesteld op 19 oktober 2017. Deze eerste fase is inmiddels bijna geheel gerealiseerd. Het vervolg van de ontwikkeling van het gebied ligt nu voor. De gemeente wil daarbij de duurzaamheidscondities verder opschroeven. Het is inmiddels per 1 juli 2018 verplicht om gasloos te bouwen. De

gemeente wil in de vervolgfases alle benodigde energie voor de bebouwing, de inrichting en het beheer van het gebied duurzaam genereren in het plangebied van Nieuwveense Landen. Dit geldt niet voor de aanleg van de wijk en de bouw van de woningen, maar voor de beheerfase wel.

Voor de ontwikkeling van de wijk is een herziening van de vigerende bestemmingsplannen voor dit gebied nodig. Een groot deel van het plangebied is nog voorzien van een agrarische bestemming met wijzigingsbevoegdheden naar wonen. De vraag naar woningbouw in de wijk neemt toe en fase 1 is na 2019 gerealiseerd. We maken daarvoor een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Hiermee wordt het juridisch - planologisch regime geactualiseerd en met toepassing van de verbrede reikwijdte alvast vooruitgelopen op de Omgevingswet. Belangrijk aspect van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte is globaliteit, flexibiliteit en duurzaamheid. We maken voor de te ontwikkelen gebieden binnen de woonwijk geen eindbeeld met gedetailleerde bestemmingen, maar we nemen globale bestemmingen op voor de nieuwe woningen. Alleen de hoofdstructuur met woonvlekken, groen, water en verkeer wordt vastgelegd.

Om voornoemde reden wil de gemeente het project opnieuw, maar nu zo breed mogelijk aanmelden. Zij wil daarbij niet alleen van de regels van het Bouwbesluit af kunnen wijken, maar bijvoorbeeld ook van de bestemmingsplanactiviteit gebruik maken om sturend op te kunnen treden op vergunningenniveau. De Crisis- en Herstelwet moet helpen bij het creëren van zo weinig mogelijk obstakels om het gebied volkomen duurzaam in te richten.

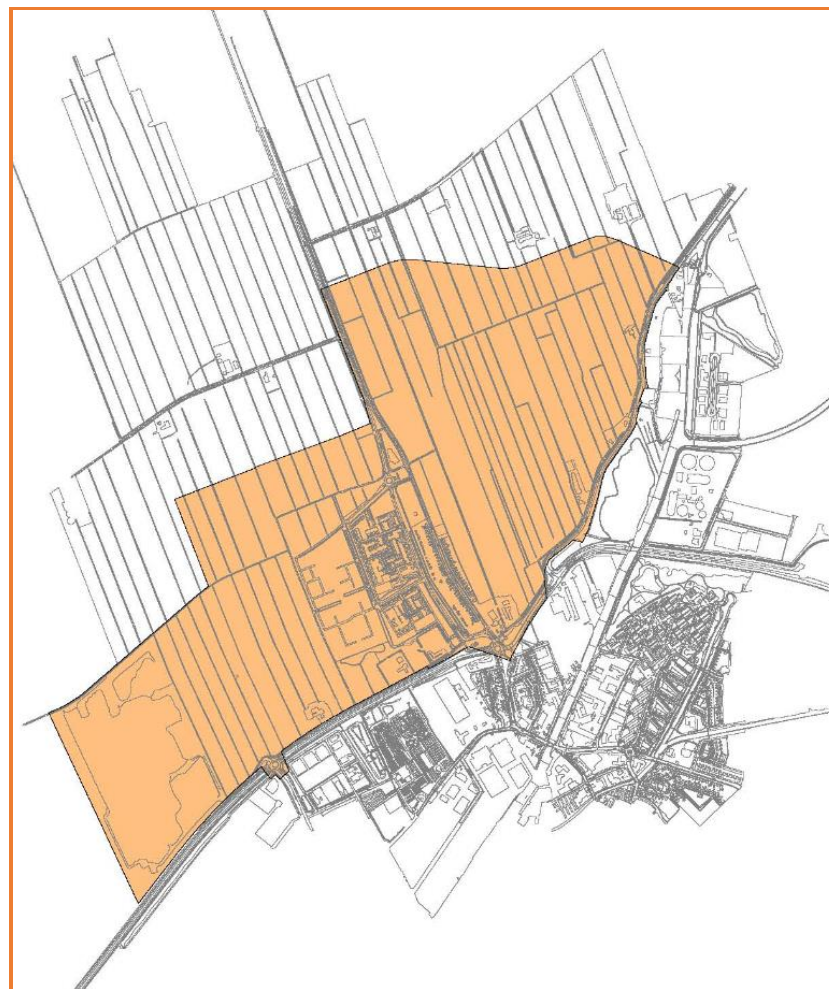
We lopen hiermee vooruit op de Omgevingswet en geven invulling aan onze wens meer op duurzaamheid te sturen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied voor Nieuwveense Landen ligt ten noordwesten van de stad Meppel, in het agrarische gebied tussen Meppel en Nijeveen. De zuidelijke grens is de provinciale weg N375 (Bremerbergweg) met als belangrijk knooppunt de rotonde bij de watertoren. De gemeentelijke weg N371 vormt de oostgrens. In verband met de toekomstige aansluiting van de woonwijk op de rotonde bij de Nijeveenseweg in combinatie met de aanleg van een ongelijkvloerse (brom)fiets- en voetgangersverbinding van en naar Nieuwveense Landen ter hoogte van de Watertoren, wordt een klein deel van het plangebied van het bestemmingsplan Meppel – Transformatiegebied Noordpoort meegenomen.

Het nieuwe stedenbouwkundige plan wijkt af van het eerdere stedenbouwkundige plan waarmee in het geldende bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen rekening was gehouden. Een deel van het gebied, met name in het noordoosten en een deel in het noordwesten, wordt niet meer ontwikkeld en blijft agrarisch in gebruik. Deze gebieden worden echter wel meegenomen in het nieuwe bestemmingsplan, om ook voor die gebieden een actueel bestemmingsplan te hebben. De plangrens wordt voor die gebieden afgestemd op de plangrens van het geldende bestemmingsplan.

De volgende figuur geeft de ligging en begrenzing van het plangebied aan.



Ligging en begrenzing plangebied

1.3 Doelstelling

Het doel van deze nota van uitgangspunten is:

- 1. Het vertalen van het stedenbouwkundig plan en het ontsluitingsscenario van de woonwijk in uitgangspunten voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte Meppel - Nieuwveense Landen.**
- 2. Het in beeld brengen van de wijze waarop duurzaamheid een plek krijgt in het bestemmingsplan.**
- 3. Inzicht te geven in het planproces en de beoogde planning.**
- 4. Inzicht te geven in de wijze waarop de procedure en de communicatie richting de omgeving wordt vormgegeven.**

1.4 Resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan met Meppel - Nieuwveense Landen begin 2020.

2. Beschrijving huidige situatie en opgave Nieuwveense Landen

2.1 Huidige situatie

De ruimtelijke structuur

De te realiseren woonwijk Nieuwveense Landen ligt in het open landelijk gebied ten noorden van Meppel: tussen de kernen Nijeveen en de stad Meppel. Kenmerkend voor het landschap zijn de lange smalle kavels en een dicht waterlopenstelsel haaks op de bestaande lintbebouwing. Dit landschap vindt zijn oorsprong in de veenontginning uit de middeleeuwen, ook al zijn tegenwoordig de percelen breder. De kenmerken van het veenweidelandschap en de lintbebouwing zijn de karakteristieken die uitgangspunt zijn geweest voor de nieuwe ruimtelijke hoofdstructuur.

De functionele structuur

Het huidige ruimtegebruik van het plangebied bestaat voornamelijk uit smalle langgerekte percelen grasland. De belangrijkste functie in het gebied is landbouw. De landbouw is overwegend grondgebonden veehouderij en in mindere mate akkerbouw.

In het plangebied zijn drie boerderijen gelegen waarvan één nog een agrarische functie heeft. Daarnaast bevindt zich een bebouwingsconcentratie aan de Nijeveenseweg. De verschillende huizen en boerderijen worden ontsloten door plattelandswegen. Het hele plangebied wordt door de N375 gescheiden van de bestaande stad en alleen verbonden door de Nieuwe Nijeveenseweg en de Meppelerweg bij de rotonde Watertoren.

De Meppelerweg/Nijeveenseweg is in de huidige situatie een 80km/h-weg uitgevoerd met 1x2 rijstroken. De Nijeveenseweg heeft momenteel enkel een functie voor de ontsluiting van de woningen die aan deze weg liggen. Deze weg vormt alleen een doorgaande route voor (brom)fietsers.

Voor het plangebied is op 23 februari 2012 het bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen vastgesteld, waarin werd voorzien in een gefaseerde ontwikkeling van de woonwijk. Op dit moment is alleen deelplan 1 deels gerealiseerd. Hiervoor is in 2017 een actueel bestemmingsplan vastgesteld. Het westelijk deel van dit deelgebied is in ontwikkeling. In de volgende figuur is dit te zien.



2.2 Gebiedsopgave en -ambitie

Het Stedenbouwkundig Plan Nieuwveense Landen is door de raad van de gemeente Meppel vastgesteld in juni 2011. Het heeft onder andere gediend als ruimtelijke onderbouwing voor het bestemmingsplan Nieuwveense Landen.

