

Bestemmingsplan
Herziening bestemmingsregels wonen

versie voorontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Jongerenhuisvesting	9
Hoofdstuk 3	Het ruimtelijk perspectief	11
Hoofdstuk 4	Planologische maatregelen	15
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	17
Hoofdstuk 6	Inspraak en overleg	21
Hoofdstuk 7	Uitvoerbaarheid / exploitatie	23
Regels		25
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	26
Artikel 1	Begrippen	26
Artikel 2	Toepassingsgebied	30
Artikel 3	Relatie met de geldende bestemmingsplannen	31
Artikel 4	Verwijzing naar beleidsregels	32
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	33
Artikel 5	Bestemmingsplan Binnenstad	33
Artikel 6	Bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012	36
Artikel 7	Bestemmingsplan Europapark 2013	38
Artikel 8	Bestemmingsplan Helpman	39
Artikel 9	Bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen	43
Artikel 10	Bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009	48
Artikel 11	Bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt	51
Artikel 12	Bestemmingsplan Oosterparkwijk	54
Artikel 13	Bestemmingsplan Oosterpoort	57
Artikel 14	Bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt	60
Artikel 15	Bestemmingsplan Oud Zuid	63
Artikel 16	Bestemmingsplan Schildersbuurt	65
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	67
Artikel 17	Slotregel	67

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

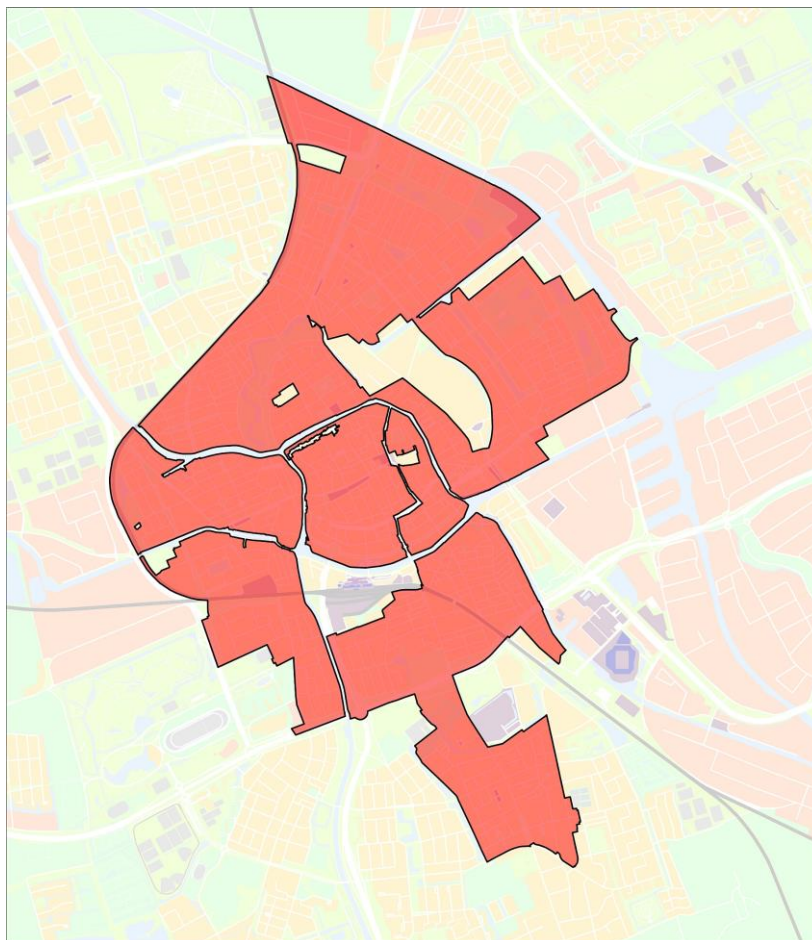
1.1 Aanleiding en doel

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 stadjes. 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 12 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:

- Binnenstad
- Binnenstad-Oost
- Europapark (deels: De Linie m.u.v. De Frontier)
- Helpman
- Hortusbuurt-Noorderplantsoen
- Korrewegwijk-de Hoogte
- Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt
- Oosterparkwijk
- Oosterpoort
- Oranjebuurt-Noorderplantsoenbuurt
- Oud Zuid
- Schildersbuurt.

