

Ruimtelijke onderbouwing omgevingsvergunning Kromme Elleboog

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1 Inleiding	3
1.2 Waarom een ruimtelijke onderbouwing?	3
2. Paraplubestemmingsplan.....	4
2.1 Paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'.....	4
2.2 Afwijkingsbevoegdheid paraplubestemmingsplan.....	4
3. Goede ruimtelijke ordening	5
4. Ruimtelijke beoordeling	6
4.1 Woningbouwprogrammering	6
4.2 Straat- en bebouwingsbeeld.....	6
4.3 Woon- en leefklimaat	6
4.4 Verkeersveiligheid	7
4.5 Parkeersituatie.....	7
4.6 Sociale veiligheid	7
4.7 Cultuurhistorische waarden	7
4.8 Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.....	8
5. Conclusie	8

1. Inleiding

1.1 Inleiding

Voor de locatie Kromme Elleboog in Meppel, kadastraal bekend als Meppel, sectie A met perceelnummer 8884 is op 22 december 2022 een omgevingsvergunning verleend door het college van B&W.

Tegen deze omgevingsvergunning is bezwaar gemaakt. Tijdens de procedure die daaruit voort is gekomen is gebleken dat een goede ruimtelijke onderbouwing voor de omgevingsvergunning ontbreekt.

1.2 Waarom een ruimtelijke onderbouwing?

Tijdens de boordeling van het initiatief heeft er geen inhoudelijke toetsing plaatsgevonden aan het paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' welke op 22 december 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad van Meppel.

Toetsing aan een vastgesteld paraplubestemmingsplan had niet plaats kunnen vinden, aangezien beide data van besluitvorming overeenkomen. Wel had het ontwerpbestemmingsplan als toetsingskader kunnen dienen.

Vanuit het proces rondom het bezwaar is het verzoek gekomen om met een goede ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning te komen voortkomende de nadere eisen uit het paraplubestemmingsplan. Die op moment van beoordelen nog de status had van een ontwerpplan.

2. Paraplubestemmingsplan

2.1 Paraplubestemmingsplan ‘Woningsplitsing en woningomzetting’

In de gemeente Meppel was het planologisch mogelijk om een wooneenheid te splitsen in meerdere wooneenheden. Vanuit de gemeente Meppel was hier weinig sturing op. Er was een groeiend aantal situaties, waarbij overlast ontstaat, waarneembaar.

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.

Het paraplubestemmingsplan voorziet hierin door het opleggen van een verbod (Artikel 4 lid 4.1 & Artikel 5 lid 5.1) tot het splitsen, omzetten en/of verhuren van een wooneenheid naar meerdere wooneenheden. Met het instrument van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid (Artikel 4 lid 4.2 & Artikel 5 lid 5.2) wil de gemeente Meppel het splitsen, omzetten en verhuren van wooneenheden vervolgens reguleren.

2.2 Afwijkingsbevoegdheid paraplubestemmingsplan

Om gebruik te kunnen maken van de afwijkingsbevoegdheid moet de initiatiefnemer een aantal zaken ruimtelijk onderbouwen. Deze ruimtelijke onderbouwing ontbreekt bij de afgegeven omgevingsvergunning.

Dit document is bedoeld als ruimtelijke onderbouwing aanvullend op de afgegeven omgevingsvergunning in het kader van het behandelen van het bezwaarschrift.

De ruimtelijke onderbouwing moet het volgende aantonen:

- Er wordt voldaan aan de woningbouwprogrammering wanneer sprake is van een toename van het aantal woningen;
- Er 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;

3. Goede ruimtelijke ordening

Met een goede ruimtelijke ordening wordt beoogd een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te waarborgen. De te onderzoeken aspecten uit de voorgaande hoofdstuk laten duidelijk zien dat veel ruimtelijke aspecten moeten worden onderzocht. Uiteindelijk dienen deze met elkaar te worden afgewogen en moet er een conclusie komen of een plan haalbaar is of niet. Nieuwe ontwikkelingen kunnen op onderdelen negatief uitpakken, terwijl op andere onderdelen deze juist positief zijn. Uiteindelijk gaat het erom dat een besluit wordt genomen waarbij een goede afweging is gemaakt tussen de verschillende aspecten en belangen.

4. Ruimtelijke beoordeling

4.1 Woningbouwprogrammering

Wonen op de verdieping is binnen het bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad' reeds toegestaan. De ontwikkeling van zes appartementen past daarbij binnen de bouwstenennotitie, omdat de binnenstad zich leent voor de huisvesting van kleine huishoudens.

4.2 Straat- en bebouwingsbeeld

Op 22 november 2022 heeft de welstandscommissie advies uitgebracht over de bouw van het appartementencomplex. De welstandscommissie is een onafhankelijke partij die een ontwikkeling beoordeelt aan de welstandsnota (welstandsgebied Binnenstad en Centrumschil, gebied 1: Centrum).

De welstandscommissie is in haar advies akkoord gegaan met het bouwplan en heeft daarbij een aantal voorwaarden benoemd.

Wanneer is voldaan aan deze voorwaarden, houdt dat automatisch in dat onafhankelijk is beoordeeld dat het te bouwen appartementencomplex geen afbreuk doet aan het straat- en bebouwingsbeeld.

10% regeling afwijkmogelijkheid

Uit het bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad' (is onderdeel van het nu geldende omgevingsplan) blijkt een maximale bouwhoogte van 12 meter en een maximale goothoogte van 8 meter. Hiervan is in de omgevingsvergunning afgeweken. Echter valt deze afwijking binnen de algemene afwijkingsregels van dit bestemmingsplan (artikel 42, lid 24.2 10% regeling).

