

Beleidsregel Wonen Nieuwveense Landen

Beleidsregel Wonen voor de uitvoering van het Crisis- en Herstelwet bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense Landen 2020

1. Inleiding

In dit document zijn de beleidsregels Wonen opgenomen ter uitvoering van het Crisis- en Herstelwet (Chw) bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen 2020. In het Chw bestemmingsplan wordt de (verdere) ontwikkeling van de uitbreidingswijk Nieuwveense Landen mogelijk gemaakt.

Het Chw bestemmingsplan Nieuwveense Landen 2020 is een zogenaamd globaal bestemmingsplan. Met een globaler bestemmingsplan kan een (vragende) markt beter worden bediend. In het Chw bestemmingsplan Nieuwveense Landen 2020 is als onderdeel van de regels opgenomen dat de woningbouw wordt gerealiseerd conform het geldende woonbeleid.

Voor het aspect wonen is de ambitie om binnen de wijk Nieuwveense Landen een voldoende gevarieerd woningbouwprogramma te creëren. Daarom is gekozen voor het opstellen van beleidsregels die ten uitvoer worden gebracht bij de realisatie van het plan. Hierdoor worden wel gedifferentieerde buurten ontwikkeld, maar is alles niet in detail opgenomen in het Chw bestemmingsplan. In het plan wordt volstaan met een open norm, de uitwerking vindt plaats via deze beleidsregel.

De voorliggende beleidsregel is een actualisatie van de beleidsregel uit november 2020. De actualisatie heeft plaatsgevonden om beter aan te kunnen sluiten bij veranderingen op de woningmarkt en het meest recente woonbeleid van de gemeente Meppel.

De ambitie is om in Nieuwveense Landen natuurinclusief te bouwen. Ook hiervoor is een open norm in het Chw bestemmingsplan opgenomen. Er dient natuurinclusief gebouwd te worden, maar hoe precies, dat is uitgewerkt in deze beleidsregel in hoofdstuk 4.

1.1 Toepassing beleidsregel wonen

De beleidsregel is bedoeld voor beoordeling van de in de planregels opgenomen 'open norm' en dient als beoordelingssystematiek. De beleidsregel maakt daardoor zelf geen deel uit van het Chw bestemmingsplan. Dit maakt dat de beleidsregel gedurende de looptijd van het Chw bestemmingsplan kan worden verbeterd of geactualiseerd op de dan bestaande situatie, zonder dat daarvoor het Chw bestemmingsplan zelf hoeft te worden aangepast. Het vaststellen van het Chw bestemmingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad, het college van burgemeester en wethouders stelt de beleidsregels ter uitvoering van dit plan vast.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op het plangebied waarvoor deze beleidsregel geldt. Dit gebied valt samen met de woon- en gemengde bestemmingen van het Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen 2020. In hoofdstuk 3 zijn de fasering en het woningbouwprogramma van Nieuwveense Landen opgenomen. In hoofdstuk 4 is beschreven op welke wijze natuurinclusief bouwen kan plaatsvinden.

2. Huidige regeling en plangebied

Voor de wijk Nieuwveense Landen geldt het Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen 2020. Het bestemmingsplan "Meppel - Nieuwveense Landen Deelplan 1" is in 2017 vastgesteld en is in het Chw bestemmingsplan overgenomen.

Globaal wordt het gebied begrensd door:

- De provinciale weg N375;
- De Steenwijkerstraatweg (N371);
- Het buitengebied van Meppel;
- De Bremenbergplas.



Figuur 1: plangebied Nieuwveense Landen

3. Wonen

3.1 Inleiding

Voor een fijn woon- en leefklimaat is het belangrijk dat het woningaanbod gedifferentieerd is. Het woningmarktonderzoek (Companen 2021) adviseert om verschillende bandbreedtes aan te houden om zo in de woningbehoefte te voorzien. Deze bandbreedtes komen in mindere of meerdere mate overeen met de 30% sociale huur en 2/3 betaalbaar die in de woondeal van 2022 is afgesproken met het Rijk en de provincie Drenthe. De 30% voor sociale huur (gericht op de woningvoorraad van geheel Meppel) is ook opgenomen in de meerjarige afspraken met de corporaties en huurdersverenigingen.