Op 20 februari 2014 heeft de gemeenteraad besloten de ontwikkeling van Nieuwveense Landen te flexibiliseren. Door verschillende andere ontwikkelingen sloot het stedenbouwkundig plan niet meer aan op de feitelijke situatie.

De verschillende aanleidingen voor de actualisatie van het stedenbouwkundig plan zijn benoemd in de startnotitie "Uitgangspunten actualisatie Nieuwveense Landen". Deze notitie is door de raad vastgesteld op 20 april 2017. De aanleidingen zijn:

- De planvorming is begonnen in 2002 met als eindbeeld circa 5.300 woningen. In 2009 heeft er een bijstelling plaatsgevonden naar 3400 woningen. Bij het afwaarderen van fase 2 in 2013 is gerekend met 2.100 woningen en met de bijstelling van de grondexploitatie in 2016, op basis van de nieuwe bevolkingsprognose, met 1.960 woningen. Voor de actualisatie van het stedenbouwkundig plan was het niet realistisch om langer uit te gaan van de woningaantallen van 2009. Temeer omdat ook naar inbreiding in de bestaande stad wordt gekeken.
- De provinciale bevolkingsprognose uit 2015 en de daarop gebaseerde Verkenning prognoses Zuidwest Drenthe (Companen, 23 januari 2016) laten een dalende tendens zien ten opzichte van de prognoses uit 2012. Op basis van deze bevolkingsprognoses is het niet langer realistisch om de ambitie overeind te houden om op de afgewaardeerde gronden in fase 2 woningen te bouwen.
- De periode waarin eigen grond kon worden uitgegeven is eindig; andere grondeigenaren komen meer in beeld om Nieuwveense Landen te ontwikkelen. Deze partijen hebben belang bij een robuust, herkenbaar en gewenst eindbeeld van Nieuwveense Landen.
- De laatste jaren is de woningmarkt steeds meer een kopersmarkt geworden, waarbij kopers mondiger en veeleisender zijn geworden. Voor de afzetbaarheid van gronden is het nodig goed aan te (blijven) sluiten bij de

wensen van kopers en passende woningtypologieën aan te bieden.

- Het nieuwe Detailhandelsbeleid Meppel 2016 gaat uit van een concentratie van detailhandel in het centrum van Meppel. Hierdoor vervalt de onderbouwing voor detailhandelsvoorzieningen in Nieuwveense Landen.
- De toekomstige ontsluiting van de wijk is onderdeel van de actualisatie. Deze zal plaatsvinden door de aanleg van de westelijke ontsluitingsweg en de oostelijke ontsluitingsweg. De oostelijke ontsluiting hangt samen met de aanleg van een fietstunnel bij de Watertoren.
- De actualisatie van het stedenbouwkundig plan geeft de ruimtelijke onderbouwing voor het op te stellen bestemmingsplan met verbrede reikwijdte.
- De actualisatie van het stedenbouwkundig plan en de daaruit volgende wijzigingen in het grondgebruik (het oppervlakte water, groen, infrastructuur en uitgeefbare grond) heeft tot gevolg dat de grondexploitatie aangepast moet worden.

De actualisatie van het stedenbouwkundig plan Nieuwveense Landen heeft als doel de ontwikkelrichting van Nieuwveense Landen vraaggericht en marktconform te faciliteren. De genoemde ruimtelijke en programmatische aspecten in de aanleiding vormt de basis voor een beleidsmatige aanpassing van het stedenbouwkundig plan. Er is geen sprake van een nieuw stedenbouwkundig plan. De kwalitatieve uitgangspunten en ambities van het plan uit 2011 blijven overeind. In de actualisatie van het stedenbouwkundig plan is op hoofdlijnen beschreven hoe de wijk met de aanpassing van het programma naar 1960 woningen en de overige hierboven beschreven aanleidingen eruit zal komen te zien. Het uitgangspunt is en blijft dat de wijk een eigen, typisch Meppeler identiteit krijgt waarbij eigenwijs, eigentijds en duurzaam de kernwoorden zijn. De wijk Nieuwveense Landen biedt een afwisselende en inspirerende woonomgeving voor haar bewoners.

Nieuwveense Landen wordt ontwikkeld als een gasloze en minimaal energie neutrale woonwijk. De verdergaande ambitie is dat Nieuwveense Landen uiteindelijk zelfs energieleverend wordt. De bouw van energiezuinige woningen is de basis om dat te bereiken. Dat betekent goede isolatie, een laagtemperatuurverwarming en energiezuinige ventilatie. Voor het verwarmen (en koelen) van de woningen wordt uitgegaan van een individuele all electric voorzieningen met behulp van bodem- of luchtwarmtepompen.

Deze ambitie kan niet alleen worden gerealiseerd op woning/kavelniveau. Met de huidige stand van de techniek is het technische en financieel-economisch niet haalbaar om energieneutraliteit te bereiken met uitsluitend maatregelen op woningniveau. In het Stedenbouwkundig plan is gesteld dat voor een energieneutraal/energieleverend Nieuwveense Landen aanvullend één of meerdere zonneparken nodig zijn.

2.3 Vertaling van de stedenbouwkundige uitgangspunten in het bestemmingsplan

Het is de bedoeling om in het bestemmingsplan zoveel mogelijk in te spelen op de vraag- en marktconforme ontwikkeling van het woongebied. Hierbij zal worden aangesloten op de uitgangspunten, zoals opgenomen in de notitie 'Uitgangspunten Actualisatie Nieuwveense Landen' (20 april 2017).

Duurzaam bouwen bijvoorbeeld kunnen we nu eenmaal niet afdwingen, anders dan de eisen die het Bouwbesluit 2012 aan bouwwerken stelt. In het bestemmingsplan kunnen we hiervoor (nog) geen strengere regels opnemen. Wel biedt het experiment verbrede reikwijdte meer mogelijkheden dan een traditioneel bestemmingsplan. Dit onderdeel komt in paragraaf 4.2 verder aan de orde.

In deze Nota van Uitgangspunten worden de uitgangspunten opgenomen in het bestemmingsplan, benoemd. In hoofdstuk 4 is dit nader uitgewerkt.

3. Experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

3.1 Wat houdt het experiment bestemmingsplan met verbrede reikwijdte in?

We mogen voor de woonwijk Nieuwveense Landen een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte vaststellen. Maar wat houdt dat eigenlijk in?

Het woongebied Nieuwveense Landen is onder de naam Woonwijk Meppel - Nieuwveense Landen op grond van artikel 2.4 lid 1 van de Crisis- en herstelwet en artikel 7c van het Besluit Uitvoering Crisis- en herstelwet in de 20^e tranche aangemeld als innovatief experiment met een verbrede reikwijdte van bestemmingsplannen, waarbij mag worden afgeweken van diverse (ruimtelijk relevante) bepalingen uit wet- en regelgeving. Daarmee krijgen deze bestemmingsplannen deels het karakter van een omgevingsplan. Zo kan worden geëxperimenteerd op de in de toekomstige Omgevingswet beoogde verbreding van het bestemmingsplan tot een omgevingsplan. Met artikel 7c wordt aan deze plannen een wettelijke grondslag gegeven. Een overzicht van de bepalingen waarvan we mogen afwijken en de wijze waarop we van deze mogelijkheden gebruik maken met het bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen is opgenomen in de tabel in bijlage 1.

De Omgevingswet wil sturen op kwaliteit, goede initiatieven mogelijk maken en kwetsbare belangen beschermen. Voor de gemeente Meppel betekent dat voor het bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen:

- minder en op elkaar afgestemde regels;
- integrale benadering van aspecten van de fysieke leefomgeving in één plan;
- meer ruimte voor afwegingen op gemeentelijk niveau;

- meer ruimte en flexibiliteit voor wenselijke ontwikkelingen, evenwel met inachtneming van bepaalde voorwaarden en waarborgen kwaliteiten en hoofdstructuur;
- het waarborgen van omgevingskwaliteit.

Voor Nieuwveense Landen betekent dit dat we een plan opstellen dat is afgestemd op het stedenbouwkundig plan. Er zal weliswaar sprake zijn van een globaal plan, waar kan worden ingespeeld op de vraaggerichte en markconforme ontwikkelrichting, maar we willen wel sturen op wat er wordt gebouwd, in welke prijsklassen wordt gebouwd en wanneer er wordt gebouwd. De fasering wordt in het bestemmingsplan vastgelegd. Wat er mag worden gebouwd en waar, dat wordt in het Beeldkwaliteitplan vastgelegd dat onderdeel zal vormen van het bestemmingsplan. Kortom de bestemmingsregeling zal globaal zijn, maar we willen wel sturen: flexibel onder voorwaarden!

De focus van het plan komt met name te liggen op de ambitie duurzaamheid. Hoe we dit gaan faciliteren in het bestemmingsplan staat beschreven in hoofdstuk 4.

3.1.1 Verbrede reikwijdte

De verbrede reikwijdte betekent dat het bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen niet alleen gaat over de 'goede ruimtelijke ordening', maar hierin staat, net als onder de toekomstige Omgevingswet, de fysieke leefomgeving centraal. In het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte kunnen naast regels met een ruimtelijke relevantie, regels worden opgenomen ten behoeve van het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke functies. Dit betekent dat regels kunnen worden opgenomen over onder andere: duurzaamheid, het waarborgen van de veiligheid, het beschermen van de gezondheid, het milieu en landschappelijke of stedenbouwkundige waarden, het uiterlijk van bouwwerken (wel-

stand) en natuurbescherming. De verbreding van de reikwijdte betekent onder meer dat milieuaspecten in het plan kunnen worden gereguleerd en dat maatregelen voor natuur, verkeer, cultuurhistorie en evenementen rechtstreeks in het plan kunnen worden opgenomen.

