



Beleidsregel Wonen

Nieuwveense Landen





**Beleidsregel Wonen voor de uitvoering van het
Crisis- en herstelwet bestemmingsplan
Meppel - Nieuwveense Landen 2020**

November 2020

Beleidsregel Wonen Nieuwveense Landen

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Toepassing beleidsregel	4
1.2 Leeswijzer	4
2. Huidige regeling en plangebied	5
3. Wonen	6
3.1 Inleiding	6
3.2 Verkavelingsplan	6
3.3 Fasering woningbouw	6
3.4 Woningbouwcategorieën per fase	8
4. Natuurinclusief bouwen	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Bebouwing	15
4.3 Erf/terrein	16

1. Inleiding

In het Chw bestemmingsplan 'Meppel – Nieuwveense Landen 2020' wordt de verdere ontwikkeling van de uitbreidingswijk Nieuwveense Landen mogelijk gemaakt. De uitbreiding vindt plaats vanuit de huidige bebouwingstructuur aan de (Nieuwe) Nijeveenseweg in westelijke -en oostelijke richting. Deelplan 1 is bijna gerealiseerd. Het bestemmingsplan hiervoor is vastgesteld op 19 oktober 2017. De volgende fasen worden mogelijk gemaakt met het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020'.

De algemene regels waaraan bouwplannen in ieder geval moeten voldoen zijn vastgelegd in het Chw bestemmingsplan. In voorliggende beleidsregel wonen zijn specifieke regels opgenomen voor het te realiseren woningbouwprogramma en de fasering van de verschillende deelgebieden binnen het plangebied van Nieuwveense Landen. Daarnaast is een regeling opgenomen om te waarborgen dat voor ieder bouwplan aandacht moet zijn voor natuurinclusief bouwen.

1.1 Waarom deze beleidsregel?

Het Chw bestemmingsplan met verbrede reikwijdte betreft een globaal bestemmingsplan waarin de woongebieden zijn aangeduid, maar waarin de woningaantallen per woongebied niet zijn vastgelegd. Ook is het niet mogelijk om bijvoorbeeld de woningbouwcategorieën vast te leggen. Aangezien dit bestemmingsplan is aangewezen als Chw gebied is het wel mogelijk om specifieke regels vast te stellen.

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 nog niet in detail vastgelegd in het Chw bestemmingsplan. In het plan wordt volstaan met een open norm, de uitwerking vindt plaats via deze beleidsregel.

Daarnaast is het de ambitie om in de volgende fasen van Nieuwveense Landen natuurinclusief te bouwen. Ook hiervoor is een open norm in het Chw bestemmingsplan opgenomen. Er dient natuurinclusief gebouwd te worden, maar de wijze waarop dat kan worden ingevuld is uitgewerkt in deze beleidsregel.

1.2 Toepassing beleidsregel

De beleidsregel is bedoeld als 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 geactualiseerd of verbeterd op de dan bestaande situatie, zonder dat daarvoor het Chw bestemmingsplan zelf hoeft te worden gewijzigd. Het vaststellen van het Chw bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college van burgemeester en wethouders stelt de beleidsregels ten uitvoering van dit plan vast.