Deze bandbreedtes dienen als uitgangspunt voor de onderhandelingen met de marktpartijen over de ontwikkeling van grondposities binnen het plan en zullen niet één-op-één opgenomen worden per fase. Het woningbouwprogramma voor Nieuwveense Landen, zoals verwoord in voorliggende beleidsregel, levert een bijdrage aan de beleidsmatige bandbreedtes die gelden voor de woningvoorraad in geheel Meppel.

3.2 Verkavelingsplan

Het Chw bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van de woonwijk Nieuwveense Landen mogelijk. Het gehele plangebied biedt ruimte aan circa 2.100 woningen. De laatste versie van het stedenbouwkundig plan voor Nieuwveense landen gaat uit van een gebiedsindeling in een westelijk en oostelijk plangebied met daarin verschillende woongebieden:

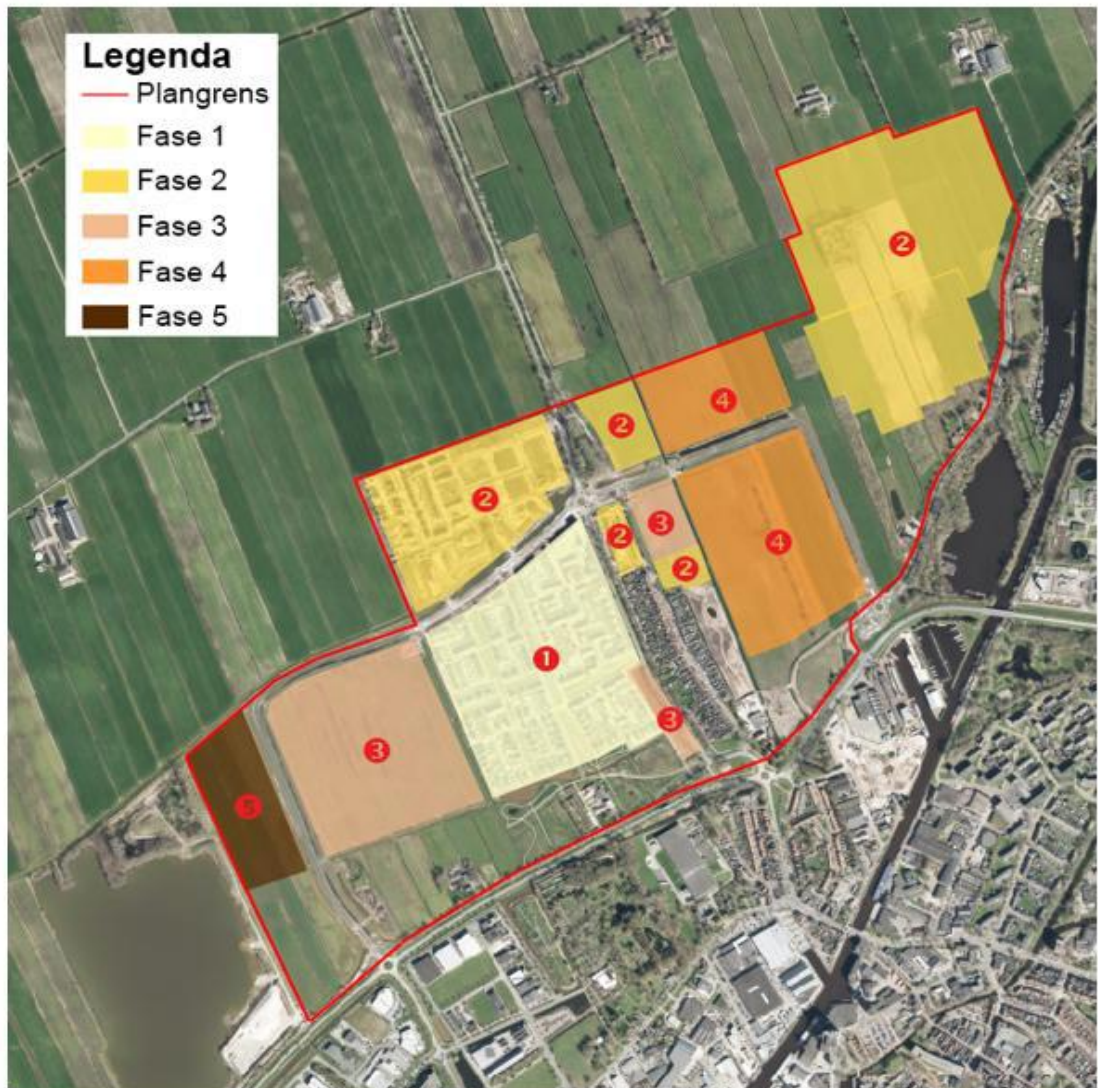
- Boshoven;