Hoofdstuk 2 Jongerenhuisvesting

2.1 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 verhuiscens 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.

2.2 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 recent 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 18m² moet hebben en dat, in verband met de leefbaarheid in de buurt, het aantal huishoudens in een pand met verhuurde kamers niet mag toenemen.

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.

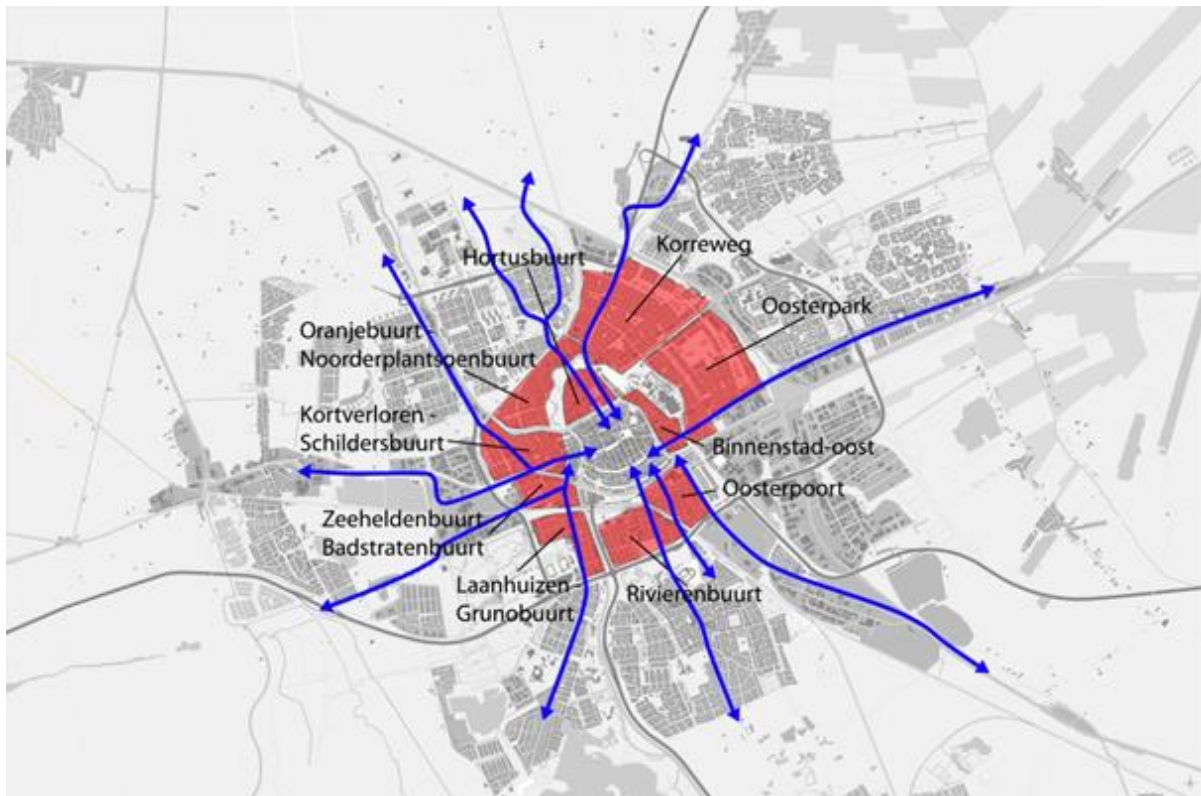
Hieronder wordt uitgelegd hoe deze situatie is ontstaan en vervolgens wordt uitgewerkt op welke manier de ruimte wordt ingeperkt.

