

BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Verslag inloopbijeenkomst 2 april 2025

Opdrachtgever: Gemeente Meppel

Projectnummer: P002789

Onderwerp: Verslag inloopbijeenkomst 2 april TAM-Omgevingsplan Danninge Erve Zuid, fase 2, 3e deelgebied

Datum: 2 april 2025

Auteur:

Aantal aanwezigen: ca. 90/100

Locatie: Dorpshuis De Schalle Nijeveen

Datum en tijd: 2 april 2025 20:00

Op woensdagavond 2 april heeft de eerste participatiebijeenkomst van het voorontwerp TAM-omgevingsplan Danninge Erve zuid 3^e deelgebied plaatsgevonden. Tijdens deze participatiebijeenkomst is het voorontwerp van het TAM-omgevingsplan voor Danninge Erve Zuid fase 2, 3^e deelgebied gepresenteerd. Er was een grote opkomst van omwonenden, dorpsgenoten en geïnteresseerden. Hieronder volgt een korte beschrijving van het programma en het verloop van de avond. Tussendoor is een pauze gehouden waarin ook de mogelijkheid was om vragen te stellen en de plannen te bekijken. De vragen die tijdens deze avond tussendoor plenair zijn gesteld en beantwoord, zijn geparafraseerd onderaan dit verslag opgenomen. De PowerPointpresentatie van de avond is als bijlage bij dit verslag opgenomen.

Opening en welkom door dorpsregisseur

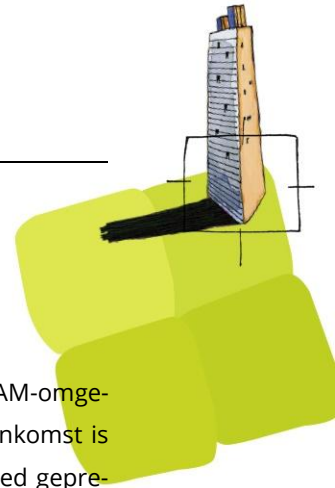
De dorpsregisseur leidt de avond en heet iedereen welkom. Tijdens de opening is door iemand uit de zaal onvrede geuit over de late aankondiging van de inloopbijeenkomst. Er wordt aangegeven dat de gemeente om deze reden van tevoren een tweede bijeenkomst heeft georganiseerd op 15 april.

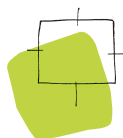
Welkomstwoord wethouder

De wethouder houdt een kort welkomstwoord en geeft aan aanwezig te zijn als aanhoorder.

Inleiding door gemeente

Tijdens de inleiding neemt de projectleider de zaal mee in de geschiedenis van Danninge Erve Zuid en legt uit hoe men voor het derde deelgebied tot de voorgenomen verkaveling is gekomen. Ook wordt ingegaan op het proces van planvorming en de manier waarop het plan raadpleegbaar is.





Toelichting op TAM-omgevingsplan door BügelHajema

De projectleider vanuit BügelHajema gaat dieper in op het TAM-omgevingsplan en geeft aan uit welke onderdelen dit bestaat. Ook gaat hij nog iets dieper in op de inhoud van het plan en geeft hij aan wat het stedenbouwkundig plan is en hoe dit zich verhoudt tot de regels in het TAM-omgevingsplan.

Toelichting procedure door gemeente

Er wordt aangegeven wat de procedurestappen zijn, hoe en tot wanneer op de plannen gereageerd kan worden en wanneer de stukken ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd.

Afsluiting door de dorpsregisseur

De dorpsregisseur vraagt of er nog vragen zijn en sluit de avond af.

Vragen

Hoe komen agrariërs met landbouwvoertuigen naar de landbouwgronden ten zuiden van het plangebied?

- De projectleider geeft aan dat de gemeenteraad een amendement heeft aangenomen om een ontsluitingsweg voor alle landbouwgronden ten zuiden van Nijeveen aan te leggen. Er wordt erkend dat de huidige situatie waarbij landbouwverkeer door de woonwijken rijdt niet wenselijk is. De ontsluiting van de landbouwgronden ten zuiden van Nijeveen heeft de volledige aandacht maar het is tot nu toe niet gelukt om een alternatieve ontsluiting aan te leggen.

Hoe hard is het stedenbouwkundige plan?

- Het omgevingsplan is het juridisch kader. Dit is wat juridisch geldt. Sommige punten uit het stedenbouwkundig plan zijn gekoppeld aan de regels, maar niet alles. De onderdelen met betrekking tot het uiterlijk van bouwwerken worden separaat geregeld.