- Broeklanden;
- Centrumwonen;
- Parkwonen;
- Waterwonen.

3.3 Fasering woningbouw

Het Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense landen 2020 is ingedeeld in zeven deelgebieden en wordt ontwikkeld in vijf fasen. De verschillende fasen overlappen de deelgebieden. In figuur 2 is de fasering weergegeven. De verschillende deelgebieden worden per fase gerealiseerd.

De volgorde en wijze van fasering, alsmede de wijze waarop met de woningbouwtypologieën moet worden omgegaan is geborgd in deze beleidsregels. De wijze waarop de watercompensatie moet plaatsvinden is opgenomen in de toelichting van het Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense landen 2020 en wordt geborgd in een beleidsregel Water.



Figuur 2: Fasering Nieuwveense Landen

3.4 Typering woningbouw per fase

De verdeling huur/koop, welke woningcategorieën en hun plek (de verkaveling) in het gebied is niet opgenomen in de regels van het Chw bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan dienen als inspiratiebron en de uitgangspunten daarvan zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan Nieuwveense landen 2020.

Waar eerder het woningdifferentiatieonderzoek leidend was voor de verdeling van huur en koop, betaalbaar en duur, geldt nu de differentiatie uit de Bouwstenennotitie wonen (2022). Deze is gebaseerd

op de woondeal (gesloten met het Rijk) en het woningmarktonderzoek (2021). Met dit document geldt de bandbreedte uit de bouwstenennotitie als leidraad voor de gronduitgifte en deze is verwerkt in de grondexploitatie. In dit beleidsdocument zijn de bandbreedte uit het onderzoek en uit de grondexploitatie vertaald in de volgende woningbouwcategorieën waarbij het prijspeil van de V.O.N.-prijs van 2023 is aangehouden:

- Sociale huurwoningen, tot liberalisatiegrens (€ 808,06 per maand)
- Bereikbaar (< € 350.000)
- Betaalbaar (€ 350.000 - € 450.000)
- Middelduur (€ 450.000 - € 600.000)
- Duur (> € 600.000)

Het prijspeil van de genoemde de woningbouwcategorieën is gekoppeld aan het gemeenlijk grondprijzenbeleid. Aangezien dit beleid jaarlijks wordt geactualiseerd (vanwege een goede aansluiting bij de woningmarkt), is het noodzakelijk om de percentages uit deze beleidsregel in samenhang te bezien met het actuele grondprijzenbeleid.

In welke vorm deze woningen kunnen worden gebouwd, zoals rij- twee onder één kap of vrijstaand is in het Chw bestemmingsplan beschreven, maar per fase niet in detail vastgelegd. Daarin is flexibiliteit mogelijk.

Wat ook niet is vastgelegd, is welk aantal per woningtype kunnen worden gerealiseerd. Dit wordt overgelaten aan de markt. Vanzelfsprekend gelden hierbij het stedenbouwkundig ontwerp en beeldkwaliteitsplan als inspiratiebron.

Fase 1

Fase 1 bestaat uit de deelgebieden Centrumwonen 1 en Broeklanden 4. Aangezien dit gebied inmiddels is afgerond worden met deze beleidsregel geen extra regels verbonden aan dit gebied. In fase 1 zijn in totaal circa 450 woningen gerealiseerd.