1.3 Leeswijzer

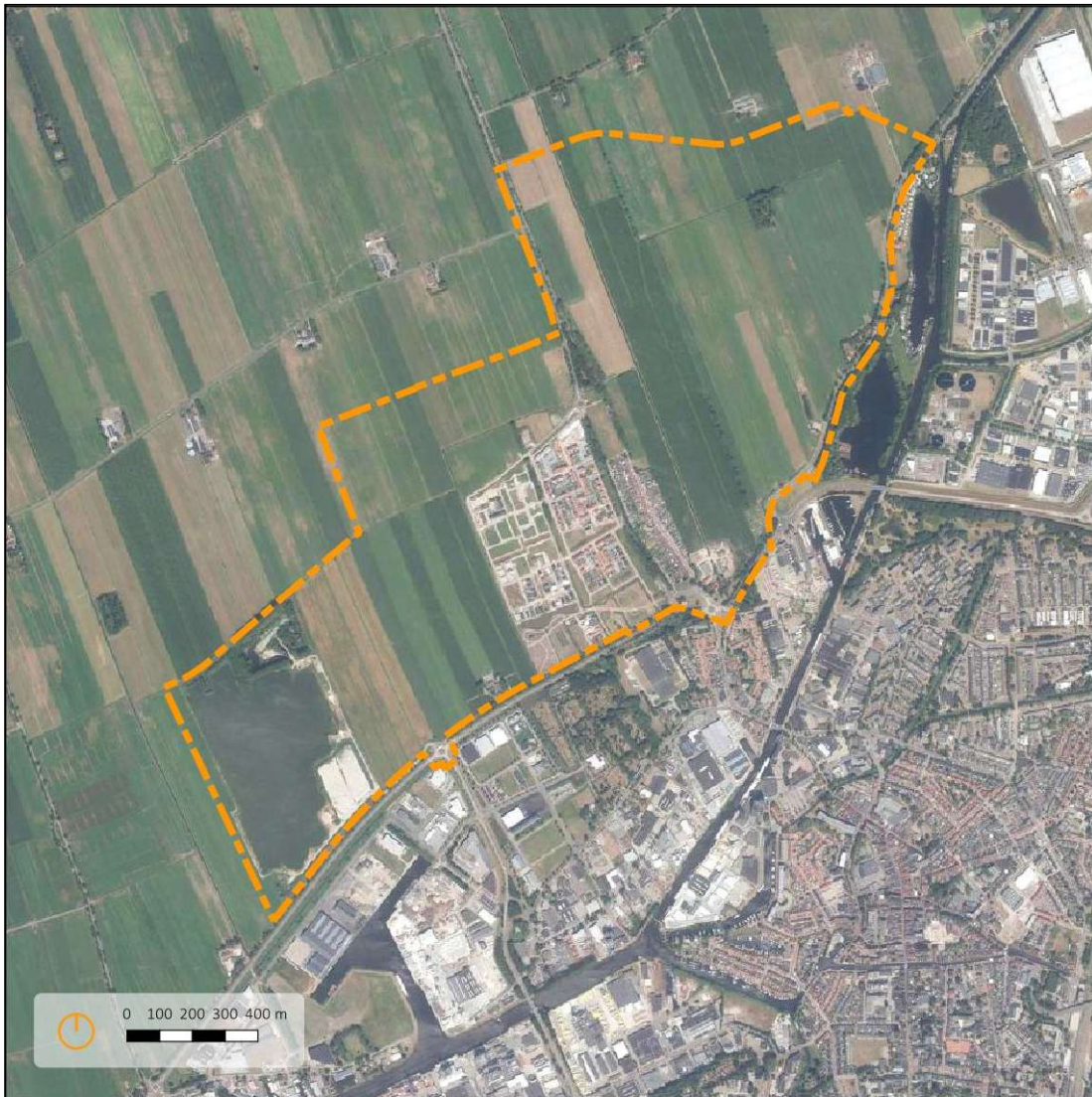
In Hoofdstuk 2 wordt het plangebied aangeduid waarvoor deze beleidsregel geldt. Dit begrenzing van dit gebied valt samen met het plangebied van het Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020'. In Hoofdstuk 3 zijn de fasering en het woningbouwprogramma (per fase) opgenomen. In Hoofdstuk 4 is beschreven op welke wijze natuurinclusief bouwen kan worden ingevuld.

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
- Steenwijkerstraatweg (N371)
- Het buitengebied van Meppel
- De provinciale grens tussen Overijssel en Drenthe



Figuur 1: Ligging plangebied Chw bestemmingsplan 'Meppel - Nieuwveense Landen 2020'

3. Wonen

3.1 Inleiding

Met uitzondering van de appartementen worden de percentages (per woningbouwcategorie) uit het woningdifferentiatieonderzoek als ambitie overeind gehouden. Dit betekent dat de uitkomsten van het woningdifferentiatieonderzoek het uitgangspunt is voor de uitwerking van volgende deelgebieden naar verkavelingsplannen. Dit geldt uiteraard voor de gemeentegronden binnen het plangebied, maar ook voor de gronden die in eigendom zijn van marktpartijen. Door in ieder geval vast te houden aan de minimumpercentages wordt gewaarborgd dat

Deze ambities worden niet langer door regels afgedwongen, maar moeten overeind worden gehouden in (anterieure) overeenkomsten met marktpartijen en het maken van goede prestatieafspraken. Bij globale bestemmingsplannen zonder eindbeeld (dus niet gebaseerd op een vastomlijnd verkavelingsplan) dient per initiatief het gewenste woningbouwprogramma te worden overeengekomen. De bandbreedtes zijn daarbij de leidraad.