Globale ontstaansgeschiedenis van de stad

Tot ongeveer het einde van de 19^e 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, Friestraatweg, 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^{ste} 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

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 goedbevonden, kan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan. Wel is het, conform het voornemen uit de woonvisie Wonen in Stad, mogelijk om onze zelfstandige 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 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 bouwmogelijkheden worden deze waarden op veel binnenterreinen nu aangetast. Daarom worden, naast bouwhoogtes, ook bouwmogelijkheden op binnenterreinen beperkt. De bouwmogelijkheden aan de achtergevel van een pand worden beperkt.

In de huidige bestemmingsplannen zitten veel afwijkingsmogelijkheden 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 afwijkingsmogelijkheden 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.

ontwikkelingsmogelijkheden

Op een aantal plaatsen is ontwikkeling juist gewenst en dient deze gestimuleerd te worden, ook voor jongerenhuisvesting. Het bestemmingsplan moet dan niet te beperkend zijn. Dit zijn bijvoorbeeld delen van het Ebbingekwartier, Oosterhamrikkade, Waterrand – Oosterpark en Grunobuurt. Hier wordt het huidige bouwregime in stand gelaten zodat hier kwalitatieve nieuwbouw voor (grootschalige) jongerenhuisvesting kan worden gestimuleerd.

Als gezegd is het niet de bedoeling om het continue 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 12 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 12 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 50m². 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 50m² 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 18m² zijn en het aantal huishoudens in het betreffende pand mag niet toenemen.
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 buitenlandse 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 bouw mogelijkheden 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 herzielt op één aspect voor 12 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 alsook 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
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 12 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 Woningssplitsing voor 11 van de 12 plannen (niet Binnenstad; hier geldt het bestemmingsplan Woningssplitsing niet) vervallen bij inwerkingtreding van het facetplan.

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 16 Aanpassing bestemmingsregels

In deze artikelen zijn de wijzigingen in de regels van de 12 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 50m². 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 50m² past) kan bij afwijking een gebruiksoppervlakte van 40m² worden toegestaan.

Bestaande kamerverhuur wordt uiteraard wel toegestaan. Als peildatum voor 'bestaand' geldt de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan. Door middel van een binnenplande afwijking kunnen onzelfstandige kamerverhuurpanden worden omgezet in zelfstandige kamers, mits de minimum oppervlakte van zo'n kamer 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.

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 wordt deze bevoegdheid niet geschrapt; zij is daar zodanig geformuleerd dat slechts in beperkte mate hoogte kan worden toegevoegd.

De gebruiksregels zijn overeenkomstig bovenstaande aangepast: gebruik voor nieuwe kamerverhuur of bewoning anders dan door een huishouden is niet meer toegestaan.

Nieuwe kamerverhuur kan uitsluitend via een binnenplanse afwijking van de gebruiksregels worden mogelijk gemaakt, na een belangenafweging door middel van een 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.

Artikel 16 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

PM

6.2 Overleg

PM

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-vo01 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-vo01.
- 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 inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.8 bestaande kamerverhuur:
kamerverhuur die is toegestaan op grond van een onttrekkingsvergunning Woonruimtetwet en die is verleend vóór de datum van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.
- 1.9 bestemmingsplan Binnenstad:
het bestemmingsplan Binnenstad met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP526Binnenstad-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 26-11-2014.
- 1.10 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.

- 1.11 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.
- 1.12 bestemmingsplan Helpman:
het bestemmingsplan Helpman met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP471Helpman-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 20-10-2010.
- 1.13 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.
- 1.14 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.
- 1.15 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.
- 1.16 bestemmingsplan Oosterparkwijk:
het bestemmingsplan Oosterparkwijk met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP489Oosterparkwij-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 28-3-2012.
- 1.17 bestemmingsplan Oosterpoort:
het bestemmingsplan Oosterpoort met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP480Oosterpoort-vg02, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 29-05-2013.
- 1.18 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.
- 1.19 bestemmingsplan Oud Zuid:
het bestemmingsplan Oud Zuid met identificatienummer NL.IMRO.00140000439PCPOudZuid-, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 27-05-2009.