Fase 2

Fase 2 bestaat uit zes deelgebieden, namelijk Centrumwonen 2, 4 en 5, Boshoven, Parkwonen 3, 4 en 5 en het noordelijke deel van Broeklanden, te weten Broeklanden 2/5 (Weideblik). In de deelgebieden die onderdeel zijn van fase 2 worden ca. 780 woningen gerealiseerd.

In Centrumwonen 4 zijn 32 sociale huurwoningen gerealiseerd. In het deelgebied Centrumwonen 2 worden 18 sociale huurwoningen en 4 koopwoningen gerealiseerd. In dit deelgebied is tevens een (zorg)appartementengebouw toegestaan. Het gebied in Centrumwonen 5 is bestemd voor seniorenwo-

ningen en zorgappartementen. In Broeklanden 2/5 wordt een mix van woonmilieus beoogd (rijtjeswoningen, twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen, huur en koop). In het deelgebied Broeklanden 2/5 zijn al circa 240 woningen gerealiseerd, dan wel vergund (peildatum 1-11-2023). In het deelgebied Boshoven wordt net als deelgebied Broeklanden een mix van woonmilieus beoogd, bestaande uit rijtjeswoningen, twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen, huur en koop. In het deelgebied Parkwonen 3, 4 en 5 worden de duurste woonmilieus (met relatief veel twee onder één kap- en vrijstaande woningen in de koopsector) gerealiseerd. In de deelgebieden Boshoven en Parkwonen 3, 4 en 5 worden ca. 330 grondgebonden woningen gerealiseerd. In fase 2 worden naar verwachting nog circa 500 woningen gerealiseerd na 1-11-2023.



In fase 2 worden in totaal circa 780 woningen gerealiseerd. De verdeling van de woningcategorieën ziet er als volgt uit:

| Woningcategorie | Fase 2 |
|----------------------------|--------|
| Sociale huur (gereguleerd) | 20% |
| Goedkoop | 25% |
| Betaalbaar | 15% |
| Middelduur | 15% |
| Duur | 15% |
| Bijzonder (bijv. zorg) | 10% |

Fase 3

Fase 3, die deels tegelijk wordt gerealiseerd met fase 2, bestaat uit het westelijke deel van het deelgebied Broeklanden, te weten Broeklanden 3, de Strategische locatie (voorzieningencluster) en de Nieuwe Nijeveenseweg. In Broeklanden 3 wordt net als de rest van Broeklanden een mix van woonmilieus beoogd, bestaande uit rijtjeswoningen, twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen, zowel huur als koop. In dit deel van Broeklanden worden ca. 360 woningen gerealiseerd. Op de Strategische locatie worden circa 20 appartementen gerealiseerd. Aan de Nieuwe Nijeveenseweg wordt nog eens een mix van circa 24 verschillende woningtypes gerealiseerd.



In fase 3 worden in totaal circa 400 woningen gerealiseerd. De verdeling van de woningcategorieën ziet er als volgt uit:

| Woningcategorie | Fase 3 |
|----------------------------|--------|
| Sociale huur (gereguleerd) | 30% |
| Goedkoop | 25% |
| Betaalbaar | 15% |
| Middelduur | 20% |
| Duur | 10% |

Fase 4

Fase 4 bestaat uit de deelgebieden Parkwonen 1 en 2 en Centrumwonen 3. De fase omvat daardoor een mix van alle woningtypes. In fase 4 wordt het tweede deel van het deelgebied Parkwonen verder ontwikkeld. In dit deelgebied worden hoofdzakelijk twee onder één kap- en vrijstaande woningen in de koopsector gerealiseerd. Met fase 4 wordt het deelgebied Centrumwonen afgerond. Ten opzichte van Parkwonen zullen in Centrumwonen 3 relatief veel rijwoningen worden gebouwd. Daarnaast wordt in dit deel een groot aantal sociale huurwoningen gerealiseerd.



