

Agendapunt 6.2

Meppel, 17 november 2020

Aan de Gemeenteraad.

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Raadsvoorstel nr.
1411950

Onderwerp:

Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020'

Voorgesteld besluit:

1. in te stemmen met de Reactienota zienswijzen Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020';
2. het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020' met plan-identificatie NL.IMRO.0119.BPNVL2020-BPC1 gewijzigd vast te stellen;
3. voor het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020' geen exploitatieplan vast te stellen;
4. in te stemmen met de geactualiseerde grondexploitatie Nieuwveense Landen fase 1;
5. te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020'.

Inleiding

De gemeenteraad wordt voorgesteld om het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020' gewijzigd vast te stellen. Na vaststelling van dit Chw bestemmingsplan ontstaat een actueel planologisch kader voor de ontwikkeling van Nieuwveense Landen naar een woonwijk van ruim 2.000 woningen aan de noordkant van Meppel.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het vaststellen van het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020' is nodig om de verdere ontwikkeling van Nieuwveense Landen mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot wijzigingen
Het ontwerp Chw bestemmingsplan heeft van 18 juni 2020 tot en met 29 juli 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode kon een ieder een zienswijze indienen. Daarvan is door 14 indieners gebruik gemaakt. In de Reactienota ([bijlage 1](#)) zijn de zienswijzen samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. De zienswijzen hebben op een aantal punten geleid tot wijzigingen van het Chw bestemmingsplan. Op een aantal punten is het Chw bestemmingsplan ambtshalve gewijzigd.

2.1 Het Chw bestemmingsplan maakt de verdere ontwikkeling van Nieuwveense Landen mogelijk

Het Chw bestemmingsplan herzielt de geldende bestemmingsplannen voor Nieuwveense Landen ([bijlage 2](#)). Voor de delen die buiten het exploitatiegebied vallen, waar binnen de nieuwe planperiode van 20 jaar geen woningbouw wordt voorzien, is een agrarische bestemming opgenomen. Voor deze gronden is de wijzigingsbevoegdheid naar wonen komen te vervallen.

De regeling uit het bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen Deelplan 1' is ongewijzigd overgenomen. De volgende fasen van Nieuwveense Landen zijn bij recht bestemd in het Chw bestemmingsplan. Dit houdt in dat niet langer een wijzigingsplan nodig is om de verschillende fasen te ontwikkelen, zoals in het huidige bestemmingsplan het geval is.

2.2 De verbrede reikwijdte maakt het mogelijk om te experimenteren en te anticiperen op de invoering van de Omgevingswet

Nieuwveense Landen is aangewezen als pilot op grond van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet. Op bepaalde onderdelen mag met dit plan worden afgeweken van huidige wet- en regelgeving. Grotendeels kan worden volstaan met een regulier bestemmingsplan, maar op onderdelen is gebleken dat het wenselijk is om te experimenteren vooruitlopend op de invoering van de Omgevingswet. De volgende regelingen zijn opgenomen in voorliggend Chw bestemmingsplan: meer ruimte voor duurzaamheidsmaatregelen, een langere planperiode (20 jaar i.p.v. 10 jaar), uitstel kostenverhaal, het werken met specifieke beleidsregels voor water en wonen (bijlagen 3 en 4).

2.3 Het Chw bestemmingsplan biedt planologische ruimte voor de bouw van maximaal 2.100 woningen

In het stedenbouwkundig plan is 1.960 woningen als bovengrens aangehouden. Op basis van nader onderzoek naar industrielawaai is gebleken dat er meer planologische ruimte is voor woningbouw in het westelijk deel van Nieuwveense Landen. Dit betekent dat binnen hetzelfde plangebied maximaal 2.100 woningen gebouwd kunnen worden. Dit is verwerkt in de onderzoeken naar de milieu- en omgevingsaspecten.

2.4 Het Chw bestemmingsplan geeft invulling aan de woningbouwopgave en biedt mogelijkheid tot versnelling

Door de vaststelling van het Chw bestemmingsplan voor het totale plangebied is er voor de (middel)lange termijn voldoende uitbreidingsruimte om invulling te geven aan de woningbouwopgave van Meppel, maar ook om de grote vraag naar voldoende (betaalbare) nieuwbouwwoningen vanuit bijvoorbeeld de regio Zwolle op te kunnen vangen. De beleidsregel wonen maakt het mogelijk om tussentijds de fasering en/of het woningbouwprogramma bij te stellen zonder dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Hierdoor is het mogelijk om flexibel en actueel te blijven, en de woningbouw te versnellen als dit nodig is.

