

Adviesnota

Behandeld door: [REDACTED]	Datum: 17 november 2022	Vertrouwelijkheid: Openbaar	Verantw. Portefeuillehouder Wethouder Van Ulzen
		Besluit conform d.d.	Afdeling Ruimte Initiatief
		Besluit d.d.	Registratienummer 1657713/1701766

Onderwerp

Wijzigen bestemming naar 'wonen' ten behoeve van flexwonen op de Dorpsstraat 157 te Nijeveen.

Advies

1. Geen medewerking te verlenen aan het planologisch mogelijk maken van een woonbestemming ten behoeve van tijdelijke huisvesting voor maximaal 2 jaar per persoon in het voormalig restaurant 'De Nije' aan de Dorpsstraat 157 te Nijeveen.

Samenvatting

Het college heeft besloten om geen medewerking te verlenen aan het planologisch mogelijk maken van een permanente woonbestemming met circa 20 wooneenheden voor tijdelijke huisvesting aan de Dorpsstraat 157 te Nijeveen, omdat er niet wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat en dus een goede ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Nuver wonen heeft het pand aan de Dorpsstraat 157 te Nijeveen gekocht om daar tijdelijke huisvesting van maximaal twee jaar per persoon te realiseren. De initiatiefnemer wil de locatie hier permanent voor bestemmen. De initiatiefnemer wil een interne verbouwing in het pand doorvoeren om dit mogelijk te maken. Er is vraag naar flexwoningen binnen de gemeente Meppel en daarom heeft de initiatiefnemer een principeverzoek tot medewerking ingediend.

Beoogd (maatschappelijk) effect/ doel

Binnen de gemeente Meppel is het van belang dat initiatieven voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Dat betekent dat er moet worden aangetoond dat een initiatief hieraan bijdraagt én hieraan kan voldoen. Met het geven van een negatief advies op dit initiatief wordt er voorkomen dat er een woonbestemming komt op een locatie die niet voldoet aan een goed woon- en leefklimaat.

Argumenten

1.1 De locatie voldoet niet aan een goed woon- en leefklimaat

Het is belangrijk om te voldoen aan een goed woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Volgens het milieuonderzoek van de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe wordt er niet voldaan aan de normen en eisen voor een goed woon- en leefklimaat binnen een woonbestemming.

Dit onderzoek geeft aan dat de geluidsnormen ruimschoots worden overschreden. Dit is zowel het geval voor de kant van de rijksweg A32 als de Dorpsstraat zelf. De overschrijding geldt voor alle zijden van het gebouw. Ook speelt er geurhinder van de naastgelegen veehouderij aan de westkant van de locatie.

Daarmee worden geurnormen en -afstanden niet gehaald, tenzij de naaste agrariërs worden belemmerd in hun functioneren.

Er vergt bouwkundig een grote aanpak om te wapenen tegen met name geluid. De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RvO), een onderzoekende partij die door de initiatiefnemer is aangedragen en welke de gemeente officieel heeft opgepakt om mee in gesprek te gaan, gaf daarbij aan dat het wapenen tegen deze omgevingsaspecten niet wordt gered met een interne verbouwing alleen, zoals gewenst door de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1.1 Er is vraag naar flexwoningen

Er wordt binnen de gemeente Meppel gezocht naar locaties om dit soort initiatieven te realiseren. Er is in de Meppelse maatschappij veel vraag naar wonen op tijdelijke basis, voor bijvoorbeeld twee jaar.

1.2 Onderzoek wijst uit dat het binnen de wet mogelijk is om tijdelijk te wonen op deze locatie

Deze adviesnota is gericht op advies vanuit de ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer heeft een extra onderzoek ingesteld om te kijken of het toch mogelijk is om haar initiatief uit te voeren. Dit onderzoek is een reactie op het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe. De *Rijksdienst voor Ondernemend Nederland* ondersteunt *Taskforce Nieuwbouw woningcorporaties* om knelpunten voor het bouwen van flexwoningen en sociale huurwoningen aan te pakken. Deze beoordeelt dat het binnen de wettelijk mogelijk is om voor 10 jaar tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan via een kruimelregeling. Via deze weg hoeft er niet getoetst te worden aan de Wgh (milieunormen). De initiatiefnemer heeft geen tijdelijkheid voor haar initiatief opgenomen.

De afweging ligt ondanks deze mogelijkheid bij de gemeente, vermeldt het rapport. Deze moet dan wel motiveren waarom er sprake is van een goed woon- leefklimaat. Het rapport is bijgevoegd in de bijlagen.

Dat er binnen de wet mogelijkheden liggen voor maximaal 10 jaar, wil niet zeggen dat er een gezonde en goede woonlocatie wordt gerealiseerd met de huidige plannen. Daarnaast is het niet de intentie van de initiatiefnemer om een tijdelijke vergunning te verkrijgen.

1.3 Kanttekening portefeuillehouder

Flexwonen voorziet onomstotelijk in een behoefte. De landelijke hectiek rondom de woonopgave, en het lokale woningmarktbehoefte onderzoek geeft hiertoe houvast. Tegelijkertijd bestaat een positieve plicht om een veilig woon- en leefklimaat te bevorderen. In casu zijn er twee aspecten waarop een negatieve besluit wordt voorgesteld. Dit betreffen geluid en geur. Het afwijzen van dit principeverzoek op de twee bovengenoemde aspecten is prematuur. In de huidige tijd dient er te worden gekeken naar mogelijkheden. Het externe advies van Prof. dr. ir. [REDACTED] geeft aan dat er mogelijkheden zijn om positief te kunnen besluiten. Hiervoor zijn er

mitigerende maatregelen en voorwaarden nodig om een beter woon- en leefklimaat te kunnen borgen. Dit betreft een nadere uitwerking naar aanleiding van een principe besluit. Op basis van het externe advies raakt dit voorgesteld besluit daarmee ook de grondhouding van het bestuursorgaan in het kader van dergelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Naar oordeel van portefeuillehouder is het aan de initiatiefnemer om te beoordelen of de mitigerende maatregelen het waard zijn om een dergelijke ontwikkeling mogelijk te maken. Dit dient niet bij voorbaat uitgesloten te worden. Hierbij dient te worden meegewogen dat het tijdelijk wonen, voor maximaal twee jaren betreft. In een eventuele uitwerking dienen risico's voor rekening van initiatiefnemer te zijn. Een positief principeverzoek is geen afgeronde zaak. Het creëert echter een 'ja mits' situatie. Daarmee worden ondernemerschap en nieuwe initiatieven een warm hart toegedragen.

Integrale afstemming

Intern:

█ – Beleidsadviseur wonen
█ – Beleidsadviseur Ruimtelijke ontwikkelingen

Extern:

Regionale Uitvoeringsdienst Drenthe
Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties/Rijksdienst voor Ondernemende Nederland (RvO)

Financiën

Voor het in behandeling nemen van het principeverzoek zijn leges verschuldigd. Deze zijn conform de Legesverordening Meppel 2022.

Effecten overige programma's

Geen effecten

Communicatie

De initiatiefnemers worden door middel van de bijgevoegde brief op de hoogte gesteld van uw principebesluit.

Bijlagen

1. Brief besluit college naar initiatiefnemer
2. Bevindingsrapport RvO: Mogelijkheden voor tijdelijke woningbouw op locatie Dorpsstraat 157 te Nijeveen, gemeente Meppel
3. RUD milieuonderzoek: Integraal advies
4. RUD milieuonderzoek: Geluidsadvies