

Partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen woningsplitsing

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planvorm	4
1.3 Plangebied	4
1.4 Leeswijzer	5
Hoofdstuk 2 Beleid	6
2.1 Relevant beleid	6
Hoofdstuk 3 Juridische toelichting	7
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	9
4.1 Omgevingsaspecten	9
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
4.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid	9
Regels	11
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	12
Artikel 1 Begripsbepalingen	12
Artikel 2 Van toepassing verklaring	13
Hoofdstuk 2 Algemene regels	14
Artikel 3 Anti-dubbeltelregeling	14
Artikel 4 Algemene bouwregels	15
Artikel 5 Algemene gebruiksregels	16
Artikel 6 Overige regels	17
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	18
Artikel 7 Overgangsrecht	18
Artikel 8 Slotregel	20

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de gemeente Meppel is het planologisch mogelijk om een wooneenheid te splitsen in meerdere wooneenheden. Van woningomzetting is sprake wanneer een woning bijvoorbeeld wordt omgezet naar kamergewijze verhuur. Op het moment dat een woning wordt gesplitst is sprake van het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen. Bij kamerbewoning gaat het om het bewonen van een kamer in een woonhuis. Hierbij kan de kamer niet als zelfstandige wooneenheid worden aangemerkt. Vanuit de gemeente Meppel is hier momenteel weinig sturing op. Daarbij is een groeiend aantal situaties, waarbij overlast ontstaat, waarneembaar.

In de Woonvisie Meppel 2015 - 2020 wordt de ambitie uitgesproken om tot een passend woningaanbod te komen waarbij gekeken wordt naar het karakter van elke wijk. Daarbij is de woningmarkt leidend. De gemeente heeft een bijsturende rol en zal deze voornamelijk gebruiken daar waar het gaat op specifiek kwetsbare groepen en voor het belang van een goede stedelijke ontwikkeling.

Het splitsen en omzetten van een groot aantal woningen zou kunnen leiden tot een verslechtering van het woon- en leefklimaat op wijkniveau en een (eenzijdig) woningaanbod met een matige kwaliteit. Op sommige plekken kan de openbare ruimte bijvoorbeeld onder druk komen te staan door een toename van geparkeerde auto's, fietsen en scooters, een toename van verkeersbewegingen, parkeeroverlast, ondermijnende criminaliteit en verwaarlozing van buitenruimte. Verschillende leefstijlen kunnen met elkaar botsen en bewoners kunnen het gevoel krijgen dat de buurt verpauperd. De bewoning van deze woonvormen is vaak vluchtig wat leidt tot weinig binding met de buurt. Bij de soms (zeer) kleine woningen die gecreëerd worden ontbreekt vaak een berging en een buitenruimte. Het ontbreken hiervan draagt niet bij aan een goede woonkwaliteit.

De ontwikkelingen rondom woningsplitsing, -omzetting en kamerbewoning bieden echter ook kansen. Deze kunnen liggen op het gebied van het bedienen van de specifieke doelgroepen. Dit zijn bijvoorbeeld jongeren en alleenstaanden, die juist zoeken naar betaalbare en kleinere woningen.

De gemeente Meppel heeft op dit moment geen juridisch-planologisch instrument voorhanden om woonsplitsing, omzetting en/of kamerbewoning te reguleren. Onderliggend beheersverordening voorziet hierin door het opleggen van een verbod tot het splitsen, omzetten en/of verhuren van een wooneenheid naar meerdere wooneenheden. Met het instrument van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid wil de gemeente Meppel het

splitsen, omzetten en verhuren van wooneenheden vervolgens reguleren.

1.2 Planvorm

In de beheersverordening voor het bedrijventerrein worden bedrijfswoningen mogelijk gemaakt. Hiervoor is een regeling nodig voor woningsplitsing, woningomzetting en kamerverhuur nodig. Voorliggende beheersverordening voorziet hierin. Deze beheersverordening is een aanvullende regeling over dit specifieke onderwerp en herzielt op die onderdelen de geldende beheersverordening. Deze beheersverordening legt een verbod op voor woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning voor alle bestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is. De onderliggende beheersverordening blijft voor wat betreft de overige onderwerpen onverkort van toepassing.