2.5 De nieuwe wijkontsluiting, fietstunnel en rotonde watertoren is in het Chw bestemmingsplan opgenomen

In het Chw bestemmingsplan zijn de westelijke en oostelijke ontsluitingsweg bestemd. Dit geldt ook voor de nieuw aan te leggen rotonde bij de watertoren en de fietstunnel naar de Steenwijkerstraatweg. Voor de aanleg en aanpassing van wegen is in het kader van de Wet geluidhinder onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieruit blijkt dat diverse maatregelen noodzakelijk zijn om het woon- en leefklimaat van bestaande woningen te borgen, zoals het toepassen van geluidsreducerend asfalt voor de nieuwe infrastructuur. Dit aanvullend onderzoek heeft aangetoond dat het niet nodig is om voor bestaande woningen buiten het plangebied een hogere grenswaarde vast te stellen.

3.1 Er wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid om het kostenverhaal in minnelijk overleg met grondeigenaren te verzekeren

In artikel 7c lid 10 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet is de mogelijkheid gecreëerd om het vaststellen van een exploitatieplan uit te stellen. Hiermee wordt vooruitgelopen op de regeling voor kostenverhaal zoals deze in de Omgevingswet wordt opgenomen. Dit biedt daardoor nog de mogelijkheid om in minnelijk overleg (anterieur) afspraken te maken over het kostenverhaal met grondeigenaren en ontwikkelende partijen.

4.1 Gewijzigd bestemmingsplan geeft aanleiding tot een tussentijdse actualisatie van de grondexploitatie

Het ruimtegebruik binnen het plangebied is gewijzigd. De wijzigingen hebben een financieel effect op het resultaat van de grondexploitatie Nieuwveense Landen fase 1 dat groter is dan 10%. In de Nota Grondbeleid is vastgelegd dat de gemeenteraad dan een nieuwe grondexploitatie moet vaststellen, ook in het geval er sprake is van een positieve afwijking. In een vertrouwelijke notitie ([bijlage 5](#)) zijn de wijzigingen nader toegelicht.

5.1 In het vaststellingsbesluit moet expliciet worden verklaard dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is

In dit Chw bestemmingsplan worden meer dan 11 woningen mogelijk gemaakt, waardoor een beroep worden gedaan op de verbrede reikwijdte van de Crisis- en herstelwet. Dit brengt onder meer procedurele voordelen met zich mee, zoals de versnelde behandeling van bezwaren bij de Raad van State indien er beroep wordt ingesteld. Om gebruik te kunnen maken van deze regeling moet dit expliciet in het vaststellingsbesluit worden opgenomen, zodat het bij de Raad van State duidelijk is dat de Chw van toepassing is.

Kanttekeningen

1.1 Niet aan alle zienswijzen wordt tegemoet gekomen

Verschillende bewoners van woningen aan de Nijeveenseweg hebben een zienswijze ingediend. In hoofdlijnen gaat het om bezwaren tegen bebouwing in de omgeving, verlies aan uitzicht/privacy, behoud van de speelweide en zorgen omtrent parkeren en verkeer rondom onder meer de toekomstige schoollocatie. Waar het gaat om bezwaren tegen de verdere ontwikkeling van Nieuwveense Landen kan niet tegemoet worden gekomen aan de zienswijzen. De ontwikkeling was al voorzien in de ruimtelijke plannen, zowel in het geldende bestemmingsplan (via wijzigingsbevoegdheden) als in het geactualiseerde stedenbouwkundig plan. Omwonenden wordt gewezen op de mogelijkheid om een beroep te doen op de planschaderegeling. De zorgen over het 'wegbestemmen' van de speelweide berust op een misverstand. De noodzaak van een speelvoorziening voor de buurt wordt onderschreven. In de regels van het gewijzigde bestemmingsplan is de functie 'speelvoorzieningen' nu expliciet opgenomen.