- 1.20 bestemmingsplan Schildersbuurt:
het bestemmingsplan Schildersbuurt met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP503Schildersbuur-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 19-12-2012.
- 1.21 bestemmingsplan Woningsplitsing:
het bestemmingsplan Woningsplitsing met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP534Woningsplits-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 23-04-2014.
- 1.22 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.23 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.
- 1.24 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.
- 1.25 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.
- 1.26 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.
- 1.27 kamerverhuurpand:
een pand dat ten behoeve van onzelfstandige kamerverhuur op grond van een onttrekkingvergunning Woonruimtetwet onttrokken is aan de woningvoorraad.
- 1.28 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.

1.29 meergeneratiewoning:

een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.

1.30 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 16 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 16 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 16 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 16.

Artikel 4 Verwijzing naar beleidsregels

Burgemeester en en wethouders passen de in de artikelen 5 tot en met 16 opgenomen afwijkingsbevoegdheden voor

1. het toestaan van een gebruiksoppervlakte van een woning van minimaal 40m²;
 2. het toestaan van wijziging van onzelfstandig verhuurde kamers in zelfstandige woningen met een minimum oppervlakte van 18m²;
 3. het toestaan van het gebruik voor kamerverhuur;
 4. het toestaan van het gebruik van een woning anders dan door een huishouden
- 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. ontrekkingsvergunning 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 50m² 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 de onderdelen d tot en met q in e tot en met r, ingevoegd onderdeel d als volgt:
 - d. bestaande kamerverhuur;
- c. 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 40m² bedraagt.
 - h. het bepaalde in lid 4.1.c.3 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. Aan lid 4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd
 - h. het bepaalde in lid 4.5 onder l en m voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

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, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen d tot en met u in e tot en met v, ingevoegd onderdeel d als volgt:
 - d. bestaande kamerverhuur;

- c. 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 40m² bedraagt;
 - h. het bepaalde in lid 5.1.c.3 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. Aan lid 4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
 - h. het bepaalde in lid 5.5 onder m en n voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

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 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen c tot en met r in d tot en met s, ingevoegd onderdeel c als volgt:
 - c. bestaande kamerverhuur;
- c. 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 40m² bedraagt;
 - h. het bepaalde in lid 6.1.b.2 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. Aan lid 6.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
 - h. het bepaalde in lid 6.5 onder l en m voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

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, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;

- b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen c tot en met r in d tot en met s, ingevoegd onderdeel c als volgt:
 - c. bestaande kamerverhuur;
- c. 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 40m² bedraagt;
 - h. het bepaalde in lid 7.1.b.2 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. Aan lid 7.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
 - h. het bepaalde in lid 7.5 onder l en m voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

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, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² 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 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 d tot en met o, ingevoegd onderdeel c als volgt:
 - c. bestaande kamerverhuur;
- d. In lid 4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel b en worden 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 40m² bedraagt;
 - c. het bepaalde in lid 4.1.a.1 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- e. 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.
- f. In lid 4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt in onderdeel a het woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
- g. Aan lid 4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd onderdeel c als volgt:
 - c. het bepaalde in lid 4.5 onder c en d voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen b tot en met l in c tot en met m, ingevoegd onderdeel b als volgt:
 - b. bestaande kamerverhuur;
- c. 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.