3.2 Verkavelingsplan

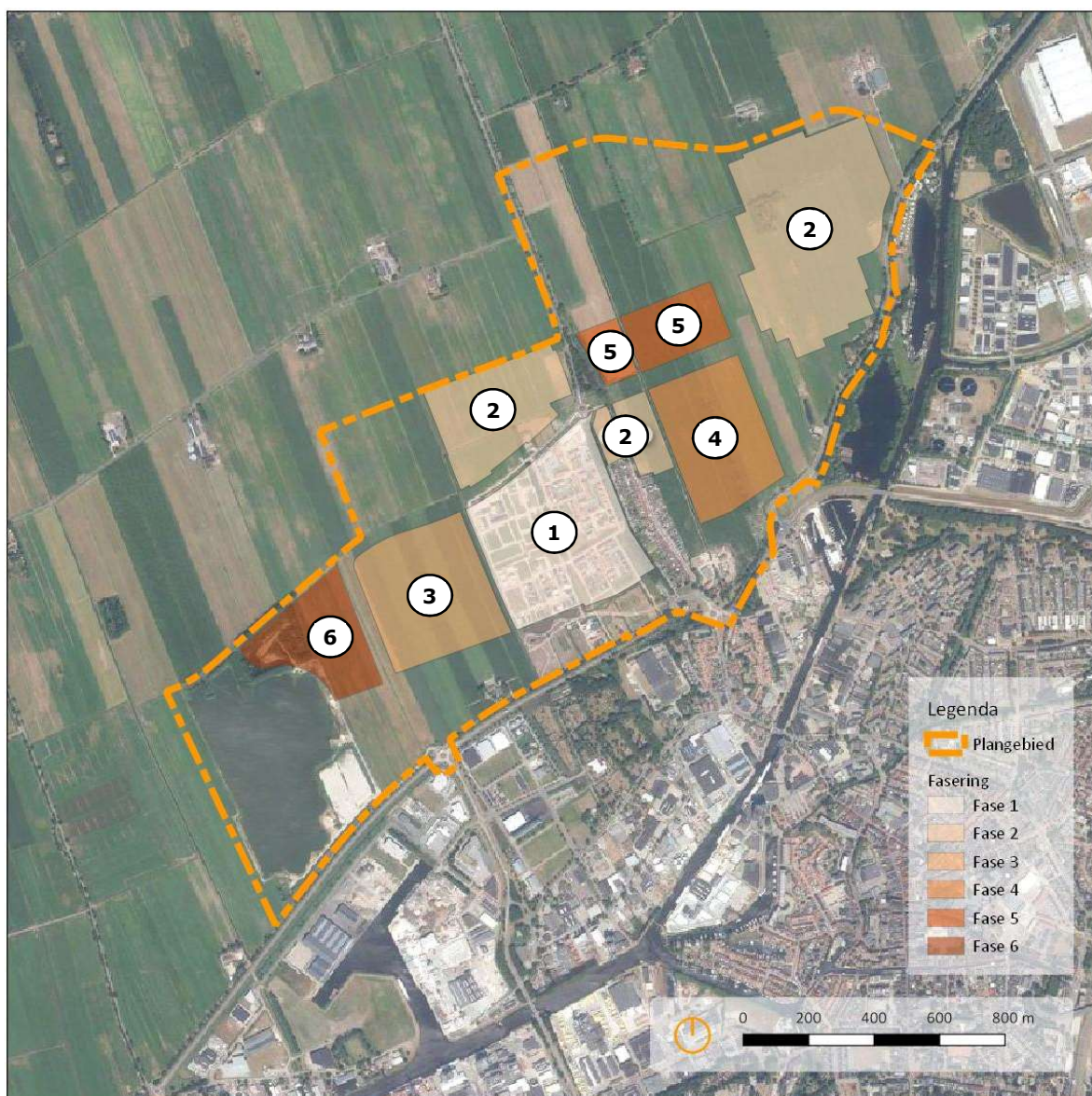
Het Chw bestemmingsplan maakt de verdere ontwikkeling van de woonwijk Nieuwveense Landen mogelijk. Het totale plangebied biedt ruimte aan maximaal 2.100 woningen. Dit is inclusief ongeveer 450 woningen die in het bestemmingsplan van Deelplan 1 al zijn bestemd. In totaal worden in het Chw bestemmingsplan dus circa 1.650 nieuwe woningen toegevoegd. Het in 2017 geactualiseerde stedenbouwkundig plan voor Nieuwveense landen gaat uit van een gebiedsindeling in een westelijk en oostelijk plangebied met daarin volgende 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 zes 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 waterhuishouding moet worden omgegaan is geborgd in deze beleidsregels. Het komt erop neer dat een volgende fase pas wordt gerealiseerd als ook sprake is van voldoende (tijdelijke) watercompensatie. 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. Om nog iets meer te sturen op de fasering van de woningbouw en om te voorkomen dat de woningbouw in het plangebied te verspreid wordt ontwikkeld wordt met dit document daar een regel aan toegevoegd dat woningbouw in een volgende fase niet eerder plaatsvindt dan nadat 80% van de beoogde woningbouw in de voorgaande fase is vergund.



