Gemeente Meppel

# Memo

| | |
|---|---|
| Kenmerk | : |
| Aan | : Gemeenteraad |
| Van | : College |
| Datum | : 23 januari 2026 |
| Onderwerp | : TAM-omgevingsplan Danninge Erve Zuid II, deelgebied 3 |
| Afschriften voor | : teammanager Ruimte Initiatief |

**Inleiding**

Op 15 januari 2026 heeft de raadscommissie het TAM-omgevingsplan Danninge Erve Zuid II, deelgebied 3 besproken. Er is ingesproken door één bewoner namens meerdere bewoners van De Veenties en De Ryge. Zij zijn het niet eens met het aantal woningen dat kan worden gerealiseerd tegenover de gebouwde woningen aan De Veenties. Het debat dat door de commissie is gevoerd had tot strekking om uit de impasse te komen die hierdoor is ontstaan. De insprekers hebben geen bezwaar tegen de ontwikkeling van de oostelijke rand van het plangebied, waarin de CPO-ontwikkelingen zijn gepland. Het college heeft toegezegd om met een memo te komen om de mogelijke keuzes voor de raad toe te lichten.

Afbeelding 1: Stedenbouwkundigplan DEZ II-3

**Aantal woningen**
Het gesprek in de raadscommissie spitste zich met name toe op het aantal woningen. Het college heeft in november 2022 ingestemd met een herverkaveling van het plangebied Danninge Erve Zuid II, deelgebied 3. Het doel hiervan is om kavels aan een bredere doelgroep in Nijveen te kunnen aanbieden. De drie kavels in de zuidrand voor wonen, gecombineerd met werken, zijn ook herverkaveld omdat deze grote kavels onverkoopbaar bleken.

De eerste schetsen van de herverkaveling gaven aan dat het mogelijk was totaal 80 woningen te realiseren in het plangebied. Ter vergelijking, in het oorspronkelijke plan was de bouw van 42 woningen mogelijk. In het TAM-omgevingsplan wat nu voorligt, is het aantal woningen gemaximaliseerd op 80. Alle onderzoeken zijn op dat aantal gebaseerd. Het bij het plangebied behorende stedenbouwkundig plan laat zien dat er 70 woningen gebouwd gaan worden. Dit aantal is ontstaan door veelvuldig overleg (participatie) met alle belanghebbenden. Zie afbeelding 1.

**Aantal woningen zuidrand**
De insprekers reageren tegen het aantal woningen in de zuidrand. Verschillende woningaantallen komen voorbij. Volgens het verkavelingsplan kunnen er in de zuidrand 13 woningen worden gebouwd. Tegenover de bestaande woningen aan De Veenties zijn 9 woningen gepland en in de oostelijke rand, ten behoeve van een CPO-ontwikkeling, 4 woningen. Zie afbeelding 2.

Afbeelding 2: Verkavelingsplan DEZ II -3.

De zienswijze van de bewoners wordt onderbouwd met de toezegging van de gemeente van maximaal 10 woningen tegenover de bestaande woningen aan De

Veenties. Hieronder het citaat uit de brief van de gemeente van 25 mei 2023 als terugkoppeling van de bewonersavond van 8 maart 2023.