- d. In lid 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel b en worden nieuwe onderdelen b en c ingevoegd als volgt:
 - b. het bepaalde in lid 5.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - c. het bepaalde in lid 5.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- e. 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.
- f. Aan lid 5.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd onderdeel h als volgt:
 - h. het bepaalde in lid 5.5 onder c en d voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 11.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
 - b. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en worden, onder verlettering van de onderdelen b tot en met j in c tot en met k, nieuwe onderdelen a en b ingevoegd als volgt:
 - b. het bepaalde in lid 11.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - c. het bepaalde in lid 11.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. Aan lid 11.6.1 Afwijkingsbevoegdheid worden toegevoegd onderdeel c als volgt:
 - c. het bepaalde in lid 11.5 onder e en f voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

Artikel 7 Bestemmingsplan Europapark 2013

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

7.1 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 16.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
 - b. bestaande kamerverhuur;
- c. 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 40m² bedraagt;
 - j. het bepaalde in lid 16.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. 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.

7.2 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 17.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
 - b. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 17.4 Afwijken van de bouwregels vervalt onderdeel a en worden, onder verlettering de onderdelen b tot en met k in c tot en met l, de nieuwe onderdelen a en b ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 17.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - b. het bepaalde in lid 17.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. Aan lid 17.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
 - c. het bepaalde in lid 17.5 onder f en g voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

Artikel 8 Bestemmingsplan Helpman

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

8.1 Bestemming Bedrijf

De regels van artikel 4 Bedrijf worden als volgt gewijzigd.

- a. 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 50m² 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, ingevoegd onderdeel f als volgt:
 - f. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 4.4.1 Ontheffingsbevoegdheid van de bouwregels vervalt onderdeel b en worden, onder verlettering van onderdeel c in d, de nieuwe onderdelen b en c ingevoegd als volgt:
 - b. het bepaalde in lid 4.1.e en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - c. het bepaalde in lid 4.1.e en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. 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 andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
- f. Er wordt, onder vernummering van artikel 4.7 Wijzigingsbevoegdheid in 4.8 Wijzigingsbevoegdheid, een nieuw lid 4.7 Voorwaarden voor ontheffing 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.

8.2 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 50m² 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 f tot en met j, ingevoegd onderdeel e als volgt:
 - e. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 5.4.1 Ontheffingsbevoegdheid van de bouwregels vervalt onderdeel a en wordt een nieuw onderdeel a ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 5.1.d.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
- d. Aan lid 5.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt een nieuw onderdeel c toegevoegd als volgt:
 - c. het bepaalde in lid 5.1.d.1 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- 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 bovengelegen verdiepingen.
 - b. het bepaalde in lid 5.5 onder b en c voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
 - 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.

8.3 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen h en i in i en j, ingevoegd onderdeel h als volgt:
 - h. bestaande kamerverhuur;

- c. In lid 7.4.1 Ontheffingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en wordt een nieuw onderdeel a ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 7.1.g en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m2 bedraagt;
- d. Aan lid 7.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt een nieuw onderdeel c toegevoegd als volgt:
 - c. het bepaalde in lid 7.1.g en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m2 bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- 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 voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

8.4 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m2 dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- 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;
- c. In lid 8.4.1 Ontheffingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en wordt een nieuw onderdeel a ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 8.1.d en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m2 bedraagt;
- d. Aan lid 8.4.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt een nieuw onderdeel c toegevoegd als volgt:
 - c. het bepaalde in lid 8.1.d en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m2 bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- e. 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.
- f. 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 andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

8.5 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 50m2 dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 11.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen c tot en met h in d tot en met i, ingevoegd onderdeel c als volgt:
 - c. bestaande kamerverhuur;

- c. 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 40m² bedraagt.
 - d. het bepaalde in lid 11.1.b.2 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. 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 andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
- f. 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.

8.6 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 14.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
 - b. bestaande kamerverhuur;
- c. 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 40m² bedraagt.
 - c. het bepaalde in lid 14.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. 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 voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

Artikel 9 Bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen

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

9.1 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, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- 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 f tot en met i, toegevoegd onderdeel e als volgt:
 - e. bestaande kamerverhuur;
- 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 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en wordt een nieuw onderdeel a ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 6.1.c en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt.
- f. Aan lid 6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
 - c. het bepaalde in lid 6.1.c.2 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- 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/Bloemsingel (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 voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
 - 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.