1.2 Er wordt niet ingegaan op de wens van de Natuurbeschermingswacht Meppel om een nieuwe m.e.r. uit te voeren

De Natuurbeschermingswacht Meppel e.o. is van mening dat voor het Chw bestemmingsplan een nieuwe milieueffectrapportage (m.e.r.) met zogenaamde passende beoordeling moet worden uitgevoerd. Wij zouden ons baseren op verouderde rapporten, waaronder m.e.r. 2009.

Uit de voortoets voor dit bestemmingsplan is gebleken dat er geen plicht is tot het uitvoeren van een passende beoordeling op grond van de Wet natuurbescherming. Het aantal woningen dat bovenop het aantal al gebouwde woningen in Deelplan 1 mogelijk wordt gemaakt, is kleiner dan de drempelwaarde van 2.000 woningen. Ook de uitkomsten van de stikstofberekeningen geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nieuwe m.e.r.-procedure. Dit betekent dat voor dit Chw bestemmingsplan kan worden volstaan met de vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Integrale afstemming

Juridisch-planologisch, water, milieu, wonen, civiel, verkeer en financiën.

Financiën

Het Chw bestemmingsplan leidt tot wijzigingen in het ruimtegebruik van het exploitatiegebied. Er is sprake van een positief effect op de grondexploitatie Nieuwveense Landen fase 1. De geactualiseerde grondexploitatie wordt ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

De kosten voor het opstellen van het Chw bestemmingsplan en de onderzoeken worden ten laste van de grondexploitatie Nieuwveense Landen fase 1 gebracht. Het kostenverhaal wordt in beginsel geregeld via gemeentelijke gronduitgifte, of door het aangaan van anterieure overeenkomsten met grondeigenaren. Als dit niet lukt kan het kostenverhaal nog via een exploitatieplan worden verzekerd.

Effecten overige programma's

Met de vaststelling van dit Chw bestemmingsplan wordt vooruitgelopen op de invoering van de Omgevingswet. Dit plan geeft invulling aan de realisatie van de woningbouwopgave van Meppel en omgeving.

Communicatie

De indieners van zienswijzen worden op de hoogte gesteld van de reactie op de zienswijzen. Zij zijn in de gelegenheid om in te spreken tijdens de behandeling van dit bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het Chw bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd voor bezwaar en beroep. Belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend, of bezwaar hebben tegen onderdelen van het plan die gewijzigd zijn vastgesteld, kunnen beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Energietransitie

In dit Chw bestemmingsplan wordt de aanleg van (kleinschalige) energie-opwekkingsvoorzieningen mogelijk gemaakt. Doelstelling is dat de wijk minimaal energieneutraal is. De ambitie om de wijk energieleverend te maken kan niet in het bestemmingsplan worden afgedwongen.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen Chw bestemmingsplan
2. Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020'
 - a. Toelichting en Regels
 - b. Verbeelding
 - c. Bijlagenboek
3. Beleidsregel wonen
4. Beleidsregel water

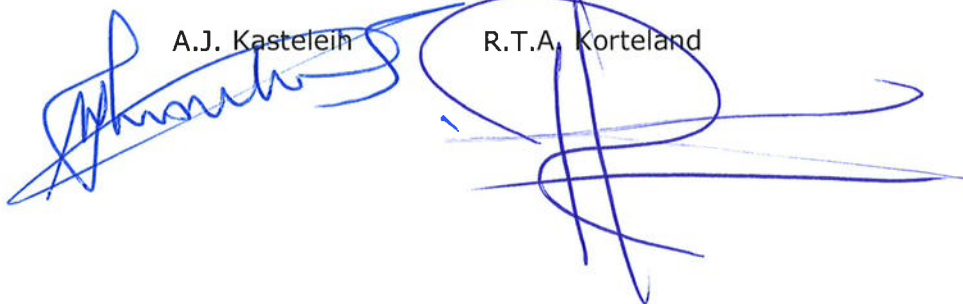
Vertrouwelijke bijlage

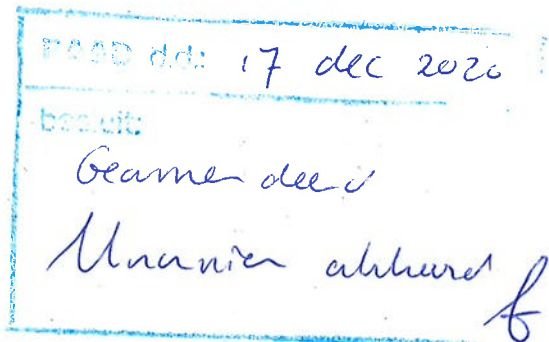
5. Geactualiseerde grondexploitatie Nieuwveense Landen fase 1

