

# bestemmingsplan

Bestemmingsplan  
**Herziening bestemmingsregels wonen**

versie ontwerp



# **Bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen**

versie ontwerp

# Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>		<b>3</b>
Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Jongerenhuisvesting	9
Hoofdstuk 3	Het ruimtelijk perspectief	13
Hoofdstuk 4	Planologische maatregelen	19
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	21
Hoofdstuk 6	Inspraak en overleg	25
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	27
<b>Regels</b>		<b>29</b>
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	30
Artikel 1	Begrippen	30
Artikel 2	Toepassingsgebied	34
Artikel 3	Relatie met de geldende bestemmingsplannen	35
Artikel 4	Verwijzing naar beleidsregels	36
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	37
Artikel 5	Bestemmingsplan Binnenstad	37
Artikel 6	Bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012	41
Artikel 7	Bestemmingsplan Bodenterrein - UMCG	44
Artikel 8	Bestemmingsplan Cortinghborg	45
Artikel 9	Bestemmingsplan Cortinghborg II	46
Artikel 10	Bestemmingsplan Ebbingekwartier	48
Artikel 11	Bestemmingsplan Europapark 2013	51
Artikel 12	Bestemmingsplan Helpman	53
Artikel 13	Bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen	59
Artikel 14	Bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009	66
Artikel 15	Bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt	73
Artikel 16	Bestemmingsplan Oosterparkwijk	77
Artikel 17	Bestemmingsplan Oosterpoort	82
Artikel 18	Bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt	86
Artikel 19	Bestemmingsplan Oud Zuid	89
Artikel 20	Bestemmingsplan Schildersbuurt	93
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	96
Artikel 21	Overgangsrecht	96
Artikel 22	Slotregel	97

# Toelichting



## **Hoofdstuk 1      Inleiding**

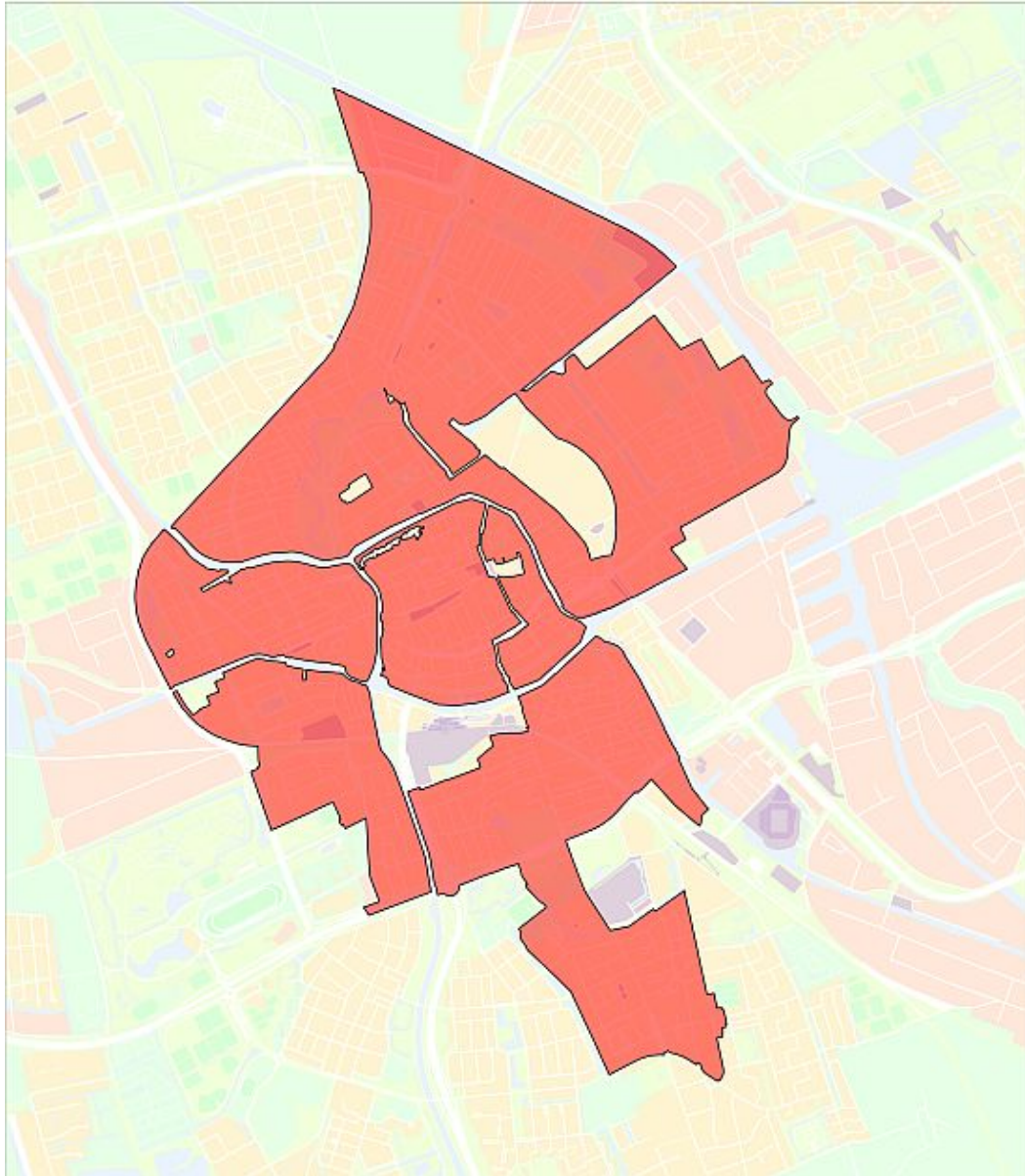
### **1.1      Aanleiding en doel**

De gemeenteraad van Groningen heeft op 24 juni 2015 de woonvisie Wonen in Stad vastgesteld. De Woonvisie legt beleidsvoornemens vast voor de komende jaren en heeft tot doel te zorgen voor een woningaanbod in de stad dat aansluit op de vraag, betaalbaar en duurzaam is en zorgt voor evenwicht in de wijken.

Op het gebied van jongerenhuisvesting wil de raad kwalitatief goede woonmogelijkheden bieden, zowel in de bestaande woningvoorraad als in nieuwbouw. Door de grote druk op de particuliere woningvoorraad om te voorzien in jongerenhuisvesting is in een aantal wijken het evenwicht zoek geraakt in het samenleven van jongeren en andere stadgers. Door verschil in leefwijze staat de leefbaarheid in vooral oude wijken onder druk. Dit wordt deels veroorzaakt door te ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden in bestemmingsplannen. Vanuit de samenleving is er bij de gemeenteraad op aangedrongen die ruimte in te perken. In de woonvisie is aangekondigd dat dit gaat gebeuren. Dit bestemmingsplan geeft uitvoering aan dat besluit.

### **1.2      Begrenzing plangebied**

Het plangebied betreft 16 geldende bestemmingsplannen. Bij één plan - Europapark 2013 - valt slechts een deel onder de werking van dit facetplan (de Linie). Onderstaand de begrenzing van het plangebied.



*begrenzing plangebied*

Het gaat om de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Binnenstad
- Bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012
- Bodenterrein - UMCG
- Cortingborg
- Cortingborg II
- Ebbingekwartier
- Bestemmingsplan Europapark 2013
- Bestemmingsplan Helpman
- Bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen
- Bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009
- Bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt
- Bestemmingsplan Oosterparkwijk
- Bestemmingsplan Oosterpoort
- Bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt
- Bestemmingsplan Oud Zuid

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen



- Bestemmingsplan Schildersbuurt.



## Hoofdstuk 2      Jongerenhuisvesting

### 2.1      Provinciaal beleid

In de Provinciale Omgevingsvisie geeft de provincie aan er voor te willen zorgen dat het aanbod van en de vraag naar woningen zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. De provincie maakt daarom woningbouwafspraken in regionaal verband. Hierin staan afspraken over waar, hoeveel en in welke periode woningen mogen worden gebouwd. Met de regio Groningen-Assen zijn regionale afspraken gemaakt voor de periode 2007-2019.

Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen bevat in hoofdzaak regels die de maximale bouwmogelijkheden in de onderliggende woonbestemmingen inperken. Dit bestemmingsplan genereert dus geen extra plancapaciteit bovenop de al bestaande planologische regelingen en is daarmee niet in strijd met de regionale woningbouwafspraken.

### 2.2      Gemeentelijk beleid

Met de woonvisie Wonen in Stad zet de gemeenteraad in op goede huisvesting voor jongeren. Ze kiest voor kwaliteit en wil jongeren een plek bieden die voldoet aan hun woonwensen.

Uit onderzoek blijkt dat bijna 60% van de jongeren een verhuiswens heeft. Ze willen groter wonen, betere voorzieningen en meer privacy. Er is dan ook vooral behoefte aan zelfstandige woningen en niet aan onzelfstandige kamers. Uit onderzoek blijkt anderzijds dat de particuliere kamerverhuurmarkt ontspannen is en er sprake is van een overschot aan kamers. Het blijkt dan ook dat het woningaanbod niet meer strookt met de vraag.

De gemeente zet daarom enerzijds in op het versnellen van de nieuwbouw voor jongeren en anderzijds op afremmen van de groei op de particuliere kamerverhuurmarkt door meer maatwerk toe te passen in het kamerverhuurbeleid. De kamerverhuur neemt ondanks de ontspannen markt nog steeds toe. Deze toename vindt vooral plaats in de binnenstad en de populaire studentenwijken rondom de binnenstad. In deze wijken worden de toch al schaarse gezinswoningen omgezet naar vormen van kamerverhuur. Juist in deze wijken raakt hierdoor de balans tussen studenten en stadgers verstoord of is die al verstoord. Door verschillende leefritmes komt het woongenot steeds meer onder druk te staan en daarmee de leefbaarheid van deze wijken en buurten. Bovendien wordt de woningvoorraad in deze wijken steeds eenzijdiger van gebruik.

Naast het beperken van de groei van kamerverhuur richt het beleid zich op meer kwaliteit in de bestaande voorraad. Dit gebeurt bijvoorbeeld door het verstrekken van subsidies voor geluidreducerende maatregelen. Verder worden met corporaties en andere partners de mogelijkheden onderzocht om bestaande, oudere complexen voor jongerenhuisvesting te verbeteren.

Tot slot blijft de gemeente zich inzetten op het bevorderen van het samenleven tussen studenten en andere stadgers.

## 2.3 Problematiek en aanpak

Alle bewoners in onze stad moeten op een prettige manier kunnen samenleven. Op veel plekken in de stad leven de bewoners goed samen, maar dat is niet overal het geval. Vooral in de populaire wijken en de binnenstad wordt kamerverhuur toegevoegd. Dit gebeurt door bijvoorbeeld woningsplitsing, optoppen en het uitbouwen van bestaande (gezins)woningen. Met het facetbestemmingsplan Woningplitsing is al ruim voor de vaststelling van de nieuwe woonvisie het bouwkundig splitsen van woningen tegengegaan. Dit facetbestemmingsplan heeft voor veel wijken geleid tot een afname van het aantal splitsingen. In de populaire wijken blijven kamerverhuurders echter zoeken naar andere mogelijkheden om vormen van kamerverhuur toe te voegen. Vaak bieden de geldende bestemmingsplannen voldoende ruimte om woningen toch om te zetten en wordt de beschikbare ruimte in het bestemmingsplan hiervoor volledig benut.

Dit leidt op verschillende plekken tot een verstoring van het evenwicht en een terugloop van de woonkwaliteit, zowel voor omwonenden als voor de huurders zelf die vaak niet de kwaliteit krijgen die ze willen. Bovendien leidt dit tot het verdwijnen van toch al schaarse gezinswoningen in deze wijken. Om hier iets tegen te kunnen doen kiest de gemeenteraad voor maatwerk, zodat kan worden ingegrepen waar dat nodig is. Dit betekent dat de toevoeging van extra kamers en kleine zelfstandige appartementen in de particuliere woningvoorraad wordt beperkt op die plekken waar het woonklimaat en de leefbaarheid onder druk staan. Dit vindt enerzijds plaats via het kamerverhuurbeleid en het uitvoeren van een omgevingstoets op individuele aanvragen voor kamerverhuur of het omzetten van woningen. In het vorige beleid gold de 15%-norm. Deze norm hield in dat 15% van het totaal aantal woningen in een straat mocht worden omgezet naar kamerverhuur met een onttrekkingsvergunning. Bovendien was alleen een vergunning nodig voor woningen die werden verhuurd aan 3 of meer huurders in woningen met 4 of meer kamers. Hoewel de 15%-norm wel heeft geleid tot spreiding van kamerverhuur over de stad, hield de norm geen rekening met het karakter van een wijk of straat en of de wijk onder druk stond wat betreft de leefbaarheid.

De 15%-norm is daarom vervangen door een omgevingstoets, die wel kijkt naar verschillende aspecten in een wijk. De mate waarin de 15%-norm is bereikt in de wijk is daarbij nog wel een belangrijk aspect. Bij elke aanvraag vindt nu een individuele afweging plaats waarbij onder andere gekeken wordt naar:

- volkshuisvestelijke aspecten / beleid;
- de meest recente leefbaarheidsmonitor;
- klachten en meldingen (Meldpunt Zorg en Overlast);
- (bouw)technische staat van de woning;
- aantallen onttrokken woningen (15%-norm);
- aantal kleinere appartementen voor specifieke groepen;
- gevolgen op wijk-, straat- en/of blokniveau van een omzetting;
- actuele beeld stadsdeelcoördinator, wijkagenten en eventuele andere wijkorganisaties.

Vergunningen worden alleen nog verleend voor omzetting van gezinswoningen naar kamerverhuur of kleine appartementen als uit de omgevingstoets blijkt dat dit niet leidt tot een aantasting van het leef- en woongenot in de wijk of buurt. Ook wordt beoordeeld of het vanuit volkshuisvestelijk en programmatisch oogpunt wenselijk is dat een gezinswoning verdwijnt ten behoeve van kamerverhuur of appartementen. Bovendien is nu een onttrekkingsvergunning nodig vanaf 3 bewoners of meer in 3 kamers of meer.

Om kwaliteitsverbetering in de kamerverhuur te stimuleren, wordt het toegestaan dat onzelfstandig verhuurde kamers zelfstandig kunnen worden. Er worden dan voorzieningen toegevoegd aan een kamer die de woonkwaliteit verhogen. Als regel is gesteld dat zo'n kamer een minimale oppervlakte van 24 m<sup>2</sup> moet hebben en dat, in verband met de leefbaarheid in de buurt, het aantal huishoudens in een pand met verhuurde kamers afneemt. Deze maatvoering is in lijn met het Bouwbesluit. Het aangepaste kamerverhuurbeleid is vastgelegd in de huisvestingsverordening en beleidregels.