9.2 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen c. logies met ontbijt... tot en met f in d tot en met g, toegevoegd onderdeel e als volgt:
 - e. bestaande kamerverhuur;
- c. Aan lid 7.2.2 Gebouwen wordt toegevoegd:
 - e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- d. In lid 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en wordt een nieuw onderdeel a ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 7.1.b en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt.
- e. Aan lid 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
 - c. het bepaalde in lid 7.1.b en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- 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 voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
 - 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.

9.3 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 9.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen j tot en met m in k tot en met n, toegevoegd onderdeel j als volgt:
 - j. bestaande kamerverhuur;
- c. Aan lid 9.2.2 Gebouwen wordt toegevoegd:
 - e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- d. In lid 9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en wordt een nieuw onderdeel a ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 9.1.i en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt.
- e. Aan lid 9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
 - c. het bepaalde in lid 9.1.i en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- 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 200m², 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 geluidszoneringplichtige 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 andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
 - 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.

9.4 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:
 - a. woningen, met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 16.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
 - b. bestaande kamerverhuur;
- c. Aan lid 16.2.2 Gebouwen wordt toegevoegd:
 - e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- d. In lid 16.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en wordt een nieuw onderdeel a ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 16.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt.
- e. Aan lid 16.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
 - c. het bepaalde in lid 16.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- 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 70m².
 - 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 m² 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 andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
 - 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.

9.5 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 17.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
 - b. bestaande kamerverhuur;
- c. Aan lid 17.2.2 Gebouwen wordt toegevoegd:
 - c. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- d. Aan lid 17.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
 - j. het bepaalde in lid 17.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt.
- e. Aan lid 17.4.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt toegevoegd:
 - c. het bepaalde in lid 17.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- 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 andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

Artikel 10 Bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009

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

10.1 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 50m² 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;
 - b. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen e tot en met g in f tot en met h, ingevoegd onderdeel e als volgt:
 - e. bestaande kamerverhuur;
 - c. In lid 5.4.1 Ontheffingsbevoegdheid worden de onderdelen c en d vervangen als volgt:
 - c. het bepaalde in lid 5.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - d. het bepaalde in lid 5.1.a.1 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
 - d. Aan lid 5.5.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt toegevoegd onderdeel e als volgt:
 - e. het bepaalde in lid 5.1 onder a en e voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
 - e. 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.

10.2 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 50m² dient te bedragen, 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;
- b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen h tot en met k in i tot en met l, ingevoegd onderdeel h als volgt:
 - h. bestaande kamerverhuur;

- c. In lid 7.4.1 Ontheffingsbevoegdheid worden de onderdelen c en d vervangen als volgt:
 - c. het bepaalde in lid 7.1.g.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - d. het bepaalde in lid 7.1.g.1 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. Aan lid 7.5.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt toegevoegd onderdeel c als volgt:
 - c. het bepaalde in lid 7.1 onder g en h voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
- e. 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.

10.3 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 50m² 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 8.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen h tot en met k in i tot en met l, ingevoegd onderdeel h als volgt:
 - h. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 8.4.1 Ontheffingsbevoegdheid worden de onderdelen c en d vervangen als volgt:
 - c. het bepaalde in lid 8.1.g.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - d. het bepaalde in lid 8.1.g.1 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. In lid 8.5.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt in onderdeel c het woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
- e. Aan lid 8.5.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt toegevoegd onderdeel c als volgt:
 - d. het bepaalde in lid 8.1 onder g en h voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
- f. 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.