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kasteleijn

R.T.A. Korteland





Raadsbesluit nr. 1411952

De Raad van de gemeente Meppel;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 oktober 2020, nummer 1411950;

In overweging nemende dat:

- het plangebied van Nieuwveense Landen is aangewezen als een gebied waar een 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte' mag worden vastgesteld op basis van artikel 7c van het Besluit uitvoering Crisis- en Herstelwet;
- het college ter uitvoering van het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020' beleidsregels voor watercompensatie, het woningbouwprogramma en de fasering heeft vastgesteld;
- de samenvatting van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan, de gemeentelijke reactie en de ambtshalve wijzigingen zijn uitgewerkt in de Reactienota zienswijzen Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020';
- de gemeenteraad dient te verklaren dat de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is op het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020';
- het kostenverhaal voor de realisatie van de wijk Nieuwveense Landen mag worden uitgesteld, en daarom geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;
- het voorliggende Chw bestemmingsplan heeft geleid tot wijzigingen in het ruimtegebruik, geraamde kosten en opbrengsten, en daarom wel een geactualiseerde grondexploitatie voor Nieuwveense Landen fase 1 moet worden vastgesteld;

Gelet op de artikelen, 3.1, 3.8, 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 7c en 7w van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet;

B e s l u i t :

1. in te stemmen met de Reactienota zienswijzen Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020';
2. het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020' met plan-identificatie NL.IMRO.0119.BPNVL2020-BPC1 gewijzigd vast te stellen, waarbij de regels van het bestemmingsplan in artikel 21 'Woongebied - Waterwonen' onder lid 21.3.2 na sub b de volgende tekst in te voegen.

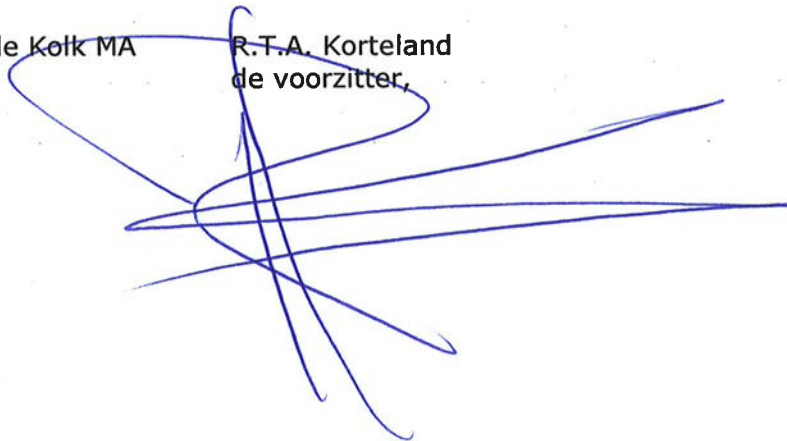
c.in afwijking van het genoemde onder b. is een grotere bouwhoogte toegestaan wanneer sprake is van gestapelde woningen, waarbij:

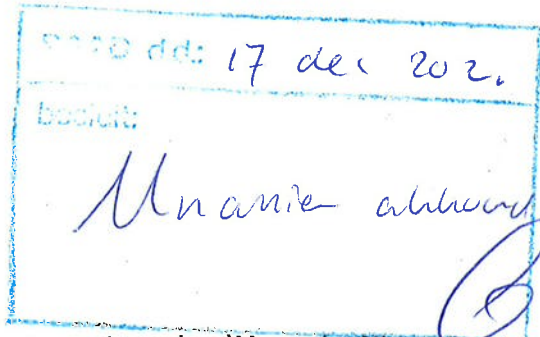
1. de bouwhoogte ten hoogste 13 meter bedraagt;
 2. de bouwhoogte op één locatie ten hoogste 16 meter bedraagt.
3. voor het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020' geen exploitatieplan vast te stellen;
 4. in te stemmen met de geactualiseerde grondexploitatie Nieuwveense Landen fase 1;
 5. te verklaren dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is op het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020'.