Kamerverhuurders zijn echter voortdurend op zoek naar de ruimte in bestemmingsplannen om via die

ruimte toch kamers of appartementen toe te voegen in populaire wijken. Veel huurders willen namelijk graag in deze wijken wonen en de verhuurbaarheid is meestal geen probleem. Hierdoor kan kamerverhuur, ondanks het beleid, in deze wijken toch toenemen en komen deze steeds verder onder druk te staan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de huidige ruimte in geldende bestemmingsplannen ingeperkt om deze ontwikkelingen tegen te kunnen gaan.



## Hoofdstuk 3      Het ruimtelijk perspectief

### 3.1      Analyse

#### Inleiding

Op een aantal plekken in de stad bieden bestemmingsplannen ruimte om bestaande bebouwing uit te breiden. Deze ruimte is geboden om flexibiliteit te bieden aan eigenaren om panden uit te breiden zonder dat daar ingewikkelde procedures voor nodig zijn. De laatste tijd wordt deze ruimte vooral benut om uitbreidingen ten behoeve van jongerenhuisvesting te realiseren. Daarbij wordt vaak de maximaal beschikbare ruimte benut. Veelal gaat deze eenzijdige invulling ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van aangrenzende panden.

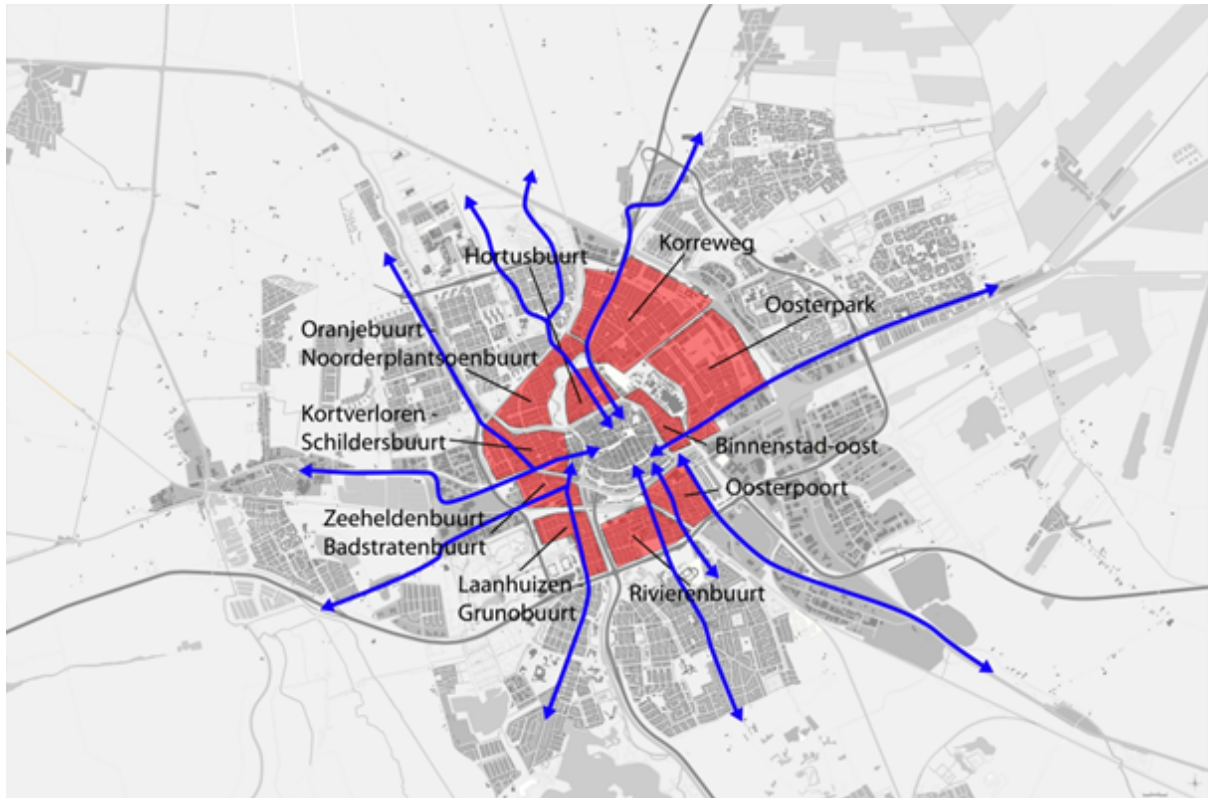
Hieronder wordt uitgelegd hoe deze situatie is ontstaan en vervolgens wordt uitgewerkt op welke manier de ruimte wordt ingeperkt.

#### Globale ontstaansgeschiedenis van de stad

Tot ongeveer het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw speelde de stadsontwikkeling zich voornamelijk af binnen de vestingwerken. Deze ontwikkeling kenmerkte zich door een continu en geleidelijk proces van vooral pandsgewijze transformaties, uitbreidingen en functieveranderingen. Individuele grondeigenaren die het zich konden veroorloven bouwden extra ruimte voor een kantoor, magazijn, werkplaats of woonruimte achter, op of aan hun bestaande pand. Alleen 'publieke' instellingen, zoals kerken, overheden, de rechtbank en scholen bouwden grote gebouwen op bijzondere plekken. Het continue transformatieproces vond in eerste instantie plaats langs de belangrijkste invalswegen die meestal noord-zuid door de binnenstad liepen. Geleidelijk intensiverde de bebouwing langs deze straten en werden de tussengelegen gebieden ingevuld. Binnenterreinen raakten bebouwd en, met name aan de straatkant, werden panden opgetopt en verhoogd. Buiten de vestingwerken ontstond sporadisch bebouwing langs enkele invalswegen naar de stad (Reitdiep, Hereweg, Paddepoelsterweg, Winschoterdiep en Damsterdiep).

Na slechting van de vestingwerken vonden de eerste echte stadsuitbreidingen plaats langs deze invalswegen, ook wel radialen genoemd (onder andere Hereweg, Paterswoldseweg, Damsterdiep, Friesestraatweg, Bedumerweg). Overigens ontwikkelden niet alle invalswegen zich tot de huidige stadsentrees (Paddepoelsterweg, Winschoterdiep). Kenmerkend is dan nog altijd de pandsgewijze individuele ontwikkeling zoals die ook in de binnenstad plaatsvond. Daarnaast werden ook parallel aan, of haaks op deze structuren nieuwe structuren ontwikkeld en zo ontstonden de eerste schilwijken (Schildersbuurt, Oosterpoort, Herewegbuurt, Badstratenbuurt, Noorderplantsoenbuurt). In deze wijken vond ook voor het eerst projectmatige seriebouw plaats. In volgende fases werden op basis van nauwkeurig opgestelde stedenbouwkundige plannen nieuwe wijken ontwikkeld. De gebieden, maar ook de gebouwde eenheden op zich, werden groter en vaak was er sprake van collectief bezit (eigendom van beleggers en woningcorporaties). De stedelijke ontwikkeling van Groningen nam een schaa sprong. Wijken als de Oosterparkwijk, Korrewegwijk en later Selwerd, Paddepoel, Corpus den Hoorn, Vinkhuizen en De Wijert werden in één keer gepland en fasegewijs ontwikkeld. Er was geen sprake meer van een continu transformatieproces van pandsgewijze ontwikkelingen, maar van grote eenheden in meerdere lagen (portiek-etagewoningen, galerijflats en woontorens). Ook Beijum en Lewenborg zijn hier (weer later) voorbeelden van, zij het met een heel andere invulling (de woonerfgedachte of bloemkoolwijk). Pas eind 20<sup>ste</sup> eeuw was er weer meer ruimte voor particuliere perceelsgewijze woningbouw (vaak gecombineerd met collectieve ontwikkelingen) en werden 'nieuwe' wijken als Hoornsemeer, De Held / Gravenburg en Meerstad ontwikkeld.

Ondertussen ging, naast stadsvernieuwing en herstructurering, het continu transformatieproces van pandsgewijze ontwikkeling in de 'oude stad' (schilwijken en binnenstad) gewoon door. Panden werden verhoogd en uitgebreid. Binnenterreinen werden langzaam aan verder verdicht. Daar waar grondeigenaren de 'waarde' zagen van groen, lucht en ruimte in een bouwblok, werd niet gebouwd. Zo zijn er nog steeds karakteristieke open ruimten te vinden in een dichtbebouwde stad.



*schilwijken en invalswegen van rond 1900*

### **Sturing van ontwikkelingen met het bestemmingsplan**

Lange tijd leefde de gedachte dat het continu transformatieproces het best gefaciliteerd kon worden door ruime mogelijkheden te bieden in bestemmingsplannen. De zogenaamde vloerindex (verhouding tussen bouwhoogte en vloeroppervlakte) zorgde ervoor dat er een acceptabele verhouding ontstond tussen hoogte en diepte van een gebouw. Middels een vrijstellingsbepaling waarbij afgeweken kon worden van de geldende maatvoering dacht het gemeentebestuur te kunnen 'sturen' bij bouwplannen. Zodoende zijn met name in de schilwijken en de binnenstad ruime bouw mogelijkheden geboden die pasten bij een geleidelijk en continu transformatieproces.

### **Nieuwe ontwikkelingen: toename van bouwplannen ten behoeve van jongerenhuisvesting**

In bestemmingsplannen werd geen onderscheid gemaakt tussen wonen en (onzelfstandige) kamerverhuur. Een tweetal ontwikkelingen heeft het afgelopen decennium invloed gehad op een sterke toename van de bouw van (on)zelfstandige wooneenheden voor studenten en jongeren in de schilwijken.

Eenzijds is door de economische crisis (vanaf 2008), en daarmee het stilvallen van de woningbouwmarkt, de ontwikkeling van grootschalige jongerenhuisvestingscomplexen gestagneerd. Plannen voor grootschalige nieuwbouw die er waren om het groeiende aantal jongeren van woonruimte te voorzien werden niet allemaal voltooid. Anderzijds is door de introductie van lichte bouwtechnieken en moderne materialen het de afgelopen decennia steeds eenvoudiger en goedkoper geworden om te bouwen. Op moeilijk bereikbare binnenterreinen kan makkelijker worden gebouwd. Door lichtere constructies te gebruiken kan ook hoger worden gebouwd en makkelijker worden opgetopt.

De bestemmingsplanruimte wordt door ontwikkelende partijen nu benut om snel, goedkoop en op grote schaal te voorzien in jongerenhuisvesting. Dit speelt met name in die gebieden waar juist veel planologische ruimte geboden is om het continu transformatieproces te faciliteren: de schilwijken en de binnenstad. Niet onbelangrijk is dat dit ook nog eens de meest gewilde wijken zijn voor jongeren om te wonen. Ontwikkelende partijen blijven in deze wijken dan ook zoeken naar mogelijkheden om kamerverhuur of vormen van kamerverhuur toe te voegen.

### **Verstoorde balans: ruimtelijk relevant**

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen



In een woonbuurt kunnen verschillende vormen van bewoning voorkomen die zich, bij overaanwezigheid van één vorm, niet goed met elkaar verdragen. Waar gezinnen en alleenstaande jongeren samen een buurt bevolken, kan door verschillen in leefstijl een aantasting van het woon- en leefmilieu optreden. Jongeren hebben niet de intentie om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Zij hebben slechts de wens om gedurende de studietijd over huisvesting te beschikken en hebben normaliter geen band die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Gelet hierop kan deze vorm van samenwonen niet op één lijn worden gesteld met bewoning van het pand door een gezin. De ruimtelijke effecten van een oververtegenwoordiging van jongeren in een buurt kunnen de leefbaarheid aantasten. Er vindt dan toename van parkeerdruk plaats door fietsen en auto's en dat kan voor overlast zorgen. Ook is regelmatig sprake van geluidsoverlast. Het verantwoordelijkheidsgevoel voor een schone buurt is veelal laag.

Op dit moment zorgt deze ontwikkeling ervoor dat er in woonwijken een verstoorde balans is ontstaan of dreigt te ontstaan tussen student en andere stadjer.

### **3.2 Ruimtelijke uitgangspunten**

Het is niet de bedoeling om het continu transformatieproces, zoals dat al eeuwen plaatsvindt, te laten stoppen. Een stad heeft dynamiek nodig waarbinnen panden en percelen kunnen transformeren, van kleur verschieten en kunnen uitbreiden dan wel opnieuw ingevuld kunnen worden. Juist in de schilwijken en de binnenstad zorgt dit ervoor dat deze wijken hun karakter behouden.

Het is wel de bedoeling om de eenzijdige ontwikkeling van woonmilieus te stoppen. Op dit moment wordt er te eenzijdig ontwikkeld voor alleen studenten / jongeren. Dit gaat ten koste van onder andere jonge gezinnen en ouderen, maar ook van andere functies. Een mogelijkheid om dit tegen te gaan is het ingrijpen in het ruimtelijke systeem door de nu bij recht geboden planologische ruimte in te perken. Zo kunnen betere keuzes gemaakt worden, passend bij een wijk of straat. Deze sturing vindt plaats door ruimte te bieden via afwijkingsmogelijkheden uit de Wabo waarbij een (publieke) leefbaarheidstoets plaatsvindt.

#### **uitgangspunten**

##### *plangebied*

Als gezegd speelt de problematiek van jongerenhuisvesting met name in de schilwijken rondom de binnenstad. Maar ook in de binnenstad wordt overlast ervaren en daarom wordt ook dit bestemmingsplan betrokken in deze herziening. Het gaat hier alleen om het tegengaan van functiewijziging naar kamerverhuur in de mengbestemmingen Centrum en Gemengd. Verder kent het binnenstadsplan qua bouwmogelijkheden (maatvoering en binnenterreinen) een afgewogen systeem waarbij de planologische ruimte is bepaald. Naast de schilwijken (zie kaartje) worden ook delen van Helpman en de Linie meegenomen omdat in deze delen ook nog veel planologisch onbenutte ruimte aanwezig is. De 'buitenwijken' van de stad worden niet meegenomen in dit plangebied, omdat hier geen aanleiding voor is.

