Gemeente Meppel

Agendapunt: 4.1

Vertrouwelijkheid: Openbaar

Meppel.

Aan de Gemeenteraad.

Raadsvoorstel nr. 2007820

Onderwerp:
Adviesrecht bij vergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) "het uitbreiden van de woonkamer met aansluitend bouwen van zeven zorgappartementen".

Voorgesteld besluit:
1. Het college van burgemeester en wethouders in overweging te geven de aangevraagde omgevingsvergunning voor een BOPA "het uitbreiden van de woonkamer met aansluitend bouwen van zeven zorgappartementen" op Dorpsstraat 57-59 te verlenen.

Inleiding:
Het college van B&W heeft op 20-06-2024 een vergunningsaanvraag ontvangen van Bouwbedrijf Scheenstra B.V. namens Zorgvilla Nova. Op 29 augustus heeft het college van B&W de gemeenteraad verzocht een bindend advies te geven.

Het initiatief betreft het uitbreiden van de woonkamer en het toevoegen van zeven zorgappartementen aan Dorpsstraat 57-59 te Nijeveen. Op Dorpsstraat 57-59 is momenteel zorgvilla Nova gevestigd. Deze zorgvilla biedt vierentwintig uurs zorg aan een doelgroep van zowel fysiek als verstandelijk beperkte mensen op basis van de Wet langdurige zorg (Wlz). De vraag naar dergelijke zorg in Nijeveen is dermate hoog dat zorgvilla Nova wil uitbreiden. Zorgbehoevenden in Nijeveen willen graag in het dorp blijven wonen. Om dit mogelijk te maken wil de villa uitbreiden naar het noorden van het perceel, in het verlengde van de huidige bebouwing, door de woonkamer uit te breiden en zeven extra zorgappartementen toe te voegen.

Het verzoek is in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Het hoofdgebouw wordt buiten het bouwvlak uitgebreid.

Beoogd (maatschappelijk) effect
Met het realiseren van zeven zorgappartementen wordt ingegaan op de huidige vraag naar zorgappartementen in Nijeveen.

Argumenten
1.1 Het verzoek voorziet in een behoefte
In de dorpskern zijn woningen voor senioren nodig, dicht bij alle voorzieningen. De Dorpsstraat ligt nabij een groot scala aan voorzieningen. De vraag naar senioren(zorg)woningen zal naar 2030 door blijven stijgen. Om te voorzien in deze behoefte moet er op tijd een adequaat aantal woningen voor deze doelgroep toegevoegd worden.

Op dit moment wonen er 9 zorgbehoevenden in zorgvilla Nova. Het initiatief voorziet in een uitbreiding naar een totaal van 16 bewoners. Om deze extra bewoners te kunnen huisvesten is de initiatiefnemer voornemens om de gezamenlijke woonkamer uit te breiden en 7 extra woningen toe te voegen.

Zowel de woonzorgvisie van provincie Drenthe als de bouwstenennotitie wonen van gemeente Meppel onderstrepen dat er nu nog geen tekort is aan 24-uurszorg voor ouderen. De behoefte hiervoor groeit echter wel door richting 2030. Geclusterde woonvormen zoals zorgvilla Nova bieden een goede optie tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis in.

1.2 De ontwikkeling past binnen gemeentelijk beleid
In de woonzorgvisie staat dat voor geclusterde woonvormen, zoals zorgwoningen voor senioren, gezocht moet worden naar inbreidingslocaties.

Uit de Structuurvisie Meppel 2030 blijkt vervolgens dat woonruimte voor senioren moet plaatsvinden nabij voorzieningen. Dit houdt in dat binnen Nijeveen vooral gekeken moet worden naar inbreidingslocaties.

Villa Nova is in bezit van een ontheffing voor beschermd wonen. Zodoende past de (uitbreiding van) de activiteit binnen de regels het omgevingsplan.

1.3 De ontwikkeling in stedenbouwkundig inpasbaar
Het plan voorziet in een verdubbeling van de bebouwde oppervlakte van het perceel. Deze bebouwing zal geplaatst worden in het verlengde van de bestaande zorgvilla en geheel buiten het bouwvlak vallen.