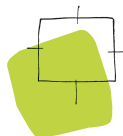
Waarom is het straatprofiel van De Vorrel niet opgetekend? Dat is voor bewoners wel echt een ding. Er zijn toezeggingen gedaan door de gemeente. Hoe gaan ze dit afhandelen?

- Terecht punt als dat er niet in staat. Dit wordt opgenomen in de ontwerpversie van de wijziging van het omgevingsplan.

Wanneer wordt het plan vastgesteld?

- Er wordt uitgegaan van Q4 vaststelling door de gemeenteraad.

Wanneer is de verwachting dat het plan klaar is? Wordt overal tegelijk gebouwd of zal dit in fases gebeuren?



- Fasering: Afhankelijk van hoe het economisch gaat in Nederland. Het doel is dat het project in 2029 echt klaar is. Maar of dat lukt ligt aan allerlei omstandigheden.

Huidige omgevingsplan is van kracht. Er zijn signalen en er wordt gesproken over verloting van kavels. Wat is nu de situatie?

- De gemeentelijke projectleider geeft aan dat de kavels nog niet in de verkoop zijn, want er is geen bouwtitel. Hij geeft aan te snappen dat hierover reuring is. De gemeente is wel in gesprek met verschillende partijen, onder andere met 2 CPO-verenigingen uit Nijeveen. Een CPO is één van de mogelijkheden om te stimuleren dat gebouwd kan worden. Er zijn nog geen afspraken over het aantal kavels en de prijzen van kavels. Dat volgt zodra er op grond van het omgevingsplan een bouwtitel is. Bij de CPO starters is er geloot, maar dat is interne aangelegenheid. Daar heeft de gemeente geen invloed op.

Voor ons als CPO is het handig om te weten wat het gaat kosten. Goed om te weten of het haalbaar is voor mensen. Is voor haar de reden waarom ze in een CPO zit. Is het überhaupt haalbaar dat het door kan gaan?

- Deze vraag is in de pauze persoonlijk beantwoord.

CPO is een goed initiatief: er is dus al een CPO voor senioren en voor junioren? Zijn er ook andere kavels beschikbaar naast de CPO's?

- De CPO's zijn ervoor bedoeld zodat gebouwd kan worden voor Nijeveners. De gemeente is met hen in gesprek, maar dat moet zijn weg nog vinden.

Dus het ligt al vast wat CPO moet worden en wat niet?

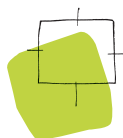
- Nog niet. Er zijn nog geen bouwplannen. De gemeente spreekt af en toe met CPO's, daarnaast zijn er kavels voor anderen.

Ik vind het verwarrend, stedenbouwkundig plan kan aan de kant worden gezet. Vervelende ervaringen met de gemeente. Ik hoop dat de gemeente woord houdt. Uitbreiding van 38 woningen, hoe hard is dat getal?

- Het plan is juridisch gemaximeerd op 80 woningen om een bredere woongroep van een woning te voorzien.

Hoe zeker is het dat de gemeente niet in zee gaat met een projectontwikkelaar? Wat is de zekerheid dat CPO kan gaan bouwen?

- Wij zijn op dit moment niet in gesprek met ontwikkelaars. Wij hebben gezegd dat beide CPO's worden gefaciliteerd. Dit is ook bestuurlijk zo afgesproken.



Dus een eventuele ontwikkelaar heeft geen kans?

- Nee zo werkt het niet. Wij gaan met de CPO's om tafel en de kavels die overblijven kunnen best bij een ontwikkelaar terecht komen. Vrijstaande woningen komen op gebruikelijke manier in de verkoop.

Rijwoningen, hoe kom je daarvoor in aanmerking? Projectontwikkelaar komt er wel?

- Naast de CPO's kunnen overige kavels voor particulieren of projectontwikkelaar in de markt komen.

Wordt het allemaal koop of ook huur?

- Koop en huur. Voor huur zijn verschillende vormen. Particuliere huur, sociale huur. Daar zijn gesprekken over gevoerd. We kunnen niet aantonen dat er behoefte is aan sociale huur. Het wordt niet uitgesloten maar de kans is niet groot dat er sociale huurwoningen komen.

Is CPO koop?

- Ja, CPO is koop.