3.1.2 Beleidsregels

Een mogelijkheid die de Crisis- en Herstelwet biedt is het werken met open normen die nader worden ingevuld door beleidsregels. Een voorbeeld van een open norm is voldoende parkeergelegenheid. De inmiddels vastgestelde beleidsregel hiervoor geeft aan de hand van parkeernormen aan hoe bepaald is wat 'voldoende' is.

Beleidsregels kunnen door de raad of het college worden vastgesteld. Als het gaat om een beleidsregel voor welstand kan alleen de raad deze vaststellen.

Het werken met open normen en beleidsregels biedt flexibiliteit in het woongebied. De open norm in het bestemmingsplan is langer houdbaar, de invulling van de beleidsregel kan eenvoudiger worden aangepast. Hiermee zijn we in staat om sneller in te spelen op maatschappelijke behoeftes en ontwikkelingen. Op voorhand is immers niet altijd goed in te schatten welke ontwikkelingen waar komen. Afhankelijk van de invulling van het bestemmingsplan zal worden bekeken in hoeverre er open normen zullen worden gebruikt en (aanvullende) beleidsregels moeten worden opgesteld.

3.2 Wat houdt het experiment duurzaamheid in?

In 2017 heeft de gemeenteraad een warmteplan vastgesteld en een interferentieplan waarmee een basis is gelegd voor de toepassing van kleinschalige en individuele bodemenergiesystemen.

In het bestemmingsplan worden de doelstellingen van het energiebeleid voor zover mogelijk vastgelegd.

3.3 Nieuwe rol gemeenteraad en college

Met de invoering van de Omgevingswet worden procedures vereenvoudigd en de proceduretijden ingrijpend verkort. Om dit mogelijk te kunnen maken is het noodzakelijk om het besluitvormingsproces te optimaliseren. De Omgevingswet maakt dit mogelijk door het college, in veel meer gevallen dan nu, aan te wijzen als bevoegd gezag. Daar waar dit niet zo is biedt de wet de mogelijkheid aan de gemeenteraad om middels een delegatieregeling de bevoegdheid te delegeren aan het college.

In het bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense Landen wordt met toepassing van de Crisis- en herstelwet alvast geëxperimenteerd met een aantal mogelijkheden die de Omgevingswet zal bieden. Eén van de instrumenten die voor de woonwijk Nieuwveense Landen kan worden gebruikt is de delegatiebevoegdheid waarmee de gemeenteraad haar bevoegdheid, om het bestemmingsplan op onderdelen (voor bepaalde deelgebieden en/of thema's) te wijzigen, kan delegeren aan het college.

Het delegatiebesluit hoeft niet geïntegreerd te worden in het bestemmingsplan zelf. De komende tijd wordt in overleg met de raad onderzocht of het verstandig en/of wenselijk is een dergelijk delegatiebesluit te nemen.

4. Uitgangspunten voor het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte

4.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen is een experiment waarmee de gemeente Meppel alvast vooruitloopt op de Omgevingswet. Deze bijzondere status betekent dat het bestemmingsplan anders kan zijn van opzet en inhoud. In dit hoofdstuk komt aan de orde wat er anders is aan het plan en hoe de uitgangspunten voor de (stedenbouwkundige) inrichting van de woonwijk worden vertaald in het bestemmingsplan.

Hierbij wordt niet alles exact vastgelegd, maar wordt wel een gefaseerde ontwikkeling geborgd in het bestemmingsplan. Ook wordt gestuurd op duurzaamheid en de ontwikkeling van woningtypes. Via het beeldkwaliteitplan wordt gestuurd op de uitstraling en de kwaliteit van de bebouwing, alsmede de inrichting van het openbare gebied.

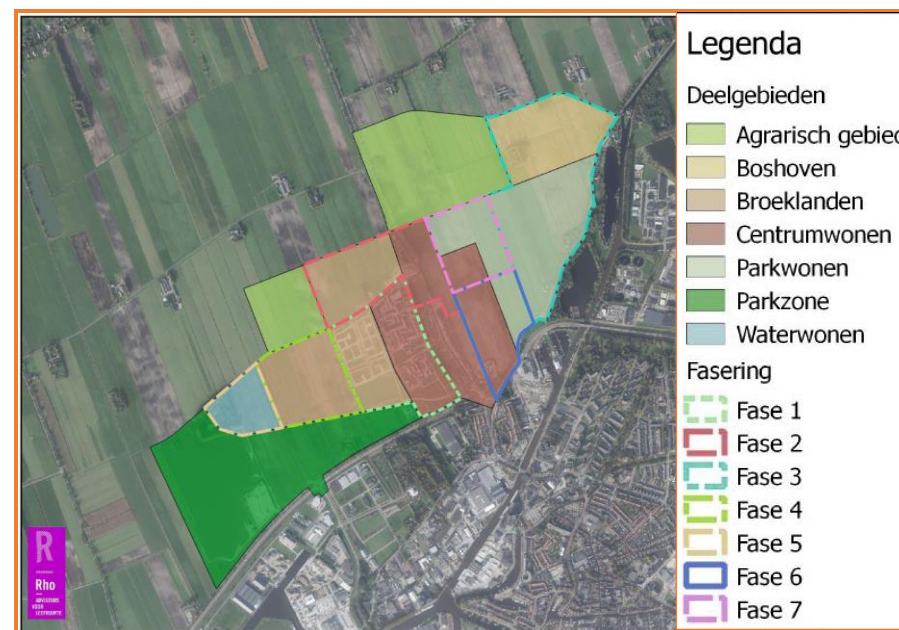
4.2 Algemene uitgangspunten: globaal en duurzaam

Zoals al in het vorige hoofdstuk naar voren is gekomen, gaan we voor Nieuwveense Landen een plan opstellen waar flexibel kan worden ingespeeld op de vraaggerichte en markconforme ontwikkelrichting van de woonwijk voor de komende 20 jaar. Een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte biedt deze mogelijkheid, omdat de looptijd hiervan 20 jaar mag zijn in vergelijking met een 'gewoon' bestemmingsplan, de looptijd daarvan is 10 jaar.

Het stedenbouwkundig plan (2017) gaat uit van een gebiedsindeling in een westelijk en oostelijk plangebied met daarin verschillende woonmilieus. De stedenbouwkundige uitgangspunten voor deze woonmilieus zullen globaal worden vastgelegd. De volgorde

van fasering wordt per deelgebied c.q. woonmilieu vastgelegd in het bestemmingsplan. In het op te stellen exploitatieplan (zie paragraaf 6.5) waarin inzicht wordt verkregen over de exploitatie van het gebied voor planperiode (20 jaar) wordt deze fasering ook aangehouden.

Binnen die fasering wordt eveneens het aantal te bouwen woningen per jaar vastgelegd (maximaal 120). Hiermee sluiten we aan op het gemeentelijk woonbeleid.



Fasering en deelgebieden

Stedenbouwkundige kwaliteit

- De gewenste stedenbouwkundige kwaliteit wordt geborgd in het bestemmingsplan zonder op voorhand te veel vast te leggen. Het stedenbouwkundig plan is hiervoor de basis.
- Het beeldkwaliteitplan uit 2011 heeft betrekking op Centrumwonen 1 en Broeklanden 4 en volstaat niet voor de vervolfa-

ses. Er is een nieuw beeldkwaliteitplan nodig. In paragraaf 4.3.1 wordt hier verder op ingegaan.

- In het bestemmingsplan wordt opgenomen dat de woningen geschikt zijn voor het opwekken van zonne-energie.



Stedenbouwkundig plan

Woningsegment

In het plangebied komt voor een deel ook sociale woningbouw. Bij sturing door de markt is voor sociale woningbouw meer sturing van de gemeente nodig. In het bestemmingsplan worden met bandbreedtes de woningsegmenten aangegeven, het gaat hier om het aandeel sociale woningbouw, koop en huur. De vastgestelde Woonvisie van de gemeente is kaderstellend voor het bestemmingsplan. Als er sprake is van een goed plan dat afwijkt van het beleid dan kan onder voorwaarden hiervan worden afge-

weken. In het bestemmingsplan wordt een afwijkmogelijkheid opgenomen voor het college.

Duurzaam

De eerste fase van Nieuwveense Landen is inmiddels gerealiseerd. Nu het vervolg van de inrichting voorligt wil de gemeente de duurzaamheidscondities verder opschroeven. Uitgangspunt hierbij is het concept 'Aangenaam duurzaam'. Dit is een concept waarin de toekomstige bewoners centraal staan en voor de meest effectieve inzet van (innovatieve) energiematregelen gekozen wordt. Dit moet uiteindelijk leiden tot een energieleverende woonwijk als de wijk volledig is opgeleverd.

