

Adviesnota

Behandeld door: Projectleider	Datum: 20-5-2025	Vertrouwelijkheid: Openbaar	Verantw. Portefeuillehouder Wethouder Van Ulzen
		Besluit conform d.d.	Afdeling Ruimte Initiatief
		Besluit d.d.	Registratienummer 3020626

* Indien openbaar vertrouwelijke feiten opnemen in afzonderlijke bijlage.

Onderwerp

Samenwerkingsovereenkomst met vereniging 'CPO Duurzaam ontwerpen en bouwen in Boshoven- Meppel'

Advies

1. In te stemmen met de samenwerkingsovereenkomst met de vereniging 'CPO Duurzaam ontwerpen en bouwen in Boshoven- Meppel' inzake de realisatie van 38 woningen in het deelgebied Boshoven van Nieuwveense Landen;
2. Geheimhouding op te leggen ten aanzien van bijlage 7 – ledenregister, van de in beslisregel 1 genoemde samenwerkingsovereenkomst in verband met privacy wetgeving.
3. Wethouder van Ulzen te machtigen om de onder 1 genoemde samenwerkingsovereenkomst te ondertekenen.

Samenvatting

De gemeente Meppel gaat een samenwerkingsovereenkomst aan met de vereniging 'CPO Duurzaam ontwerpen en bouwen in Boshoven- Meppel' voor de ontwikkeling van 38 woningen in het deelgebied Boshoven van Nieuwveense Landen. In het deelgebied Boshoven is onder meer ruimte gereserveerd voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). 'CPO Duurzaam ontwerpen en bouwen in Boshoven- Meppel' is het tweede CPO-collectief dat met een concreet woningbouwplan aan de slag gaat. De volgende stap is het aangaan van een samenwerkingsovereenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst worden onder meer afspraken gemaakt over de rolverdeling, kosten en het vervolgproces met betrekking tot de planontwikkeling.

Aanleiding

De gemeente Meppel geeft in het deelgebied Boshoven van Nieuwveense Landen ruimte aan bijzondere woonvormen, waaronder collectief particulier opdrachtgeverschap (hierna: CPO). Tot 1 januari 2023 konden CPO initiatieven zich melden bij de gemeente Meppel. In vervolgesprekken is gekeken of sprake kan zijn van een ruimtelijk en financieel haalbaar plan dat past binnen de ambities en kaders voor Boshoven.

Vereniging 'CPO Duurzaam ontwerpen en bouwen in Boshoven- Meppel' heeft inmiddels een haalbaar plan voor 38 woningen ontwikkeld. Dit bestaat uit een mix van kleine vrijstaande woningen (4), kwadrantwoningen (11), rijwoningen (17) en twee-onder-een-kapwoningen (6).

Bij zowel de gemeente Meppel als bij de vereniging bestaat de behoefte om afspraken over het vervolgproces vast te leggen. Daartoe is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. Uiteindelijk zal de samenwerking uitmonden in een koopovereenkomst met de leden van de vereniging voor de levering van bouwrijpe grond.

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel

Uitvoering geven aan de gemeentelijke doelstelling om te voorzien in de woningbouwbehoefte voor verschillende doelgroepen in Nieuwveense Landen.

Argumenten

1.1 Het plan past binnen de ruimtelijke kaders

Het plan voor de 38 woningen past binnen het bestemmingsplan Nieuwveense Landen. De stedenbouwkundige opzet is afgestemd met het ontwerpteam voor Nieuwveense Landen.

Binnen Boshoven worden de verschillende initiatieven gescheiden door groene zones, waardoor ieder CPO de ruimte krijgt om een eigen identiteit te realiseren.

1.2 Vereniging 'CPO Duurzaam ontwerpen en bouwen in Boshoven- Meppel' voldoet aan de eisen voor een CPO-collectief

De vereniging 'CPO Duurzaam ontwerpen en bouwen in Boshoven- Meppel' heeft zich als zodanig ingeschreven bij de Kamer van Koophandel en is daardoor een rechtspersoon. Ze bestaat uit meer dan 5 leden en laat zich bijstaan door een professionele CPO-begeleider.

