Gemeente Meppel

Raadsvoorstel

Agendapunt	Vertrouwelijkheid	Datum vastgesteld	Registratienummer
[door griffie]]	Openbaar	15 september 2026	3665051

Onderwerp

Kadernotitie Gebiedsgericht Omgevingsprogramma Nieuwveense Landen fase 3

Voorgesteld raadsbesluit

1. De kadernotitie ten behoeve van het gebiedsgerichte omgevingsprogramma Nieuwveense Landen fase 3 vast te stellen.
2. Voor de plankosten in 2026, 2027 en 2028 een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen ter grootte van in totaal € 650.000 voor de planvorming voor Nieuwveense landen fase 3 en de begrotingswijziging 2026-11 ten behoeve van dit voorbereidingskrediet vast te stellen.

Inleiding en context

We werken hard aan de ambities die samenhangen met de groei van de gemeente Meppel naar 42.500 inwoners, zoals we die in de Omgevingsvisie hebben gesteld. Het gebied tussen Meppel en Nijeveen is één van de ontwikkelgebieden die in de omgevingsvisie zijn aangewezen voor de groei van Meppel. Onze ambities op het gebied van onder andere wonen kunnen we voor een belangrijk deel halen door de ontwikkeling van een extra fase van de wijk Nieuwveense Landen. Omdat dit ontwikkelgebied aansluit op het plangebied voor Nieuwveense Landen (fase 1 en 2), heeft het ontwikkelgebied de naam Nieuwveense Landen fase 3 gekregen.

Om de ruimtelijke kwaliteit en de (betaalbare) woningbouwopgaven te kunnen realiseren is regie nodig. Daarvoor zetten we diverse instrumenten in, zoals het vestigen van voorkeursrecht. Op 25 september 2025 heeft uw raad besloten tot het vestigen van voorkeursrecht op percelen in ontwikkelgebied voor Nieuwveense Landen fase 3, vanwege grondspeculatie.

Het blijft echter niet bij regie op basis van regelgeving. Met de voorliggende kadernotitie zetten we een belangrijke stap voor de start van de nodige planvorming voor fase 3 van Nieuwveense Landen. We willen Nieuwveense Landen fase 3 ontwikkelen tot een duurzame, inclusieve en landschappelijk verankerde wijk die de kwalitatieve groei van Meppel mogelijk maakt en waar wonen, voorzieningen, groen, mobiliteit en sociale samenhang samenkomen in een gezonde en toekomstbestendige leefomgeving. Met de kadernotitie laten we zien dat we ook daadwerkelijk stappen zetten om de ambities te verwezenlijken.

Op 23 juni 2026 hebben wij u door middel van de LTA geïnformeerd over het voornemen tot het opstellen van een kadernotitie voor een gebiedsgericht omgevingsprogramma Nieuwveense Landen fase 3. Deze kadernotitie bieden wij u hierbij ter vaststelling aan. In de Kadernotitie Nieuwveense Landen fase 3 staan beleidsmatige uitgangspunten voor de ontwikkeling van een leefbare, gezonde en toekomstbestendige wijk. Ook bevat het onderzoeksvragen voor nadere uitwerking in het omgevingsprogramma, een globale participatieaanpak en de wijze waarop uw raad betrokken wordt bij het omgevingsprogramma.

Beoogd effect
Planvorming ten behoeve van de realisatie van een leefbare, gezonde en toekomstbestendige woongebied aansluitend aan het bestaande plangebied van Nieuwveense Landen.

Toelichting en argumenten
1.1 Kadernotitie volgt uit werkafspraken tussen college en gemeenteraad
De omgevingsvisie (vastgesteld april 2025) bevat het ruimtelijk beleid op hoofdlijnen voor de gemeente Meppel. Het is het vertrekpunt voor het opstellen van omgevingsprogramma's onder de Omgevingswet. Gelijk met de vaststelling van de omgevingsvisie zijn ook werkafspraken tussen ons college en uw raad vastgesteld over onder meer de rol van de gemeenteraad bij de opstelling van omgevingsprogramma's. Het vaststellen van een omgevingsprogramma is bevoegdheid van het college. Dat geldt dus ook voor het nog op te stellen gebiedsgericht omgevingsprogramma voor Nieuwveense Landen fase 3.
De gemeenteraad kan sturen op de uitgangspunten voor het gebiedsgericht omgevingsprogramma door de kadernotitie vast te stellen. Hierdoor stuurt u 'aan de voorkant' op de inhoud van het omgevingsprogramma. Op basis van de vastgestelde kadernotitie kunnen wij het omgevingsprogramma verder vormgeven, ter inzage leggen en vaststellen.