In het beleid is aangegeven dat de bouw van energiezuinige woningen de basis is om dat te bereiken. Dat betekent goede isolatie, een laagtemperatuur-verwarming en energiezuinige ventilatie. Voor het verwarmen (en koelen) van de woningen wordt uitgegaan van individuele all electric voorzieningen met behulp van bodem- of luchtwarmtepompen. Het staat ontwikkelaars vrij om te kiezen voor een energetisch minimaal gelijkwaardig alternatief met een individueel of een kleinschalig collectief systeem.

Met de huidige stand van de techniek en de beschikbare ruimte op daken is het financieel economisch niet (altijd) haalbaar om op kavelniveau volledig energieneutraal te zijn. Ook de reeds bestaande woningen zijn niet energieneutraal. De inschatting is dat aanvullend circa 8.000 zonnepanelen nodig zijn om alle woningen in Nieuwveense Landen volledig energieneutraal te krijgen. In een energieneutrale wijk wordt ook de energie die nodig is voor openbare verlichting en rioolgemalen duurzaam opgewekt. Hiervoor zijn circa 550 zonnepanelen nodig. Het bestemmingsplan biedt hiervoor de ruimte. Die ruimte is vooral beschikbaar in de parkrandzone (zie paragraaf 4.4).

Voor een minimaal energieneutrale eindsituatie in Nieuwveense Landen (2040) is circa 6 hectare aan zonnepanelen nodig. Uit-

gangspunt is om deze in clusters van te hoogste 2 hectare aan te leggen. 2 hectare is een omvang die goed past bij de schaal en omvang van Nieuwveense Landen. Het is een korrelgrootte die landschappelijk goed is in te passen in de bestaande en toekomstige landschapsstructuren. Daarnaast zijn zonneparken van 2 hectare goed inpasbaar in het elektriciteitsnet. Daarmee is een positieve business case haalbaar en zijn de maatschappelijke kosten beperkt. De zonneparken zullen gefaseerd worden ontwikkeld.

Het bestemmingsplan kan de duurzame aspecten niet allemaal afdwingen, maar wel faciliteren. We bieden met het opnemen van omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit (onder de voorwaarde van een goede landschappelijke inpassing) ruimte aan de aanleg van de zonneparken met per park maximaal 2 hectare in de parkrandzone en kleinschalige duurzame energieopwekking bij, op en/of aan woningen. Verder wordt met het opnemen van omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit geborgd dat er sprake is van energieneutraal bouwen op bouwplanniveau.

4.3 Stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten

Uitgangspunt is een globale opzet van het bestemmingsplan waarbij in beginsel de hoofdstructuur met daarin de verschillende woonmilieus wordt vastgelegd. De deelgebieden worden niet in detail vastgelegd. De deelgebieden zijn weergegeven in de volgende figuur. De groene gebieden zijn en blijven agrarisch in gebruik. Daar vindt geen woningbouw plaats.



Ligging deelgebieden

In deze paragraaf wordt ingegaan op de vertaling van de stedenbouwkundige en ruimtelijke uitgangspunten in het beeldkwaliteitsplan, alsmede op de verschillende woonmilieus. Hierbij wordt eerst een korte beschrijving van het deelgebied gegeven en daarna wordt verwoord op welke wijze dit in het bestemmingsplan wordt vertaald.

4.3.1 Beeldkwaliteitplan

Om de ambities ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteit van Nieuwveense Landen te realiseren wordt gezamenlijk met de marktpartijen voor het plangebied een beeldkwaliteitplan (BKP) ontwikkeld.

Het BKP en legt in randvoorwaarden het architectonisch beeld van de woningbouw en de relatie van de woningen met de openbare ruimte vast en geeft een impressie van de openbare ruimte.

Het is daarmee een uitwerking van de architectuurbeelden die zijn geschetst in het stedenbouwkundig plan.

Het BKP wordt vooral het toetsingskader voor de uitstraling en de kwaliteit van de bebouwing die in de beeldkwaliteitseisen is vastgelegd. Het is aan architecten, ontwikkelaars en aannemers om definitief invulling te geven aan de ontwikkeling van de verschillende deelgebieden van Nieuwveense Landen met inachtneming van die beeldkwaliteitseisen.

Vanwege het globale karakter van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte worden er in het bestemmingsplan zelf geen beeldkwaliteitseisen opgenomen.

De procedure van het BKP loopt vanaf de formele procedure van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte gelijk op met het bestemmingsplan. Dat wil zeggen dat het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerp-BKP tegelijkertijd ter inzage worden gelegd en vastgesteld. Het bestemmingsplan zal afzonderlijk door de raad worden vastgesteld en het BKP wordt als onderdeel van de welstandsnota vastgesteld.

4.3.2 Centrumbuurt

De bestaande Nijeveensebuurt vormt de kern van een intiem dorps woonmilieu met een menging van woningtypes en aanvullende functies. Het woonmilieu Centrumwonen integreert de nieuwe en de bestaande buurt. Vooral aan de noordoostzijde van het bestaande lint is nieuwe bebouwing passend om het lint sterker te maken. Om de identiteit van de buurt te versterken is in het hart van de wijk grond gereserveerd voor voorzieningen als een school, een kinderopvang, zorgfuncties et cetera. De werkboerderij aan de Bremenbergweg en de woonwerkkavels zorgen voor verdere diversiteit in de nieuwe Centrumbuurt.

In de bestaande lintbebouwing achter de Nijeveenseweg 80 (in de volgende afbeelding voorzien van het kleine sterretje) wordt een gastenhuis gerealiseerd. Het betreft een kleinschalige zorgformule voor mensen met dementie.



Woonmilieu Centrumbuurt

Een belangrijke kwaliteit van met name het oostelijk deel van de Centrumbuurt is de ligging aan de Nijeveense Grift en de hoofdwatgang. De beide waterstructuren worden herkenbaar vormgegeven met een passend kademilieu respectievelijk een singelmilieu. Achter de bebouwing van de Nijeveensebuurt liggen diepe tuinen. Aan de oostzijde wordt achter die tuinen een openbaar toegankelijke groene plek gemaakt, bijvoorbeeld een boomgaard, die ook het historisch sluiscomplex aan de Steenwijkerstraatweg beter bereikbaar maakt. Aan de westzijde wordt de achterzijde van de Nijeveense buurt afgeschermd door een watgang met begroeide oevers.

Regeling in het bestemmingsplan

Er zal sprake zijn van een globale woonbestemming (Woongebied). De regels in deze bestemming leggen geen hele strikte voorwaarden aan de nieuw te bouwen woningen. De regeling zal zijn gebaseerd op de regeling uit het geldende plan, maar wordt flexibeler gemaakt door onder andere ruime marges in de bouwregels en geen situeringseisen vast te leggen. Hierdoor kan beter worden ingespeeld op vragen uit de markt en uitvoering worden gegeven aan toekomstige bouwplannen. Wel dient rekening te worden gehouden met de beeldkwaliteitseisen.

Binnen de bestemming kunnen verschillende functies gemakkelijker uitgewisseld worden.

Er wordt planologische ruimte geboden voor een voorzieningencluster waarin wordt voorzien in de mogelijkheden zijn voor zorgvoorzieningen in de vorm van een gastenhuis en dagopvang, een brede school en een leer-werkcentrum en eventueel leisuregerelateerde functies.

4.3.3 Broeklanden

De Broeklanden vormen een ontspannen groen woonmilieu tussen de Centrumbuurt en het natuur- en recreatiegebied rond de Bremenberglas. De westelijke ontsluitingsweg deelt de buurt in twee afzonderlijke delen. Hierdoor heeft de zuidelijke Broeklanden meer relatie met de Parkzone en de Centrumbuurt en de noordelijke Broeklanden meer relatie met het weidelandschap ten noorden van Nieuwveense Landen. Dit verschil wordt benadrukt in de vormgeving van de beide buurten. De overeenkomst is het onderliggende slotenpatroon, het verschil is de wijze waarop dit wordt vormgegeven in de beide buurten. In de noordelijke Broeklanden wordt het slotenpatroon zoveel mogelijk letterlijk gehandhaafd. Vanaf de randsloot die de scheiding vormt tussen Nieuwveense Landen en het weidegebied steken verschillende sloten de wijk in tot aan de hoofdwatergang. Hiertussen liggen verschillende onregelmatig gevormde 'eilanden' waar de woningen een tuin aan het water hebben. De eilanden zijn onderling verbonden met een informele wandelroute.



Woonmilieu Broeklanden

De vormgeving van de zuidelijke Broeklanden is meer een afgeleide van het patroon van opstreckende kavels die in de regio veel voorkomt. De bebouwing ligt in de vorm van regelmatig gevormde 'eilanden' in het groene kavellandschap. De bebouwing van de zuidelijke Broeklanden vormt een duidelijke rooilijn naar de westelijke ontsluitingsweg.

Regeling in het bestemmingsplan

Er zal sprake zijn van een globale woonbestemming (Woongebied). De regels in deze bestemming leggen geen hele strikte voorwaarden aan de nieuw te bouwen woningen. De bouw mogelijkheden worden daarnaast ruimer in bijvoorbeeld de mogelijkheden voor het plaatsen van hoofd- en bijgebouwen. Wel wordt de hoofdstructuur van de woonclusters vastgelegd in die zin dat de te behouden sloten en dergelijke een 'groene' bestemming krijgen (Groen of Water). De ontsluitingswegen van het gebied wordt bestemd als Verkeer, waarbij desgewenst eisen kunnen worden opgenomen voor de inrichting van de openbare ruimte.