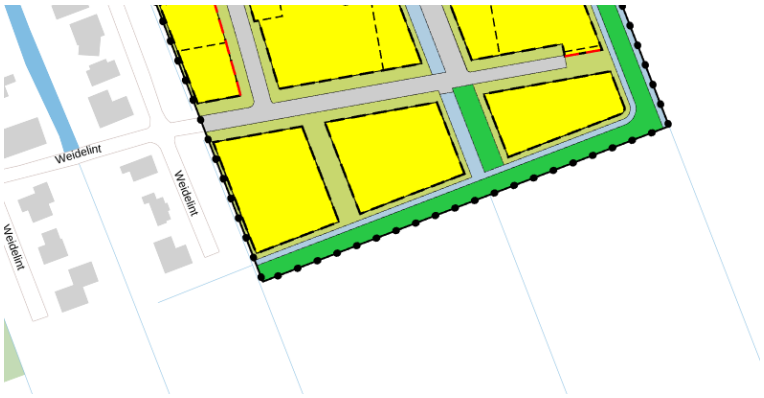
*"Herverkaveling woon-werk kavels*
*Aanwezigen zijn geen voorstander van de herverkaveling van de woon-werk kavels met vrijstaande woningen. Voorgesteld is om de geprojecteerde speeltuin aan De Diek hiernaar toe te verplaatsen en de vrijkomende ruimte aan De Diek te bestemmen voor vrijstaande kavels. Daarnaast wil men ook graag dat de geprojecteerde speeltuin aan De Diek zo snel als mogelijk (liefst voor de zomervakantie van 2023) gerealiseerd wordt.*

*Reactie gemeente:*
*De gemeente blijft de structuur van het huidige bestemmingsplan handhaven. Dat houdt onder andere in dat het wegenpatroon van De Vorrel overeenkomt met de bestemming "verkeer" in het geldende bestemmingsplan. Hetzelfde geldt voor gronden bestemd voor "wonen" en "groen". Omdat de kavels die zijn aangeboden voor een combinatie van wonen en werken aan De Veenties, nadat deze 5 jaar te koop hebben gestaan, niet verkocht zijn worden hier vrijstaande woningen gebouwd. Dit deel heeft al de bestemming "wonen" gecombineerd met de bestemming "tuin".*
***We gaan het aantal vrijstaande woningen tegenover de gebouwde woningen aan De Veenties maximaliseren op 10 stuks."***

Insprekers leggen dit uit als dat er in de gehele zuidrand maximaal 10 woningen gebouwd worden. Echter is, zoals hierboven te lezen, uitdrukkelijk alleen het gebied tegenover de **gebouwde** woningen aan De Veenties bedoeld. Dit is in gesprekken met de bewoners meerdere malen aangegeven. Het college is van menig dat de 9 woningen vanuit zowel stedenbouwkundig- als ruimtelijk oogpunt voldoende ruimte laat voor de bewoners aan De Veenties en een goede ruimtelijke kwaliteit genereren.

**Planologische mogelijkheden**
Het debat is vooral gevoerd op basis van het aantal te realiseren woningen. Het college is van mening dat het vooral om de ruimtelijke kwaliteit moet gaan die het voorliggende plan biedt ten opzichte van het oorspronkelijke plan. Hieronder wordt aangegeven welke ruimtelijke mogelijkheden het oorspronkelijke plan geeft en welke ruimtelijke mogelijkheden het voorliggende plan biedt.

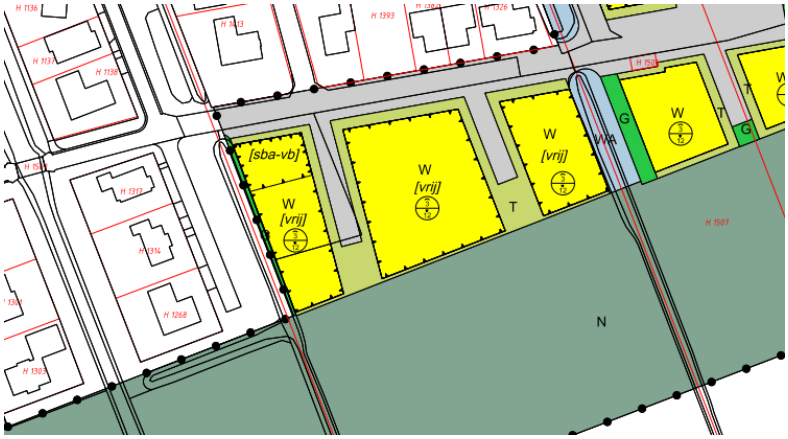
**Bestemmingsplan Danninge Erve Zuid, fase 2 (d.d. 28-01-2024)**
In het oorspronkelijke plan was tegenover de **gebouwde** woningen aan De Veenties de bouw van 2 woningen met bedrijfsuitoefening mogelijk. Zie afbeelding 3.



