

Agendapunt: 6.2

Meppel, 25 oktober 2022

Aan de Gemeenteraad.

Vertrouwelijkheid:
Openbaar

Raadsvoorstel nr.
1673790

Onderwerp:

Vaststellen paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting en partiële herziening beheersverordening woningsplitsing en woningomzetting

Voorgesteld besluit:

1. Het paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting met planidentificatie NL.IMRO.0119.Wonen2022-BPC1 ongewijzigd vast te stellen;
2. De partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen woningsplitsing met planidentificatie NL.IMRO.0119.bedrijventerreinen-BVC1 vast te stellen.

Inleiding:

In de gemeente Meppel is het in veel gevallen planologisch mogelijk om een wooneenheid te splitsen in meerdere wooneenheden. Vanuit de geldende bestemmingsplannen en beheersverordening is hier weinig sturing op mogelijk. Daarbij is een groeiend aantal situaties, waarbij overlast ontstaat, waarneembaar. Met het paraplubestemmingsplan en de herziening van de beheersverordening wordt voor de gehele gemeente dezelfde regeling van kracht, die het splitsen van woningen in de basis tegengaat. Ook bevat het een regeling, waarmee onder voorwaarden wel medewerking verleend kan worden, wanneer dit wel gewenst is.

Beoogd (maatschappelijk) effect

Het splitsen van woningen en omzetting naar kamerbewoning reguleren, zodat overlastsituaties zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen.

Argumenten

1.1 Het paraplubestemmingsplan biedt een passend planologisch regime.

Het paraplubestemmingsplan bestaat uit een set regels die aanvullend werkt op de geldende bestemmingsplannen, waarin geen regeling voor woningsplitsing is opgenomen. Bevat een bestemmingsplan wel een regeling, dan wordt die vervangen door deze nieuwe regels.

Centraal staat de regel die stelt dat er niet mag worden gebouwd indien dit leidt woningsplitsing, woningomzetting en/of kamerbewoning. In het daarop volgende artikel is bepaald dat van deze bouwregel kan worden afgeweken, wanneer aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. Deze afwijking is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

1.2 De nieuwe regelingen zijn nodig om overlastsituaties te voorkomen.

In de gemeente Meppel is het in veel gevallen planologisch mogelijk om een wooneenheid te splitsen in meerdere wooneenheden. Wanneer een bestemmingsplan of beheersverordening splitsing of omzetting toestaat kan dit niet tegengehouden worden. Woningssplitsing of omzetting naar kamerbewoning is niet in alle situaties wenselijk. De druk op de omgeving neemt hierdoor toe, wat niet in iedere situatie aanvaardbaar is. De nieuwe regeling biedt de mogelijkheid om per geval af te wegen of woningsplitsing of omzetting naar kamerbewoning ruimtelijk aanvaardbaar is in relatie tot de omgeving.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van het ontwerp

Het paraplubestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Van de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen is geen gebruik gemaakt. Ook is er geen andere aanleiding om het plan inhoudelijk te wijzigen ten opzichte van het ontwerp. Van het waterschap DO Delta en van de Provincie Drenthe is een schriftelijke reactie ontvangen, waarin zij aangeven geen opmerkingen te hebben over het ontwerp van het parapluplan.

2.1 De partiële herziening van de beheersverordening kan vastgesteld worden.

Anders dan bij een bestemmingsplanprocedure, geldt er voor een beheersverordening geen verplichte voorbereidingsprocedure, waardoor deze niet als ontwerp ter inzage is gelegd. Wel is er in de toelichting van het paraplubestemmingsplan melding van gemaakt dat er oor het geheel van de beheersverordening een partiële herziening werd voorbereid. De partiële herziening van de beheersverordening voorziet in een vergelijkbare regeling als het paraplubestemmingsplan.

Kanttekeningen

1.1 De VECM vreest voor een belemmering van ontwikkelingen in het centrum als gevolg van deze herziening.

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan heeft een gesprek plaatsgevonden tussen wethouder Van Ulzen en een vertegenwoordiging van de Vereniging Eigenaren Centrum Meppel (VECM). Zij vrezen dat het paraplubestemmingsplan ontwikkelingen in het centrum van Meppel onnodig belemmert. Met name de parkeerregels worden als belemmerend ervaren. Het is begrijpelijk dat ondernemers liever minder regels zien. Maar zoals ook uitgelegd in dit gesprek zijn regels nodig om grip te krijgen op woningsplitsing en woningomzetting, om ongewenste situaties te kunnen voorkomen. Voor zover de parkeernormen een belemmering vormen voor een ontwikkeling, komt dit voort uit de geldende nota parkeernormen. Deze eisen worden met dit paraplubestemmingsplan niet verzwaaard.

Integrale afstemming

Team Advies

Financiën

Deze plannen betreffen geen concrete initiatieven waarbij kosten of kostenverhaal aan de orde zijn.

Effecten overige programma's

n.v.t.

Communicatie

Na vaststelling wordt dit besluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Meppeller Courant Huis aan Huis.

Uitvoering

Tegen het paraplubestemmingsplan bestaat gedurende zes weken na publicatie de mogelijkheid om beroep in te stellen. Tegen de partiële herziening van de beheersverordening is geen beroep mogelijk.

Effecten op pijlers duurzaamheid

n.v.t.

Bijlagen

- Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting
- Partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen woningsplitsing
- Concept Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Kastelein

R.T.A. Korteland