In fase 4 worden in totaal circa 350 woningen gerealiseerd. De verdeling van de woningcategorieën ziet er als volgt uit:

| Woningcategorie | Fase 4 |
|----------------------------|--------|
| Sociale huur (gereguleerd) | 30% |
| Goedkoop | 15% |
| Betaalbaar | 20% |
| Middelduur | 20% |
| Duur | 15% |

Fase 5

Fase 5 is de laatste fase van Nieuwveense landen die wordt gerealiseerd. Fase 5 bestaat geheel uit het deelgebied Waterwonen. Waterwonen is het duurste woonmilieu van het plangebied. In Waterwonen kunnen appartementen, twee-onder-één-kap woningen en vrijstaande woningen worden gerealiseerd. In dit deelgebied worden geen (sociale) huurwoningen gerealiseerd.



In fase 5 worden in totaal circa 125 woningen gerealiseerd. De verdeling van de woningcategorieën ziet er als volgt uit:

| Woningcategorie | Fase 5 |
|----------------------------|--------|
| Sociale huur (gereguleerd) | |
| Goedkoop | |
| Betaalbaar | 35% |
| Middelduur | 25% |
| Duur | 40% |

4. Natuurinclusief bouwen

4.1 Inleiding

In de kadernotitie "Zo Doen We Groen" is de ambitie genoemd om 'aaibare natuur' in de stedelijke omgeving te realiseren. Dit is typische stadsnatuur die gebonden is aan bomen, bebouwing, beplanting, water of ruige hoekjes. De aanwezigheid en het behoud van plant en dier zijn hierin van belang. Ook bebouwing kan een belangrijke bijdrage leveren aan de natuurwaarde in het stedelijk gebied. Door bij de planvorming hierover na te denken kan de bebouwing en/of het erf vaak vrij eenvoudig geschikt worden gemaakt voor natuur.

Voor alle bouwplannen geldt dat er sprake moet zijn van een mate van natuurinclusief bouwen. Hiermee wordt bedoeld: het zo goed mogelijk geschikt maken van een gebouw als onderdeel van het leefgebied voor stadsoorten. De waardering is gebaseerd op het verwachte positieve effect dat dit oplevert, en de beleving daarvan, die specifieke maatregelen in een plan met zich meebrengen. Daarbij beschouwen we het geschikt maken van bebouwing voor stadsoorten afzonderlijk van het creëren van natuurwaarde op het erf/terrein. Tevens wordt de grootte en aard van een bouwplan meegewogen bij de beoordeling.

Een individuele woning of ander hoofdgebouw mag uitsluitend gebouwd worden als in totaal minimaal 10 punten worden behaald voor natuurinclusief bouwen. Dit puntenaantal kan worden bereikt door maatregelen op gebouwniveau (paragraaf 4.2) te treffen. Voor projectmatig bouwplannen geldt dat er ook minimaal 10 punten per bebouwingseenheid behaald moeten worden, maar dat dit deels kan worden bereikt door ook maatregelen op gebiedsniveau (paragraaf 4.3) te treffen. Dit kan ook meer centraal worden uitgevoerd door bijvoorbeeld het realiseren van voorzieningen in het groen van het betreffende woongebied.

4.2 Bebouwing

Onderstaande onderdelen worden beoordeeld bij het natuurinclusief bouwen. Deze checklist houdt in dat er een lijst van suggesties is die toegepast kan worden. Elke suggestie heeft een bepaalde punten-toekenning. Een individuele woning of apart hoofdgebouw mag uitsluitend gebouwd worden indien in totaal minimaal 10 punten worden behaald. Projectmatige bouwplannen moeten minimaal 5 punten per bebouwingseenheid scoren mits dit wordt aangevuld met maatregelen voor erf/terreininrichting dat samen uitkomt op minimaal 10 punten voor natuurinclusief bouwen. Een bebouwingseenheid is een gebouw en kan daardoor gelijk zijn aan een vrijstaand woning, aangeschakelde woningen of een appartementencomplex.