4.3.4 Parkwonen

Het woonmilieu Parkwonen vormt de overgang van de Centrumbuurt naar de oostelijke Parkzone. Het woonmilieu bestaat uit meerdere kleine herkenbare buurtjes die in maat en omvang verschillen. De buurtjes dragen samen met het water en het groen bij aan de vormgeving van het park en bepalen de sfeer van de parkachtige ruimte.

De overgang naar de openbare ruimte is zo direct mogelijk en vormt een belangrijke ontwerpogave. De buurtjes hebben een open karakter en worden strategisch gesitueerd op belangrijke routes zodat deze interessanter en spannender worden. De ontsluiting van de buurtjes kan in de vorm van een 'oprijlaan' meentworpen worden met de Parkzone. Het water is een belangrijk gegeven in de Parkzone doordat de hoofdwatergang een aantal slingers maakt. De bochten geven aanleiding door de 'watergang' meer te benaderen als een 'waterplek' waaraan een woonbuurt gekoppeld kan worden. Het Parkwonen kan ook op andere plekken interessante relaties aan gaan met het water en het groen. Het woonmilieu draagt op die manier bij aan een integrale beleving van de Parkzone waarin wonen, recreatie, en leisure elkaar afwisselen. De Steenwijkerstraatweg is hierin de verbindende route en, anders dan de N375, niet de grens.



Woonmilieu Parkwonen

Regeling in het bestemmingsplan

Er zal sprake zijn van een globale woonbestemming (Woongebied). De regels in deze bestemming leggen geen hele strikte voorwaarden aan de nieuw te bouwen woningen. De bouw mogelijkheden worden daarnaast ruimer in bijvoorbeeld de mogelijkheden voor het plaatsen van hoofd- en bijgebouwen. Wel wordt de hoofdstructuur van de woonclusters vastgelegd in die zin dat de te behouden sloten en dergelijke een 'groene' bestemming krijgen (Bos, Groen of Water).

4.3.5 Boshoven

Rond het 'compensatiebos' (zie paragraaf 4.4.3) bij de Steenwijkerstraatweg is er ruimte voor een compacte woonbuurt. Het woonmilieu 'Boshoven' is een op zichzelf staande ontspannen groene buurt die opgaat in het compensatiebos en het omliggende weidelandschap en daar aansluit op de coulissewerking in het gebied. Bestaande bosschages, singels en woningen met hun erfbeplanting vormen de aanleiding om het bos en de nieuwe buurt naadloos in het landschap te voegen. Vanuit het landschap, onttrekt het woonmilieu Boshoven zich enigszins aan het beeld en daarmee kan de buurt ook langzaam in de tijd ontwikkelen. Binnen Boshoven is er ruimte voor verschillende architectuurstijlen en afwijkende maatvoering van bebouwing. Enkele recreatieve wandelroutes ontsluiten de buurt op de Parkzone. Langs het woonmilieu Boshoven loopt de hoofdwatergang. Daar waar de hoofdwatergang een wandelroute kruist is er ruimte voor een kleine beschutte verblijfsplek.



Woonmilieu Boshoven

Regeling in het bestemmingsplan

Er zal sprake zijn van een globale woonbestemming Woongebied. De regels in deze bestemming leggen geen hele strikte voorwaarden aan de nieuw te bouwen woningen. De bouwmoogelijk-

heden worden daarnaast ruimer in bijvoorbeeld de mogelijkheden voor het plaatsen van hoofd- en bijgebouwen.

Wel wordt de hoofdstructuur van de woonclusters vastgelegd in die zin dat de te behouden landschapsstructuren en dergelijke een 'groene' bestemming krijgen (Groen of Water). Het compensatiebos wordt als 'Bos' bestemd.

4.3.6 Waterwonen

Aan de noordzijde van de Bremenberglas ligt een waterrijk woonmilieu. Dit woonmilieu staat niet op zichzelf maar is onderdeel van een watermilieu waarvan ook recreatie, natuurontwikkeling en voorzieningen deel uitmaken. Een natuurlijke bufferzone ten westen van het woonmilieu beschermt de natuurwaarden van het weidegebied.

Het onderliggende slotenpatroon is uitgangspunt bij de vormgeving van de buurt en het strakke patroon van de kavelsloten wordt hierbij losgelaten. Het water krijgt veel ruimte en de wooneilanden komen vrij in een waterrijke omgeving te liggen.

De woningen kunnen op afstand of dichtbij het water met steigers en vlonders gebouwd worden. Tussen het watermilieu en de Broeklanden wordt ruimte vrij gehouden voor de zichtlijn naar de kerk van Kolderveen. De eilanden zijn openbaar toegankelijk via een wandelroute. Deze route is onderdeel van een serie routes rond de Bremenberglas.

Regeling in het bestemmingsplan

Er zal sprake zijn van een globale woonbestemming (Woongebied) waarin de functies wonen en water volop de ruimte krijgen. De regels in deze bestemming leggen geen hele strikte voorwaarden aan de nieuw te bouwen woningen. De bouwmoogelijkheden worden daarnaast ruimer in bijvoorbeeld de mogelijkheden voor het plaatsen van hoofd- en bijgebouwen.



Woonmilieu Waterwonen

4.4 Groen en water

4.4.1 Algemene beschrijving

Er is sprake van een aaneensluitende water- en groenstructuur vanaf de Kalkovens in het oosten tot en met de Bremenbergpas in het westen. De verschillende woonbuurten van Nieuwveense Landen zijn daardoor een integraal onderdeel van een langgerekte en continue groenstructuur. De hoofdwatergang in het noorden en de parkzone langs de N375 en Steenwijkerstraatweg vormen de ruimtelijke dragers voor de verschillende woonmilieus van Nieuwveense Landen. In het westelijk deel van de wijk bepalen kavelsloten het beeld. Deze worden zo veel mogelijk gehandhaafd of omgevormd tot bijvoorbeeld wadi's. De westelijke ontsluitingsweg vormt de grens van de wijk maar door de westelijke Parkzone aan te sluiten op de Bremenbergpas wordt deze laatste

onderdeel van de wijk. De Wieden zijn hier vandaan bereikbaar via een fiets- en wandelpad langs de hoofdwatergang.

Het beeld en de identiteit van de wijk wordt in belangrijke mate bepaald door de Parkzone langs de N375 en Steenwijkerstraatweg. In het westelijk deel van de Parkzone is het bestaande kavel- en slotenpatroon de ruimtelijke drager voor functies zoals speel- en trapvelden, volkstuintjes, maar bijvoorbeeld ook een hondenloopterrein. Deze functies zijn afgestemd op de behoeften van de wijk. Bij de Bremenbergpas wordt de parkzone extensief ingericht met broekbosjes, rietvelden, plassen en kolken en is er veel ruimte voor natuur en ecologie.

Ten westen van de pas ligt een (onbebouwde) 'bufferzone', die de overgang vormt naar het foerageergebied van de purperreiger. Vanaf de pas naar de Meppeler watertoren wordt de Parkzone steeds smaller om vervolgens naar het oosten weer breed uit te waaiëren. Langs en parallel aan de Steenwijkerstraatweg leiden fiets- en wandelpaden naar groen omkaderde buurtjes in een parkachtig landschap. De beplanting vormt hier onder andere de compensatie van de drie hectare groen wat verdwenen is rond de herinrichting van de Wold Aa.

Regeling in het bestemmingsplan

De groen- en waterstructuur die buiten de woonmilieus valt, wordt globaal vastgelegd met een ruime groenbestemming. In deze bestemmingen wordt onder andere ruimte geboden voor water, groen en natuur.

Voor het borgen van een goede waterhuishouding is het van belang dat de hoofdwatergangen zullen worden vastgelegd met de bestemming 'Water'. Verder zal per deelgebied de watercompensatie moeten worden geborgd (zie ook paragraaf 4.7.3).

Initiatieven die niet zonder meer binnen de bestemming Groen mogelijk zijn (bijvoorbeeld recreatie of zonneparken) kunnen worden toegestaan met een omgevingsvergunning voor een bestemmingsplanactiviteit, waardoor sturing mogelijk is (zie ook paragraaf 4.2).



Groen- en waterstructuur

4.4.2 Compensatiebos

Er is een zelfstandige woningbouwontwikkeling mogelijk nabij de Kalkovens aan de Steenwijkerstraatweg. Vooruitlopend hierop wordt een groenstructuur aangelegd die op termijn kan voorzien in de gewenste ruimtelijke kwaliteit. De basis voor die groenstructuur wordt gevormd door het 'compensatiebos'. Dit bos van circa 3 hectare dient ter vervanging van de bomen die gekapt zijn en de bomen die zullen afsterven door de veranderende waterstanden bij de aanpassing van de Wold Aa. De vormgeving en de soortenkeuze van het nieuwe bos sluit aan bij de landschapelijke kenmerken van het gebied.