1.3 Gemeente werkt graag mee aan een woonconcept wat voornamelijk voorziet in betaalbare woningen

Door mee te werken aan dit woonconcept worden voornamelijk betaalbare woningen gerealiseerd door de uiteindelijke bewoners. In de koopovereenkomst wordt een zelfbewoningsplicht met ketting- en derdenbeding opgenomen. Hierdoor wordt speculatie tegengegaan en blijven woningen zoveel mogelijk beschikbaar voor particuliere kopers.

2.1 Het college is verplicht om persoonsgegevens te beschermen en mag deze niet openbaren

Op grond van de algemene verordening gegevensbescherming (AVG) is de Gemeente verplicht om persoonsgegevens te beschermen. Persoonsgegevens zijn onder andere naam, adres en woonplaats, zoals deze op de ledenlijst van Vereniging 'CPO Duurzaam bouwen in Boshoven- Meppel' zijn te vinden. Door geheimhouding op te leggen ten aanzien van deze bijlage, handelen we volgens de AVG.

3.1 Op grond van het Mandaat-, volmacht- en machtigingsregister van de gemeente Meppel kan een wethouder gemachtigd worden om een overeenkomst te ondertekenen

Uw college kan wethouder van Ulzen op grond van artikel 1.1 lid 1 van het Mandaat-, volmacht- en machtigingsregister gemeente Meppel 2023 nr. 1 machtigen voor de ondertekening. Met ondertekening wordt de eerste privaatrechtelijke mijlpaal van het proces gemarkeerd.

Kanttekeningen

1.1. Ontwikkelingen op de woningbouwmarkt kunnen een risico vormen voor de afname van grond

De vereniging heeft als taak om de 38 woningen toe te wijzen aan haar leden. Ontwikkelingen op de woningbouwmarkt, bijvoorbeeld de stijging van bouwkosten, kunnen ervoor zorgen dat leden van de vereniging niet meer in aanmerkingen kunnen of willen komen voor een bouwkaavel. Als uiteindelijk geen 38 woningen aan leden van de vereniging kunnen worden toegewezen, kan de samenwerkingsovereenkomst door de gemeente worden ontbonden.

1.2 Enkele kavels hebben uitzicht op achtererf of een voordeur tegenover een achtererf

De gemeenteraad heeft in het verleden besloten om geen aanvullend beeldkwaliteitsplan voor Boshoven vast te stellen. Hierdoor hebben ontwikkelende partijen meer vrijheid bij de uitwerking van hun plan. Tijdens het ontwerpproces is het CPO gewezen op de beperkte mate van ruimtelijke kwaliteit in sommige delen van het plan. Dit heeft geleid tot aanpassing van het plan, zodat nu sprake is van een acceptabel niveau maar niet van een plan met de hoogst mogelijke kwaliteit. De CPO vereniging is zich hiervan bewust en aanvaardt dit en wenst het plan conform bijlage 2 van de samenwerkingsovereenkomst te realiseren.

Integrale afstemming

Jurist grondzaken – team Economie en Regio

Planeconoom – team Economie en Regio

Projectsecretaris – team Ruimte Initiatief

Communicatieadviseur – team Advies

Financiën

In de samenwerkingsovereenkomst is een grondprijs per m² opgenomen. Deze grondprijs is residueel bepaald op basis van de Grondprijzennota 2024 en wordt nader vastgelegd in de nog op te stellen en te sluiten koopovereenkomst. De grondprijs past binnen grondexploitatie voor Nieuwveense Landen.

Effecten overige programma's

n.v.t.

Communicatie

Ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst vindt plaats tijdens een gezamenlijk moment in het bijzijn van een fotograaf. Na ondertekening zal er een persbericht rondgestuurd worden.

Uitvoering

Na besluitvorming kan de samenwerkingsovereenkomst door partijen worden ondertekend.

Bijlagen

1. Samenwerkingsovereenkomst vereniging 'CPO Duurzaam ontwerpen en bouwen in Boshoven- Meppel'