##### *functionele beperkingen*

De in de betreffende bestemmingsplannen opgenomen woonfunctie maakt geen onderscheid tussen verschillende woonvormen. In dit herzieningsplan gaat dat wel gebeuren. De toegestane woonfunctie zal zich beperken tot het wonen in woningen door één huishouden (met uitzondering van meergeneratiewoningen). Dat sluit nieuwe kamerverhuur uit. Alleen de bestaande kamerverhuur wordt positief bestemd. Uitsluitend nieuwe kamerverhuur die na een omgevingstoets wordt goedgevonden, kan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan. Wel is het, conform het voornemen uit de woonvisie Wonen in Stad, mogelijk om onzelfstandige kamerverhuur om te zetten in zelfstandige kamers met voorzieningen. Dat bevordert de kwaliteit van het aanbod aan kamers.

##### *beperken bouwmogelijkheden*

In stedenbouwkundig opzicht zijn de invalswegen (radialen) naar de stad van groot belang. De wegen

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen

gelden als entree naar de binnenstad en het behouden en versterken van een hoge beeldkwaliteit is daarom van belang. Daarnaast is op deze plekken vaak een mix aanwezig van verschillende soorten functies (wonen, bedrijvigheid, detailhandel en dienstverlening). In de huidige bestemmingsplannen is daarvoor veel ruimte geboden. Doordat het transformatieproces geleidelijk plaats vond, is de ontwikkelingsgeschiedenis van zo'n invalsweg nog goed af te lezen: nieuwbouw en naoorlogse stadsvernieuwing naast karakteristieke en monumentale panden. Een versnelling van het transformatieproces, zoals dat op dit moment plaatsvindt waarbij systematisch de bouwhoogte wordt benut ten behoeve van jongerenhuisvesting, is een bedreiging voor de stedenbouwkundige kwaliteit van zo'n straat. Hierdoor is de ontwikkelingsgeschiedenis niet meer afleesbaar. Dit dreigt onder andere aan de Friesestraatweg, Hereweg, Hoendiep en Paterswoldseweg. Met dit bestemmingsplan wordt de bouwhoogte beperkt. Hierdoor zal een straatwand niet in een te snel tempo transformeren naar één bouwhoogte.

In de gebieden tussen de invalswegen liggen de schilwijken. Dit zijn voornamelijk woonwijken. Hier is het van belang om een goede woonkwaliteit te borgen voor alle bewoners. Woonkwaliteit wordt, naast het niet ervaren van overlast, bepaald door voldoende lichtinval, lucht en ruimte rondom het eigen perceel. Door de ruime bouw mogelijkheden worden deze waarden op veel binnenterreinen nu aangetast. Daarom worden, naast bouwhoogtes, ook bouw mogelijkheden op binnenterreinen beperkt. De bouw mogelijkheden aan de achtergevel van een pand worden beperkt.

In de huidige bestemmingsplannen zitten veel afwijkings mogelijkheden om panden uit te breiden, vaak zelfs met een complete bouwlaag. Deze (binnenplanse) mogelijkheden zorgden voor veel onduidelijkheid en onzekerheid voor omwonenden. Een aanvraag kan in die formule moeilijk worden geweigerd wanneer deze passend is binnen de binnenplanse voorwaarden. Hierdoor is veel van deze 'extra' ruimte benut ten behoeve van jongerenhuisvesting. Deze afwijkings mogelijkheden worden geschrapt.

Wanneer een bouwhoogte van drie bouwlagen moest worden begrensd is in het verleden om praktische redenen gekozen voor een hoogtemaatvoering van 11 meter. Dit sluit niet aan bij de praktijk. Binnen deze hoogte kan namelijk, met in achtname van het Bouwbesluit, net een vierde bouwlaag worden gerealiseerd. Om die reden wordt in dit bestemmingsplan de maatvoering van 11 meter gewijzigd in 10,5 meter.

### *bepalen bouwhoogtes*

In de onderliggende bestemmingsplannen is de bouwhoogte als volgt bepaald. De bouw- en goothoogte worden in meters weergegeven op de verbeelding. Over het algemeen is één hoogte genoemd voor een heel bouwblok of een (deel van een) straat waardoor het hoogste pand vaak de maat bepaalde voor de overige panden. Eén bouwlaag kreeg een hoogte van 4 meter. Twee bouwlagen werden afgerond op 7 meter. Drie bouwlagen op 11 meter en vier bouwlagen op 14 meter.

Nu wordt er gekozen voor een systematiek die beter aansluit bij de doelstellingen van dit bestemmingsplan. Ten aanzien van de toegestane bouw- en goothoogte wordt gewerkt met een maatwerkbenadering. De toegestane hoogtes sluiten beter aan bij de feitelijke situatie op pandniveau. Daarbij wordt in principe uitgegaan van de volgende bepalingen. Eén bouwlaag krijgt een hoogte van 4 meter, twee bouwlagen een hoogte van 7 meter, drie bouwlagen een hoogte van 10,5 meter en vier bouwlagen een hoogte van 13 meter. Hiermee kan worden voorkomen dat binnen de toegestane bouwhoogte van 10,5 meter vier bouwlagen worden gebouwd en binnen 13 meter kunnen geen vijf bouwlagen worden gebouwd.

Daarnaast is bij een groot aantal panden maatwerk toegepast waarbij bestaande hoogtes (conform vergunning) zijn vastgelegd, dat wil dus zeggen in afwijking van bovenstaande systematiek. Het is niet de bedoeling om overal de exacte feitelijke (bestaande) bouw- en goothoogtes vast te leggen. Als gezegd is het noodzakelijk om flexibiliteit te bieden om bij kleinschalige verbouwingen, uitbreidingen en nieuwbouw enige ruimte te bieden zodat niet direct afwijkingsprocedures noodzakelijk zijn. Het is niet de bedoeling dat panden met complete bouwlagen kunnen worden uitgebreid.

*ontwikkelingsmogelijkheden*

Als gezegd is het niet de bedoeling om het continu transformatieproces te stoppen. Gewenste uitbreidingen en ontwikkelingen kunnen via de mogelijkheden van de Wro (bestemmingsplanherziening) of Wabo (projectomgevingsvergunning, kruimelafwijking) alsnog worden toegestaan. Hiervoor moet een leefbaarheidstoets worden gedaan.



## Hoofdstuk 4 Planologische maatregelen

Dit facetbestemmingsplan ondersteunt zowel het beleid ten aanzien van jongerenhuisvesting zoals dat in de woonvisie Wonen in Stad is geformuleerd als de in voorgaand hoofdstuk beschreven ruimtelijke en stedenbouwkundige visie.

Door beperkende maatregelen te treffen in 16 geldende bestemmingsplannen wordt de leefbaarheid in de oude stadswijken waar de woonfunctie een groot aandeel heeft, beschermd tegen een al te grote aanwezigheid van kamerverhuurpanden en zeer kleine woonunits. Tegelijk kunnen betere keuzes gemaakt worden in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

### Aanpassing regels

In de 16 bestemmingsplannen worden de regels van de bestemmingen Centrum(doeleinden), Gemengd(e doeleinden) en Wonen / Woondoeleinden aangepast. In enkele gevallen gebeurt dit ook voor de bestemmingen Bedrijf, Maatschappelijk en Dienstverlening omdat in die gevallen ook de woonfunctie is toegestaan. De aanpassingen behelzen:

1. het nog uitsluitend toelaten van woningen bestemd voor duurzame huishoudens (niet zijnde kamerverhuur), met een minimum gebruiksoppervlakte van 50m<sup>2</sup>. Deze oppervlakte is nodig voor kwalitatief goede huisvesting en voorkomt de vorming van zeer kleine zelfstandige woningen die vergelijkbaar zijn met kamers in kamerverhuurpanden. Uitzondering op deze regel is de Schildersbuurt. Omdat in deze buurt veel zeer grote panden staan, zou een beperking tot 50m<sup>2</sup> kunnen leiden tot de inbouw van meerdere van dergelijke appartementen in één pand. Dat leidt tot kamerverhuurachtige situaties en dat is niet gunstig voor de leefbaarheid. Daarom is voor de Schildersbuurt vastgelegd dat per perceel slechts één woning is toegestaan, of, ingeval er al meer dan één woning aanwezig is (bv. beneden-/bovenwoning), het bestaande aantal woningen.
2. het uitsluiten van nieuwe kamerverhuur; dit kan alleen nog worden toegestaan via een afwijkingsbevoegdheid die toegepast kan worden na een positief uitgevallen omgevingstoets. In bestaande kamerverhuurpanden mogen daarnaast met een afwijkingsbesluit de kamers verzelfstandigd worden met als doel een kwalitatieve verbetering van het kameraanbod. De minimale oppervlakte van een zelfstandige kamer moet dan 24 m<sup>2</sup> zijn en het aantal huishoudens in het betreffende pand afneemt.
3. de in 11 plannen opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor extra bouwhoogte (veelal 4 meter) wordt geschrapt. Optoppingen of dakopbouwen kunnen slechts nog worden vergund na een omgevingstoets en via een buitenplanse Waboprocedure. Deze bevoegdheid blijft wel bestaan voor de binnenstad.

### Aanpassing verbeelding

#### *bouwvlakken*

Daarnaast worden de grenzen van bouwvlakken op veel plaatsen teruggelegd waardoor op achtererven minder bouwmogelijkheden voor het hoofdgebouw resteren. De hoogtemaatvoering van een groot aantal bouwvlakken wordt aangescherpt, waardoor bij recht niet nog extra hoogte kan worden toegevoegd.

#### *binnenterreinen*

In de bestemmingsplannen Binnenstad-Oost 2012, Hortusbuurt - Noorderplantsoen, Oud Zuid en Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt is het mogelijk om op binnenterreinen hoofdgebouwen te bouwen. Dat is een ongewenste situatie, omdat op die manier jongerenhuisvesting in (veelal) één bouwlaag op binnenterreinen kan worden gerealiseerd. Daarom wordt in dit plan die mogelijkheid uitgesloten door het plaatsen van een bouwaanduiding op de verbeelding, die hoofdgebouwen uitsluit.

Op deze wijze wordt het woonbeleid en de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de stad voorzien van een passend pakket aan planologische maatregelen.



## Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

### 5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen is een facetbestemmingsplan dat planregels herziert op één aspect voor 16 geldende bestemmingsplannen. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen.

Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet ([gemeente.groningen.nl/projecten-en-bestemmingsplannen](http://gemeente.groningen.nl/projecten-en-bestemmingsplannen) alsook [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden.

De papieren (analoge) verbeelding bestaat uit 21 kaartbladen met schaal 1:1.000. Deze verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

### 5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied gelden momenteel de onderstaande bestemmingsplannen. Deze worden gedeeltelijk door het voorliggend bestemmingsplan gewijzigd dan wel vervangen (dit laatste geldt alleen voor bestemmingsplan Woningsplitsing).

Nr.	Bestemmingsplan	Vastgesteld door de gemeenteraad	Goedgekeurd door gedeputeerde staten
526	Binnenstad	26-11-2014	nvt
508	Binnenstad-Oost 2012	24-04-2013	nvt
459	Bodenterrein - UMCG	26-05-2010	nvt
477	Cortingborg	30-11-2011	nvt
533	Cortingborg II	23-04-2014	nvt
506	Ebbingekwartier	25-01-2012	nvt
527	Europapark 2013	25-09-2013	nvt
471	Helpman	20-10-2010	nvt
513	Hortusbuurt-Noorderplantsoen	26-06-2013	nvt
467	Korrewegwijk-de Hoogte 2009	20-10-2010	nvt
427	Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt	31-05-2006	23-01-2007
489	Oosterparkwijk	28-03-2012	nvt
480	Oosterpoort	29-05-2013	nvt
532	Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt	17-12-2014	nvt
439	Oud Zuid	27-05-2009	nvt
503	Schildersbuurt	19-12-2012	nvt
534	Woningsplitsing (facetbestemmingsplan)	23-04-2014	nvt

## 5.3 Toelichting op de artikelen

### 5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

#### Inleidende regels

##### *Artikel 1 Begrippen*

Dit artikel bevat de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie.

##### *Artikel 2 Toepassingsgebied*

Dit artikel legt vast welke 16 bestemmingsplannen onder de werking van dit facetbestemmingsplan vallen. Omdat de regels van het facetplan ook een verbod op bouwkundig splitsen van woningen inhouden, kan het bestemmingsplan Woningsplitsing ter plaatse van het plangebied vervallen bij inwerkingtreding van het facetplan (niet Binnenstad; hier geldt het bestemmingsplan Woningsplitsing niet).

##### *Artikel 3 Relatie met de geldende bestemmingsplannen*

Dit artikel legt vast dat de bestemmingsplannen die onder dit facetplan vallen, van kracht blijven voor zover ze niet worden gewijzigd door dit plan. Dat geldt zowel voor de regels als voor de verbeeldingen. Toegevoegd is een verduidelijking van de betekenis van de nieuwe bouwvlakken op de verbeelding. Deze vervangen de gehele bouwvlakken in de onderliggende bestemmingsplannen. Er zou verwarring kunnen ontstaan over de status van resterende bouwvlakruimte als een nieuw bouwvlak kleiner is dan het oude. Die resterende ruimte vervalt met deze verduidelijking.

##### *Artikel 4 Verwijzing naar beleidsregels*

Op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening is het mogelijk om in een bestemmingsplan te verwijzen naar beleidsregels. Daarmee kan een zekere mate van flexibiliteit worden ingebouwd in een bestemmingsplan: beleidswijzigingen die worden aangebracht in beleidsregels werken dan door in het bestemmingsplan, zonder dat het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.

Ten aanzien van kamerverhuur en woningvorming zijn door burgemeester en wethouders in juli 2015 beleidsregels vastgesteld. Deze bevatten onder andere de omgevingstoets die eerder in deze toelichting is genoemd, en die wordt toegepast bij het toetsen van aanvragen om (binnenplanse) afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van kamerverhuurpanden en zelfstandige kamers. Met dit artikel 4 wordt de koppeling gelegd met deze beleidsregels. Bij eventuele aanpassing van de beleidsregels verwijst dit artikel naar die aangepaste beleidsregels.

#### **Bestemmingsregels**

##### *Artikel 5 tot en met 20 Aanpassing bestemmingsregels*

In deze artikelen zijn de wijzigingen in de regels van de 17 betrokken bestemmingsplannen ondergebracht. Het betreft wijzigingen in de bestemmingen waarin de woonfunctie is toegestaan: de bestemmingen Centrum(doeleinden), Gemengd(e doeleinden) en Wonen / Woondoeleinden, en incidenteel Dienstverlening, Bedrijf en Maatschappelijk.

