Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting

Inhoudsopgave

Toelichting 3

Hoofdstuk 1 Inleiding 3
1.1 Aanleiding 3
1.2 Planvorm 4
1.3 Plangebied 4
1.4 Leeswijzer 7

Hoofdstuk 2 Beleid 8
2.1 Relevant beleid 8

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting 9

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid 11
4.1 Omgevingsaspecten 11
4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 11
4.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid 11

Regels 13

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 14
Artikel 1 Begripsbepalingen 14
Artikel 2 Van toepassing verklaring 15

Hoofdstuk 2 Algemene regels 17
Artikel 3 Anti-dubbeltelregeling 17
Artikel 4 Algemene bouwregels 18
Artikel 5 Algemene gebruiksregels 19
Artikel 6 Overige regels 20

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels 21
Artikel 7 Overgangsrecht 21
Artikel 8 Slotregel 23

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 plan 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

Het is mogelijk om meerdere bestemmingsplannen tegelijkertijd op één of meerdere punten te wijzigen zodat ze weer zijn voorzien van een goede regeling. Dit kan in de vorm van een zogenaamd paraplubestemmingsplan, op grond waarvan alleen de daaronder vallende bestemmingsplannen worden aangepast. Omdat de regeling overkoepelend geldt voor een aantal bestemmingsplannen wordt het een paraplubestemmingsplan genoemd.

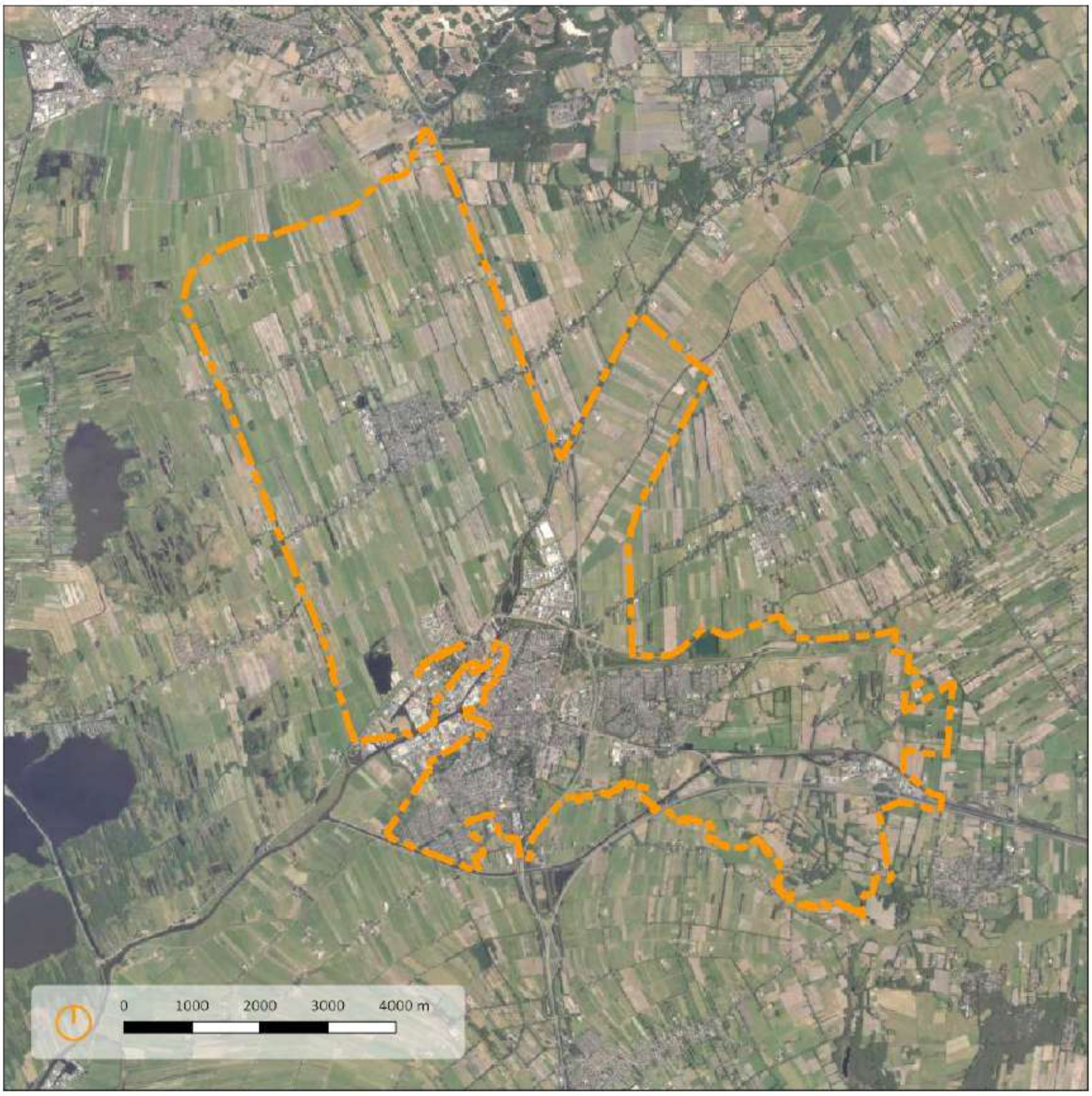
Voorliggend paraplubestemmingsplan is daarmee een aanvullende en deels vervangende regeling over het specifieke onderwerp woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning en herziet op die onderdelen de geldende bestemmingsplannen. Dit paraplubestemmingsplan legt een verbod op voor woningsplitsing, woningomzetting en kamerbewoning voor alle bestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is. De onderliggende bestemmingsplannen blijven voor wat betreft de overige onderwerpen onverkort van toepassing.