Tegelijkertijd wordt voor hetzelfde onderwerp ook een paraplubestemmingsplan opgesteld. Dit paraplubestemmingsplan heeft hetzelfde doel, maar kan juridisch gezien geen onderdeel uitmaken van de partiële herziening, omdat het gaat om verschillende ruimtelijke instrumenten met elk een eigen procedure.

1.3 Plangebied

Het verordeninggebied wordt gevormd door de beheersverordening Meppel-Bedrijventerreinen. De begrenzing van de beheersverordening is aangegeven in figuur 1.



vastgesteld

gemeente Meppel - beheersverordening Partiele herziening beheersverordening Meppel -
Bedrijventerreinen woningsplitsing

Figuur 1: Plangebied beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij deze verordening is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van deze verordening binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 3 is een toelichting gegeven op de juridische regeling van de verordening;
- in hoofdstuk 4 is tot slot een korte beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid opgenomen.

Hoofdstuk 2 Beleid

2.1 Relevant beleid

Op verschillende niveaus gelden beleidsnota's die betrekking hebben op het verordeningsgebied. Op rijksniveau is dit onder andere de 'structuurvisie Infrastructuur en Ruimte'. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Op provinciaal niveau zijn de 'Omgevingsvisie Drenthe 2018' en de 'Provinciale omgevingsverordening Drenthe' van belang. In de 'Omgevingsvisie Drenthe 2018' wordt aangegeven dat Meppel een belangrijke regiofunctie heeft ten opzichte van wonen. Meppel is een zelfstandige stad binnen de Regio Zwolle en vormt zo de verbinding tussen Noord- en Midden-Nederland. In de Provinciale omgevingsverordening vertaalt de provincie Drenthe de Omgevingsvisie Drenthe 2018 (deels) door naar een verordening, voor zover het planologisch relevante aspecten betreft. De Omgevingsvisie als structuurvisie bindt alleen de provincie zelf. Binnen de verordening komt aan gemeenten een belangrijke rol toe.

Op gemeentelijke niveau is de 'Structuurvisie 2030' van belang. De structuurvisie is een langer termijnplan dat aangeeft welke ruimtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkelingen de komende jaren gewenst zijn. Meppel werkt de komende jaren aan duurzame verbindingen. Meppel wil de leefbaarheid in de wijken blijven garanderen door bereikbare zorg en voorzieningen in de wijken goed te organiseren. Daarnaast is ook de Woonvisie 2016- 2020 gemeente Meppel een beleidstuk dat relevant is voor het plangebied. In deze visie heeft de gemeente aangegeven dat het doel van het woonbeleid is, te komen tot een passend woningaanbod in wijken met een eigen karakter. Hierbij is de woningmarkt leidend en heeft de gemeente een bijsturende rol. Deze beheersverordening voorziet in die bijsturende rol. Nu de gemeente met deze verordening wil voorkomen dat het woon- en leefklimaat achteruit gaat.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

Deze beheersverordening bevat de volgende artikelen:

Artikel 1 Begrippen

Dit hoofdstuk bestaat uit de inhoudelijke begripsbepalingen die van belang zijn voor de toepassing van deze beheersverordening. Deze regeling heeft zijn eigen begrippen. Deze begrippen worden daarom toegevoegd aan of vervangen de bestaande begrippen uit de geldende beheersverordening. Daar waar bijvoorbeeld het begrip woning niet, of anders is gedefinieerd in de geldende beheersverordening wordt deze vervangen door of aangevuld met het begrip woning zoals aangegeven in deze partiële herziening van de beheersverordening.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

Dit artikel geeft aan op welke beheersverordeningengebieden de planregeling betrekking heeft. Deze beheersverordening heeft een zelfstandige werking, waarbij de regels worden aangevuld of vervangen door de regels uit de geldende plannen voor zover dit betrekking heeft op woningsplitsing en woningomzetting.