Door in de bestemmingsomschrijvingen de functie 'wonen' te vervangen door 'woningen', en een woning te definiëren als 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden', wordt bereikt dat alleen duurzame vormen van huishoudens zijn toegestaan. Een huishouden wordt nl. gedefinieerd als 'persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur'. De minimum oppervlaktemaat voor een woning is vastgelegd op 50m<sup>2</sup>. Daarmee wordt voorkomen dat zeer kleine zelfstandige woningen worden gecreëerd die vergelijkbaar zijn met onzelfstandige kamers in een kamerverhuurpand. Wel is de vorming van meergeneratiewoningen bij recht toegestaan. In voorkomende gevallen (als een perceel van geringe



oorspronkelijke omvang is en op één bouwlaag geen 50m<sup>2</sup> past) kan bij afwijking een gebruiksoppervlakte van 40m<sup>2</sup> worden toegestaan. Ook in situaties waar onlangs nog een vergunning voor kleinere woningen is verleend of waarvoor projecten in de pijplijn zitten, zijn nu geregeld. De betreffende locaties zijn van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' voorzien. Aan sommige locatie is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd. Hiermee is het aantal woningen dat kleiner is dan 50 m<sup>2</sup> vastgelegd, conform de afspraken die met ontwikkelende partijen zijn gemaakt.

Bestaande kamerverhuur wordt uiteraard wel toegestaan. Als peildatum voor 'bestaand' geldt de het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingsplannen is opgenomen dat onzelfstandige kamerverhuurpanden mogen worden omgezet in zelfstandige woningen, mits de minimum oppervlakte 24 m<sup>2</sup> bedraagt en het aantal huishoudens in het pand afneemt.

De bouwregels zijn zodanig aangepast dat de bevoegdheid om af te wijken om een extra bouwlaag toe te staan, wordt geschrapt. Alleen voor de binnenstad is dit niet nodig omdat de mogelijkheid van een extra bouwlaag, bovenop de bij recht toegestane bouwhoogte, hier al met de vaststelling van het bestemmingsplan Binnenstad in 2014 was geschrapt. In de regels, in de bestemmingsomschrijving bij de functie woningen, is eveneens opgenomen dat de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil moet bevinden. Dit om te voorkomen dat souterrains en/of halfverdiepte bouwlagen worden gebruikt om een extra bouwlaag te creëren. Via een afwijkingsbevoegdheid is er een mogelijkheid om hiervan af te wijken. Ook zijn bestaande situatie uiteraard uitgezonderd.

De gebruiksregels zijn overeenkomstig bovenstaande aangepast: gebruik voor nieuwe kamerverhuur of bewoning anders dan door een huishouden is niet meer toegestaan. Ook op binnenterreinen is het realiseren van zelfstandige woningen of kamerverhuur aan banden gelegd door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.

Nieuwe kamerverhuur kan uitsluitend via een buitenplanse afwijking van de gebruiksregels worden mogelijk gemaakt. Ook hierbij hanteren we de omgevingstoets. Deze omgevingstoets is vervat in beleidsregels met betrekking tot onttrekkingsvergunningen en woningvorming die zijn opgesteld ter uitvoering van de gemeentelijke huisvestingsverordening. In artikel 4 van dit bestemmingsplan wordt naar de omgevingstoets in deze beleidsregels verwezen.

Voor zover de bestemmingsplannen wijzigingsbevoegdheden bevatten zijn deze nu aangevuld met de nieuwe woonregels. In de wijzigingsbevoegdheden zijn nu verwijzing naar de betreffende woonbestemming uit het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen opgenomen.

In alle 17 bestemmingsplannen zijn de algemene ontheffings-, vrijstellings- of afwijkingsbevoegdheden aangevuld. Aan de algemene regel dat het college de bevoegdheid heeft om met 10% van de voorgeschreven maten af te wijken is toegevoegd dat de afwijking maximaal 1 meter mag zijn en niet ten behoeve van een extra bouwlaag mag worden toegepast.

### **Artikel 21 Overgangsrecht**

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **Artikel 22 Slotregel**

Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 6      **Inspraak en overleg**

### **6.1      Inspraak**

Het voorontwerpbestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen heeft op grond van de Algemene Inspraakverordening Groningen 2005 van 3 december 2015 tot en met 13 januari 2016 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden insprekers schriftelijk, ook via internet, hun mening over het plan kenbaar maken. Hierop zijn 13 reacties (online en op papier) ontvangen. In het inspraakverslag zijn de reacties (samenvattend) weergegeven en van commentaar voorzien. Aanpassingen die voortvloeien uit de inspraak zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

### **6.2      Overleg**

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening behoort bij een zorgvuldige voorbereiding van een bestemmingsplan onder andere dat er vooroverleg wordt gevoerd met de provincie en de waterschappen met beheertaken in het gebied. De onderstaande overlegpartners is daarom gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan te reageren:

1. Provincie Groningen
2. Waterschap Noorderzijlvest
3. Waterschap Hunze en Aa's.

#### *Provincie Groningen*

De provincie adviseert in de toelichting bij het bestemmingsplan een paragraaf over het provinciaal beleid ten aanzien van woningbouw op te nemen. Verder geeft het plan geen aanleiding voor het maken van op- en aanmerkingen.

Naar aanleiding van deze reactie is in paragraaf 2.1 een paragraaf Provinciaal beleid toegevoegd.

#### *De Waterschappen*

De beide waterschappen hebben aangegeven vanwege de aard van het plan geen waterhuishoudkundige belangen te zien en stemmen daarom in met het bestemmingsplan.



## **Hoofdstuk 7            Uitvoerbaarheid / exploitatie**

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen heeft echter betrekking op een reeds bebouwd deel van de gemeente, waarbij de ontwikkelingen aan het particuliere initiatief worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente.

Omdat het voorliggende plan een partiële herziening vormt van geldende planologische regelingen, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor het overige worden de bouwmogelijkheden, die volgens de vigerende regelingen bestaan, in het nieuwe bestemmingsplan niet gewijzigd of uitgebreid. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening.



# Regels

## Hoofdstuk 1      Inleidende regels

### Artikel 1      Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1      plan:  
het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP558HerzBestemWon-ow01 van de gemeente Groningen.
- 1.2      bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3      verbeelding:  
de verbeelding van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP558HerzBestemWon-ow01.
- 1.4      aanduiding:  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.5      aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6      bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7      bestaand:  
op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan .
- 1.8      bestaand bouwwerk:  
Een bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, behoudens een nog niet gerealiseerde bouwwerk waarvoor voor 1 januari 2015 een omgevingsvergunning is verleend.
- 1.9      bestaande kamerverhuur:
  - a. kamerverhuur die is toegestaan op grond van een onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening en die is verleend vóór de datum van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan ;
  - b. kamerverhuur die tot 1 juli 2017 is toegestaan op basis van de overgangsregeling "Beleidsregels onttrekkingsvergunningen woningvorming Huisvestingsverordening";
  - c. legale kamerverhuur in panden waarvoor geen onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening nodig is.



- 1.10 bestemmingsplan Binnenstad:  
het bestemmingsplan Binnenstad met identificatienummer  
NL.IMRO.0014.BP526Binnenstad-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente  
Groningen op 26-11-2014.
- 1.11 bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012:  
het bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 met identificatienummer  
NL.IMRO.0014.BP508BinnenstadOos-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente  
Groningen op 24-04-2013.
- 1.12 bestemmingsplan Bodenterrein - UMCG:  
het bestemmingsplan Bodenterrein - UMCG met identificatienummer  
NL.IMRO.0014.BP459BodenterreinU-oh01, vastgesteld door de raad van de gemeente  
Groningen op 26-05-2010.
- 1.13 bestemmingsplan Cortingborg:  
het bestemmingsplan Cortingborg met identificatienummer  
NL.IMRO.0014.BP477Cortingborg-oh01, vastgesteld door de raad van de gemeente  
Groningen op 30-11-2011.
- 1.14 bestemmingsplan Cortingborg II:  
het bestemmingsplan Cortingborg II met identificatienummer  
NL.IMRO.0014.BP533Cortingborg2-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente  
Groningen op 23-04-2014.
- 1.15 bestemmingsplan Ebbingekwartier:  
het bestemmingsplan Ebbingekwartier met identificatienummer  
NL.IMRO.0014.BP506Ebbingekwarti-oh01, vastgesteld door de raad van de gemeente  
Groningen op 25-01-2012.
- 1.16 bestemmingsplan Europapark 2013:  
het bestemmingsplan Europapark 2013 met identificatienummer  
NL.IMRO.0014.BP527Europapar2013-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente  
Groningen op 25-09-2013.
- 1.17 bestemmingsplan Helpman:  
het bestemmingsplan Helpman met identificatienummer  
NL.IMRO.0014.BP471Helpman-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen  
op 20-10-2010.
- 1.18 bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen:  
het bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen met identificatienummer  
NL.IMRO.0014.BP513HortusbuurtNo-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente  
Groningen op 26-06-2013.

- 1.19 bestemmingsplan Korrewegwijk-De Hoogte 2009:  
het bestemmingsplan Korrewegwijk-De Hoogte 2009 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP467Korrewegwijk-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 20-10-2010.
- 1.20 bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt:  
het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt met identificatienummer NL.IMRO.00140000427PCPKoZeBa-, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 31-05-2006.
- 1.21 bestemmingsplan Oosterparkwijk:  
het bestemmingsplan Oosterparkwijk met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP489Oosterparkwijk-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 28-3-2012.
- 1.22 bestemmingsplan Oosterpoort:  
het bestemmingsplan Oosterpoort met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP480Oosterpoort-vg02, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 29-05-2013.
- 1.23 bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt:  
het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP532OranjeNoorder-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 17-12-2014.
- 1.24 bestemmingsplan Oud Zuid:  
het bestemmingsplan Oud Zuid met identificatienummer NL.IMRO.00140000439PCPOudZuid-, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 27-05-2009.
- 1.25 bestemmingsplan Schildersbuurt:  
het bestemmingsplan Schildersbuurt met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP503Schildersbuur-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 19-12-2012.
- 1.26 bestemmingsplan Woningsplitsing:  
het bestemmingsplan Woningsplitsing met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP534Woningsplits-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 23-04-2014.
- 1.27 bouwperceel:  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

- 1.28 gebruiksoppervlakte:  
de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.
- 1.29 hoofdgebouw:  
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.30 huishouden:  
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.
- 1.31 kamerverhuur:  
ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiesfunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of niet zijnde een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.
- 1.32 kamerverhuurpand:  
een pand dat ten behoeve van onzelfstandige kamerverhuur op grond van een onttrekkingvergunning Woonruimtetwet onttrokken is aan de woningvoorraad.
- 1.33 mantelzorg:  
zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.
- 1.34 meergeneratiewoning:  
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met in pandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.
- 1.35 woning:  
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

## **Artikel 2      Toepassingsgebied**

Dit bestemmingsplan is van toepassing op de in artikel 5 tot en met 20 bij deze regels genoemde bestemmingsplannen, die op de verbeelding zijn opgenomen met een gebiedsaanduiding 'overige zone - herziening', met daarachter de naam van het betreffende bestemmingsplan. Tevens vervalt het bestemmingsplan Woningplitsing voor deze bestemmingsplannen.

### **Artikel 3      Relatie met de geldende bestemmingsplannen**

1. Voor zover niet anders bepaald in de artikelen 5 tot en met 20 blijven de regels behorende bij de aldaar genoemde bestemmingsplannen onverminderd van kracht.
2. Voor zover niet anders bepaald dan op de verbeelding bij dit bestemmingsplan blijven de verbeeldingen behorende bij de bestemmingsplannen genoemd in artikel 5 tot en met 20 onverminderd van kracht, met dien verstande dat waar in dit bestemmingsplan bouwvlakken aanwezig zijn, deze in de plaats treden van de betreffende bouwvlakken zoals die voorkomen in de bestemmingsplannen genoemd in artikel 5 tot en met 20.

#### **Artikel 4      Verwijzing naar beleidsregels**

Burgemeester en wethouders passen de in de artikelen 5 tot en met 20 opgenomen afwijkingsbevoegdheden voor

1. het toestaan van een gebruiksoppervlakte van een woning van minimaal 40m<sup>2</sup>;
2. het toestaan van wijziging van onzelfstandig verhuurde kamers in zelfstandige woningen met een minimum oppervlakte van 24 m<sup>2</sup>;
3. het toestaan van het gebruik voor kamerverhuur;
4. het toestaan van het gebruik van een woning anders dan door een huishouden;
5. het toestaan voor het veranderen en/of vergroten van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen

toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels ten aanzien van woningonttrekking en woningvorming, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning c.q. onttrekkingsvergunning Woonruimtetwet.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 5 Bestemmingsplan Binnenstad

De regels van het bestemmingsplan Binnenstad worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

#### 5.1 Bestemming Centrum - 1

De regels van artikel 4 Centrum - 1 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel c vervangen als volgt:
  - c. woningen, met inbegrip van logies met ontbijt, met dien verstande dat:
    1. de functie woningen, met uitzondering van de entree, niet is toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
    2. logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    4. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen d tot en met q in f tot en met t, ingevoegd:
  - d. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - e. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 4.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd, als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- d. Aan lid 4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
  - g. het bepaalde in lid 4.1.c.3 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - h. het bepaalde in lid 4.2.1. c, mits
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 4.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - l. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.d;
  - m. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
  - h. het bepaalde in lid 4.5 onder l en m voor begeleid wonen.

## 5.2 Bestemmings Centrum - 2

De regels van artikel 5 Centrum - 2 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel c vervangen als volgt:
  - c. woningen, met inbegrip van logies met ontbijt, met dien verstande dat:
    1. de functie woningen, met uitzondering van de entree, niet is toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
    2. logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2 en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    4. het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
    5. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. in lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen d tot en met u in f tot en met w, ingevoegd:
  - d. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - e. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 5.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd, als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- d. Aan lid 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
  - g. het bepaalde in lid 5.1.c.3 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - h. het bepaalde in lid 5.2.1. b, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 5.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - m. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.d;
  - n. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
  - h. het bepaalde in lid 5.5 onder m en n voor begeleid wonen.

## 5.3 Bestemming Gemengd - 1

De regels van artikel 6 Gemengd - 1 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
  - b. woningen, met inbegrip van logies met ontbijt, met dien verstande dat:



1. logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
  2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. in lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen c tot en met r in e tot en met t, ingevoegd:
- c. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - d. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 6.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd, als volgt:
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- d. Aan lid 6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
- g. het bepaalde in lid 6.1.b.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - h. het bepaalde in lid 6.2.1. b, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 6.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
- l. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.c;
  - m. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 6.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
- h. het bepaalde in lid 6.5 onder l en m voor begeleid wonen.