Tegelijkertijd wordt voor hetzelfde onderwerp ook een herziening voor de beheersverordeningen die in de gemeente gelden, opgesteld. Die beheersverordening heeft hetzelfde doel, maar kan juridisch gezien geen onderdeel uitmaken van een bestemmingsplanherziening, omdat het gaat om verschillende ruimtelijke instrumenten met elk een eigen procedure.

1.3 Plangebied

Het plangebied wordt gevormd door de gebieden die vallen binnen het grondgebied van de gemeente Meppel, met uitzondering van de gebieden waarvoor een beheersverordening geldt.

De begrenzing van het bestemmingsplan is aangegeven in figuur 1.



Figuur 1: Plangebied

In het plangebied zijn de volgende bestemmingsplannen van kracht:

Buitengebied Meppel 1995	NL.IMRO.01190000BGMeppel1995-
Meppel- watertorenbuurt	NL.IMRO.0119.Watertorenbuurt-BPC1
Bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense landen	NL.IMRO.0119.NieuwveenseLanden-BPC1
Buitengebied Nijeveen	NL.IMRO.01190000BGNijeveen-
Buitengebied	NL.IMRO.01190000BuitengebiedVG-
Nijeveen	NL.IMRO.011901000131111111-
Meppel – Oosterboer	NL.IMRO.0119.Oosterboer-BPC2