In de stukken worden in het verkeersonderzoek de verkeerskundige aspecten van de dorpsweg onderzocht.

Er wordt niet ingegaan op veiligheid in de wijk. Hoe zit het met de doorstroming?

- Juridisch gezien kijk je naar de grote knooppunten. Stedenbouwkundig plan wordt gekeken naar de situering in de wijk. Verkeer in de wijk (veiligheid) zal worden meegenomen in de motivering.

Zijn wijzigingen in het huidige plan nog mogelijk?

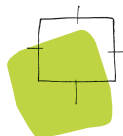
- Ja dat kan zeker.

Worden er ook aanpassingen gedaan in de huidige bestaande wijk? Er komen meer auto's en dan wordt het risico groter dat er wat gaat gebeuren. Kunnen daar ook aanpassingen voor gedaan worden?

- Er zijn verkeerskundigen op het gemeentehuis, daar kunnen we altijd over in gesprek.

In het oorspronkelijke plan was voorzien in een fietsverbinding richting Meppel. Zit deze nog wel in het nieuwe plan?

- De fietspaden rondom het plan zoals die in het huidige plan staan blijven bestaan. In de stedenbouwkundige verkenning uit 2023 staat in een bijzin dat het uitnodigt om een fietsverbinding door de weilanden tussen Nijeveen en Meppel aan te leggen. Hiervoor zijn geen plannen bekend. Zou een goede zienswijze zijn om er over na te denken.



De ervaring is nu dat aan vrije kavels veel eisen worden gesteld aan tuinrichting en erfafscheidingen. Punt voor zorg als we zien hoeveel rijtjeswoningen in dit plan staan. Hierover is een zorg uitgesproken.

Het gaat mij om de vorm raadplegen. Wij begrijpen de CPO's, maar wij als bestaande bewoners hebben de behoefte dat de wensen en bedenkingen voor de huidige indeling serieus genomen worden. Ter indicatie: Wij hebben in 2018 woning gekocht als zijnde zichtlocatie. Hiervoor hebben we aanpassingen aan de woning moeten doen om te voldoen aan de eisen. Ik hoop dat de opmerkingen die er gaan komen serieus opgepakt gaan worden.

Daarop aansluitend: Wij hebben al twee jaar een oproep gedaan om het plan bij te schaven. We doen een oproep om actiever te participeren in de vormgeving van het plan.

Laatste opmerkingen: Landbouwverkeer en wijkbewoners, daar moet echt afstemming over komen. Er is niet over nagedacht, dus gaat helemaal verkeerd. Zorg dat ontsluiting goed geregeld is.

- De gemeentelijke projectleider geeft aan dat als de behoefte er is dit kenbaar kan worden gemaakt in een overlegreactie.

AGENDA

Opening

Welkomstwoord

Inleiding

Voorontwerp TAM-omgevingsplan

Procedure

Pauze

Vragen, suggesties, meningen

Sluiting

Inleiding (1)

- deelgebied 3 van Danninge Erve Zuid II
- nieuwe verkaveling november 2022
- eerder gesprekken met omwonenden
- bestemmingsplan is nu omgevingsplan
- inzien op <https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/zoeken/document>

Inleiding (2)

- 2 participatiemomenten voorontwerp TAM-omgevingsplan
- participatievorm “raadplegen”
- inspraakformulieren
- inspraakreacties mogelijk van 26 maart tot 6 mei 2025
- participatieverslag

Voorontwerp TAM-omgevingsplan (1)

- Wijziging van het omgevingsplan
 - Vervangt voor het 3e deelgebied de regels uit 'Bestemmingsplan Nijeveen - Danninge Erve Zuid, fase 2'.
- Kader voor nadere uitwerking
- TAM-omgevingsplan
- 38 extra woningen mogelijk

Voorontwerp TAM-omgevingsplan (2)

- Motivering
- Regels
- Verbeelding
- Stedenbouwkundig plan en Beeldkwaliteitsplan



Legenda:

-  Bebouwing
-  Berging
-  Uitgeefbaar kavel
-  Weg
-  Voetpad
-  Fietspad
-  Voorgesteld fiets verbinding nader uit te werken
-  Parkeerplaats
-  Achterpad
-  Groen
-  Waterberging nader uit te werken
-  Water
-  Water talud
-  Hagen
-  Bomen



Schaal - 1:2500



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Voorontwerp TAM-omgevingsplan (3) Procedure

- Voorontwerp
- Ontwerp
- Vaststelling