Artikel 4 en 5: Bouw- en gebruiksregels woningsplitsing en woningomzetting

In deze artikelen is het verbod op woningsplitsing en/of woningomzetting opgenomen. Tevens is daarbij opgenomen dat onder voorwaarden met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van deze verbodsbepalingen. Dit geldt zowel voor bouwen als gebruik.

Deze voorwaarden zijn opgenomen omdat een ruimtelijk relevant verschil bestaat tussen het gebruik van een pand voor bv. kamerverhuur en bewoning van een pand door één huishouden. Hierbij zijn in relatie tot het woon- en leefklimaat onder meer (geluid) overlast van belang. Overmatige concentratie van kamerverhuurpanden kan ook gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat.

Bij een aanvraag worden de volgende aspecten in acht genomen:

Straat- en bebouwingsbeeld:

Het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld, waarbij gestreefd wordt naar:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede bouwhoogte-/breedte-verhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is.

Parkeersituatie:

Er moet sprake zijn van voldoende parkeergelegenheid.

Verkeersveiligheid:

Een verkeersveilige situatie, door het garanderen van vrije uitzichthoeken bij kruisingen

van wegen en bij uitritten.

Sociale veiligheid:

Een ruimtelijke situatie die sociaal controleerbaar, overzichtelijk en herkenbaar is.

Cultuurhistorische waarden:

Bij omzetting moet rekening worden gehouden met het instandhouden en het beschermen van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing en de omgeving.

Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden:

Er dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, in die zin dat deze niet onevenredig negatief kunnen worden beïnvloed.

Woon- en leefklimaat:

Bij een goed woon- en leefklimaat wordt gestreefd naar:

- een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad;
- een aanbod aan woningen die tegemoet komt aan de lokale en regionale marktvraag;
- een leefomgeving die schoon, leefbaar en veilig is;
- voldoende parkeervoorzieningen en verkeersveilige straten;
- het voorkomen van verrommeling in de openbare ruimte door het stallen van fietsen of het stallen van afvalcontainers;
- een milieukundig veilig en gezonde leefomgeving.

In Artikel 3 Anti-dubbeltelregeling is de anti-dubbeltelregeling opgenomen. Deze standaardbepaling moet worden opgenomen conform het Besluit ruimtelijke ordening en is bedoeld om te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie mogelijk is gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw zou kunnen worden gebruik gemaakt.

Verder is er een (verplichte) standaardbepaling voor het overgangsrecht opgenomen in Artikel 7 Overgangsrecht.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

4.1 Omgevingsaspecten

Deze beheersverordening bestaat uit enkele aanvullingen en aanpassingen van de bestaande regels die geen toetsing aan de diverse omgevingsaspecten zoals water, milieu en natuur vragen.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak en overleg

De veranderingen waarop deze beheersverordening betrekking heeft, zijn gericht op het anders formuleren van de regeling zoals opgenomen in de beheersverordening. De toelichting is daarnaast aangevuld. De beheersverordening voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. Op grond van artikel 2 lid 3 sub a Inspraakverordening wordt daarom geen inspraak verleend. Daarbij komt dat met het oog op de invoering van de Omgevingswet tevens een dermate spoedeisend belang is gediend dat geen inspraak wordt verleend (op basis van artikel 2 lid 3 sub e Inspraakverordening). Ook is overleg op grond van het Bro daardoor niet nodig. De maatschappelijke uitvoerbaarheid is hiermee gewaarborgd.

4.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid van een ruimtelijke regeling wordt bepaald door de financiële haalbaarheid van daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen en de grondexploitatie.

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wro en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. De vaststelling van een exploitatieplan is bij een beheersverordening niet mogelijk. Kostenverhaal is niet aan de orde, het bestaande gebruik wordt (opnieuw) geregeld en grootschalige bouwplannen worden niet mogelijk gemaakt. Hierdoor is geen sprake van gemeentelijke kosten voor bijvoorbeeld het opstellen van een plan of planschade. Het aantonen van de financiële haalbaarheid hierom is ook niet nodig.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

De Partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen woningsplitsing van de gemeente Meppel;

1.2 beheersverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 woning:

complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.4 wooneenheid:

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met een woonfunctie voor kamergewijze verhuur voor de huisvesting van één huishouden;

1.5 huishouden/huishouding:

één of meer personen die een huishouding voert, waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners is en onderlinge verbondenheid tussen de bewoners.