Meppel – Staphorsterweg 2	NL.IMRO.0119.STAPHORSTERWEG2-WPB1
Blankenstein, Ezinge en Spoorzone	NL.IMRO.0119.BlankensteinEzinge-BPC1
Rogat	NL.IMRO.0119.Rogat-BPC1
Meppel – Zuid	NL.IMRO.0119.Zuid-BPC1
Meppel herziening Buitengebied (reparatie)	NL.IMRO.0119.repbuitengebied-BPC1
Meppel – Binnenstad	NL.IMRO.0119.Binnenstad-BPC1
Bestemmingsplan Meppel – Winkelcentrum Koedijkslanden e.o.	NL.IMRO.0119.KoebergZuid-BPC1
Noord	NL.IMRO.0119.Noord-BPC1
Marten ottenlaan 21	NL.IMRO.0119.MartenOttenlaan-BPC1
Nijeveen – Dannige Erve Zuid, fase 2	NL.IMRO.0119.DanningeErveZuid2-UWC1
Kinkhorststraat	NL.IMRO.0119.Kinkhorststraat-BPC1
bestemmingsplan Meppel, Buitengebied herziening Broekhuizen 20	NL.IMRO.0119.Broekhuizen20-BPC1
Meppel – Centrumschil	NL.IMRO.0119.Centrumschil-BPC2
Meppel – Grote Oever	NL.IMRO.0119.GroteOever-BPC1
Meppel - Buitengebied, wijzigingsplan Schiphorsterweg 20	NL.IMRO.0119.Schiphorsterweg20-WPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Schuurmansweg 3	NL.IMRO.0119.Schiphorsterweg20-WPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg en Kosterweg	NL.IMRO.0119.SchiphorsterKoster-BPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Nijeveense Bovenboer 18	NL.IMRO.0119.NijevBovenboer18-BPC1
Meppel – Buitengebied, herziening Oosterboerweg 101	NL.IMRO.0119.oosterboerweg-BPC1
Meppel – Buitengebied, wijziging Gorthoek 4	NL.IMRO.0119.Gorthoek4-WPC1
Meppel - Berggierslanden 2015	NL.IMRO.0119.Berggiersl2015-BPC1
Meppel - Werkhorst 30	NL.IMRO.0119.Werkhorst30-BPC1
Meppel - Oevers E 2015	NL.IMRO.0119.OeversE2015-BPC1
Meppel - Zuid, herziening Meppel Werkhorst 5	NL.IMRO.0119.Werkhorst5-BPC1
Nijeveen – appartementen Burgemeester Van Veenlaan	NL.IMRO.0119.BurgVanVeenlaan-BPC1
Meppel - Kromme Elleboog	NL.IMRO.0119.KrommeElleboog-BPC1
Nijeveen – uitwerking Energieweg 19	NL.IMRO.0119.Energieweg19-UWC1
Meppel - Haveltermade 2017	NL.IMRO.0119.Haveltermade2017-BPC1
Meppel - Verplaatsing Lidl	NL.IMRO.0119.VerpSuperVledder-BPC1
Meppel - Het Vledder 2018	NL.IMRO.0119.Vledder2018-BPC1
Nijeveen - Julianastraat, 't Oevertje en Burgemeester Weimalaan	NL.IMRO.0119.OevertjeEO-BPC1
Meppel - Randweg Westerstouwe	NL.IMRO.0119.randwegwesterstouw-BPC1
Meppel - Zuideinde 28	NL.IMRO.0119.BPZuideinde282019-BPA1
Bestemmingsplan Meppel - Dahliastraat	NL.IMRO.0119.Dahliastraat-BPC1

Meppel - Transformatiegebied Noordpoort	NL.IMRO.0119.TFGNoordpoort-BPC1
Meppel - Buitengebied, wijziging Bramenweg 2	NL.IMRO.0119.Bramenweg2-WPC1
Meppel – Buitengebied, wijziging Broekhuizen 16	NL.IMRO.0119.Broekhuizen16-WPC1
Bestemmingsplan Nijeveen - de Ryge	NL.IMRO.0119.DeRyge-BPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Kolderveen 102 en Nijeveense Bovenboer 28	NL.IMRO.0119.KoldervnNijeveense-BPC1
Meppel - Buitengebied, herziening De Wetering 3	NL.IMRO.0119.DeWetering3-BPC1
Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen 2020	NL.IMRO.0119.BPNVL2020-BPC1
Meppel - Industrieweg 2 e.o.	NL.IMRO.0119.Industrieweg2eo-BPC1
Meppel - Centrumschil, herziening Zuideinde 76	NL.IMRO.0119.Zuideinde76-BPC1
Meppel- Zuideinde 28	NL.IMRO.0119.BPZuideinde282019-BPC1
Nijeveen – Ds. van Halsemastraat 14	NL.IMRO.0119.VanHalsemastr14-BPC1
Nijeveen – Raadhuislaan en Het Weeme	NL.IMRO.0119.raadhuislaanweeme-BPC1
Meppel – Zuideinde 31 en Catharinastraat 28	NL.IMRO.0119.Zuid31Cath28-BPC1

1.4 Leeswijzer

De toelichting bij dit paraplubestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

- in hoofdstuk 2 zijn de relevante beleidsstukken samengevat en is beoordeeld in hoeverre de uitgangspunten van dit plan binnen het geldende beleid passen;
- in hoofdstuk 3 is een toelichting gegeven op de juridische regeling van het paraplubestemmingsplan;
- 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 plangebied. 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. Dit paraplubestemmingsplan voorziet in die bijsturende rol. Nu de gemeente met dit plan wil voorkomen dat het woon- en leefklimaat achteruit gaat.

