

Raadsvoorstel

Agendapunt [door griffie]]	Vertrouwelijkheid Openbaar	Datum vastgesteld [college/Agenda'cie]	Registratienummer 3563892
-------------------------------	-------------------------------	---	------------------------------

Onderwerp

Vaststellen TAM-omgevingsplan Danninge Erve Zuid, 3^e deelgebied

Voorgesteld raadsbesluit

1. in te stemmen met de reactienota zienswijzen 'TAM-omgevingsplan Danninge Erve Zuid 3^e deelgebied'.
2. het TAM-omgevingsplan 'Danninge Erve Zuid 3^e deelgebied', met planidentificatie NL.IMRO.0119.DanningeErveZuid2d-TOC1, gewijzigd vast te stellen;
3. de beleidsregel 'Uiterlijk en Plaatsing bouwwerken Danninge Erve Zuid 3^e deelgebied' gewijzigd vast te stellen;
4. De herziening van de grondexploitatie voor de ontwikkeling van Danninge Erve vast te stellen en de begrotingswijziging voor de nog te realiseren kosten en opbrengsten voor de jaarschijven 2026 en 2027 te autoriseren.

Inleiding en context

In 2014 is het bestemmingsplan voor Danninge Erve Zuid, fase 2 vastgesteld. Hierin zijn planologische regels opgenomen voor de realisatie van woningbouw. Danninge Erve Zuid is nu voor een groot deel gerealiseerd. De randen van het plangebied zijn nog niet ontwikkeld.

De woningbouwopgave is veranderd in de afgelopen 10 jaar. Waar eerst sprake was van krimp, is er nu een woningtekort. Daarnaast zijn de huizenprijzen enorm gestegen. Het huidige plan voorziet vooral in vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen. Op dit moment is er een grotere behoefte aan meer betaalbare woningen (onder andere voor starters).

Het college heeft daarom in november 2022 besloten om in te stemmen met de nieuwe verkaveling van Danninge Erve zuid II, deelgebied 3 die de mogelijkheid biedt voor de realisatie van 80 woningen. Daarnaast heeft het college opdracht gegeven om voor dit deelgebied een nieuw planologisch kader op te stellen en in procedure te brengen.

Participatie

Onder de Omgevingswet moeten overheden die instrumenten van de Omgevingswet vaststellen, zoals het omgevingsplan, aangeven hoe belanghebbenden zijn betrokken bij het tot stand komen van deze instrumenten. En welke resultaten dat heeft opgeleverd. De opbrengst van de participatie wordt meegewogen door het college van B&W en de gemeenteraad bij de uiteindelijke besluitvorming. Op welke wijze invulling wordt gegeven aan participatie bepalen overheden zelf. Hiervoor heeft de gemeenteraad op 21 december 2023 de "Notitie participatie Meppel" en de "Leidraad participatie "Meedoen in Meppel" vastgesteld en van toepassing verklaard voor het uitvoeren van participatie in de gemeente Meppel.

Op 9 juli 2024 heeft het college, aan de hand van de leidraad participatie, ervoor gekozen om de participatievorm “raadplegen” toe te passen bij de voorbereiding van de besluitvorming over het omgevingsplan voor Danninge Erve Zuid II, 3^e deelgebied.

De gemeente heeft van het begin van het proces, vanaf het eerste idee voor de herverkaveling, overleg gezocht met wijk. Hierna is er verscheidene keren met de inwoners gesproken over het plan. In dit proces zijn in samenwerking met de gemeente ook twee CPO-verenigingen ontstaan die graag in het deelgebied Danninge Erve willen gaan wonen. Zie voor het onderdeel participatie ook bijlage 4.

Beoogd effect

Het verkrijgen van een geldig omgevingsplan voor een woningbouwprogramma dat aansluit op de huidige woningbouwopgave van Nijeveen.

Toelichting en argumenten

1.1 De reactienota geeft antwoord op de ingediende zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan en de beleidsregels zijn op 9 september gepubliceerd en hebben vanaf 10 september gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn 3 zienswijzen ontvangen. Eén zienswijze is naar aanleiding van een gesprek met de gemeente weer ingetrokken. De overige zienswijzen zijn tijdig ontvangen en zijn ontvankelijk. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage 'Reactienota zienswijzen TAM-omgevingsplan Danninge Erve Zuid 3^e deelgebied'.

De raad wordt voorgesteld om in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen. De zienswijzen geven aanleiding om enkele wijzigingen aan te brengen in het vast te stellen omgevingsplan. Zo zijn de motivering en de regels op enkele onderdelen aangepast om onder andere beter tegemoet te kunnen komen aan de wensen van beide CPO-verenigingen. Ook is de beleidsregel 'Uiterlijk en Plaatsing bouwwerken Danninge Erve Zuid 3^e deelgebied op enkele onderdelen aangepast om zo beter tegemoet te komen aan de wensen van de indieners van de zienswijzen.