## 5.4 Bestemming Gemengd - 2

De regels van artikel 7 Gemengd - 2 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
  - b. woningen, met inbegrip van logies met ontbijt, met dien verstande dat:
    1. logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2 en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    3. de uitzondering uit lid 2 niet van toepassing is op Visserstraat 60b;
    4. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. in lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen c tot en met r in e tot en met u, ingevoegd:

- c. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
- d. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 7.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. Aan lid 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
  - g. het bepaalde in lid 7.1.b.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - h. het bepaalde in lid 7.2.1. b, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 7.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - l. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.c;
  - m. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 7.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
  - h. het bepaalde in lid 7.5 onder l en m voor begeleid wonen.

## **5.5 Algemene afwijkingsbevoegdheid**

De regels van artikel 20 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 20.1 wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag.

## Artikel 6 Bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012

De regels van het bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012 worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### 6.1 Bestemming Centrum - 1

De regels van artikel 4 Centrum - 1 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2 en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- b. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt in onderdeel b het eerste woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
- c. in lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen c tot en met n in e tot en met o, ingevoegd:
  - c. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - d. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- d. Aan lid 4.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en worden b en c toegevoegd als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- e. In lid 4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel b en worden de nieuwe onderdelen b en c ingevoegd als volgt:
  - b. het bepaalde in lid 4.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - c. het bepaalde in lid 4.2.1. b, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Aan lid 4.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.c;
  - d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- g. In lid 4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt in onderdeel a het woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
- h. Aan lid 4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd onderdeel c als volgt:
  - c. het bepaalde in lid 4.5 onder c en d voor begeleid wonen.

## 6.2 Bestemming Centrum - 2

De regels van artikel 5 Centrum - 2 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2 en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. in lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen b tot en met l in d tot en met n, ingevoegd:
  - c. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - d. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 5.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en worden b en c toegevoegd als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. In lid 5.2 Bouwregels wordt onder 5.2.2 toegevoegd onderdeel e als volgt:
  - e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- e. In lid 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel b en worden de nieuwe onderdelen b en d ingevoegd als volgt:
  - b. het bepaalde in lid 5.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - d. het bepaalde in lid 5.2.1. b, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Aan lid 5.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.b;
  - f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- g. Aan lid 5.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd onderdeel h als volgt:
  - h. het bepaalde in lid 5.5 onder c en d voor begeleid wonen.

## 6.3 Bestemming Wonen

De regels van artikel 11 Wonen worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 11.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande

- woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 11.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met j in d tot en met l, ingevoegd:
- b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
- c bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 4.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel c toegevoegd, als volgt:
- c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en worden de nieuwe onderdelen a en k ingevoegd als volgt:
- a. het bepaalde in lid 11.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- k. het bepaalde in lid 4.2.1. c, mits:
- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
  - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 11.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 11.1.b;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 11.6.1 Afwijkingsbevoegdheid worden toegevoegd onderdeel c als volgt:
- c. het bepaalde in lid 11.5 onder e en f voor begeleid wonen.

#### **6.4 Algemene afwijkingsbevoegdheid**

De regels van artikel 17 worden als volgt gewijzigd:

- a. In lid 17.1 wordt onderdeel a vervangen als volgt:
- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag.

## Artikel 7 Bestemmingsplan Bodenterrein - UMCG

De regels van het bestemmingsplan Bodenterrein - UMCG worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### 7.1 Bestemming Gemengd

De regels van artikel 4 Gemengd worden als volgt gewijzigd:

- a. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel h vervangen als volgt:
  - h. woningen, ter plaatse van de aanduiding wonen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen i tot en met n, ingevoegd:
  - h. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - i. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 4.2.1 Algemene bouwregels wordt toegevoegd 3. als volgt:
  3. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 4.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel b vervangen als volgt:
  - b. het bepaalde in lid 4.1.h en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - c. het bepaalde in lid 4.2.1. 3, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Onder vernummering van de leden 4.5. en 4.6 tot 4.6 en 4.7 wordt toegevoegd het nieuwe lid 4.5 Specifieke gebruiksregels als volgt:
  - 4.5. Specifieke gebruiksregels  
Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:
    1. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.i;
    2. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 4.6 Ontheffing van de gebruiksregels wordt toegevoegd onderdeel 4 als volgt:
  4. het bepaalde in lid 4.5 onder a en b voor begeleid wonen.

### 7.2 Algemene ontheffingsregels

De regels van artikel 16 worden als volgt gewijzigd:

- a. In lid 16.1 wordt onderdeel a aangevuld als volgt:
  - a. en met dien verstande dat deze ontheffingsmogelijkheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag.

## Artikel 8 Bestemmingsplan Cortingborg

De regels van het bestemmingsplan Cortingborg worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### 8.1 Bestemming Wonen - 1

De regels van artikel 6 Wonen - 1 worden gewijzigd als volgt.

- a. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen b tot en met g in d tot en met i, ingevoegd:
  - b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 6.2.1 Algemene bouwregels wordt het huidige onderdeel voorzien van de letteren a en wordt b toegevoegd, als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. Onder vernumming aan de leden 6.4 en 6.5 wordt een nieuw lid 6.4 Afwijkingsbevoegdheid ingevoegd, als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen, bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

  - b. lid 6.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - c. het bepaalde in lid 4.2.1. d, mits:
  - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
  - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 6.5 (voorheen 6.4) worden de onderdelen f tot en met h toegevoegd als volgt:
  - f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.i;
  - g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 6.6 (voorheen 6.5) Afwijking van de gebruiksregels wordt toegevoegd onderdeel c, als volgt:
  - c. het bepaalde in lid 6.5 onder g voor begeleid wonen.

## Artikel 9 Bestemmingsplan Cortingborg II

### 9.1 Bestemming Wonen - 1

De regels van artikel 6 Wonen - 1 worden gewijzigd als volgt.

- a. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met h onderdeel c ingevoegd, als volgt:
  - b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. In lid 6.4.1 wordt onderdeel a vervangen, als volgt:
  - a. lid 6.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. Aan lid 6.5 wordt achter het woord 'gerekend' ingevoegd:
  - a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 6.1 is toegestaan;
  - b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.c;
  - c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- e. Aan lid 6.6 Afwijking van de gebruiksregels wordt toegevoegd onderdeel c, als volgt:
  - c. het bepaalde in lid 6.5 onder b voor begeleid wonen.

### 9.2 Bestemming Wonen - 2

De regels van artikel 7 Wonen - 2 worden gewijzigd als volgt.

- a. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met f onderdeel c ingevoegd, als volgt:
  - b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;



- c. In lid 7.4.1 wordt onderdeel a vervangen, als volgt:
  - a. lid 7.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. Aan lid 7.5 wordt achter het woord 'gerekend' ingevoegd:
  - a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 7.1 is toegestaan;
  - b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.c;
  - c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- e. Aan lid 6.7 Afwijking van de gebruiksregels wordt toegevoegd onderdeel c, als volgt:
  - c. het bepaalde in lid 7.5 onder b voor begeleid wonen.

## Artikel 10 Bestemmingsplan Ebbingekwartier

De regels van het bestemmingsplan Ebbingekwartier worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### 10.1 Bestemming Centrum

- a. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de uitzondering uit lid 1 niet van toepassing is op Bloemstraat 8;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met r in d tot en met s, onderdeel c ingevoegd, als volgt:
  - b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - c bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 4.2.1 Algemene bouwregels worden de onderdelen d en e toegevoegd, als volgt:
  - d. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - e. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. Aan lid 4.4 Afwijken van de bouwregels worden toegevoegd de onderdelen g en h als volgt:
  - g. het bepaalde in lid 4.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - h. het bepaalde in lid 4.2.1. d, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 4.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.c;
  - g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 4.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - h. het bepaalde in lid 4.5 onder f en g voor begeleid wonen.

### 10.2 Bestemming Wonen

- a. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;

2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met g in d tot en met h, onderdeel c ingevoegd, als volgt:
- b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
- c bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 6.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel c toegevoegd, als volgt:
- c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- d. Aan lid 6.4 Afwijken van de bouwregels worden toegevoegd de onderdelen l en m, als volgt:
- l. het bepaalde in lid 6.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- m. het bepaalde in lid 6.2.1. c, mits:
- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
  - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 6.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 6.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
- c. het bepaalde in lid 6.5 onder e en f voor begeleid wonen.

### 10.3 Bestemming Woongebied

- a. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
- a. woningen, met dien verstande dat:
1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met g in d tot en met h, onderdeel c ingevoegd, als volgt:
- b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
- c bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 7.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel c toegevoegd, als volgt:
- c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- d. Aan lid 7.4 Afwijken van de bouwregels worden toegevoegd de onderdelen f en g, als volgt:
- f. het bepaalde in lid 7.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. het bepaalde in lid 7.2.1. c, mits:

- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
- de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
- voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 7.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.c;
  - f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 7.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - c. het bepaalde in lid 7.5 onder e en f voor begeleid wonen.

#### **10.4 Algemene afwijkingsbevoegdheid**

De regels van artikel 13 worden als volgt gewijzigd:

- a. In lid 13.1 wordt onderdeel a aangevuld als volgt:
  - a. , met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag.

## **Artikel 11 Bestemmingsplan Europapark 2013**

De regels van het bestemmingsplan Europapark 2013 worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### **11.1 Bestemming Wonen - 1**

De regels van artikel 16 Wonen - 1 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 16.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 16.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en, onder verlettering van de onderdelen c tot en met d in d tot en met e, onderdeel c ingevoegd als volgt:
  - b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - c bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 16.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd, als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. Aan lid 16.4 Afwijken van de bouwregels worden toegevoegd de onderdelen i en j als volgt:
  - i. het bepaalde in lid 16.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - j. het bepaalde in lid 16.2.1. b, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 16.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 16.1.b;
  - g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 16.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - c. het bepaalde in lid 16.5 onder f en g voor begeleid wonen.

### **11.2 Bestemming Wonen - 2**

De regels van artikel 17 Wonen - 2 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 17.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering

- van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 17.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met d in d tot en met d en e, ingevoegd:
    - b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
    - c bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
  - c. Aan lid 17.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd, als volgt:
    - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - d. In lid 17.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
    - b. bestaande kamerverhuur;
  - e. In lid 17.4 Afwijken van de bouwregels vervalt onderdeel a en worden de nieuwe onderdelen a en l ingevoegd als volgt:
    - a. het bepaalde in lid 17.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
    - l. het bepaalde in lid 17.2.1. b, mits:
      - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
      - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
      - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
  - f. Aan lid 17.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
    - f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 17.1.b;
    - g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
  - g. Aan lid 17.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
    - c. het bepaalde in lid 17.5 onder f en g voorbegeleid wonen.

### **11.3 Algemene afwijkingsregels**

De regels van artikel 30 worden als volgt gewijzigd:

- a. In lid 30.1 wordt onderdeel a aangevuld als volgt:
  - a. , met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag.

## Artikel 12 Bestemmingsplan Helpman

De regels van het bestemmingsplan Helpman worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### 12.1 Bestemming Bedrijf

- a. De regels van artikel 4 Bedrijf worden als volgt gewijzigd. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel e vervangen als volgt:
  - e. woningen:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 1', met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
    3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' in de vorm van één bedrijfswoning; met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van onderdeel f in g en de toevoeging van onderdeel h, ingevoegd:
  - g. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - h. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 4.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel c toegevoegd, als volgt:
  - c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 4.4.1 Ontheffingsbevoegdheid van de bouwregels wordt onderdeel b vervangen en d toegevoegd, als volgt:
  - b. het bepaalde in lid 4.1.e en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - d. het bepaalde in lid 4.2.1. c, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 4.5 Specifieke gebruiksregels worden toegevoegd onderdelen e en f als volgt:
  - e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.f;
  - f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Lid 4.6 Ontheffing van de gebruiksregels komt te luiden als volgt:
  - 4.6 Ontheffing van de gebruiksregels
    1. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.5 onder a juncto lid 4.1 onder a voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen van bedrijfstypen, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft.
    2. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.5 onder e en f voor begeleid wonen.

- g. Er wordt, onder vernummering van artikel 4.7 Wijzigingsbevoegdheid in 4.8 Wijzigingsbevoegdheid, een nieuw lid 4.7 Voorwaarden vooronthefing toegevoegd als volgt:  
4.7 Voorwaarden voor afwijken  
Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 4.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- h. Er wordt aan artikel 4.8. Wijzigingsbevoegdheid (voorheen 4.7), bij de laatste aandachtstreepjes van de onderdelen a en b achter het woord Wonen ingevoegd; inclusief de gewijzigde regels uit artikel 12.6 van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen.

## 12.2 Bestemming Centrum

De regels van artikel 5 Centrum worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel d vervangen als volgt:
- g. woningen, met dien verstande dat:
1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  2. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- b. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen e tot en met i in g tot en met k, ingevoegd:
- e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
- e. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 5.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd als volgt:
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 5.4.1 Ontheffingsbevoegdheid van de bouwregels wordt onderdeel a vervangen en c toegevoegd, als volgt:
- a. het bepaalde in lid 5.1.d.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. het bepaalde in lid 5.2.1. b, mits:
- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
  - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 5.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.b;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Lid 5.6 Ontheffing van de gebruiksregels krijgt 2 onderdelen als volgt:
- 5.6.1 Ontheffingsbevoegdheid  
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van



a. het bepaalde in lid 5.4 onder a, b of c voor de vestiging van detailhandel, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening of horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op bovengelige verdiepingen.

b. het bepaalde in lid 5.5 onder b en c voor begeleid wonen.

#### 5.6.2 Voorwaarden voor ontheffing

Ontheffing van de regels, als bedoeld in lid 5.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de milieusituatie;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 12.3 Bestemming Gemengd - 1

De regels van artikel 7 Gemengd - 1 worden als volgt gewijzigd.

a. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel g vervangen als volgt:

g. woningen, met dien verstande dat:

1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;

b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen h tot en met j, ingevoegd:

h. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;

i. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;

c. Aan lid 7.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en worden b en c toegevoegd als volgt:

b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;

c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;

d. In lid 7.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en c ingevoegd als volgt:

a. het bepaalde in lid 7.1.g en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;

c. het bepaalde in lid 7.2.1. b, mits:

- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
- de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
- voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;

e. Aan lid 7.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:

b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.h;

c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.

f. Aan lid 7.6 Ontheffing van de gebruiksregels wordt toegevoegd onderdeel e als volgt:

e. het bepaalde in lid 7.5 onder b en c voorbegeleid wonen.