Hoofdstuk 3 Juridische toelichting

Het paraplubestemmingsplan bevat de volgende artikelen:

Artikel 1 Begrippen

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

Artikel 2 Van toepassing verklaring

Dit artikel geeft aan op welke bestemmingsplangebieden de planregeling betrekking heeft. Dit paraplubestemmingsplan heeft een zelfstandige werking, waarbij de regels worden aangevuld of vervangen door de regels uit de geldende bestemmingsplannen 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

Dit bestemmingsplan 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 het paraplubestemmingsplan betrekking heeft, zijn gericht op het reguleren van woningsplitsing en woningomzetting. Dit plan voorziet niet in ingrijpende veranderingen waarbij particuliere belangen geschaad zouden kunnen worden. In het paraplubestemmingsplan zijn geen nieuwe beleidsvoornemens vertaald of uitgewerkt. 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). In het kader van het wettelijke vooroverleg op grond van het Bro is het concept paraplubestemmingsplan voorgelegd aan het waterschap DO Delta en aan de Provincie Drenthe. Het concept gaf geen aanleiding voor opmerkingen.

Ontwerp

Het ontwerp van het paraplubestemmingsplan heeft met ingang van 20 juli 2022, gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn was het mogelijk om zienswijzen in te dienen. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Wel hebben het waterschap en de provincie in een schriftelijke reactie aangegeven akkoord te zijn met dit ontwerp.

4.3 Grondexploitatie en economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. 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. Als er sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, moeten deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Het bestemmingsplan maakt geen grootschalige bouwplannen mogelijk, waarbij kostenverhaal aan de orde is. 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:

het Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting van de gemeente Meppel;

1.2 bestemmingsplan:

het gebied waarop dit bestemmingsplan van toepassing is, vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0119.Wonen2022-BPC1 met bijbehorende bestanden;

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

Het Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting is van toepassing op hierna genoemde bestemmingsplannen. 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 bestemmingsplannen blijven onverkort van toepassing.

Buitengebied Meppel 1995	NL.IMRO.01190000BGMeppel1995-
Meppel- watertorenbuurt	NL.IMRO.0119.Watertorenbuurt-BPC1
Bestemmingsplan Meppel – Nieuwveense landen	NL.IMRO.0119.NieuwveenseLanden-BPC1
Buitengebied Nijeveen	NL.IMRO.01190000BGNijeveen-
Buitengebied	NL.IMRO.01190000BuitengebiedVG-
Nijeveen	NL.IMRO.01190100013111111-
Meppel – Oosterboer	NL.IMRO.0119.Oosterboer-BPC2
Meppel – Staphorsterweg 2	NL.IMRO.0119.STAPHORSTERWEG2-WPB1
Blankenstein, Ezinge en Spoorzone	NL.IMRO.0119.BlankensteinEzinge-BPC1
Rogat	NL.IMRO.0119.Rogat-BPC1
Meppel – Zuid	NL.IMRO.0119.Zuid-BPC1
Meppel herziening Buitengebied (reparatie)	NL.IMRO.0119.repbuitengebied-BPC1
Meppel – Binnenstad	NL.IMRO.0119.Binnenstad-BPC1
Bestemmingsplan Meppel – Winkelcentrum Koedijkslanden e.o.	NL.IMRO.0119.KoebergZuid-BPC1
Noord	NL.IMRO.0119.Noord-BPC1
Marten ottenlaan 21	NL.IMRO.0119.MartenOttenlaan-BPC1
Nijeveen – Dannige Erve Zuid, fase 2	NL.IMRO.0119.DanningeErveZuid2-UWC1
Kinkhorststraat	NL.IMRO.0119.Kinkhorststraat-BPC1
bestemmingsplan Meppel, Buitengebied herziening Broekhuizen 20	NL.IMRO.0119.Broekhuizen20-BPC1
Meppel – Centrumschil	NL.IMRO.0119.Centrumschil-BPC2
Meppel – Grote Oever	NL.IMRO.0119.GroteOever-BPC1
Meppel - Buitengebied, wijzigingsplan Schiphorsterweg 20	NL.IMRO.0119.Schiphorsterweg20-WPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Schuurmansweg 3	NL.IMRO.0119.Schiphorsterweg20-WPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Schiphorsterweg en Kosterweg	NL.IMRO.0119.SchiphorsterKoster-BPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Nijeveense Bovenboer 18	NL.IMRO.0119.NijevBovenboer18-BPC1
Meppel – Buitengebied, herziening Oosterboerweg 101	NL.IMRO.0119.oosterboerweg-BPC1
Meppel – Buitengebied, wijziging Gorthoek 4	NL.IMRO.0119.Gorthoek4-WPC1