1.2 Met de kadernotitie geeft de raad kaders op hoofdlijnen aan het college voor de verdere uitwerking naar een leefbare, gezonde en toekomstbestendige wijk.
In de kadernotitie hebben we een gebiedsvertaling gemaakt van bestaande beleidsambities en -doelen uit onder andere de omgevingsvisie. Dit resulteert in globale uitgangspunten voor de ontwikkeling naar een leefbare, gezonde en toekomstbestendige wijk. De kadernotitie bevat ook onderzoeksvragen. Die hebben als doel om te onderzoeken hoe een ambitie of doel in Nieuwveense Landen fase 3 gerealiseerd kan worden. De onderzoeken maken het mogelijk om de ruimtelijke, sociaaleconomische, milieukundige en financiële effecten integraal af te wegen in het omgevingsprogramma.

1.3 Met de kadernotitie geeft de raad kaders op hoofdlijnen aan het college voor het proces van het komen tot een omgevingsprogramma.
De kadernotitie bevat uitgangspunten voor het proces na vaststelling van de kadernotitie. Zo moeten we een procedure voor een milieueffectrapportage doorlopen, waarbij we de milieueffecten van de ontwikkeling onderzoeken en meewegen bij besluitvorming. Ook willen we participatie organiseren en de uitkomsten betrekken bij de totstandkoming van het omgevingsprogramma. De kadernotitie bevat ook punten voor nauwe betrokkenheid van de raad bij de totstandkoming.

1.4 Wettelijke termijn vestiging voorkeursrecht vraagt om voortgang
Op 25 september 2025 is besloten tot het vestigen van voorkeursrecht op percelen in ontwikkelgebied voor Nieuwveense Landen fase 3. Dit voorkeursrecht heeft de omgevingsvisie als grondslag en geldt voor een periode van maximaal 3 jaar. Indien binnen deze periode een wijziging van het omgevingsplan plaatsvindt, waarin aan de betreffende gronden een van het bestaande gebruik afwijkende functie wordt toegekend, wordt het voorkeursrecht van rechtswege met 5 jaar verlengd.

Om grip te blijven houden op de grondmarkt door middel van het voorkeursrecht, moet de wijziging van het omgevingsplan voor september 2028 hebben plaatsgevonden. Het gebiedsgericht omgevingsprogramma vormt de inhoudelijke basis voor de wijziging van het omgevingsplan. Gelet op de procedurele stappen die met de vaststelling van alle documenten samenhangen, is het van belang dat zo spoedig mogelijk uitvoering wordt gegeven aan de planvorming. Het vaststellen van de kadernotitie is daarvan de eerste stap.

1.5 De kadernotitie beschrijft betrokkenheid van de gemeenteraad tijdens het vervolgproces.
De kadernotitie is globaal van aard en bevat onderzoeksvragen; nog niet alle kaders zijn uitgewerkt. In het omgevingsprogramma zullen wij op basis van de uitkomsten van de onderzoeken nog definitieve afwegingen en keuzes moeten maken. Omdat de raad een besluit neemt over de gevolgen van die keuzes in de wijziging van het omgevingsplan, is in de kadernotitie het voorstel opgenomen dat de raadscommissie het ontwerp omgevingsprogramma opiniërend bespreekt.

2.1 Budget noodzakelijk voor planvorming
Een voorbereidingskrediet wordt gevraagd voor de planvorming ten behoeve van Nieuwveense landen fase 3, wat onder meer inhoudt het opstellen van een omgevingsprogramma en een wijziging van het omgevingsplan. De voorbereidingskosten verwachten we op termijn te kunnen verrekenen in een nieuwe grondexploitatie voor het plangebied.