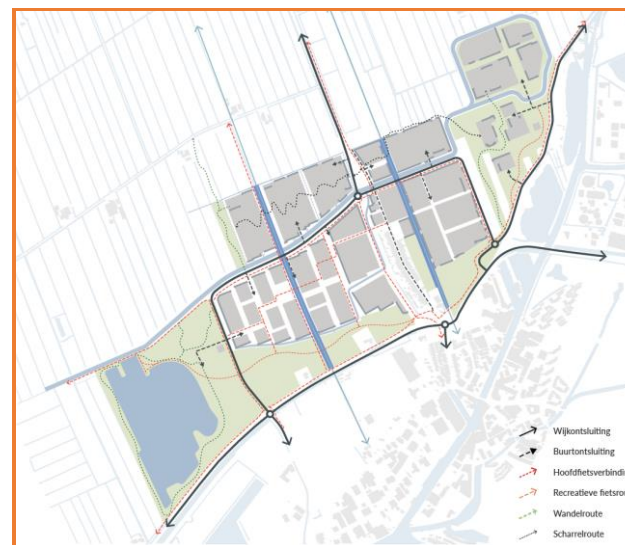
Regeling in het bestemmingsplan

Voor het compensatiebos wordt een regeling geformuleerd waarbij de aanleg van 3 hectare bos wordt geborgd.

4.5 Infrastructuur

4.5.1 Autoverkeer

De toekomstige ontsluiting zal plaatsvinden door de aanleg van de westelijke ontsluitingsweg en de oostelijke ontsluitingsweg (conform het Stedenbouwkundig Plan van 2017). Deze ontsluiting hangt samen met de aanleg van een fietstunnel bij de Watertoren. De beide ontsluitingswegen zullen in 2021 worden gerealiseerd. De fietstunnel en de aanpassing van de rotonde bij de Watertoren zal in 2021/2022 plaatsvinden.



Infrastructuur

Regeling in het bestemmingsplan

De hoofdontsluitingsstructuur wordt vastgelegd via de bestemming 'Verkeer'. Het gaat hier om de wijkontsluiting. De buurtontsluitingswegen zijn mogelijk als verkeersfunctie binnen de bestemming 'Woongebied'. Indien nodig zal de aanleg hiervan planologisch worden geborgd. Dit kan bijvoorbeeld door middel van

een aanduidingsvlak waarbinnen een buurtontsluiting *moet* worden gerealiseerd.

4.5.2 Fiets- en wandelroutes

De fietspaden vormen de snelste verbindingen binnen de wijk en tussen de wijk en de aanliggende Meppeler stadsdelen. Nieuwveense Landen wordt daarom aangesloten op de omgeving met comfortabele, snelle en veilige fietsroutes. Langs de Nijeveenseweg ligt de belangrijkste noord-zuid fietsroute.

Ter plaatse van de westelijke ontsluiting vanaf de rotonde bij de Nijeveenseweg is het voornemen een ongelijkvloerse (brom)fiets- en voetgangersverbinding van en naar Nieuwveense aan te leggen.

Regeling in het bestemmingsplan

De fiets- en wandelpaden zullen in principe in alle bestemmingen mogelijk worden gemaakt. Daar waar ze onderdeel uitmaken van de hoofdinfrastructuur, worden ze in de bestemming 'Verkeer' meegenomen. Borging hiervan kan desgewenst plaatsvinden via een aanduidingsvlak met een verplichting tot aanleg ervan (zie ook paragraaf 4.5.1).

4.6 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen maakt de ontwikkeling van circa 1960 woningen mogelijk. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is de reden dat in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de "ladder voor duurzame verstedelijking" is opgenomen. De bouw van nieuwe woningen die grotendeels buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In het bestemmingsplan zal de behoefte, de locatiekeuze en de ontsluiting worden onderbouwd aan de hand van de ladder.

4.7 Planologische randvoorwaarden

4.7.1 Nieuwe onderzoeksplicht

De milieumomstandigheden in het plangebied zijn een belangrijke randvoorwaarde bij de ontwikkeling van de woonwijk. Een woonwijk is milieugevoelig. We hebben door het aangrenzende gezoneerde bedrijventerrein en (nieuwe) infrastructuur te maken met milieuaspecten zoals geluidhinder.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan in 2012 is een milieueffectrapport (MER, 2009) opgesteld, maar met de wijzigingen van het stedenbouwkundig plan dient de onderbouwing per milieuonderdeel in het nieuwe bestemmingsplan te worden geactualiseerd. Gedeeltelijk kan dit worden gebaseerd op bestaande onderzoeken (vanaf paragraaf 4.7.2). Voor een aantal onderdelen zijn nieuwe onderzoeken/documenten nodig:

1. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor het nieuwe bestemmingsplan moet een vormvrije m.e.r.-beoordelingsbeslissing genomen worden door het college voordat het plan als ontwerp ter inzage gaat. Inhoudelijk is het mogelijk om informatie uit het MER van 2009 te hergebruiken, maar wel moet goed naar de actuele stand van zaken worden gekeken. De informatie moet op actualiteit worden getoetst ten aanzien van drie aspecten: uitgangspunten van het plan (aantal woningen en ontsluiting), nieuwe ontwikkelingen in de omgeving en nieuwe wettelijke ontwikkelingen (zoals de PAS: zie de tekst bij ecologie).

2. Verkeer: nieuwe studie ontsluiting en verkeersintensiteiten

Er is een onderzoek nodig naar de benodigde ontsluitingsstructuur van het voorkeursscenario Nieuwveense Landen. Met name de situatie ten aanzien van de rotonde bij de wassertoren is hierbij een punt van aandacht. In de eindsituatie zullen er twee ontsluitingen zijn gerealiseerd, de oostelijke en westelijke ontsluitingsweg.

In het verkeersonderzoek moet worden ingegaan op de fase-ring (huidige situatie met ontwikkeling van Ce1 en Br4, en de deelontwikkeling van huidige bestemmingsplan en het eindplaatje met 1960 woningen), én op autonome en mogelijke nieuwe ontwikkelingen in de omgeving die invloed kunnen hebben op de ontsluitende structuren (N371 en N375).

3. Actueel flora-en fauna onderzoek

Er heeft recentelijk een Ecologische beoordeling Stedenbouwkundig plan Nieuwveense Landen. (A&W-rapport 2412, Altenburg & Wymenga, 2018) plaatsgevonden. Hierin is het benodigde veld- en nader onderzoek beschreven ten aanzien van bepaalde beschermde soorten (flora en fauna-onderzoek).

4. Voortoets Natura 2000, inclusief stikstofdepositie (gecumuleerd)

Na uitvoering van het MER zijn de nieuwe Wet natuurbescherming (2017) en de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS) (2015) in werking getreden. Meer in zijn algemeenheid is er ook nadrukkelijker aandacht voor stikstofdepositie.

Voor de huidige bestemmingsplannen (en het totale plan) moet daarom een cumulatieve voortoets (Natura 2000-gebieden) worden opgesteld. Hierbij kan voor een groot deel gebruik worden gemaakt van de ecologische beoordeling van Altenburg en Wymenga. In deze toets zijn de effecten als gevolg van toenemende emissies stikstofoxiden echter nog niet nader onderzocht. Vermesting en verzuring als gevolg van extra stikstofdepositie door verkeersemisies en verwarmingsinstallaties dienen daarom nader te worden beoordeeld. Hiervoor moet een verkennende berekening worden uitgevoerd met het rekenprogramma AERIUS. Bij een toename boven 0,05 mol/ha/jr. op een overbelast habitat dient strikt formeel een passende beoordeling te worden opgesteld.

De voortoets wordt uitgevoerd en de resultaten daarvan worden in het bestemmingsplan verwerkt.

5. Actueel akoestisch onderzoek (wegverkeerslawaai)

In 2009 is er onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierin zijn verschillende aspecten onderzocht, namelijk de geluidbelasting van bestaande wegen op zowel nieuwe als bestaande woningen en de geluidbelasting van nieuwe wegen op zowel nieuwe als bestaande woningen. Dit onderzoek was gebaseerd op de nieuwe ontsluitingsstructuur en de extra verkeersgeneratie van 3000 woningen. Uitkomst was dat als op de nieuwe ontsluitingsweg(en) en op de N375 ter hoogte van het plangebied geluidreducerend asfalt wordt toegepast, er geen sprake is van overschrijding van de voorkeurgrenswaarde. Er zijn dan ook geen hogere grenswaarden vastgelegd. Dit onderzoek moet worden geactualiseerd. De volgende onderdelen moeten worden onderzocht:

- Hebben de nieuwe uitgangspunten t.a.v. de ontsluitingsstructuur en de lagere verkeersgeneratie van het totale plangebied invloed op de uitkomsten van het onderzoek: zijn de genoemde bronmaatregelen bijvoorbeeld nog steeds nodig?
- Heeft de actuele, verwachte autonome ontwikkeling van het verkeer invloed op de uitkomsten van het onderzoek?
- Welke geluidbelasting wordt verwacht bij en vanwege de nu in het bestemmingsplan op te nemen nieuwe woningen?

Indien uit dit onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarde voor de te bouwen woningen in een aantal gebieden wordt overschreden, zal tegelijkertijd met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan een hogere waarde-procedure worden gevoerd.

6. Beknopt onderzoek: Luchtkwaliteit 2020 met hele bestemmingsplanontwikkeling, inclusief PM2,5

In het MER (prognosejaar 2030) en in 2011 (prognosejaar 2022) is onderzoek naar luchtkwaliteit uitgevoerd. Hierin is

getoetst aan de grenswaarden voor PM₁₀ en NO_x. Gebleken is dat ruimschoots aan de normen wordt voldaan en dat de planbijdrage beperkt is. Inmiddels zijn ook grenswaarden voor PM_{2,5} van kracht geworden.