Figuur 2: Fasering Nieuwveense Landen

3.4 Woningbouwcategorieën per fase

De verdeling huur/koop, welke woningbouwcategorieën en hun plek (de verkaveling) in het gebied is niet vastgesteld in de algemene regels van het Chw bestemmingsplan. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan dienen als inspiratiebron, en de uitgangspunten daarvan zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan. In de regels van het Chw bestemmingsplan is alleen vastgelegd dat er geen appartementen meer in de woonmilieus Broeklanden, Boshoven, Parkwonen en Waterwonen worden gebouwd. Alleen in het woonmilieu Centrumwonen en in het gemengd gebied voor de wijkvoorzieningen zijn nog appartementen toegestaan.

Voor de hele gemeente Meppel heeft woningdifferentiatieonderzoek plaatsgevonden. Dit onderzoek is opgenomen in de Woonvisie. De bandbreedtes uit het woningdifferentiatieonderzoek gelden als leidraad ontwikkeling en realisatie van woningbouwplannen, en deze is verwerkt in de grondexploitatie. Het uitgangspunt in de woonvisie is faciliteren in plaats van regisseren. In de woonvisie zijn de bandbreedte uit het onderzoek vertaald in de volgende woningbouwcategorieën:

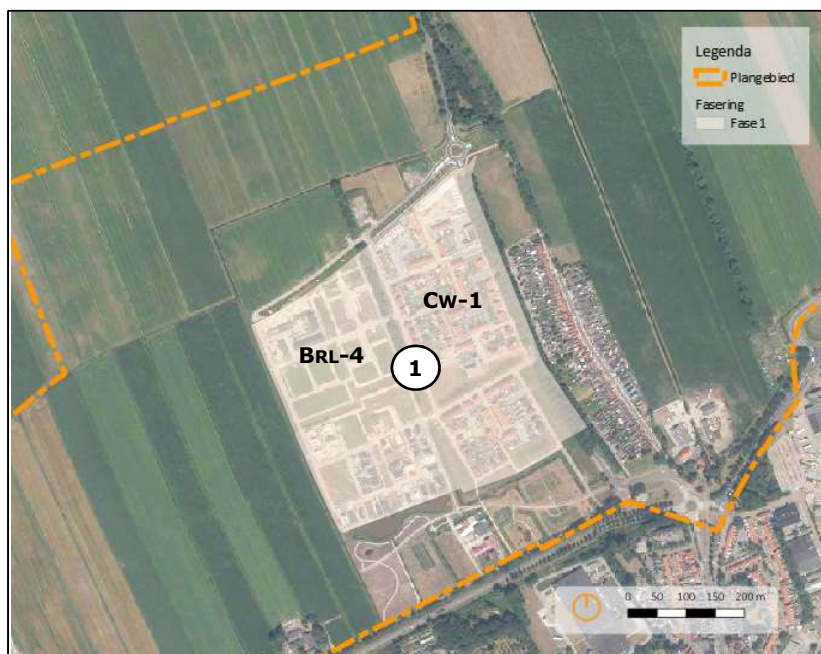
- sociale huurwoningen
- starterswoningen
- betaalbare woningen
- middelduur
- duur
- zeer duur
- koop appartementen

In welke vorm deze woningen kunnen worden gebouwd, zoals rij- twee onder een 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.