## 12.4 Bestemming Gemengd - 2

De regels van artikel 8 Gemengd - 2 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 8.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel d vervangen als volgt:
- d. woningen, met dien verstande dat:
1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, met uitzondering van een meergeneratiewoning, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  2. de uitzondering uit lid 1 niet van toepassing is op Van Schendelstraat 18 en Julenstraat 5 en 5a;
  3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 8.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen e en f in f en g, ingevoegd onderdeel e als volgt:
- e. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. In lid 8.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen e tot en met g, ingevoegd:
- e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
- f. bestaande kamerverhuur;
- d. Aan lid 8.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd als volgt:
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- e. In lid 8.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en c toegevoegd, als volgt:
- a. het bepaalde in lid 8.1.d en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. het bepaalde in lid 8.2.1. b, mits:
- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
  - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Aan lid 8.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.h;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- g. Aan lid 8.6 Ontheffing van de gebruiksregels wordt toegevoegd onderdeel d als volgt:
- d. het bepaalde in lid 8.5 onder c en d voor begeleid wonen.

## 12.5 Bestemming Maatschappelijk

De regels van artikel 11 Maatschappelijk worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 11.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
- b. woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat:
1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond
  2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande

- woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
3. het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
  4. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 11.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen c tot en met h in d tot en met k, ingevoegd de onderdelen c en d als volgt:
- c. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - d. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 11.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel d toegevoegd, als volgt:
- d. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 11.4.1 Ontheffingsbevoegdheid vervalt onderdeel c en worden, onder verlettering van onderdeel d in e, toegevoegd de onderdelen c en d, als volgt:
- c. het bepaalde in lid 11.1.b.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt.
  - d. het bepaalde in lid 11.2.1. d, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Er wordt een nieuw lid 11.5 Specifieke gebruiksregels toegevoegd als volgt:
- 11.5 Specifieke gebruiksregels
- Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 11.1.c.
- f. Er wordt een nieuw lid 11.6 Afwijken van de gebruiksregels toegevoegd als volgt:
- 11.6 Afwijken van de gebruiksregels
- Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.5 voor begeleid wonen.
- g. Er wordt een nieuw lid 11.7 Voorwaarden voor afwijken toegevoegd als volgt:
- 11.7 Voorwaarden voor afwijken
- Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 11.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 12.6 Bestemming Wonen

De regels van artikel 14 Wonen worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 14.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen

1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 14.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van c tot en met i ingevoegd b en c als volgt:
- b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 14.2.1 Algemene bouwregels worden de onderdelen g en h toegevoegd, als volgt:
- g. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - h. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. In lid 14.4.1 Ontheffingsbevoegdheid worden de onderdelen b en c als volgt vervangen:
- b. het bepaalde in lid 14.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt.
  - c. het bepaalde in lid 14.2.1. g, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 14.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
- g. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 14.1.b;
  - h. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 14.6 Ontheffing van de gebruiksregels wordt toegevoegd onderdeel b als volgt:
- b. het bepaalde in lid 14.5 onder g en h voorbegeleid wonen.

## 12.7 Algemene ontheffingsregels

De regels van artikel 21 worden als volgt gewijzigd:

- a. In lid 21.1 wordt onderdeel a aangevuld als volgt:
  - a. met dien verstande dat deze ontheffingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag.

## Artikel 13 Bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen

De regels van het bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### 13.1 Bestemming Centrum - 1

De regels van artikel 6 Centrum - 1 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving komt onderdeel c als volgt te luiden:
  - c. woningen, met dien verstande dat:
    1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, met uitzondering van een meergeneratiewoning, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    3. de uitzondering uit lid 2 niet van toepassing is op Nieuwe Ebbingestraat 53-55;
    4. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt in onderdeel d het woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
- c. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen e tot en met h in g tot en met k, toegevoegd onderdeel e als volgt:
  - e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - f. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- d. Aan lid 6.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en worden b en c toegevoegd, als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- e. Aan lid 6.2.2 Gebouwen wordt toegevoegd:
  - d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- f. In lid 6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en onderdeel c toegevoegd, als volgt:
  - a. het bepaalde in lid 6.1.c en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - c. het bepaalde in lid 6.2.1. b, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- g. Aan lid 6.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - d. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.e;
  - e. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- h. Lid 6.6 Afwijken van de gebruiksregels krijgt 2 onderdelen als volgt:
  - 6.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

1. lid 6.5 onder b juncto lid 6.1 onder e en f voor het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van woningen op de begane grond. Het gestelde in lid 6.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing en deze afwijkingsbevoegdheid is uitsluitend van toepassing op de panden aan de westzijde van de Nieuwe Ebbingestraat, gelegen tussen de Noorderkerkstraat en de Zuiderkerkstraat en op de panden aan de oostzijde van de Nieuwe Ebbingestraat vanaf de Boteringesingel/Bloemensingel (de nummers 119 tot en met 137);
2. lid 6.1 onder c voor het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van uitsluitend horecabedrijven in de categorie horeca - 2.
3. het bepaalde in lid 6.5 onder d en e voorbegeleid wonen.

#### 6.6.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de milieusituatie;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in paragraaf 4.3.1 van de juridische toelichting onder het kopje **Nadere eisen** is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 13.2 Bestemming Centrum - 2

De regels van artikel 7 Centrum - 2 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving komt onderdeel b. wonen; als volgt te luiden:
  - b. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen c tot en met f in e tot en met i, toegevoegd als volgt:
  - e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - f. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 7.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en worden b en c toegevoegd, als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. Aan lid 7.2.2 Gebouwen wordt toegevoegd:
  - e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- e. In lid 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en onderdeel c toegevoegd, als volgt:
  - a. het bepaalde in lid 7.1.b en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;

- c. het bepaalde in lid 7.2.1. b, mits:
  - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
  - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Aan lid 7.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.e;
  - d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- g. Lid 7.6 Afwijken van de gebruiksregels krijgt 2 onderdelen als volgt:
  - 7.6.1 Afwijkingsbevoegdheid  
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
    - a. lid 7.5 onder b juncto lid 7.1 onder e en f voor het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van woningen op de begane grond. Deze afwijkingsbevoegdheid is uitsluitend van toepassing op de panden aan de westzijde van de Nieuwe Ebbingestraat, gelegen tussen de Noorderkerkstraat en de Zuiderkerkstraat en op de panden aan de oostzijde van de Nieuwe Ebbingestraat vanaf de Boteringesingel/Bloemsingel (de nummers 119 tot en met 137);
    - b. lid 7.1 onder c voor het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van uitsluitend horecabedrijven in de categorie horeca - 2.
    - c. het bepaalde in lid 7.5 onder d en e voorbegeleid wonen.
  - 7.6.2 Voorwaarden voor afwijken  
Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de woonsituatie;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
 Het gestelde in paragraaf 4.3.1 van de juridische toelichting onder het kopje **Nadere eisen** is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### 13.3 Bestemming Gemengd

De regels van artikel 9 Gemengd worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 9.1 Bestemmingsomschrijving komt onderdeel i als volgt te luiden:
  - i. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 9.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen j tot en met m in l tot en met p, toegevoegd als volgt:
  - j. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;

- k. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 9.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en worden b en c toegevoegd, als volgt:
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. Aan lid 9.2.2 Gebouwen wordt toegevoegd:
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- e. In lid 9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en c toegevoegd, als volgt:
- a. het bepaalde in lid 9.1.i en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. het bepaalde in lid 9.2.1. b, mits:
- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
  - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Aan lid 9.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
- g. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 9.1.e;
- h. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- g. Lid 9.6 Afwijken van de gebruiksregels krijgt 2 onderdelen als volgt:
- 9.6.1 Afwijkingsbevoegdheid
- Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van
- a. het bepaalde in lid 9.1 onder a voor het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van detailhandel met een grotere bruto vloeroppervlakte dan 200m<sup>2</sup>, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. lid 9.1 onder g juncto lid 9.5 onder b voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneplichtige of risicovolle inrichtingen betreft en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie;
- c. het bepaalde in lid 9.5 onder g en h voor begeleid wonen.
- 9.6.2 Voorwaarden voor afwijken
- Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 9.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in paragraaf 4.3.1 van de juridische toelichting onder het kopje **Nadere eisen** is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 13.4 Bestemming Wonen - 1

De regels van artikel 16 Wonen - 1 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 16.1 Bestemmingsomschrijving komt onderdeel a als volgt te luiden:

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen



- a. woningen, met dien verstande dat:
1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 16.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met i onderdeel c ingevoegd, als volgt:
- b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 16.2.1 Algemene bouwregels worden de onderdel f en g toegevoegd, als volgt:
- f. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - g. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. Aan lid 16.2.2 Gebouwen wordt toegevoegd:
- e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- e. In lid 16.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en c toegevoegd, als volgt:
- a. het bepaalde in lid 16.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - c. het bepaalde in lid 16.2.1. f, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Aan lid 16.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 16.1.b;
  - g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- g. Aan lid 16.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
- c. het bepaalde in lid 16.5 onder f en g voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
- h. Lid 16.6 Afwijken van de gebruiksregels krijgt 2 onderdelen als volgt:
- 16.6.1 Afwijkingsbevoegdheid
- Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van
- a. lid 16.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m<sup>2</sup>.
  - b. lid 16.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m<sup>2</sup> en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken.
  - c. het bepaalde in lid 16.5 onder f en g voor begeleid wonen.
- 16.6.2 Voorwaarden voor afwijken
- Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 16.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;

3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de milieusituatie;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in paragraaf 4.3.1 van de juridische toelichting onder het kopje **Nadere eisen** is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### 13.5 Bestemming Wonen - 2

De regels van artikel 17 Wonen - 2 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 17.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 17.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met f onderdeel c ingevoegd, als volgt:
  - b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 17.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel c toegevoegd, als volgt:
  - c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. Aan lid 17.2.2 Gebouwen wordt toegevoegd:
  - c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- e. Aan lid 17.4.1 Afwijkingsbevoegdheid worden de onderdelen j en k toegevoegd:
  - j. het bepaalde in lid 17.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - k. het bepaalde in lid 17.2.1. c, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Aan lid 17.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 17.1.b;
  - g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- g. Aan lid 17.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - c. het bepaalde in lid 17.5 onder f en g voor begeleid wonen.

### 13.6 Algemene afwijkingsbevoegdheid

De regels van artikel 24 worden als volgt gewijzigd:

- a. In lid 24.1 wordt onderdeel a vervangen, als volgt:
  - a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding

gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag;

## Artikel 14 Bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009

De regels van het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009 worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### 14.1 Bestemming Centrum

De regels van artikel 5 Centrum worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel d vervangen als volgt:
  - d. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
    2. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' geen woningen zijn toegestaan;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen e tot en met g in g tot en met j, ingevoegd de onderdel e en f als volgt:
  - e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - f. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 5.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en worden b en c toegevoegd, als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen
  - c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. In lid 5.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel c vervangen en e toegevoegd, als volgt:
  - c. het bepaalde in lid 5.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - e. het bepaalde in lid 5.2.1. b, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 5.5.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt toegevoegd onderdeel e als volgt:
  - e. het bepaalde in lid 5.1 onder a en e voorbegeleid wonen.
- f. Lid 5.6 Voorwaarden voor ontheffing krijgt 2 onderdelen als volgt:
  1. De ontheffing bedoeld in lid 5.5.1 onder b en c wordt niet verleend dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.
  2. Ontheffing van de regels, als bedoeld in lid 5.5.1 onder e is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de woonsituatie;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 14.2 Bestemming Dienstverlening

De regels van artikel 6 Woongebied worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen c tot en met d in f tot en met h, de onderdelen c, d en e ingevoegd, als volgt:
  - c. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
      - d. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
      - e. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
  - b. In lid 6.2.1 Algemene bouwregels wordt het bestaande onderdeel voorzien van de letteren a en wordt b toegevoegd, als volgt:
    - b. Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - c. In lid 6.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel d toegevoegd, als volgt:
    - b. het bepaalde in lid 6.1.c.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
      - l. het bepaalde in lid 6.2.1. b, mits:
        - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
        - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
        - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
  - d. Lid 6.5. wordt ingevoegd als volgt:

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrechr en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

    1. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.e;
    2. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
  - e. Lid 6.6 Afwijking van de gebruiksregels wordt ingevoegd als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen bij en omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5 onder 1 en 2 voorbegeleid wonen.
  - f. Lid 6.7 wordt ingevoegd als volgt:

Afwijking van de regels, als bedoeld in lid 6.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

    1. de woonsituatie;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;

5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 6.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### 14.3 Bestemming Gemengd-1

De regels van artikel 7 Gemengd-1 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel g vervangen als volgt:
  - g. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' de functie wonen niet is toegestaan;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen h tot en met k in j tot en met m, ingevoegd de onderdel h en i als volgt:
  - h. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - i. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 7.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 7.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel c vervangen en e toegevoegd, als volgt:
  - c. het bepaalde in lid 7.1.g.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - e. het bepaalde in lid 7.2.1. b, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 7.5.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt toegevoegd onderdeel c als volgt:
  - c. het bepaalde in lid 7.1 onder g en h voorbegeleid wonen.
- f. Lid 7.5.2 Voorwaarden voor ontheffing krijgt 2 onderdelen als volgt:
  1. De ontheffing bedoeld in lid 7.5.1 onder a en b wordt niet verleend dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.
  2. Ontheffing van de regels, als bedoeld in lid 7.5.1 onder c is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de woonsituatie;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- g. Er wordt aan artikel 7.6 Wijzigingsbevoegdheid aan onderdeel a een aandachtstreepje toegevoegd, als volgt: het bepaalde in de bestemming Woongebied, inclusief de gewijzigde regels uit artikel

14.7 van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen, van overeenkomstige toepassing is.

- h. In artikel 7.6 Wijzigingsbevoegdheid in onderdeel b wordt 'wro-zone-wijzigingsgebied-4' vervangen door 'wro-zone-wijzigingsgebied-1' en wordt een aandachtstreepje toegevoegd, als volgt: het bepaalde in de bestemming Wonen, inclusief de gewijzigde regels uit artikel 14.6 van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen, van overeenkomstige toepassing is.