2.1 Het plan is een uitwerking van de vastgestelde herverkaveling

Danninge Erve Zuid is een uitbreidingswijk aan de zuidoost kant van Nijeveen. Voor fase II van Danninge Erve Zuid is in 2014 het bestemmingsplan vastgesteld. Het meest oostelijke gebied van Danninge Erve Zuid fase II is echter nog niet ontwikkeld.

De woningbouwopgave is veranderd in de afgelopen 10 jaar. Het vigerende planologisch kader voorziet vooral in vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen, terwijl er in de huidige marktomstandigheden ook behoefte is aan kleinere en betaalbare woningen. Deze behoefte is opgenomen in de bouwstenennotitie uit 2022, de Woonscan (2024) en de Omgevingsvisie.

Het voorliggende plan is de uitwerking van de eerdere vastgestelde herverkaveling van Danninge Erve zuid II, deelgebied 3 en biedt mogelijkheid voor de realisatie van maximaal 80 woningen.

2.2 Voorliggend plan is een tijdelijke alternatieve maatregel Omgevingsplan

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn alle bestemmingsplannen van rechtswege overgegaan in het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. De komende jaren werkt de gemeente Meppel aan het maken van een gemeentebreed omgevingsplan, waarvan de eerste wijziging inmiddels is vastgesteld.

Ten tijde van de start van de procedure is de keuze gemaakt om gebruik te maken van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) Omgevingsplan. Dit is de 'oude' bestemmingsplansystematiek, maar welke wel voldoet aan de eisen van de Omgevingswet.

3.1 In de beleidsregel 'Uiterlijk en plaatsing bouwwerken bouwen Danninge Erve Zuid, fase 2, deelgebied 3' worden nadere eisen gesteld aan het uiterlijk en plaatsing van bouwwerken

Met de ingang van de Omgevingswet is de benadering van welstand en een gemeentelijke welstandsnota veranderd. Waar dit voorheen gebeurde door de vaststelling van een beeldkwaliteitsplan, is het nu nodig dat er specifieke regels worden opgesteld in een separate beleidsregel. De beleidsregel 'Uiterlijk en plaatsing bouwwerken' vervangt hiermee het beeldkwaliteitsplan en de welstandsnota. De beleidsregel wordt via de regels met een zogenaamde 'open-norm' van het omgevingsplan aan het omgevingsplan gekoppeld.

Voor Danninge Erve is nog wel een stedenbouwkundigkader opgesteld, maar dit heeft geen verplichtende werking meer. Het stedenbouwkundigkader is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw en is als bijlage opgenomen bij de motivering van het TAM-omgevingsplan.

Op basis van artikel 4.19 Omgevingswet is de bevoegdheid om beleidsregels te stellen over regels in het omgevingsplan over het uiterlijk van bouwwerken, toegekend aan de gemeenteraad.

4.1 Het programma voor Danninge Erve is gewijzigd

De eerder vastgestelde grondexploitatie Danninge Erve was gebaseerd op een ander programma. Het programma is aangepast om beter aan de behoefte vanuit Nijeveen te voldoen en ook aan de wens van andere doelgroepen te voldoen. In het participatietraject is veel belangstelling getoond door inwoners van Nijeveen. Dit heeft geleid tot de oprichting van twee CPO-verenigingen; één voor junioren & starters en één voor senioren.

Met veel CPO-deelnemers zijn al reserveringsovereenkomsten gesloten of liggen deze ter ondertekening voor. Dit onderstreept die behoefte. Door de aanpassingen in woningtypologieën, aantallen en fasering is een nieuwe grondexploitatie nodig om op de kosten en opbrengsten te kunnen sturen. Met het nieuwe omgevingsplan verandert ook de ruimtelijke inrichting. Het is wenselijk om de budgetten te herzien, zodat de ontwikkeling kan worden uitgevoerd. Zonder deze herziening ontbreekt een actueel financieel kader.

4.2 Het is wenselijk om de financiële cijfers in de grondexploitatie niet openbaar te hebben

Het college kan op grond van artikel 87 van de Gemeentewet een verplichting tot geheimhouding opleggen ten aanzien van informatie, indien sprake is van een belang

als bedoeld in artikel 5.1 eerste en/of tweede lid van de Wet open overheid. Het opleggen van geheimhouding is mogelijk als het belang van geheimhouding met oog op de economische of financiële belangen van de gemeente zwaarder wegen dan het algemeen belang van openbaarheid van informatie. Omdat in de bijlagen financiële cijfers staan die bij openbaarheid de economische en/of financiële belangen van de gemeente kunnen schaden, biedt artikel 5.1, tweede lid, aanhef en onder b en i Wet open overheid een grondslag om geheimhouding op te leggen.

Op grond van artikel 88, tweede lid, van de Gemeentewet kan geheime informatie aan de gemeenteraad worden verstrekt. De geheimhouding blijft voortduren, ook voor gemeenteraadsleden, totdat de geheimhouding door de gemeenteraad wordt opgeheven (artikel 89, vierde lid, van de Gemeentewet). De informatie ten aanzien waarvan een verplichting tot geheimhouding is opgelegd wordt ook opgenomen in het raadsvoorstel.