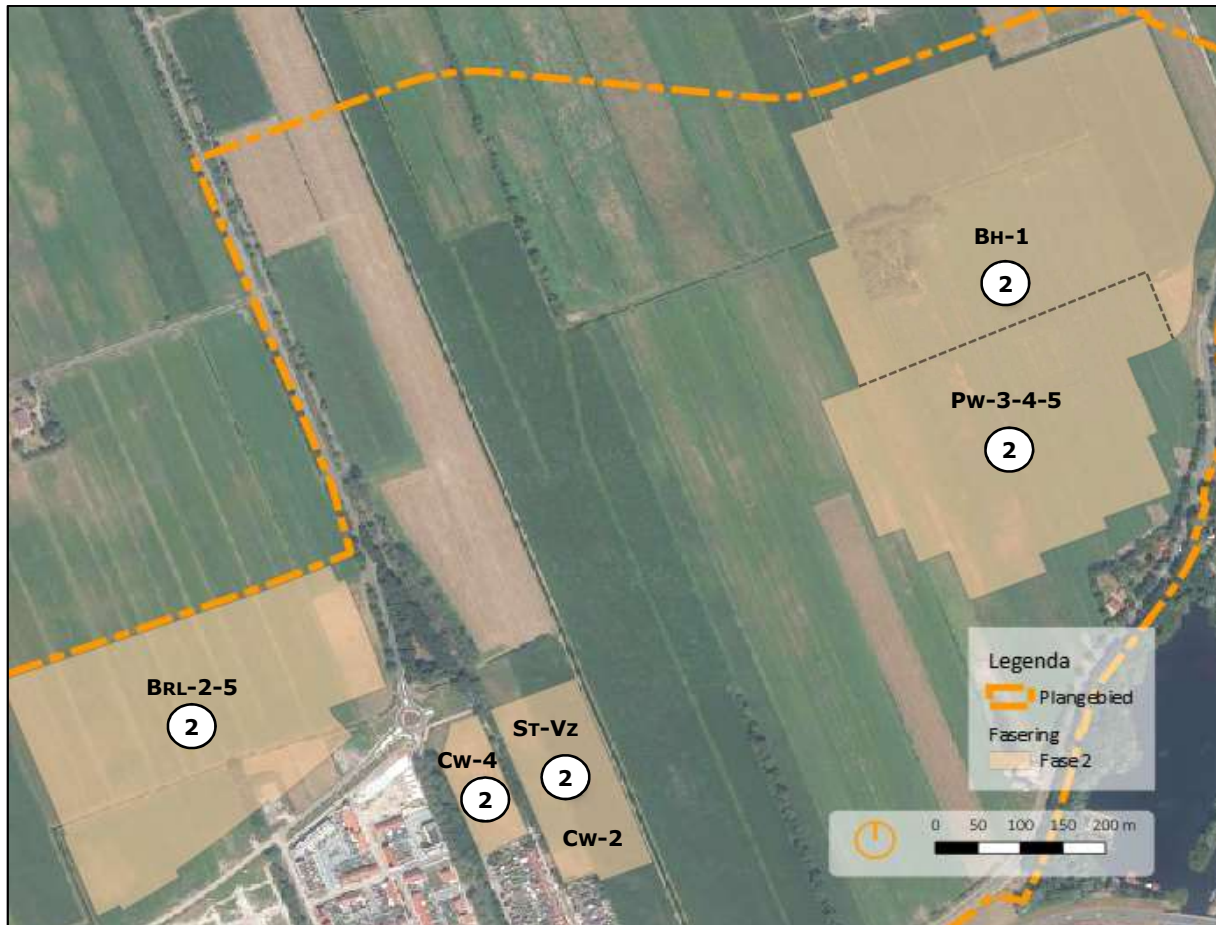
Fase 1

Fase 1 bestaat uit de bestaande woningen en in aanbouw zijnde nieuwbouwwoningen in Deelplan 1, te weten de woongebieden Centrumwonen (Cw-1) en Broeklanden (Brl-4). Aangezien de bouwgrond in deze deelgebieden inmiddels al is uitgegeven, worden in deze beleidsregel daarvoor geen extra regels voorgeschreven.