1.6 woningomzetting:

het omzetten van een (woon)functie naar één of meer woningen of één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) hieronder wordt tevens verstaan het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen.

1.7 woningsplitsing:

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen.

1.8 kamerbewoning:

het bewonen van een kamer in een woonhuis, waarbij de kamer niet als zelfstandige wooneenheid kan worden aangemerkt en zoals dit tot uitdrukking komt in de afwezigheid van een zelfstandige entree, keuken, of sanitaire voorzieningen.

Artikel 2 Van toepassing verklaring

De Partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen woningsplitsing is van toepassing op de beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen, NL.IMRO.0119.bedrijventerreinen-BVC1. Eerdere regels met betrekking tot woningsplitsing en woningomzetting, inclusief de daarbij behorende relevante begrippen komen te vervallen en/of worden hiermee aangevuld. Overige regels binnen de genoemde beheersverordening blijven onverkort van toepassing.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 3 Anti-dubbeltelregeling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 4 Algemene bouwregels

4.1 Bouwregels

4.1 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- er mag niet worden gebouwd, indien dit leidt tot woningsplitsing, woningomzetting en/of kamerbewoning.

4.2 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 in die zin dat wordt gebouwd ten behoeve van woningsplitsing, woningomzetting en/of kamerbewoning, mits:

- a. wordt voldaan aan de woningbouwprogrammering wanneer sprake is van een toename van het aantal woningen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeersituatie;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de cultuurhistorische waarden;
 7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5 lid 5.2 kan worden verleend.

Artikel 5 Algemene gebruiksregels

5.1 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de beheersverordeningsbepalingen, genoemd in de beheersverordening in artikel 2 waar (bedrijfs)woningen en/of andere woonfuncties planologisch mogelijk zijn wordt in ieder geval gerekend:

- woningsplitsing, woningomzetting en/of kamerbewoning.

5.2 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 in die zin dat woningsplitsing, woningomzetting en/of kamerbewoning is toegestaan, mits:

- a. wordt voldaan aan de woningbouwprogrammering wanneer sprake is van een toename van het aantal woningen;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. het woon- en leefklimaat;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de parkeersituatie;
 5. de sociale veiligheid;
 6. de cultuurhistorische waarden;
 7. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. indien er sprake is van een combinatie met bouwen, tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 4 lid 4.2 kan worden verleend.

Artikel 6 Overige regels

6.1 Van toepassing verklaring

De regels en bijbehorende bijlagen van de beheersverordening 'Partiële herziening beheersverordening Meppel- Bedrijventerreinen' (NL.IMRO.0119.PBVParkeren2018-BVC1), zoals dat is vastgesteld op 15 november 2018, zijn onverminderd van toepassing op dit plan.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 *Algemeen*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de verordening, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.1.2 *Afwijking*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 7.1.1 met maximaal 10%.

7.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

Lid 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van die beheersverordening.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 *Algemeen*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.2.2 *Strijdig gebruik*

Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.2.3 *Verboden gebruik*

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

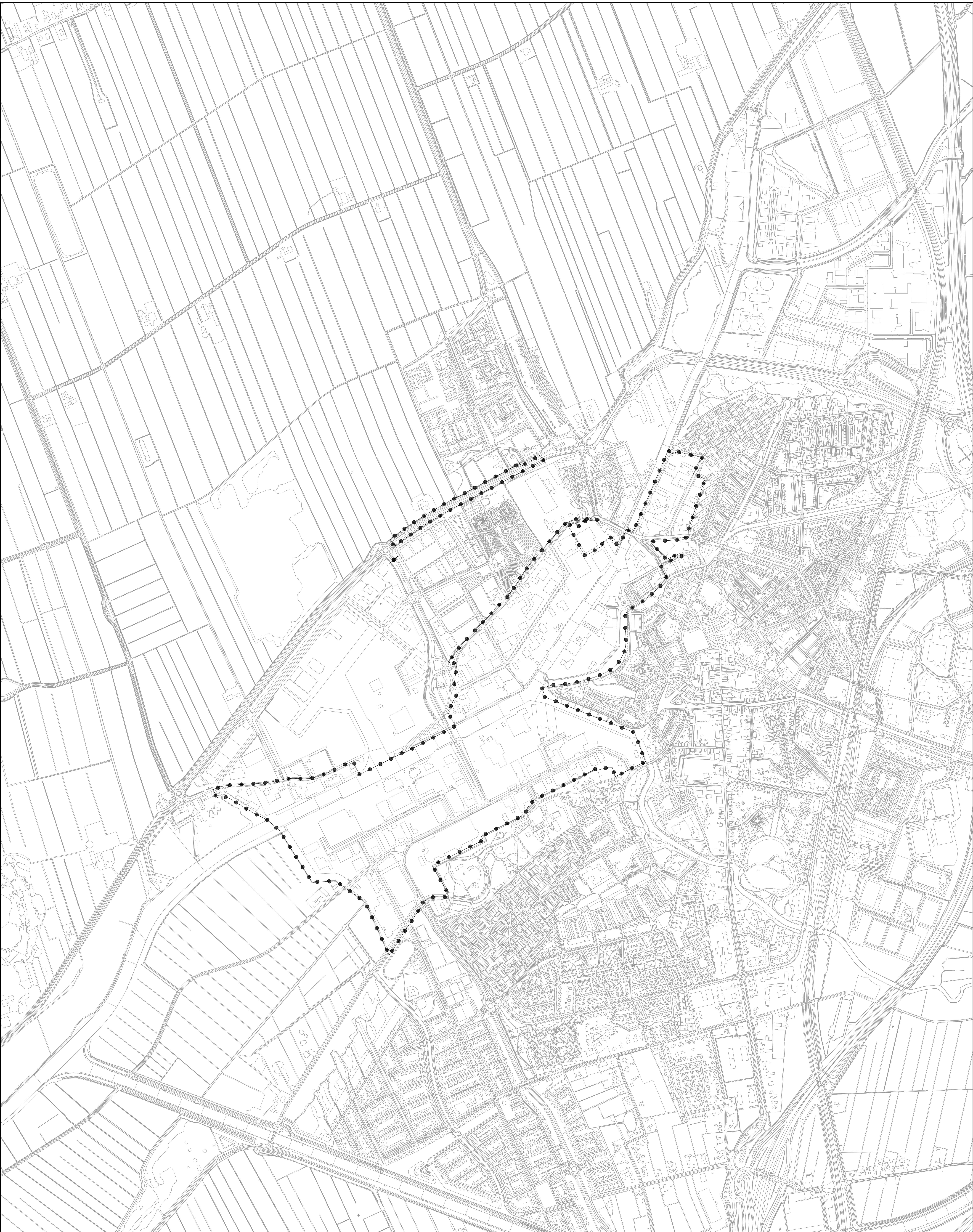
7.2.4 Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik

Lid 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende beheersverordening daaronder begrepen de overgangsbepalingen van die beheersverordening.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het "Partiële herziening beheersverordening Meppel - Bedrijventerreinen woningsplitsing"
van de gemeente Meppel.



Plangebied
Plangrens

Gemeente Meppel

Partiële herziening beheersverordening

Meppel - Bedrijventerreinen

Beheersverordening

project	20210201	vastgesteld	01-12-2022
formaat	A0	ontwerp	
schaal	1:5.000	voorontwerp	
kaart	1/1	concept	
getekend	FJP		
idn	NL.IMRO.0119.BHWonen2021-BHC1		

Stadhuis
Grote Oever 26
Postbus 501
7940 AM Meppel
Tel.: (0522) 850500
Fax: (0522) 850580