Kanttekeningen en alternatieven

4.1 Een grondexploitatie brengt financiële onzekerheden met zich mee

De berekeningen die ten grondslag liggen aan de grondexploitatie zijn gebaseerd op aannames. Daarbij is gebruik gemaakt van kengetallen, ramingen en inschattingen. De risico's zullen zoveel mogelijk worden beperkt. Bij de berekening van de grondexploitatie is uitgegaan van dezelfde parameters die bij de reguliere herziening van de grondexploitaties zijn gehanteerd en door het college zijn vastgesteld.

Financiële middelen en effecten

De geactualiseerde grondexploitatie inclusief toegerekende rente en prijsstijgingen komt uit op totale geraamde kosten van € 12,8 miljoen en verwachte opbrengsten van € 13,3 miljoen. De grondexploitatie heeft daarmee een verwacht eindresultaat van € 0,5 miljoen.

Voor Danninge Erve was al een grondexploitatie vastgesteld. Deze grondexploitatie had totale geraamde kosten van € 12,8 miljoen en verwachte opbrengsten van € 13,5 miljoen. De grondexploitatie had een verwacht eindresultaat van € 0,7 miljoen.

Op het huidige project Danninge Erve heeft tussentijdse winstneming plaatsgevonden van € 256.000 tot en met 2024. Door de lagere verwachte eindwaarde moet de tussentijdse winstneming naar beneden worden bijgesteld met circa € 80.000. De daadwerkelijke omvang wordt berekend en verwerkt bij het opstellen van de jaarstukken 2025.

Het grootste verschil tussen beide grondexploitaties wordt veroorzaakt door minder toe te rekenen opbrengstenstijgingen, omdat er inmiddels prijsafspraken zijn gemaakt. Met een deel van de CPO-deelnemers zijn al reserveringsovereenkomsten gesloten of liggen deze bij de deelnemers ter ondertekening voor. Doordat er minder opbrengstenstijgingen toe te rekenen zijn, valt het resultaat op eindwaarde iets lager uit. Het algemene afzetrisico van de grondexploitatie is met het nieuwe programma wel aanzienlijk verminderd en er wordt ook beter aan de vraag vanuit Nijeveen voldaan.

Omdat de locatie al voor een groot deel bouwrijp is gemaakt, worden er weinig risico's verwacht bij de verdere ontwikkeling van Danninge Erve.

Integrale afstemming

Team Ruimte Initiatief

Team Duurzaam

Team Economie & Regio

Provincie Drenthe

Waterschap Drents Overijsselse Delta

Omgevingsdienst Drenthe

Communicatie en participatie

Nadat de gemeenteraad het voorgestelde besluit heeft genomen, wordt het TAM-omgevingsplan gepubliceerd via het landelijke gemeenteblad en is het raadpleegbaar op het digitaal stelsel omgevingswet (DSO) op de landelijke website <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart>. De indieners van de zienswijzen worden per brief geïnformeerd over het genomen besluit.

Na publicatie kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De gemeente heeft op verschillende momenten participatiemomenten georganiseerd. Zie hiervoor de memo overzicht participatiemomenten Danninge Erve Zuid, 3^e deelgebied. Van deze bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt en maken onderdeel uit van het Omgevingsplan (bijlage 14, 15, 17 bij de motivering). Daarnaast is er tijdens het voorontwerp en het ontwerp mogelijkheid geweest tot het geven van een inspraakreactie en zienswijzen. Hiervan zijn nota's opgesteld die ook onderdeel zijn van het omgevingsplan (bijlage 16 en 18 bij de motivering).

Tevens hebben er gesprekken plaatsgevonden met de betrokken CPO-verenigingen en de indieners van de zienswijzen.

Uitvoering / vervolgproces

De planning van de vervolgstappen ziet er als volgt uit:

1. vaststelling omgevingsplan door gemeenteraad: donderdag 29 januari 2026
2. publicatie vastgestelde omgevingsplan: dinsdag 17 februari 2026
3. terinzagelegging vastgestelde omgevingsplan: 18 februari 2026 tot en met 31 maart 2026
4. in werking: 18 maart 2026 (onder voorbehoud, afhankelijk van ingediende beroepen / verzoeken om voorlopige voorziening).

Het instellen van beroep tegen het besluit tot het gewijzigd vaststellen van dit omgevingsplan kan leiden tot een vertraging van de realisatie van de beoogde woningen en van de wijk Danninge Erve.

Bijlagen

1. Reactienota zienswijzen
2. TAM-omgevingsplan Danninge Erve Zuid, 3^e deelgebied;
3. Beleidsregel 'Uiterlijk en Plaatsing bouwwerken Danninge Erve Zuid 3^e deelgebied'
4. Memo overzicht participatiemomenten Danninge Erve Zuid, 3^e deelgebied
5. Grondexploitatie Danninge Erve (Geheim ex artikel 87 Gemeentewet)
6. Raadsbesluit
7. Begrotingswijziging

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein

A. Maathuis