Op basis van het onderzoek voor het MER kan worden geconcludeerd dat ook voor de nieuwe situatie ruimschoots aan de grenswaarden zal worden voldaan, aangezien de rekenmethoden niet zijn gewijzigd, de achtergrondwaarden en emissies van verkeer naar de toekomst toe steeds lager worden door het schoner worden van het wagenpark én er een vaste verhouding blijkt te zijn tussen de immissies voor PM₁₀ en PM_{2,5}.

Voor het bestemmingsplan zal formeel wel een geactualiseerd rapport moeten worden opgesteld waarin het effect van het bestemmingsplan voor de worst-case situatie wordt vastgesteld (2020: ongeveer een jaar na van kracht worden van het bestemmingsplan inclusief volledige planontwikkeling), inclusief toetsing aan de grenswaarden voor PM_{2,5}.

4.7.2 Bodem

In de MER van 2009 is een bijlage opgenomen met een overzicht van de tot nu toe uitgevoerde bodemonderzoeken in het plangebied. Er zijn sinds 2009/2012 geen ontwikkelingen in het plangebied geweest die tot een andere conclusie zouden leiden, zodat er geen noodzaak is voor nieuw bodemonderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan.

4.7.3 Water

In 2009 is ten behoeve van het MER een hydrologische onderzoek uitgevoerd. In 2010 is een aanvullend grondwateronderzoek uitgevoerd en een bergingsberekening van het bestemmingsplangebied op basis van het Stedenbouwkundige plan (2011). Aangezien het verhard oppervlak vermindert ten opzichte van het vigerend plan, zijn er geen significante wijzigingen in de waterhuishouding in de omgeving te verwachten.

Echter, door de wijziging in de stedenbouwkundige structuur van het gebied, zal de watertoets voor het bestemmingsplan in nauwe samenwerking met het waterschap Drents-Overijsselse Delta worden opgesteld. Daarin zal onder naar voren komen op welke wijze watercompensatie moet plaatsvinden. Door de verschillende waterniveaus in het gebied, moet mogelijk per deelgebied watercompensatie plaatsvinden.

Een geheel hydrologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

4.7.4 Landschappelijke inpassing en cultuurhistorie

In het MER 2009 is een uitgebreide beschrijving van de landschappelijke en cultuurhistorische situatie opgenomen. De herkenbaarheid van het landschap in het plangebied wordt bepaald door de volgende landschappelijke waarden, waaraan de ontstaansgeschiedenis van het landschap valt af te lezen: groot-schalige openheid, zeer lage bebouwingsgraad, graslandkarakter, slagenverkaveling met bijbehorende dichte slotenpatroon en begeleidende singels, griften en erfbeplanting (verdichte linten). Uitgangspunt was dat de kenmerkende landschapsrichting, noordnoordwest-zuidzuidoost, zoveel mogelijk wordt gehandhaafd en deels geaccentueerd. De historische landschapspatronen worden zoveel mogelijk gehandhaafd en ingepast. De cultuurhistorisch waardevolle gebouwde elementen en patronen worden gehandhaafd en er komt voldoende afstand tussen de nieuwe wijk en de waardevolle objecten en patronen. Door zichtlijnen naar de watertoren en de kerktorens van Kolderveen en Nijeveen in het ontwerp voor de woonwijk op te nemen, kan de relatie met de omgeving worden versterkt.

Met het nieuwe stedenbouwkundige plan hebben hierin geen wijzigingen in plaatsgevonden, zodat een nadere studie hiervoor niet nodig is.

4.7.5 Archeologie

In 2008 is een aangepaste archeologische verwachtingenkaart opgesteld. Hieruit blijkt dat een deel van het huidige plangebied een middelhoge verwachtingswaarde heeft. In 2010 is in het hele

plangebied een nader archeologisch onderzoek uitgevoerd, waarbij voor geselecteerde deelgebieden een booronderzoek heeft plaatsgevonden. Hiermee is het plangebied voldoende onderzocht voor het bestemmingsplan. Er zijn geen wijzigingen in inzichten of wetswijzigingen die direct aanleiding geven tot het actualiseren van dit onderzoek.

4.7.6 Externe veiligheid

Uit de onderzoeksresultaten uit het MER blijkt dat er binnen het plangebied of in de omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen of buisleidingen zijn gelegen die een belemmering vormen voor de realisatie van de woningen. Wel kan de verhoging van de personendichtheid in het gebied leiden tot een verhoging van het groepsrisico met betrekking tot de externe veiligheid rond het transport van gevaarlijke stoffen over de provinciale weg de N375. Dit is berekend (QRA) in 2009 voor een ontwikkeling van 3.000 woningen, het groepsrisico bleef daarbij ruim onder de oriëntatiewaarde. Nu de personendichtheid door het realiseren van minder woningen afneemt, is er geen aanleiding deze berekening opnieuw uit te voeren. Hierbij is uiteraard wel uitgangspunt dat er geen nieuwe risicovolle inrichtingen binnen het plangebied of de invloedssfeer daarvan worden toegestaan.

4.7.7 Geluidzone industrielawaai

Bij het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige functies dient rekening te worden gehouden met de zonering van industrielawaai. De industrieterreinen Oevers (inclusief Steenwijkerstraatweg/Oude Vaart), Noord I en Noord II zijn gezoneerd. Deze geluidzone wordt aangepast en voor zover deze binnen het plangebied ligt, vastgelegd. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt binnen de geluidzone, ter plaatse is sprake van een groene inrichting met de mogelijkheid voor de realisering van zonneparken (parkzone).

4.8 Delegatie naar burgemeester en wethouders

De Wro biedt de mogelijkheid om in bestemmingsplannen een uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders (hierna college) op te nemen. Een uitwerkingsplicht is een plicht voor college om voor de aangewezen gronden binnen de planperiode van het bestemmingsplan een uitwerkingsplan vast te stellen. De wijzigingsbevoegdheid, het woord zegt het al, is een bevoegdheid van college om het plan op de aangewezen onderdelen te wijzigen.

In het geldende bestemmingsplan Meppel Nieuwveense Landen uit 2012 was de ontwikkeling van het woongebied voornamelijk via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk. Wijzigings- en uitwerkingsbevoegdheden kunnen na de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2021 niet meer worden gebruikt.

Echter, op grond van de Chw is het voor de gemeenteraad mogelijk om het wijzigen van delen van een bestemmingsplan te delegeren aan het college. Een belangrijk verschil met de Wro is dat het delegatiebesluit ook ná vaststelling van het bestemmingsplan kan worden genomen. Een ander verschil is dat niet een uitwerkings- of wijzigingsplan wordt vastgesteld maar dat college het bestemmingsplan rechtstreeks wijzigt (zoals ook zal gebeuren met wijzigingen van het omgevingsplan).

Het delegatiebesluit kan betrekking hebben op een bepaald thema, maar ook op bepaalde geografische delen van het plangebied. Het delegatiebesluit mag niet inhouden dat college de bevoegdheid krijgt om het bestemmingsplan integraal te wijzigen.

Met het opstellen van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte zal tevens een voorstel worden gemaakt voor een delegatiebesluit, waarmee het college het plan verder kan uitwerken.

5. Procedure bestemmingsplan

Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan vraagt om een gestructureerde aanpak. Deze nota heeft dan ook tot doel om inzichtelijk te maken wanneer en waarom bepaalde processtappen onderdeel uitmaken van het totstandkomingsproces van het nieuwe bestemmingsplan. Globaal bestaat het proces uit een zes-tal stappen. Voor de (globale) doorlooptijd van deze stappen wordt verwezen naar het onderdeel planning.

5.1 Nota van uitgangspunten

De voorliggende nota van uitgangspunten heeft tot doel een duidelijk kader te scheppen voor het nieuwe bestemmingsplan voor de woonwijk Nieuwveense Landen. Deze nota wordt vastgesteld in het college en ter kennisgeving aangeboden aan de gemeenteraad.

Daarnaast biedt voorliggende nota inzicht in de planning van de werkzaamheden en de totale doorlooptijd van het proces. De vastgestelde nota van uitgangspunten is het eindresultaat van deze fase.

5.2 Voorontwerpbestemmingsplan

In deze fase zal de Nota van uitgangspunten in een voorontwerp bestemmingsplan vertaald worden. In deze fase wordt, na het besluit van het college van B&W om in te stemmen met het voorontwerp bestemmingsplan, het plan voorgelegd aan de overlegpartners, zoals provincie en waterschap, en aan de expertgroep Bestemmingsplannen met verbrede reikwijdte van het Ministerie van Infrastructuur (Programma Eenvoudig Beter).

Desgewenst gaan we in deze fase ook in gesprek met de ketenpartners, zoals Provincie Drenthe, Waterschap Drents-Overijsselse Delta, Veiligheidsregio, buurgemeenten, uitvoeringsdienst. We leggen dan uit waarom we kiezen voor de systematiek van het afwegingskader voor de woonwijk Nieuwveense Landen

en horen graag hoe de ketenpartners hier tegen aan kijken. Het is niet alleen de bedoeling dat de gemeente Meppel goed voorbereid is op de inwerkingtreding van de Omgevingswet, maar de ketenpartners ook. Het bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense Landen is een experiment en kan ook als zodanig dienen om deze fase van het proces anders in te kleden en hiermee meer input te halen uit het vooroverleg.