Kanttekeningen en alternatieven
1.1 In Nieuwveense Landen fase 1 en 2 is nog voldoende bouwgrond voor de korte termijn
Fase 3 van Nieuwveense Landen is nog niet op korte termijn nodig om de woningbouwproductie op gang te houden. Op basis van de huidige inzichten, is de verwachting dat de bouwactiviteiten niet eerder dan in 2033 zullen starten omdat op dat moment de woningbouw in fase 1 en fase 2 is afgerond. Echter, als langer wordt gewacht met planvorming, is de kans aanwezig dat het voorkeursrecht (zoals beschreven onder argument 1.4) komt te vervallen.

1.2 Bij de totstandkoming van de kadernotitie heeft geen participatie plaatsgevonden
De kadernotitie is opgesteld op basis van ambities en doelen uit bestaand beleid. Daarbij is de omgevingsvisie het meest richtinggevend. Voor de omgevingsvisie heeft uitgebreide participatie plaatsgevonden in verschillende rondes. De kadernotitie is nog te globaal om als basis voor inhoudelijke participatie te dienen. Voor het gebiedsgerichte omgevingsprogramma worden meerdere participatiemomenten georganiseerd, zoals beschreven in de kadernotitie.

2.1 Voorbereidingskrediet is alleen voor planvorming
Het voorbereidingskrediet is bedoeld voor de planvorming ten behoeve van Nieuwveense Landen fase 3. Binnen de raming van dit krediet is geen rekening gehouden met eventuele grondaankopen in de fase tot besluitvorming over de wijziging van het omgevingsplan. Wanneer zich dat in deze fase voordoet, zal in lijn met de huidige nota grondbeleid een afzonderlijk raadsbesluit moeten worden genomen om krediet beschikbaar te stellen voor die aankoop.

Financiële middelen en effecten
Voor de planvorming van Nieuwveense Landen fase 3 wordt een voorbereidingskrediet gevraagd van in totaal € 650.000. Bij vaststelling van het omgevingsplan (voorzien in 2028) wordt voorgesorteerd op het vaststellen van een (actieve) grondexploitatie voor dit gebied. De gemaakte voorbereidingskosten kunnen dan op termijn worden verrekend in deze nieuwe grondexploitatie. Daarmee volgt een compensatie van de gemaakte voorbereidingskosten uit de uiteindelijke kavelverkopen.
De te maken kosten kunnen op grond van BBV worden geactiveerd als voorbereidingskosten onder de immateriële vaste activa. Voorwaarde is dat de voorbereiding binnen 5 jaar moet leiden tot een vastgestelde grondexploitatie.

Integrale afstemming
De inhoud van de kadernotitie is door een breed projectteam opgesteld, bestaande uit onder meerde beleidsadviseurs van de in de notitie aangehaalde beleidsvelden zoals duurzaamheid, wonen, spelen en onderwijs.

Communicatie en participatie
In de kadernotitie wordt participatie voor het vervolgproces beschreven.

Uitvoering / vervolgproces
Na vaststelling van de kadernotitie worden interne en externe stakeholders betrokken bij de verdere uitwerking om te komen tot een gebiedsgericht omgevingsprogramma. Onderdeel hiervan is de participatie met de samenleving. Bij het komen tot het omgevingsprogramma horen ook nadere onderzoeken op het gebied van milieuaspecten en een passende beoordeling (m.e.r.). Het omgevingsprogramma biedt na vaststelling de basis voor het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan en de vaststelling daarvan door de gemeenteraad.

Na vaststelling van de kadernotitie doorloopt ons college het proces van het opstellen van een omgevingsprogramma. Tijdens het proces van het omgevingsprogramma krijgt de raadscommissie de gelegenheid om het ontwerp programma opiniërend te bespreken. Tijdens deze bespreking kan de raadscommissie de uitwerking van de onderzoeksvragen en kadernotitie in het omgevingsprogramma bespreken en aandachtspunten aan het college meegeven. Wij stellen uiteindelijk het omgevingsprogramma vast en informeren u via een raadsmemo over de vaststelling van het omgevingsprogramma.

Bijlagen
1. Kadernotitie ten behoeve van het gebiedsgericht omgevingsprogramma Nieuwveense Landen fase 3
2. Concept raadsbesluit
3. Begrotingswijziging 2026-11

Achterliggende stukken
Omgevingsvisie Meppel (vastgesteld 24 april 2025)
Werkafspraken college en raad over omgevingsprogramma’s (vastgesteld 24 april 2025)

Burgemeester en wethouders,

de secretaris,	de burgemeester,
A.J. Kastelein	A. Maathuis