Afbelding 3: verbeelding bestemmingsplan DEZ II.

Op de verbeelding is in geel de bestemming wonen aangegeven. Dit is ook het gebied waarbinnen de bedrijfswoningen gebouwd kunnen worden. De lichtgroene kleur geeft de bestemming ‘tuin’ aan. Het bestemmingsplan maximeert het aantal bedrijfswoningen op 2. Het gehele gebied is uitgeefbaar en aangemerkt als bouwvlak, met geen enkele garantie op een relatie met het landschap.

**TAM-omgevingsplan Danninge Erve Zuid II, deelgebied 3**
Het TAM-omgevingsplan laat de bouw van woningen tegenover De Veenties onverlet. De verschijningsvorm/welstanseisen van de woningen zijn dezelfde als in het oorspronkelijke plan. De maximalisering van het aantal woningen is los gelaten.



Afbeelding 3: Omgevingsplan DEZ II, deelgebied 3.

Tussen het uitgeefbare terrein (functie wonen en tuin) worden insteekweggetjes aangelegd, waardoor (in tegenstelling tot het vorige plan) de relatie met het landschap beter is gewaarborgd.

Het verkavelingsplan laat de bouw van 9 woningen tegenover de gebouwde woningen aan De Veenties toe (zie afbeelding 2). De te bouwen woningen zijn zo gepland dat deze achter elkaar komen te staan. Daardoor wordt ook binnen het uitgeefbare gebied voor maximale openheid gezorgd. De nieuw te bouwen woningen vormen ten opzichte van de situatie zoals die nu ter plaatse zichtbaar is (een grasveld

met vrij zicht) wel een belemmering. Echter is dit geen nieuw uitgangspunt ten opzichte van het vorige (bestemmings)plan waarmee bedrijfswoningen gebouwd konden worden tegenover de gebouwde woningen aan De Veenties.

Het aantal woningen is hoger, maar dat past goed binnen dit gebied. De kavels zijn ruim te noemen. Het kaveloppervlak varieert van 369 m² tot 584 ²m2. Het college is van mening dat met deze verkaveling een goede ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

**Mogelijke oplossing en consequenties**
Het neemt niet weg dat de insprekers het aantal woningen in het gebied tegenover hun woningen te hoog vinden. Tijdens de commissie is aangegeven dat het college gaat beoordelen of er mogelijkheden zijn om het aantal woningen tegenover de gebouwde woningen aan De Veenties te verminderen en wat daarvan de consequenties zijn. Door uit te gaan van 10 woningen totaal in de zuidrand zouden er er nog 6 woningen in het gebied tegenover de Veenties kunnen komen.

In het omgevingsplan kan het aantal woningen in dit gebied eenvoudig gemaximaliseerd worden op 6. Daarmee is het aantal woningen planologisch juridisch vastgelegd. In praktische zin ontstaan er binnen de huidige opzet minimaal 2 kavels met een oppervlak ver boven de 1.000m² en een vorm die afwijkt van een doorsnee kavel. Vanwege het gewijzigde product en de grootte van de kavel, brengt dit een onzekere verkoopbaarheid en minder courantheid van deze kavels met zich mee. We willen voorkomen dat dezelfde fout wordt gemaakt die in het oorspronkelijke plan is gemaakt met de woon/werk kavels, die uiteindelijk niet verkocht werden. De opbrengstpotentie uit de kavels loopt terug met circa € 100.000,-. Dit vanwege de grootte van de kavels.