#### 14.4 Bestemming Gemengd-2

De regels van artikel 8 Gemengd-2 worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 8.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel g vervangen als volgt:
- g. woningen, met dien verstande dat:
1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  2. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
  3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 8.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen h tot en met k in j tot en met m, ingevoegd de onderdelen h en i als volgt:
- h. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
- i. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 8.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd als volgt:
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 8.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel c vervangen en e toegevoegd, als volgt:
- c. het bepaalde in lid 8.1.g.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. het bepaalde in lid 8.2.1. b, mits:
- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
  - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. In lid 8.5.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt in onderdeel c het woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
- f. Aan lid 8.5.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt toegevoegd onderdeel c als volgt:
- d. het bepaalde in lid 8.1 onder g en h voorbegeleid wonen.
- g. Lid 8.5.2 Voorwaarden voor ontheffing krijgt 2 onderdelen als volgt:
1. De ontheffing bedoeld in lid 8.5.1 onder a en b wordt niet verleend dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.
  2. Ontheffing van de regels, als bedoeld in lid 8.5.1 onder d is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de woonsituatie;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;

6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.  
Het gestelde in lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 14.5 Maatschappelijk

De regels van artikel 10 Maatschappelijk worden als volgt gewijzigd.

Aan artikel 10.5 Wijzigingsbevoegdheid worden aan de onderdelen a en b aandachtstreepjes toegevoegd, als volgt:

- het bepaalde in de bestemming Wonen, inclusief de gewijzigde regels uit artikel 14.6 van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen, van overeenkomstige toepassing is.

## 14.6 Bestemming Wonen

De regels van artikel 14 Wonen worden als volgt gewijzigd.

a. In lid 14.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:

a. woningen - al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen in een woning en/of de daarbij behorende aan- of uitbouwen (inclusief aangebouwde bijgebouwen) - met dien verstande dat:

1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
2. de functie woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1' niet is toegestaan op de begane grond;
3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;

b. In lid 14.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met t onderdeel c ingevoegd als volgt:

b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;

c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;

c. Aan lid 14.2.1 Algemene bouwregels worden de onderdelen 4 en 5 toegevoegd, als volgt:

4. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;

5. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;

d. In lid 14.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel b vervangen en l toegevoegd, als volgt:

b. het bepaalde in lid 14.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;

l. het bepaalde in lid 14.2.1. 4, mits:

- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
  - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 14.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
4. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 14.1.b;
  5. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.

f. In lid 14.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt in onderdeel c het woord 'wonen' vervangen door



'woningen';

- g. Aan lid 14.6.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt toegevoegd onderdeel i als volgt:  
i. het bepaalde in lid 14.5 onder 4 en 5 voorbegeleid wonen.
- h. Lid 14.6.2 Voorwaarden voor ontheffing krijgt 2 onderdelen als volgt:
1. De ontheffing bedoeld in lid 14.6.1 onder e en f wordt niet verleend dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.
  2. Ontheffing van de regels, als bedoeld in lid 14.6.1 onder i is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de woonsituatie;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 14.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 14.7 Woongebied

De regels van artikel 15 Woongebied worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 15.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
- a. woningen, met dien verstande dat:
1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 15.1 Bestemmingsomschrijving worden, onder verlettering van de onderdelen b tot en met h in d tot en met j, de onderdelen b en c ingevoegd als volgt:
- b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
- c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 15.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel 3 toegevoegd, als volgt:
3. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- d. In lid 15.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel d toegevoegd, als volgt:
- b. het bepaalde in lid 15.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- l. het bepaalde in lid 15.2.1. 3, mits:
- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
  - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Onder vernummering van lid 15.5 in 15.6 wordt 15.5 Specifieke gebruiksregels ingevoegd als volgt:
- Tot een gebruik in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
1. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het

- bepaalde in lid 15.1.c;
2. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 15.6.1 Ontheffingsbevoegdheid (voorheen 15.5.1) wordt het huidige onderdeel verletterd in a en wordt b toegevoegd als volgt:
- b. het bepaalde in lid 15.5 onder 1 en 2 voorbegeleid wonen.
- g. Lid 15.6.2 (voorheen 15.5.2) Voorwaarden voor ontheffing krijgt 2 onderdelen als volgt:
1. De ontheffing bedoeld in lid 15.6.1 onder a en b wordt niet verleend dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.
2. Ontheffing van de regels, als bedoeld in lid 15.6.1 onder b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 15.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **14.8 Algemene ontheffingsregels**

De regels van artikel 24 worden als volgt gewijzigd:

- a. In lid 24.1 wordt onderdeel a aangevuld, als volgt:
- a. met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag;

## **Artikel 15 Bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt**

De regels van het bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### **15.1 Bestemming Woondoeleinden**

De regels van artikel 6 Woondoeleinden worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 6.1 Doeleindenomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 6.1 Doeleindenomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen b tot en met f tot d tot en met h, toegevoegd de onderdelen b en c als volgt:
  - b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan de bestemming wordt lid 6.2.a. Algemene bouwregels toegevoegd, als volgt:
  - a. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - b. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. In lid 6.2 Bouwvoorschriften wordt onder 6.2.3 toegevoegd onderdeel d als volgt:
  - d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- e. In lid 6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften wordt sublid 6.4.1. onder c vervangen en h toegevoegd, als volgt:
  - c. het bepaalde in lid 6.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - h. het bepaalde in lid 6.2. a, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Aan lid 6.5 Gebruiksvoorschriften wordt onder 6.5.2. toegevoegd:
  - g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
  - h. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.b.

### **15.2 Bestemming Gemengde doeleinden**

De regels van artikel 9 Gemengde doeleinden worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 9.1 Doeleindenomschrijving wordt onderdeel e. vervangen als volgt:
  - e. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de

- woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
2. het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
  3. deze functie niet is toegestaan op de begane grond van de Paulus Potterstraat 4 t/m 64;
  4. deze functie niet is toegestaan voor zover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'wonen niet toegestaan';
  5. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 9.1 Doeleindenomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen f tot en met h tot h tot en met j, toegevoegd de onderdelen f en g als volgt:
- e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - f. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan de bestemming wordt lid 9.2.a. Algemene bouwregels toegevoegd, als volgt:
- a. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - b. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. In lid 9.2 Bouwvoorschriften wordt onder 9.2.2 toegevoegd onderdeel d als volgt:
- d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- e. In lid 9.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften vervallen de subleden a., b. en d., en worden nieuwe subleden a en b ingevoegd als volgt:
- a. het bepaalde in lid 9.1.e.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. het bepaalde in lid 9.2.a, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Aan lid 9.5. Gebruiksvoorschriften wordt onder sublid 9.5.2. toegevoegd:
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
  - d. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 9.1 onder f.
- g. Aan lid 9.5. Gebruiksvoorschriften wordt onder sublid 9.5.3. toegevoegd:
- c. lid 9.1 onder a, juncto lid 9.5.2 onder d, voor begeleid wonen.
- h. Aan lid 9.5 Gebruiksvoorschriften wordt een nieuw sublid 9.5.6 toegevoegd dat luidt als volgt:
- 9.5.6 Afwijken van de regels met toepassing van sublid 9.5.3 onder c is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 15.3 Bestemming Centrumdoeleinden

- a. In lid 10.1 Doeleindenomschrijving wordt onderdeel c. vervangen als volgt:
  - c. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 10.1 Doeleindenomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen d tot en met f tot f tot en met h, toegevoegd de onderdelen d en e als volgt:
  - e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - d. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan de bestemming wordt lid 10.2.a. Algemene bouwregels toegevoegd, als volgt:
  - a. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - b. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. In lid 10.2 Bouwvoorschriften wordt onder 10.2.2 toegevoegd onderdeel d als volgt:
  - d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- e. In lid 10.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften vervallen de onderdelen a., b., c. en d., en worden, onder verlettering van sublid e. in b., toegevoegd het nieuwe sublid a en c, als volgt:
  - a. het bepaalde in lid 10.1.c en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - c. het bepaalde in lid 10.2.a, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Aan lid 10.5 Gebruiksvoorschriften wordt onder 10.5.2. toegevoegd:
  - d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
  - e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 10.1.a.
- g. Aan lid 10.5. Gebruiksvoorschriften wordt onder sublid 10.5.3. toegevoegd:
  - c. lid 10.1 onder a, juncto lid 10.5.2 onder e, voor begeleid wonen.
- h. Aan lid 10.5 Gebruiksvoorschriften wordt een nieuw sublid 10.5.5 toegevoegd als volgt:
  - 10.5.5 Afwijken van de regels met toepassing van sublid 10.5.2 onder c is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
    1. de woonsituatie;
    2. het straat- en bebouwingsbeeld;
    3. de verkeersveiligheid;
    4. de sociale veiligheid;
    5. de milieusituatie;
    6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **15.4 Algemene vrijstellingsbepalingen**

De regels van artikel 18 worden als volgt gewijzigd:

- a. In lid 18.1 wordt onderdeel a aangevuld, als volgt:
  - a. met een maximum van 1 meter, met dien verstande dat deze vrijstellingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag.

## Artikel 16 Bestemmingsplan Oosterparkwijk

De regels van het bestemmingsplan Oosterparkwijk worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### 16.1 Bestemming Centrum

De regels van artikel 5 Centrum worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel d. vervangen als volgt:
  - d. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. deze functie *niet* is toegestaan op de begane grond;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen e tot en met h in h tot en met j, toegevoegd de onderdelen e en f als volgt:
  - e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - f. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 5.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en worden b en c toegevoegd als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. Lid 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid komt als volgt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1.d.1 en toestaan dat:

  - a. de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. het bepaalde in lid 5.2.1. b, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 5.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.e;
  - d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Er wordt een nieuw lid 5.6 Afwijken van de gebruiksregels toegevoegd als volgt:

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5 onder c en d voorbegeleid wonen.

5.6.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van sublid 5.6.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 16.2 Bestemming Dienstverlening

De regels van artikel 6 Dienstverlening worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel d vervangen als volgt:
  - d. woningen op de bovengelegen verdieping(en), ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen e en f in g tot en met h, toegevoegd de onderdelen e en f als volgt:
  - e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - f. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 6.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel c toegevoegd als volgt:
  - c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en b toegevoegd, als volgt:
  - a. het bepaalde in lid 6.1.d en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - b. het bepaalde in lid 6.2.1. c, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Er wordt aan artikel 6.5 Wijzigingsbevoegdheid toegevoegd onderdeel c toegevoegd, als volgt: het bepaalde in de bestemming Wonen, inclusief de gewijzigde regels uit artikel 16.5 van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen, van overeenkomstige toepassing is.
- f. Er wordt een nieuw lid 6.6 Specifieke gebruiksregels toegevoegd als volgt:
 

6.6 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.e.
- g. Er wordt een nieuw lid 6.7 Afwijken van de gebruiksregels toegevoegd als volgt:
 

6.7 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.6 voor begeleid wonen.



- h. Er wordt een nieuw lid 6.8 Voorwaarden voor afwijken toegevoegd als volgt:  
6.8 Voorwaarden voor afwijken  
Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.7 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in paragraaf 4.3.1 van de juridische toelichting onder het kopje **Nadere eisen** is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### 16.3 Bestemming Gemengd

De regels van artikel 7 Gemengd worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel j. vervangen als volgt:
- j. woningen, met dien verstande dat:
1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen k tot en met n in m tot en met q, toegevoegd onderdeel k en l als volgt:
- k. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
- l. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 7.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel c toegevoegd, als volgt:
- c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en k toegevoegd, als volgt:
- a. het bepaalde in lid 7.1.j en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- k. het bepaalde in lid 7.2.1. c, mits:
- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
  - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 7.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.k;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Lid 7.6 Afwijken van de gebruiksregels krijgt 2 onderdelen als volgt:
- 7.6.1 Afwijkingsbevoegdheid
- a. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 juncto lid 7.5 onder a voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende

Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft.

b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in lid 7.5 onder c en d voor begeleid wonen.

#### 7.6.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.6.1 onder b is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de woonsituatie;
2. het straat- en bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de sociale veiligheid;
5. de milieusituatie;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in paragraaf 4.3.1 van de juridische toelichting onder het kopje **Nadere eisen** is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 16.4 Groen

De regels van artikel 8 Groen worden als volgt gewijzigd:

Aan artikel 8.6 Wijzigingsbevoegdheid wordt in onderdeel e tussen de woorden 'Wonen' en 'van' ingevoegd: , inclusief de gewijzigde regels uit artikel 16.5 van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen,.

## 16.5 Bestemming Wonen

De regels van artikel 14 Wonen worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 14.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 14.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met h onderdeel c ingevoegd als volgt:
  - b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 14.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel e toegevoegd, als volgt:
  - e. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 14.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel b vervangen en l toegevoegd, als volgt:
  - b. het bepaalde in lid 14.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - l. het bepaalde in lid 14.2.1. e, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en

- voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 14.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 14.1.b;
  - g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 14.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - g. het bepaalde in lid 14.5 onder f en g voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 14.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **16.6 Algemene afwijkingsbevoegdheid**

De regels van artikel 22 worden als volgt gewijzigd:

In lid 22.1 wordt onderdeel a aangevuld, als volgt:

- a. met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag.