De Dorpsstraat is deel van de oude lintbebouwing van Nijeveen. De zichtlijn vanaf de Dorpsstraat zal niet verder beperkt worden door dit gebouw langer te maken naar het noorden toe, doordat het een vrij smal pand betreft. Verder sluit de ontwikkeling aan op de omliggende bebouwing, doordat deze aangesloten zal worden op de bestaande bebouwing en gerealiseerd zal worden in vergelijkbare stijl. Daarnaast zijn aan de Dorpsstraat lange smalle gebouwen niet uitzonderlijk.

Het plan past binnen de bouwvoorschriften van het omgevingsplan. Enkel het bouwen buiten het bouwvlak is strijdig met het omgevingsplan.

1.4 Er is voldoende parkeergelegenheid
De vergroting van de zorgvilla zal de parkeerdruk verhogen. Voor zorgvilla's kan uitgegaan worden van een parkeernorm van 0.6. Met een totaal van 15 woningen betekent dit 9 parkeerplaatsen. Deze hoeveelheid parkeerplaatsen wordt ten minste gerealiseerd in het plan. Hiermee is het plan passend binnen het parkeerbeleid van gemeente Meppel.

Kanttekeningen

1.1 Advisering van externe partijen volgt nog

Het daadwerkelijk vergunnen van de BOPA is pas mogelijk als ook op gebied van veiligheid, milieu en welstand een akkoord is op de plannen. Dit externe overleg maakt onderdeel uit van de verdere afhandeling van de aanvraag omgevingsvergunning door het college, en is nu nog niet beschikbaar.

1.2 De technische aspecten worden niet bij het adviesrecht behandeld
De inhoudelijke behandeling van deze BOPA aanvraag concentreert zich op de planologische aspecten. Het college toetst de technische aspecten van de aanvraag aan de kaders van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

1.3 De bebouwing op het perceel neemt fors toe
De bebouwing zal naar het noorden toe uitgebreid worden, buiten het bouwvlak. Het plan voorziet in een verdubbeling van de bebouwing op het perceel, een forse toename van de bouwmassa.

Integrale afstemming

- Regisseur fysiek domein, Team Ruime Initiatief
- Beleidsadviseur Ruimtelijke Ontwikkelingen, Team Ruimte Initiatief
- Uitvoeringsregisseur fysiek domein, Team Ruimte Initiatief
- Beleidsregisseur sociaal domein, Team Vitaliteit
- Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkelingen, Team Ruimte en Initiatief
- Verkeerskundig adviseur, Team Ruimte Initiatief

Financiën
Het geven van advies aan het college van B&W kent geen financiële gevolgen.

Voor een besluit op de aanvraag omgevingsvergunning voor een BOPA worden door het college van B&W bij de initiatiefnemer leges in rekening gebracht, vastgesteld op het bedrag van €907.

Samen met het verlenen van de omgevingsvergunning wordt een nadeelcompensatieovereenkomst gesloten.

Effecten overige programma's
Niet van toepassing.

Communicatie
De initiatiefnemer heeft de omwonenden op de hoogte gesteld van het plan en deze uitgenodigd voor een bewonersbijeenkomst. Er is met de omwonenden gesproken over de plannen en details die nog niet bekend waren en geluisterd naar hun zorgen.

Na het nemen van het besluit door de gemeenteraad zal het raadsbesluit worden toegezonden aan het college.

Uitvoering
Na het nemen van het besluit door de gemeenteraad zal het raadsbesluit worden toegezonden aan het college. Het college neemt een besluit op de aanvraag.

Effecten op pijlers duurzaamheid
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. Ruimtelijke onderbouwing "September 2024 BOPA onderbouwing Nijeveen, Dorpsstraat 57,59"
2. Participatieverslag "Notulen overleg met omwonenden Dorpsstraat 59-57 Nijeveen"

De agendacommissie d.d. 16 september 2024,

W.J. Spoelstra	C. Bijl
griffier	voorzitter