| Maatregelen bebouwing | Punten: |
|--|---------|
| <i>Toepassen van nestgelegenheid voor stadsvogels waarbij geldt:</i> | |
| • Minimaal 2 nestgelegenheden voor huismussen met ingang op het noorden, oosten of noordoosten, hoger dan driemeter geplaatst en minimaal 60 cm. uit elkaar | 5 |
| • Minimaal 2 nestgelegenheden voor gierzwaluwen met ingang op het noorden, oosten of noordoosten, hoger dan 6 meter geplaatst en minimaal 80 cm. uit elkaar. Er moet een vrije uitvliegmogelijkheid van 3 meter onder de verblijfplaats zijn | 5 |
| • Een vogelvide in de plaats van een vogelschroot, bijvoorbeeld bij de onderste rij schuine dakpannen | 5 |
| • Per ingebouwde of opgebouwde nestgelegenheid voor overige stadsvogels als huiszwaluw, spreeuw of zwarte roodstaart | 5 |
| <i>Toepassen van vleermuiskasten, waarbij geldt:</i> | |
| • Een inbouwvoorziening voor vleermuizen op de zuidwestzijde, hoger dan vier meter geplaatst. Bijvoorbeeld in de spouw, als inbouwkast of achter gevelbetimmering. De kast mag niet worden verlicht. | 5 |

| | |
|--|----|
| <i>Toepassen van een groen dak of gevel, waarbij geldt:</i> | |
| • Groen dak voor het hoofdgebouw met streekeigen soorten | 10 |
| • Groene gevel voor het hoofdgebouw met streekeigen soorten | 10 |
| • Groen dak voor een aan-/bijgebouw (bijv. garage) met streekeigen soorten | 5 |
| • Bruin dak met zand en stenen toepassen (bijv. scholekster) | 5 |
| <i>Overige voorzieningen</i> | |
| • Insectenvoorzieningen (50cm x 50cm) inbouwen aan de gevel, aan de zuidwestzijde | 5 |
| • Overige maatregelen die aantoonbaar (volgens ecologisch deskundigenoordeel) waarde hebben voor een stadsoort in Meppel | 3 |

4.3 Erf/terrein

Voor projectmatige bouwplannen, waarbij meer dan één woning (en mogelijk openbaar gebied) wordt gerealiseerd, vragen we ook aandacht voor de natuurwaarde bij de inrichting van het erf/terrein. Hierbij

wordt bijvoorbeeld gekeken naar de natuurlijkheid van beplanting, de onderlinge verbondenheid, biodiversiteit van de toe te passen beplanting en de wijze waarop de natuur beleefd kan worden. Dit mag op de kavelniveau en in het openbaar gebied worden gerealiseerd. Deze punten kunnen bij de gescoorde punten voor de bebouwing (paragraaf 4.2) worden opgeteld.

| Maatregelen erf/terrein (openbaar gebied) | | Punten: |
|--|---|----------------|
| 1. | Het natuurlijke groen in het plangebied is onderling, of met ander natuurlijk groen in de omgeving, verbonden | 1 |
| 2. | Een groot deel van het groen binnen het plangebied is natuurlijk, zoals extensief gras, ruigte, water, natuurvriendelijke oevers en bosplantsoen | 2 |
| 3. | In het groen is sprake van afwisseling en overgangen in hoogte van beplanting en van maaiveld. Er is bijvoorbeeld sprake van de aanwezigheid van meerdere elementen als water, oever, reliëf, gras, ruigte, heesters of bomen | 2 |
| 4. | In het plan wordt voor typische stadsoorten in Meppel onderdelen van een compleet leefgebied gecreëerd (bijvoorbeeld nestgelegenheid, voedselaanbod, verblijf- en schuilplaatsen) | 2 |
| 5. | In het plan is sprake van beleefbare natuur waarin recreatieve meerwaarde is gecreëerd | 2 |
| 6. | Er is aandacht besteed aan een duurzame instandhouding van de natuurwaarde, of het door beheer verder uitbouwen hiervan (bijvoorbeeld met een beheerplan) | 2 |
| 7. | Overige maatregelen die aantoonbaar (volgens ecologisch deskundigenoordeel) waarde hebben voor een soort in Meppel | 2 |