Meppel - Berggierslanden 2015	NL.IMRO.0119.Berggiersl2015-BPC1
Meppel - Werkhorst 30	NL.IMRO.0119.Werkhorst30-BPC1
Meppel - Oevers E 2015	NL.IMRO.0119.OeversE2015-BPC1
Meppel - Zuid, herziening Meppel Werkhorst 5	NL.IMRO.0119.Werkhorst5-BPC1
Nijeveen – appartementen Burgemeester Van Veenlaan	NL.IMRO.0119.BurgVanVeenlaan-BPC1
Meppel - Kromme Elleboog	NL.IMRO.0119.KrommeElleboog-BPC1
Nijeveen – uitwerking Energieweg 19	NL.IMRO.0119.Energieweg19-UWC1
Meppel - Haveltermade 2017	NL.IMRO.0119.Haveltermade2017-BPC1
Meppel - Verplaatsing Lidl	NL.IMRO.0119.VerpSuperVledder-BPC1
Meppel - Het Vledder 2018	NL.IMRO.0119.Vledder2018-BPC1
Nijeveen - Julianastraat, 't Oevertje en Burgemeester Weimalaan	NL.IMRO.0119.OevertjeEO-BPC1
Meppel - Randweg Westerstouwe	NL.IMRO.0119.randwegwesterstouw-BPC1
Meppel - Zuideinde 28	NL.IMRO.0119.BPZuideinde282019-BPA1
Bestemmingsplan Meppel - Dahliastraat	NL.IMRO.0119.Dahliastraat-BPC1
Meppel - Transformatiegebied Noordpoort	NL.IMRO.0119.TFGNoordpoort-BPC1
Meppel - Buitengebied, wijziging Bramenweg 2	NL.IMRO.0119.Bramenweg2-WPC1
Meppel – Buitengebied, wijziging Broekhuizen 16	NL.IMRO.0119.Broekhuizen16-WPC1
Bestemmingsplan Nijeveen - de Ryge	NL.IMRO.0119.DeRyge-BPC1
Meppel - Buitengebied, herziening Kolderveen 102 en Nijeveense Bovenboer 28	NL.IMRO.0119.KoldervnNijeveense-BPC1
Meppel - Buitengebied, herziening De Wetering 3	NL.IMRO.0119.DeWetering3-BPC1
Chw bestemmingsplan Meppel - Nieuwveense Landen 2020	NL.IMRO.0119.BPNVL2020-BPC1
Meppel - Industrieweg 2 e.o.	NL.IMRO.0119.Industrieweg2eo-BPC1
Meppel - Centrumschil, herziening Zuideinde 76	NL.IMRO.0119.Zuideinde76-BPC1
Meppel- Zuideinde 28	NL.IMRO.0119.BPZuideinde282019-BPC1
Nijeveen – Ds. van Halsemastraat 14	NL.IMRO.0119.VanHalsemastr14-BPC1
Nijeveen – Raadhuislaan en Het Weeme	NL.IMRO.0119.raadhuislaanweeme-BPC1
Meppel – Zuideinde 31 en Catharinastraat 28	NL.IMRO.0119.Zuid31Cath28-BPC1

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

Onderstaande wijzigingen van de regels zijn van toepassing op alle bestemmingen, genoemd in de bestemmingsplannen in artikel 2 waar (bedrijfs)woningen mogelijk zijn:

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 bestemmingsbepalingen, genoemd in de bestemmingsplannen 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 het bestemmingsplan "Meppel - Paraplubestemmingsplan Parkeren” (NL.IMRO.0119.Parkeren2018-BPC1), 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 het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, 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 plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan 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 het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