Deze grote kavels zijn ook in tegenspraak met de opgave vanuit Volkshuisvesting. Elke nieuwbouwwoning heeft tot gevolg dat er ongeveer 4 keer een doorstroming plaats vindt in de bestaande woningvoorraad. Door minder woningen te bouwen, vindt er minder doorstroming plaats en kunnen minder mensen in Nijeveen een woning vinden.

Totaal is er in het voorliggende plan, binnen het gebied tegenover de gebouwde woningen aan De Veenties, 4.320 m²  uitgeefbaar. Bij 6 woningen bedraagt het gemiddelde kaveloppervlak circa 720 m². Maar om hier een kwalitatieve en goede ruimtelijke indeling van te maken,  moet er een nieuw ontwerp gemaakt worden. Op voorhand kan daarbij aangegeven worden dat dit nieuwe ontwerp niet past binnen het voorliggende TAM-omgevingsplan. Voor dit deel dient de planologische procedure opnieuw doorlopen te worden. De kosten, ambtelijke capaciteit en vertraging in mogelijke uitgifte die hiermee gemoeid zijn, is niet geraamd.

Een oplossing, zonder directe financiële consequenties, kan zijn om de 3 kavels in het verlengde van De Ryge samen te voegen tot 2 kavels van circa 600 m². Het totaal aantal woningen in de zuidrand wordt dan 12, waarvan 8 tegenover de bestaande woningen aan De Veenties.

**Beroep en bezwaar**
Het is ieders recht om beroep in te stellen tegen een plan. Ook als de raad een plan bij amendement gewijzigd vaststelt, vervalt niet het recht om beroep in te stellen. Binnen het Nederlandse recht is het mogelijk de rechter om een uitspraak te vragen in het geval partijen niet op een minnelijke wijze tot overeenstemming kunnen komen. Een nadeel hiervan is dat vanwege een gebrek aan capaciteit, een procedure bij de Raad van State tot wel circa 2 jaar kan duren. Deze termijn vormt een belemmering voor het college om de beide CPO-initiatieven voortvarend in uitvoering te brengen.

Met het indienen van beroep tegen het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad bij de Raad van State, **zonder voorlopige voorziening**, kan het plan uitgevoerd worden. Zonder voorlopige voorziening geldt er geen schorsende werking, het omgevingsplan treedt dan 4 weken na publicatie in werking. De gemeente kan dan omgevingsvergunningen verlenen op basis van het door de raad vastgestelde plan.

Voor het verlenen van de omgevingsvergunning moet een eigen procedure doorlopen worden. Er kan bezwaar worden gemaakt tegen de omgevingsvergunning. Er wordt daarmee recht gedaan aan de rechtszekerheid van de indieners van het beroep tegen het omgevingsplan omdat ze bezwaar kunnen maken tegen de omgevingsvergunning. Echter als de omgevingsvergunning onherroepelijk is (dus als er geen bezwaar tegen ingediend is) blijft de vergunning geldig, ook in het geval de Raad van State uiteindelijk het omgevingsplan zou vernietigd. De omgevingsvergunning is dan terecht verleend.
Mocht de Raad van State uiteindelijk het plan vernietigen dan blijft het oorspronkelijke plan gelden.

Indien er wel een om een voorlopige voorziening wordt gevraagd (en het omgevingsplan niet geldig wordt) blijft het oorspronkelijke plan gelden. In afwijking van het oorspronkelijke plan kan het college een omgevingsvergunning verlenen door een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit) te starten. De raad heeft daarbij adviesrecht. In deze casus zou de raad in overweging kunnen nemen om af te zien van dat adviesrecht; de ruimtelijke onderbouwing die nodig is bij een BOPA staat in het voorliggende TAM-omgevingsplan. Door af te zien van het adviesrecht kan de omgevingsvergunning sneller worden verleend. Daarmee komen we de CPO-ontwikkelingen tegemoet. Tegen de omgevingsvergunning kan bezwaar worden gemaakt.