Aldus vastgesteld in de openbare
raadsvergadering van 17 december 2020

F. Koekoek- van de Kolk MA
de griffier,

R.T.A. Korteland
de voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke at the bottom.A handwritten signature in blue ink, featuring a large, complex scribble with multiple overlapping lines and a long horizontal stroke extending to the right.



Amendement

Raadsvoorstel: Crisis- en Herstelwet (Chw) bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020

Agendapunt: 6.2

Onderwerp: **Appartementen in Waterwonen Nieuwveense Landen**

De raad van de gemeente Meppel in vergadering bijeen op 17 december 2020

Ondergetekende stelt voor in de regels van het bestemmingplan in artikel 21 'Woongebied - Waterwonen' onder lid 21.3.2 na sub b de volgende tekst in te voegen.

- c. in afwijking van het genoemde onder b. is een grotere bouwhoogte toegestaan wanneer sprake is van gestapelde woningen, waarbij:
1. de bouwhoogte ten hoogste 13 meter bedraagt;
 2. de bouwhoogte op één locatie ten hoogste 16 meter bedraagt.

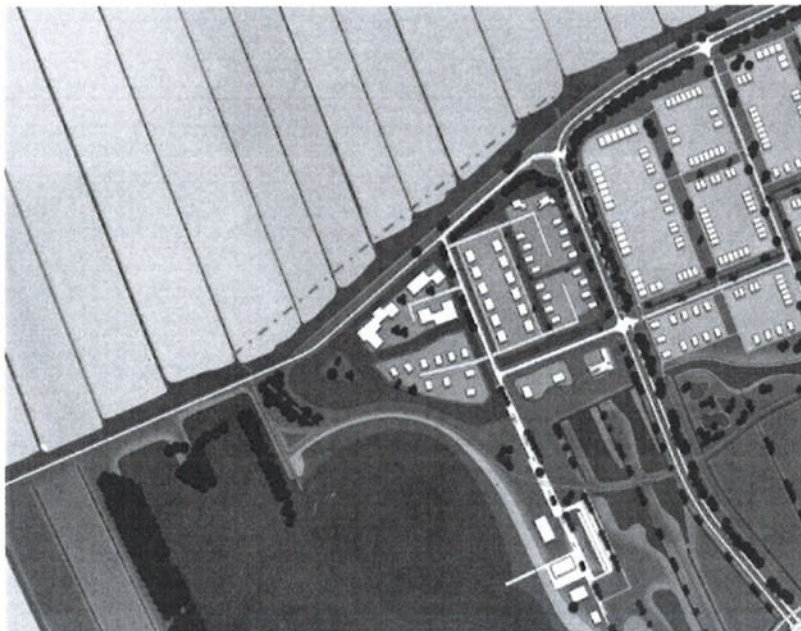
De beleidsregel wonen op dit onderdeel gewijzigd te laten vaststellen door het college.

Toelichting:

In de beleidsregel Wonen staat dat er in het bestemmingsplan geen appartementen meer worden gebouwd in o.a. Waterwonen (Paragraaf 3.4. pagina 8).

In het Stedenbouwkundig plan (zoals verwoord/weergegeven in het Chw Bestemmingsplan Nijeveen - Nieuwveense Landen d.d. 12-12-20 bij figuur 4.6 op pagina 34) lijken appartementen daar wel mogelijk/wenselijk te zijn.

Met inachtneming van het karakter van dit deel van Nieuwveense Landen (O.a. waterrijk en duurste woonmilieu) leent dit gebied zich voor bebouwing met deels appartementen conform het Stedenbouwkundig Plan; zie onderstaande uitsnede.



Figuur 4.6 Uitsnede Waterwonen (oranje stippellijn)

Referentie:

De toegestane bouwhoogte voor het appartementencomplex aan de rand van Berggierslanden bedraagt ook maximaal 13 meter (zie afbeeldingen). Bovenstaand voorstel gaat nog iets verder, maar komt overeen met de regels zoals die zijn opgenomen voor de appartementen in fase 1 van Nieuwveense Landen. Dit biedt de mogelijkheid om in de toekomst eventueel een stedenbouwkundig bebouwingsaccent te realiseren aan de rand van de woonwijk.



Referentie appartementencomplex Berggierslanden

G. Stam

ChristenUnie