De input uit het vooroverleg koppelen we terug met college en raad en vormt de basis voor het daarna op te stellen ontwerpbestemmingsplan.

Inspraak ingevolge de gemeentelijke Inspraakverordening wordt niet gevoerd. Er is geen sprake van een nieuw beleidsvoornemen. De woonwijk Nieuwveense Landen is al planologisch geregeld, hierover is al bij de eerdere bestemmingsplanprocedures inspraak gevoerd.

5.3 Ontwerpbestemmingsplan

De ingekomen vooroverlegreacties en de input uit de voorontwerpfase worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze reacties leiden, samen met mogelijke ambtshalve aanpassingen, tot het ontwerp bestemmingsplan. Na het besluit van het college van B&W om in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan en de beantwoording van de inspraak- en overlegreacties zal het plan op grond van afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd.

5.4 Vastgesteld bestemmingsplan

De ingekomen zienswijzen worden samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Deze zienswijzen leiden, samen met mogelijke ambtshalve aanpassingen, tot het vast te stellen bestemmingsplan. Na het besluit van de raad om in te stemmen met de eventuele wijzigingen en de vaststelling van het bestem-

mingsplan wordt het plan opnieuw gedurende zes weken ter inzage gelegd. De termijn waarop dit plaatsvindt is of binnen twee weken na vaststelling, bij ongewijzigde vaststelling, of zes weken na vaststelling, bij gewijzigde vaststelling.

5.5 Beroep

Tijdens de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Belangrijke voorwaarde hierbij is dat appellanten moeten aantonen dat zij ook al een zienswijze hadden ingediend. Deze eis geldt niet voor delen van het bestemmingsplan die nog gewijzigd zijn vastgesteld. Na afloop van de termijn treedt het bestemmingsplan in werking. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan onherroepelijk. Wordt er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan wel in werking, maar is deze nog niet onherroepelijk. Als er voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt het bestemmingsplan pas in werking nadat uitspraak is gedaan door de voorzieningenrechter.

Omdat er sprake is van een plan wat onder de Crisis- en Herstelwet valt, dient er binnen 6 maanden een uitspraak te zijn van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

5.6 Uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieprocedure beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten, bijvoorbeeld voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor de ruimtelijke procedure. Indien er sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan op te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien als het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor vaststelling van het planologisch besluit dient duidelijk te zijn op welke wijze de kosten zullen worden verhaald.

In dit plangebied is sprake van een versnipperde eigendomssituatie. Indien het de gemeente niet lukt om met alle grondeige-

naren in het gebied een anterieure overeenkomst te sluiten, dan kan de gemeente niet verklaren dat het kostenverhaal anderszins verzekerd is en dient zij op basis van de Wro een exploitatieplan vast te stellen.

Er zal daarom een exploitatieplan worden vastgesteld. In dit exploitatieplan worden rekenparameters en rekenuitgangspunten vastgesteld die nodig zijn om de exploitatie te kunnen berekenen voor de planperiode (20 jaar). De aan te houden fasering in deelgebieden en de keuze van inrichtingsstandaard voor de openbare ruimte maakt hier ook deel van uit.

De procedure van het exploitatieplan loopt gelijk op met het ontwerpbestemmingsplan Meppel – Nieuwveenselanden. Voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan, zal het exploitatieplan zijn vastgesteld.

5.7 Planning

Na de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten, zal de voorbereiding voor het bestemmingsplan zo snel mogelijk worden gestart. Eén van de ontwikkelingen in het plangebied is de realisatie van de westelijke ontsluitingsweg in Nieuwveense Landen. Die ontsluiting moet in 2021 zijn gerealiseerd.

Uitgangspunt voor de planning is daarom dat het bestemmingsplan uiterlijk in 2020 is vastgesteld.

Bijlage 1 Overzicht mogelijkheden artikel 7c Besluit Uitvoering Crisis- en Herstelwet

Typering	Omschrijving	Toegepast?	Waarvoor?
Verbreide reikwijdte	Naast goede ruimtelijke ordening ook regels voor fysieke leefomgeving en goede omgevingskwaliteit	Ja	Naast regels voor ruimtelijk relevante onderwerpen worden ook regels gesteld ten aanzien van andere onderwerpen van de fysieke leefomgeving, zoals het beschermen van gezondheid en milieu, en het waarborgen van veiligheid. De reikwijdte van de fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit komen terug in het afwegingskader dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen.
Looptijd	Looptijd bestemmingsplan 20 jaar in plaats van 10 jaar	Ja	Deze termijn past goed bij de ontwikkeling van het woongebied van deze omvang. Daarom is een langere looptijd dan 10 jaar handig voor het bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen.
Voorlopige bestemming	Voorlopige bestemming met looptijd van 10 jaar in plaats van 5 jaar (voorafgaand aan definitieve bestemming)	Nee	N.v.t.
Verordeningen	Toevoegen lokale verordeningen met betrekking tot de fysieke leefomgeving	Ja	We gaan een aantal (delen van) verordeningen op het gebied van de fysieke leefomgeving integreren in het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Het gaat hier om (delen uit de) de Algemene Plaatselijke Verordening of de Parkeerverordening. Hiermee kunnen we experimenteren met de verordeningen, hierbij worden ook de betreffende medewerkers betrokken. De rest van de verordeningen wordt op dit moment niet opgenomen.
Meldingsplicht	Verbod om zonder melding een activiteit te verrichten	Ja	In sommige gevallen is een vergunningplicht niet nodig, maar is het wel handig om te weten of een bepaalde activiteit plaatsvindt. Hiervoor wordt een meldingsplicht in het bestemmingsplan opgenomen.
Beleidsregels	Open normen opnemen in het bestemmingsplan, waarvan de uitleg afhankelijk is van een beleidsregel. Beleidsregel kan door B&W worden vastgesteld	Ja	Afhankelijk van de invulling van het bestemmingsplan zal worden bekeken in hoeverre er open normen zullen worden gebruikt en (aanvullende) beleidsregels moeten worden vastgesteld door het college.

Typering	Omschrijving	Toegepast?	Waarvoor?
Beleidsregel welstand	Beleidsregel voor welstand moet door de raad worden vastgesteld	Ja	Het Beeldkwaliteitplan uit 2011 heeft betrekking op Centrumwonen 1 en Broeklanden 4 en volstaat niet voor de vervolgfases. Er is een nieuw beeldkwaliteitplan nodig. Deze kan als beleidsregel in het bestemmingsplan worden opgenomen of integraal onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan met verbrede reikwijdte. Met de marktpartijen wordt gezamenlijk het BKP opgesteld.
Planschade	Planschade is voorzienbaar vanaf 3 jaar na aankondiging van het planvoornemen	Ja	De woonwijk Nieuwveense Landen is sinds 2002 in ontwikkeling en het bestemmingsplan hiervoor is in 2012 vastgesteld. Het systeem van planschade wordt hiermee niet veranderd, overigens wordt in de jurisprudentie inmiddels rekening gehouden met een termijn van voorzienbaarheid van ongeveer een jaar. Het is verstandig om de consequenties van de planschaderegeling tijdens de bestemmingsplanprocedure in beeld te brengen.
RO Standaarden	Afgeweken kan worden van de verplichting een bestemmingsplan op te stellen conform de landelijke standaarden (SVBP 2012)	Nee	De RO Standaarden zullen in beginsel worden aangehouden.
Beschikbaarstelling op RO-online	Afgeweken kan worden van de verplichting om het bestemmingsplan digitaal beschikbaar te stellen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl	Nee	Het plan wordt beschikbaar gesteld op www.ruimtelijkeplannen.nl en ook op de viewer van de gemeente Meppel
Uitvoerbaarheid	Afgeweken kan worden van de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan	Nee	De woonwijk Nieuwveense Landen wordt gefaseerd ontwikkeld, maar het hele gebied wordt inbestemd voor de functies die binnen 20 jaar in het hele plangebied gerealiseerd kunnen worden. Ook alle onderzoeken worden voorafgaand uitgevoerd.
Milieukwaliteitseisen	Afgeweken kan worden van de verplichting om te beschrijven op welke wijze de milieukwaliteitseisen bij het bestemmingsplan zijn betrokken	Nee	
Akoestisch onderzoek	Een hogere waardenbesluit kan worden opgenomen in het bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek kan minder gedetailleerd worden gedaan	Ja	Er wordt akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Mocht blijken dat hogere waardes nodig zijn, dan kunnen deze worden opgenomen in het bestemmingsplan

Typering	Omschrijving	Toegepast?	Waarvoor?
Exploitatieplan	Mogelijkheid om een exploitatieplan vast te stellen of een exploitatieovereenkomst te sluiten bij de omgevingsvergunning	Ja	Er wordt een exploitatieplan vastgesteld
Maatwerkregels	Mogelijkheid tot opname van gebiedsgerichte milieuvoorschriften of hogere grenswaarden voor geluid	Nee	
Delegatie	Delegatie aan B&W van de bevoegdheid tot wijzigen van onderdelen (gebieden of thema's) van het bestemmingsplan	Ja	Het komt de flexibiliteit van het bestemmingsplan en de spoedige invulling van de woonwijk ten goede als bij de uitvoering delen van het bestemmingsplan door het college kunnen worden gewijzigd. Het delegatiebesluit kan worden genomen op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan, maar ook daarna.