

Memo

Kenmerk : 3484323
Aan : Gemeenteraad
Van : College van B&W
Datum : 08-07-2025
Onderwerp : Oplegger voorkeursrecht ontwikkelgebieden Nieuwveense Landen
Afschriften voor :

Geachte leden van de gemeenteraad,

U heeft van ons een drietal raadsvoorstellen ontvangen met betrekking tot de vestiging van voorkeursrecht op ontwikkelgebieden rondom Nieuwveense Landen. Door middel van voorliggend memo ontvangt u een nadere duiding van de ontwikkelingen waarop onze voorstellen zijn gestoeld.

Mogelijke grondspectatie

Wij hebben recent geconstateerd dat mogelijk grondspectatie plaatsvindt in de omgeving van het huidige plangebied van Nieuwveense Landen. Op onderstaande afbeelding is weergegeven welke situatie zich in de afgelopen weken heeft voorgedaan. We zien dat een perceel met een agrarische bestemming is aangekocht door een investeringsmaatschappij en momenteel wordt opgedeeld in kleinere percelen. De grens van het 'oorspronkelijk' perceel is met een rode lijn op de afbeelding aangegeven.



In het land zijn diverse voorbeelden bekend van dergelijke speculaties met onder andere als gevolg dat ontwikkeling van de gronden moeizaam verloopt. Om ongewenste grondpolitiek te voorkomen, acteren wij nu actief door het voorkeursrecht op deze percelen en nabij gelegen percelen te vestigen. In het licht van de huidige situatie was het in onze optiek noodzakelijk om tot dit besluit te komen. Dit besluit is allesbehalve lichtvaardig genomen waarbij we alle belangen zorgvuldig hebben afgewogen.

Voorsorteren op toekomstige woningbouwontwikkelingen

De bouw van woningen in Nieuwveense Landen vordert gestaag. Om ook in de toekomst te kunnen blijven voorzien in voldoende woningbouwlocaties en de beoogde groei van het aantal inwoners in Meppel mogelijk te maken, zijn in de onlangs vastgestelde Omgevingsvisie zoekgebieden voor woningbouw en aanverwante functies aangewezen. Dit is in het algemeen belang van Meppel, maar ook in het belang van de algehele maatschappelijke vraag naar (nieuwbouw)woningen. In de Omgevingsvisie is opgenomen dat er 1.500 woningen gebouwd zullen worden waarvoor nog geen (concrete) planologische grondslag bestaat.

Het ligt voor de hand om de gebieden rondom Nieuwveense Landen als eerst mogelijke uitbreiding te beschouwen, aangezien binnen onze gemeentegrenzen niet direct andere locaties voorhanden zijn. Door op de gebieden rondom Nieuwveense Landen voorkeursrecht te vestigen, willen we grip houden op het tempo van de uitvoering en sturen op ruimtelijke kwaliteit.

Drie ontwikkelgebieden zorgen voor flexibiliteit

Zoals gezegd, heeft u van ons drie afzonderlijke voorstellen ontvangen. De in de omgevingsvisie beschreven zoekgebieden maken dat marktpartijen actief worden op de grondmarkt. De hierboven genoemde vermoedelijke grondspeculatie vindt momenteel plaats in ontwikkelgebied A. Door regie te gaan voeren door middel van voorkeursrecht krijgen we grip op de grondmarkt. Om die reden zijn ook de ontwikkelgebieden B en C onderdeel van onze aanpak. Door te werken met drie afzonderlijke ontwikkelgebieden, blijft het mogelijk om in de toekomst flexibel met de planvorming en/of ontwikkeling om te gaan.