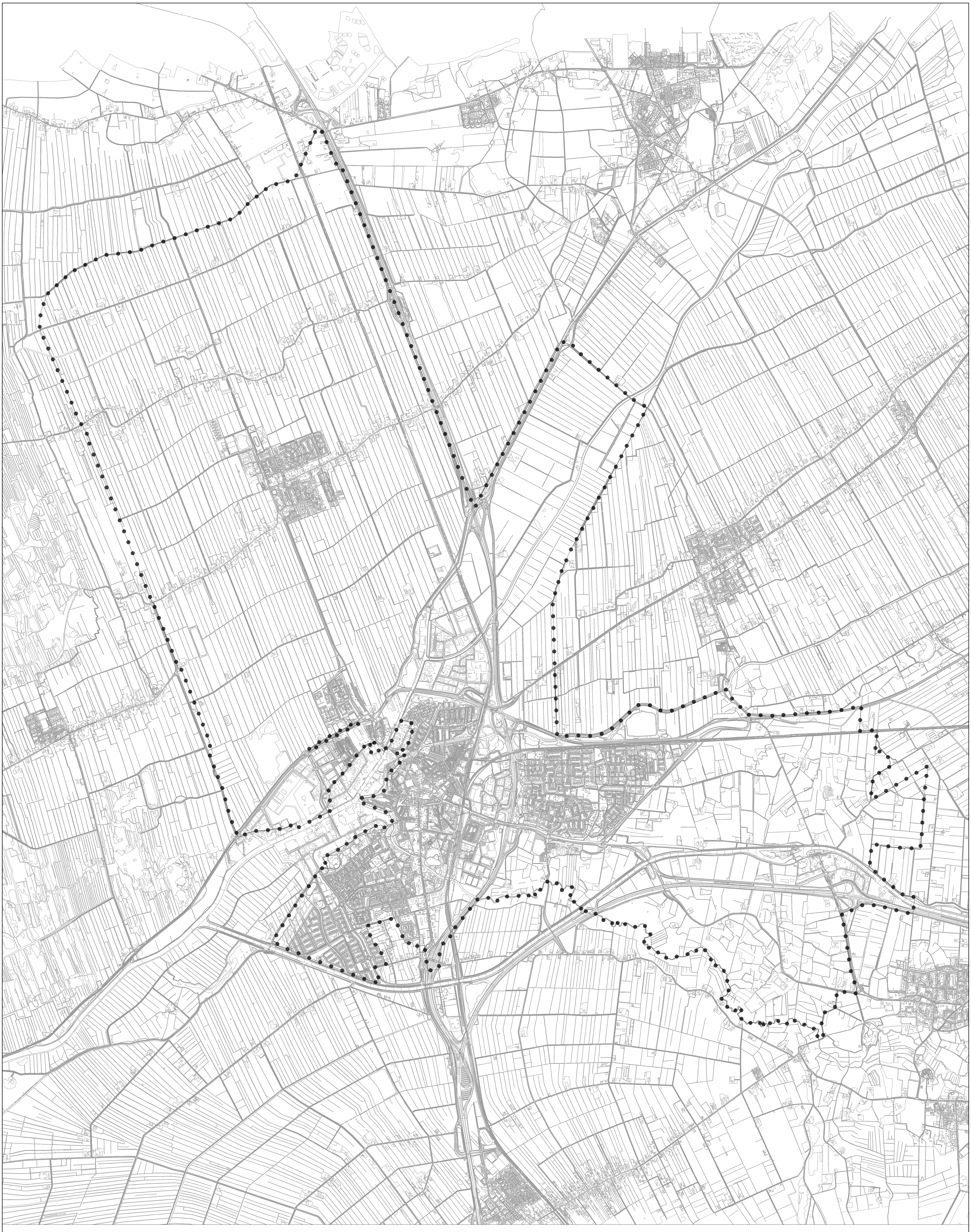
7.2.4 *Uitzonderingen op het overgangsrecht gebruik*

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

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het "Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting" van de gemeente Meppel.



Plangebied

●—● Plangrens

Gemeente Meppel

Paraplubestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting

Bestemmingsplan

project	20210201		
formaat	A0	vastgesteld	01-12-2022
schaal	1:15.000	ontwerp	07-04-2022
kaart	1/1	voorontwerp	09-02-2022
getekend	RV	concept	
idn	NL.IMRO.0119.Wonen2021-BPC1		

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

meppel.nl