4.3 Woon- en leefklimaat

De gemeente Meppel heeft een binnenstadplan vastgesteld op 31 mei 2017. Dit binnenstadplan kent een aantal beleidsvoorkeuren over allerlei aspecten in en rondom de binnenstad. Ook over het wonen in het hart van de binnenstad (waar het plangebied aan de Kromme Elleboog onder valt) wordt een aantal beleidsuitspraken gedaan.

De woonbuurten van de Meppeler binnenstad kennen verschillende type woonmilieus. Dit is een belangrijke kwaliteit. De opgave is om de samenhang in het ruimtelijk beeld verder te versterken en de variatie in het woningaanbod te vergroten. De woonkwaliteit van het centrum moet worden verbeterd. De kwaliteit, in casu leefbaarheid van het centrum kan daarnaast worden versterkt door "wonen boven winkels" verder te ontwikkelen. Het gevarieerde beeld van de binnenstedelijke woonbuurten moet worden gecultiveerd en verder worden "doorontwikkeld". Dit betekent dat de woonbuurten moeten worden beheerd en versterkt binnen het karakter en de identiteit van de buurt.

De ontwikkeling van meer woningen aan de rand van het hart van de binnenstad past binnen bovenstaand beleid. Het toevoegen van woningen vergroot de leefbaarheid van de binnenstad. Hierbij is wel van belang dat de toe te voegen woningen passen binnen de woningbouwprogrammering (zie paragraaf 4.1), zodat binnen een woonbuurt niet een eenzijdig aanbod van woningen ontstaat.

4.4 Verkeersveiligheid

Het terrein wordt momenteel ontsloten op de Kromme Elleboog met een zogenaamde uitritconstructie. De ligging van deze uitrit is niet ideaal, omdat automobilisten die vanaf de uitrit linksaf slaan matig zicht hebben op verkeer van rechts wat rijdt op de Kromme Elleboog. Door de recente herinrichting (klinkerbestrating) en ligging (in het centrum) zal de gereden snelheden zodanig zijn, dat in geval van toevoeging van vier parkeerplaatsen (plus die van andere ontwikkelingen binnen het plangebied) de uitrit acceptabel is. De vormgeving van de in/uitrit dient wel aangepast te worden. Kosten voor de aanpassing van de inrit zijn voor te ontwikkelende partij.

4.5 Parkeersituatie

Wanneer nieuwe woningen worden toegevoegd en er wordt hiervoor een omgevingsvergunning afgegeven, dan moet worden getoetst of hierbij wordt voldaan aan het in Meppel geldende parkeerbeleid. Deze vereiste blijkt uit bestemmingsplan 'Meppel – paraplubestemmingsplan parkeren' (is onderdeel van het nu geldende omgevingsplan).

De gemeente Meppel beoordeelt hierbij op basis van haar eigen parkeerbeleid.

Na toetsing is gebleken dat het realiseren van het appartementencomplex voldoet aan dit parkeerbeleid en er zodoende voldoende parkeergelegenheid is in de nieuwe situatie.

Er worden zes appartementen gerealiseerd. Gezien het oppervlakte van elk appartement geldt hier een parkeernorm van 0,4 parkeerplaats per woning. Met de realisatie van vier inpandige parkeerplaatsen voldoet het initiatief aan de parkeernormennota.

4.6 Sociale veiligheid

Zoals uit paragraaf 4.3 blijkt, zorgt het toevoegen van woningen in de Meppeler binnenstad voor een verbetering van de kwaliteit, leefbaarheid en zodoende ook sociale veiligheid van de binnenstad.

Het realiseren van een appartementencomplex op een locatie waar nu een leegstaande horecazaak zit, zorgt automatisch voor meer activiteit in en rondom deze locatie.

4.7 Cultuurhistorische waarden

Het plangebied ligt binnen de gronden van het bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad'.

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'Cultuurhistorisch gebied – topklassen en hoog' (Artikel 23 van de regels). In dit artikel wordt een aanvulling op de bouwregels beschreven.

De cultuurhistoricus en stedenbouwkundige van de gemeente Meppel heeft beoordeeld dat;

- Het plan qua bouwmassa (bouw en goothoogte) passend is bij de stadsstructuur;
- Deze bouwmassa een positieve bijdrage levert aan het profiel van de openbare ruimte.
- Voor wat betreft aspecten als schaal en bebouwingskarakteristieken van gevels, details en materialisering het aansluit op de naast gelegen nieuwbouw.

Tevens is door de welstandscommissie beoordeeld dat dit appartementencomplex past binnen de omgeving en zodoende rekening houdt met en respect heeft voor de cultuurhistorische waarden binnen dit gebied (paragraaf 4.2).

4.8 Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden

Het toevoegen van woningen heeft geen negatieve invloed op het gebruik van andere woningen in de omgeving. Echter kent de Meppeler binnenstad ook vele horecagelegenheden. Het plangebied grenst aan een van deze horecagelegenheden.

Binnen het bestemmingsplan 'Meppel - Binnenstad' is wonen op de verdieping toegestaan in het plangebied. Er is (juridisch) daarom niet sprake van het toevoegen van een nieuwe (geluidsgevoelige) functie op die locatie. Zodoende is een akoestiek onderzoek niet nodig. Op overige milieuaspecten wordt geen negatieve invloed verwacht.

5. Conclusie

Het college van B&W komt tot de conclusie dat de omgevingsvergunning voor het bouwen van het appartementencomplex voldoende is onderbouwd en dat is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en toedeling van functies aan locaties.