Fase 2

Fase 2 bestaat uit de volgende deelgebieden, te weten: de locatie van de wijkvoorzieningen (St-Vz) en Centrumwonen (Cw-2 en Cw-4) aan de noordkant van de Nijeveenseweg, het noordelijk deel van Broeklanden (Brl-2-5), en de nieuwe woongebieden Parkwonen (Pw-3-4-5) en Boshoven-1 (Bh-1) aan de oostkant van het plangebied van Nieuwveense Landen. De locatie van deze deelgebieden zijn met afkortingen aangeduid op onderstaande afbeelding.



In het deelgebied Centrumwonen is het goedkoopste woonmilieu gepland (met relatief veel rijtjeswoningen en huurwoningen). In dit deelgebied is een appartementengebouw toegestaan. Deze appartementen worden mogelijk gemaakt in het gebied wat in het Chw bestemmingsplan bestemd is voor centrumvoorzieningen. In Broeklanden wordt een mix van woonmilieus beoogd (rijtjeswoningen, twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen, huur en koop). In deze deelgebieden, die onderdeel zijn van fase 2 worden 353 woningen gerealiseerd. Deze woningen bestaan uit de volgende typering:

Eengezinswoningen:

- Sociaal: 71
- Starters: 42
- Betaalbaar: 82
- Middelduur: 54
- Duur: 47
- Zeer duur: 22

Appartementen:

Beleidsregel Wonen Nieuwveense Landen

- Koop: 35

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 worden de duurste woonmilieus (met relatief veel twee onder één kap- en vrijstaande woningen en koopwoningen) gerealiseerd. In de deelgebieden Boshoven en Parkwonen worden 249 grondgebonden woningen gerealiseerd.

Deze woningen bestaan uit de volgende typeringen:

Eengezinswoningen:

- Sociaal: 13
- Starters: 6
- Betaalbaar: 64
- Middelduur: 77
- Duur 67
- Zeer duur: 22

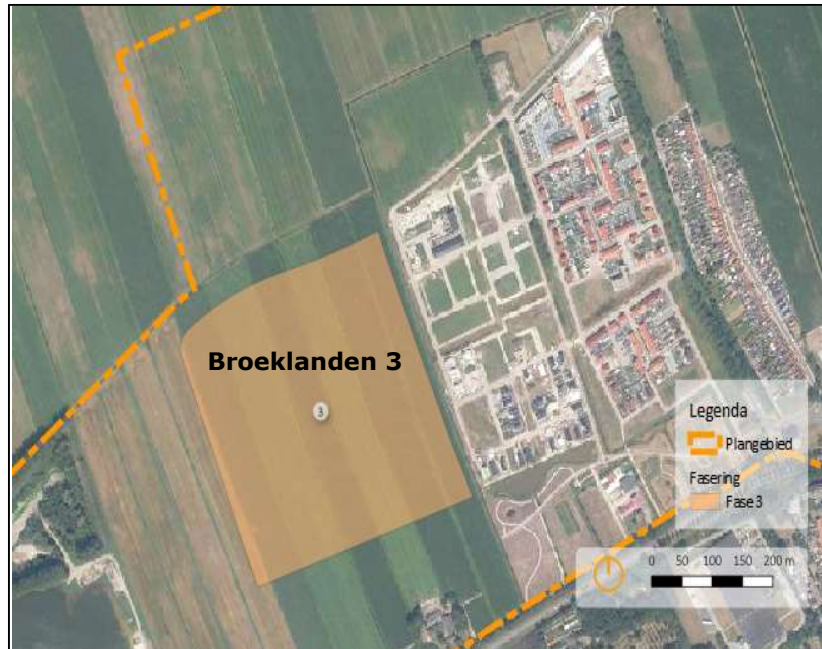
Fase 3

Fase 3 bestaat uit het westelijke deel van het deelgebied Broeklanden. In dit gebied wordt net als de rest van Broeklanden een mix van woonmilieus beoogd. Bestaande uit rijtjeswoningen, twee onder één kapwoningen en vrijstaande woningen, huur en koop. In dit deel van Broeklanden worden 283 woningen gerealiseerd.