## Artikel 17 Bestemmingsplan Oosterpoort

De regels van het bestemmingsplan Oosterpoort worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### 17.1 Bestemming Centrum

De regels van artikel 5 Centrum worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel g. vervangen als volgt:
  - g. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. deze functie ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' op de begane grond niet is toegestaan;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen h en i in j en k, toegevoegd de onderdelen h en i als volgt:
  - h. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - i. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 5.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel c toegevoegd als volgt:
  - c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en l toegevoegd, als volgt:
  - a. het bepaalde in lid 5.1.g en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - l. het bepaalde in lid 5.2.1. c, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 5.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - g. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.h;
  - h. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 5.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - e. het bepaalde in lid 5.5 onder g en h voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 5.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### 17.2 Bestemming Dienstverlening

De regels van artikel 7 Dienstverlening worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel c vervangen als volgt:
  - c. woningen, met dien verstande dat:
    1. deze functie ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' **op de begane grond** niet is toegestaan;

2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen d tot en met h in f tot en met j, toegevoegd de onderdelen d en e als volgt:
- e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - d. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 7.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd als volgt:
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel c vervangen en d toegevoegd, als volgt:
- c. het bepaalde in lid 7.1.c.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - d. het bepaalde in lid 7.2.1. b, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan artikel 7.5 Specifieke gebruiksregels worden toegevoegd:
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.d;
  - f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Er wordt een nieuw lid 7.6 Afwijken van de gebruiksregels toegevoegd als volgt:
- 7.6 Afwijken van de gebruiksregels  
Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5 onder e en f voor begeleid wonen.
- g. Er wordt een nieuw lid 7.7 Voorwaarden voor afwijken toegevoegd als volgt:
- 7.7 Voorwaarden voor afwijken  
Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 7.6 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de woonsituatie;
  2. het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de sociale veiligheid;
  5. de milieusituatie;
  6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- Het gestelde in paragraaf 4.3.1 van de juridische toelichting onder het kopje **Nadere eisen** is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### 17.3 Bestemming Gemengd

De regels van artikel 8 Gemengd worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 8.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel f vervangen als volgt:
  - f. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning,

ontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen

- tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- 2. deze functie ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' op de begane grond niet is toegestaan;
- 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 8.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen g en h in i en j, toegevoegd de onderdelen g en h als volgt:
  - e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - g. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 8.2.1 Algemene bouwregels worden de onderdelen c en d toegevoegd als volgt:
  - c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - d. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. In lid 8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel b vervangen en m toegevoegd, als volgt:
  - b. het bepaalde in lid 8.1.f en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - m. het bepaalde in lid 8.2.1. c, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 8.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - g. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 8.1.g;
  - h. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 8.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - e. het bepaalde in lid 8.5 onder g en h voorbegeleid wonen. Het gestelde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## 17.4 Bestemming Wonen

De regels van artikel 15 Wonen worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 15.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 15.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met j onderdeel c toegevoegd als volgt:
  - b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - e. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden

- vergroot;
- c. Aan lid 15.2.1 Algemene bouwregels worden de onderdeel f en g toegevoegd als volgt:
    - f. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
    - g. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
  - d. In lid 15.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en l toegevoegd, als volgt:
    - a. het bepaalde in lid 15.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
    - l. het bepaalde in lid 15.2.1. f, mits:
      - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
      - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
      - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
  - e. Aan lid 15.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
    - f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 15.1.b;
    - g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
  - f. Aan lid 15.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
    - c. het bepaalde in lid 15.5 onder f en g begeleid wonen. Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

## **17.5 Algemene afwijkingsbevoegdheid**

De regels van artikel 22 worden als volgt gewijzigd:

In lid 22.1 wordt onderdeel a aangevuld, als volgt:

- a. tot maximaal 1 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag.

## **Artikel 18 Bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt**

De regels van het bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### **18.1 Bestemming Centrum**

De regels van artikel 4 Centrum worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel h. vervangen als volgt:
  - g. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt in onderdeel i wordt het eerste woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
- c. In lid 4.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen j tot en met l tot l tot en met n, toegevoegd de onderdelen j en k als volgt:
  - j. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - k. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- d. Aan lid 4.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd, als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- e. Lid 4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid komt als volgt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

  - a. het bepaalde in lid 4.1.g.1 en toestaan dat:
    - a. de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
    - b. het bepaalde in lid 4.2.1. b, mits:
      - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
      - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
      - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Aan lid 4.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.j;
  - f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- g. Aan lid 4.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - c. het bepaalde in lid 4.5 onder e en f voorbegeleid wonen. Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### **18.2 Bestemming Gemengd**

De regels van artikel 5 Gemengd worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel h. vervangen als volgt:



- g. woningen, met dien verstande dat:
1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-niet begane grond' de functie woningen op de begane grond niet is toegestaan;
  3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen i tot en met l tot k tot en met n, toegevoegd de onderdelen i en j als volgt:
- i. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - j. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 5.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel c toegevoegd, als volgt:
- c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en i toegevoegd, als volgt:
- a. het bepaalde in lid 5.1.g en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - i. het bepaalde in lid 5.2.1. c, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 5.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.i;
  - g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 5.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
- e. het bepaalde in lid 5.5 onder f en g voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

### 18.3 Bestemming Wonen

De regels van artikel 11 Wonen worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 11.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel a vervangen als volgt:
- a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 11.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van c tot en met p onder deel c toegevoegd als volgt:
- b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een

kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;

- c. Aan lid 11.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel c toegevoegd, als volgt:
  - c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. In lid 11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en m ingevoegd, als volgt:
  - a. het bepaalde in lid 11.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - m. het bepaalde in lid 11.2.1. c, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- e. Aan lid 11.5 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 11.1.b;
  - g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 11.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - f. het bepaalde in lid 11.5 onder f en g voorbegeleid wonen. Het gestelde in lid 11.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

#### **18.4 Algemene bouwregels**

Artikel 16 Algemene bouwregels vervalt.

#### **18.5 Algemene afwijkingsbevoegdheid**

De regels van artikel 18 worden als volgt gewijzigd:

In lid 18.1 wordt onderdeel a vervangen, als volgt:

- a. van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages en/of van de bij recht in de regels en/of op de verbeelding gegeven maten en afmetingen tot maximaal 1 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag.

## **Artikel 19 Bestemmingsplan Oud Zuid**

De regels van het bestemmingsplan Oud Zuid worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### **19.1 Bedrijfsdoeleinden**

De regels van artikel 5 Bedrijfsdoeleinden worden als volgt gewijzigd.

Er wordt aan artikel 5.7 Wijzigingsbevoegdheid, onderaan, een aandachtstreepje toegevoegd, als volgt:

- het bepaalde in de bestemming Woondoeleinden, inclusief de gewijzigde regels uit artikel 19.5 van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen, van overeenkomstige toepassing is.

### **19.2 Bestemming Centrumdoeleinden**

De regels van artikel 6 Centrumdoeleinden worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving komt c. als volgt te luiden:
  - c. woningen, met dien verstande dat:
    1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen d tot en met h tot f tot en met j, toegevoegd de onderdelen d en e als volgt:
  - d. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - e. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 6.2.1 Algemene bouwregels wordt onderdeel f toegevoegd als volgt:
  - f. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- d. Aan lid 6.2.2 Gebouwen wordt toegevoegd:
  - d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- e. In lid 6.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel b vervangen en d toegevoegd, als volgt:
  - b. het bepaalde in lid 6.1.c en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - d. het bepaalde in lid 6.2.1. f, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Er wordt een nieuw lid 6.6 toegevoegd dat als volgt komt te luiden:
  - 6.6 Ontheffing van de gebruiksregels  
Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17 onder h en i voor begeleid wonen.

### 19.3 Bestemming Gemengde doeleinden

De regels van artikel 9 Gemengde doeleinden worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 9.1 Bestemmingsomschrijving komt d. als volgt te luiden:
  - d. woningen, met dien verstande dat:
    1. deze functie niet is toegestaan op de begane grondverdieping ter plaatse van de aanduiding 'wonen op de begane grond niet toegestaan';
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    3. het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
    4. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 9.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen e tot en met j tot g tot en met l, toegevoegd de onderdeel e en f als volgt:
  - e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - f. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 9.2.1 Algemene bouwregels worden de onderdeel e en f toegevoegd, als volgt:
  - e. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - f. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. Aan lid 9.2.2 Hoofdgebouwen wordt toegevoegd:
  - e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- e. In lid 9.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel a vervangen en g toegevoegd, als volgt:
  - a. het bepaalde in lid 9.1.d.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - g. het bepaalde in lid 9.2.1. e, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. Lid 9.6 Ontheffing van de gebruiksregels komt te luiden:

9.6 Ontheffing van de gebruiksregels

  - a. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 9.1 onder c voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfstypen, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen of risicovolle betreft.
  - b. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17 onder h en i voor begeleid wonen.

## 19.4 Bestemming Maatschappelijke doeleinden

De regels van artikel 12 Maatschappelijke doeleinden worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 12.1 Bestemmingsomschrijving worden onder verlettering van d tot en met j in g tot en met m de onderdelen d, e en f ingevoegd als volgt:
  - d. woningen ter plaatse van Koeriersterweg 26, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
  - e. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - f. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- b. Aan lid 12.2.1 Algemene bouwregels wordt, onder verlettering van de onderdelen b tot en met d, onderdeel b ingevoegd, als volgt:
  - b. Het is verboden een woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- c. In lid 12.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel d toegevoegd, als volgt:
  - d. het bepaalde in lid 12.1.d1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - i. het bepaalde in lid 12.2.1. b, mits:
    - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
    - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
    - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- d. lid 12.6 Afwijking van de gebruiksregels wordt toegevoegd, als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17 onder h en i voor begeleid wonen.

## 19.5 Bestemming Woondoeleinden

De regels van artikel 15 Woondoeleinden worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 15.1 Bestemmingsomschrijving komt a. als volgt te luiden:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m<sup>2</sup> dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 15.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met k onderdeel c ingevoegd als volgt:
  - b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;

- c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 15.2.1 Algemene bouwregels worden de onderdelen j en k toegevoegd, als volgt:
- j. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- k. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- d. Aan lid 15.2.2 Hoofdgebouwen wordt toegevoegd:
- h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- e. In lid 15.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt onderdeel b vervangen en i toegevoegd, als volgt:
- b. het bepaalde in lid 15.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- i. het bepaalde in lid 15.2.1. j, mits:
- de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m<sup>2</sup>, en
  - de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m<sup>2</sup>, en
  - voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. aan lid 15.6 Ontheffing van de gebruiksregels wordt toegevoegd onderdeel e als volgt:
- e. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17 onder h en i voor begeleid wonen.

## 19.6 Specifieke gebruiksregels

Aan artikel 17 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:

- h. binnen de bestemming Woondoeleinden het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- i. binnen de bestemming Woondoeleinden het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 10.1.a;
- j. binnen de bestemming Centrumdoeleinden het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- k. binnen de bestemming Centrumdoeleinden het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.d;
- l. binnen de bestemming Gemengde doeleinden het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- m. binnen de bestemming Gemengde doeleinden het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 9.1.e.

## 19.7 Algemene ontheffingsbepalingen

De regels van artikel 18 worden als volgt gewijzigd:

In lid 18.1 wordt onderdeel a aangevuld, als volgt:

- a. tot maximaal 1 meter, met dien verstande dat deze ontheffingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag.

## Artikel 20 Bestemmingsplan Schildersbuurt

De regels van het bestemmingsplan Schildersbuurt worden gewijzigd overeenkomstig de onderstaande leden.

### 20.1 Bestemming Centrum

De regels van artikel 6 Centrum worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving komt onderdeel d als volgt te luiden:
  - d. woningen, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - niet begane grond' deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
    2. per bouwperceel één woning is toegestaan, of, indien het aantal woningen groter is, het bestaande aantal woningen;
    3. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    4. het aantal woningen met een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup>, ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal wooneenheden bedraagt;
    5. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
- b. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel d vervangen en onder verlettering van de onderdelen e tot en met h onderdeel e ingevoegd als volgt:
  - d. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
  - e. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. aan lid 6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel 3 toegevoegd, als volgt:
  3. het bepaalde in lid 6.1.3 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. Aan lid 6.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en worden b en c toegevoegd, als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren;
- e. In lid 6.4 Specifieke gebruiksregels wordt het eerste woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
- f. Aan lid 6.4 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.d;
  - f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- g. In lid 6.5 wordt in onderdeel b het woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
- h. Aan lid 6.5 wordt toegevoegd:
  - c. het bepaalde in lid 6.4 onder e en f voor begeleid wonen.

### 20.2 Bestemming Gemengd

De regels van artikel 7 Gemengd worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving komt onderdeel c als volgt te luiden:
  - c. woningen, met dien verstande dat:
    - 1. ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' deze functie niet is toegestaan;
    - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - niet begane grond', deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
    - 3. per bouwperceel één woning is toegestaan, of, indien het aantal woningen groter is, het bestaande aantal woningen;
    - 4. de gebruiksoppervlakte van een woning tenminste 50m<sup>2</sup> bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' en meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
    - 5. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
  - b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel d vervangen en onder verlettering van de onderdelen e tot en met l onderdeel e ingevoegd als volgt:
    - d. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
    - e. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
  - c. Aan lid 7.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd, als volgt:
    - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
  - d. In lid 7.4 Specifieke gebruiksregels wordt het eerste woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
  - e. Aan lid 7.4 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
    - f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.d;
    - g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
  - f. Aan lid 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt onderdeel 4 toegevoegd, als volgt:
    - 4. het bepaalde in lid 7.1.4 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m<sup>2</sup> bedraagt;
  - g. In lid 7.5 Afwijken van de gebruiksregels komt onderdeel 2 als volgt te luiden:
    - 2. het bepaalde in lid 7.1 onder c.1 juncto lid 7.4 onder b voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van woningen;
  - h. In lid 7.5 Afwijken van de gebruiksregels komt onderdeel 3 als volgt te luiden:
    - 3. het bepaalde in lid 7.1 onder c.2 juncto lid 7.5 onder c voor het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van woningen op de begane grond;
  - i. Aan lid 7.5 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
    - 6. het bepaalde in lid 7.4 onder f en g voor begeleid wonen.

### 20.3 Bestemming Wonen

De regels van artikel 13 Wonen worden als volgt gewijzigd.

- a. In lid 13.1 Bestemmingsomschrijving komt onderdeel a als volgt te luiden:
  - a. woningen, met dien verstande dat:
    - 1. per bouwperceel één woning is toegestaan, of, indien het aantal woningen groter is, het bestaande aantal woningen;
    - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in zijn geheel boven peil bevindt, met uitzondering van de bestaande gebruiksoppervlakte die zich beneden peil bevindt;
  - b. In lid 13.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen en onder verlettering van de onderdelen c tot en met j onderdeel c ingevoegd als volgt:



- b. woningen met een oppervlakte van minimaal 24 m<sup>2</sup>, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal huishoudens na woningvorming afneemt zonder dat bouwmassa wordt toegevoegd;
- c. bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, niet mag worden vergroot;
- c. Aan lid 13.2.1 Algemene bouwregels wordt de bestaande regel van de letter a voorzien en wordt b toegevoegd, als volgt:
  - b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- d. In lid 13.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a;
- e. Aan lid 13.4 Specifieke gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 13.1.b;
  - f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.
- f. Aan lid 13.5 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
  - c. het bepaalde in lid 13.4 onder f en g voor begeleid wonen.

#### **20.4 Algemene afwijkingsbevoegdheid**

De regels van artikel 20 worden als volgt gewijzigd:

In lid 20.1 wordt onderdeel a aangevuld, als volgt:

- a. met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden gebruikt ten behoeve van een extra bouwlaag.

## **Hoofdstuk 3      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 21      Overgangsrecht**

#### **21.1      Overgangsrecht bouwwerken**

1. 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.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **21.2      Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid 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 22 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen.