Deze woningen bestaan uit de volgende typeringen:

Eengezinswoningen:

- Sociaal: 65
- Starters: 39
- Betaalbaar: 73
- Middelduur: 48
- Duur 43
- Zeer duur: 15



Fase 4

Fase 4 bestaat uit de deelgebieden Parkwonen en Centrumwonen. In fase 4 wordt het tweede deel van het deelgebied Parkwonen verder ontwikkeld. In dit deelgebied worden twee onder één kap en vrijstaande woningen, koopwoningen gerealiseerd. Met fase 4 wordt het deelgebied Centrumwonen afgerond, in dit deel van Centrumwonen zijn geen appartementen toegestaan. Wel wordt in dit deel een groot aantal sociale huurwoningen gerealiseerd.

In fase 4 worden in totaal 296 woningen gerealiseerd.

Deze woningen bestaan uit de volgende typeringen:

Eengezinswoningen:

- Sociaal: 66
- Starters: 37
- Betaalbaar: 75
- Middelduur: 88
- Duur: 25
- Zeer duur: 5



Fase 5

Met deze fase wordt het deelgebied Parkwonen afgerond. Hier worden koopwoningen bestaande uit twee onder één kap en vrijstaande woningen gerealiseerd. In dit deelgebied worden in totaal 163 woningen gerealiseerd, bestaande uit de volgende typeringen:

Eengezinswoningen:

- Sociaal: 34
- Starters: 17
- Betaalbaar: 27
- Middelduur: 55
- Duur: 23
- Zeer duur: 7



Fase 6

Fase 6 is de laatste fase van Nieuwveense landen die wordt gerealiseerd. Fase 6 bestaat geheel uit het deelgebied, Waterwonen. Waterwonen is het duurste woonmilieu van het gebied bestaande uit twee onder één kap- en vrijstaande woningen. In dit deelgebied worden geen (sociale)huurwoningen gerealiseerd. In deze fase worden 123 woningen gerealiseerd, bestaande uit de volgende typeringen:

Eengezinswoningen:

- Betaalbaar: 41
- Middelduur: 33
- Duur: 37
- Zeer duur: 12



4. Natuurinclusief bouwen

4.1 Inleiding

In de kadernotitie "Zo Doen We Groen" is de ambitie genoemd om 'aantbare 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 bedoelt: het zo goed mogelijk geschikt maken van een gebouw als onderdeel van het leefgebied voor stadssoorten. 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 stadssoorten 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 puntentoekenning. 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/terrein-inrichting dat samen uitkomt op minimaal 10 punten voor natuurinclusief bouwen.

Maatregelen bebouwing	Punten:
<i>Toepassen van nestgelegenheid voor stadsvogels aan de noord/oostzijde, waarbij geldt:</i>	
• Minimaal 2 nestgelegenheden; voor huismussen hoger dan twee meter geplaatst en/of voor gierzwaluwen hoger dan vier meter geplaatst mét een vrije aanvliegroute	5
• Een vogelvide in de plaats van een vogelschroot, bijvoorbeeld bij de onderste rij schuine dakpannen	5
• Per ingebouwde nestgelegenheid voor stadsvogels	5
<i>Toepassen van vleermuiskasten, waarbij geldt:</i>	
• Een inbouwkast voor vleermuizen op de zuidwestzijde, hoger dan vier meter geplaatst. De kast mag niet worden verlicht.	7
• Een vleermuiskast aan buitenzijde gevel op de zuidwestzijde, hoger dan vier meter geplaatst. De kast mag niet worden verlicht.	3

<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 zuidwest-zijde	5
• Overige maatregelen die aantoonbaar (volgens ecologisch deskundigenoordeel) waarde hebben voor een stadssoort 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 stadssoorten 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