10.4 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, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, 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;
- b. In lid 14.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
- b. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 14.4.1 Ontheffingsbevoegdheid worden de onderdelen b en c vervangen als volgt:
- b. het bepaalde in lid 14.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - c. het bepaalde in lid 14.1.a.1 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. In lid 14.6.1 Afwijkingsbevoegdheid wordt in onderdeel c het woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
- f. Aan lid 14.6.1 Ontheffingsbevoegdheid wordt toegevoegd onderdeel i als volgt:
- i. het bepaalde in lid 14.5 onder 4 en 5 voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
- g. 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.

Artikel 11 Bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt

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

11.1 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 6.1 Doeleindenomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen b tot en met f tot c tot en met g, toegevoegd onderdeel b als volgt:
 - b. bestaande kamerverhuur.
- c. 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.
- d. In lid 6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften wordt sublid 6.4.1. onder c vervangen als volgt:
 - c. het bepaalde in lid 6.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt.
- e. Aan lid 6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften wordt aan sublid 6.4.1 toegevoegd onderdeel h als volgt:
 - h. het bepaalde in lid 6.1.a. en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- 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.

11.2 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, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. deze functie is toegestaan op de begane grond van de Paulus Potterstraat 4 t/m 64;
 3. deze functie niet is toegestaan voor zover de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'wonen niet toegestaan';
- b. In lid 9.1 Doeleindenomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen f tot en met h tot g tot en met i, toegevoegd onderdeel f als volgt:
 - f. bestaande kamerverhuur;
- c. 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.

- d. 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 40m² bedraagt;
 - b. het bepaalde in lid 9.1.e.1 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- e. 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.
- f. 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 andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
- g. 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.

11.3 Bestemming Centrumdoeleinden

- a. In lid 10.1 Doeleindenomschrijving wordt onderdeel c. vervangen als volgt:
 - c. woningen, met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 10.1 Doeleindenomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen d tot en met f tot e tot en met g, toegevoegd onderdeel d als volgt:
 - d. bestaande kamerverhuur;
- c. 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.
- d. In lid 10.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften vervallen de onderdelen a., b., c. en d., en worden, onder verlettering van sublid e. in c., toegevoegd de nieuwe subleden a. en b. als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 10.1.c en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - b. het bepaalde in lid 10.1.c en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- e. 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.
- f. 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 andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
- g. 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.

Artikel 12 Bestemmingsplan Oosterparkwijk

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

12.1 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 50m² 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 in f tot en met i, toegevoegd onderdeel e als volgt:
 - e. bestaande kamerverhuur;
- c. 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:

 1. de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 2. kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. 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 voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

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.

12.2 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 6.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen e en f in f en g, toegevoegd onderdeel e als volgt:
 - e. bestaande kamerverhuur;

- c. In lid 6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en worden, onder verlettering van de onderdelen b tot en met i in c tot en met j, de nieuwe onderdelen a en b ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 6.1.d en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - b. het bepaalde in lid 6.1.d en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. 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 andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
- f. 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.

12.3 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 7.1 Doeleindenomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen k tot en met n in l tot en met o, toegevoegd onderdeel k als volgt:
 - k. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en worden, onder verlettering van de onderdelen b tot en met j in c tot en met k, de nieuwe onderdelen a en b ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 7.1.j en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - b. het bepaalde in lid 7.1.j en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.

- e. 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 andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
- 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.

12.4 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 14.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
- b. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 14.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel b en worden, onder verlettering van de onderdelen c tot en met k in d tot en met l, de nieuwe onderdelen b en c ingevoegd als volgt:
- b. het bepaalde in lid 14.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 140m² bedraagt;
- c. het bepaalde in lid 14.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. Aan lid 14.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
- g. het bepaalde in lid 14.5 onder f en g voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur. Het gestelde in lid 14.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13 Bestemmingsplan Oosterpoort

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

13.1 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 50m² 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;
- b. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen h en i in i en j, toegevoegd onderdeel h als volgt:
 - h. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en worden, onder verlettering van de onderdelen b tot en met k in c tot en met l, de nieuwe onderdelen a en b ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 5.1.g en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - b. het bepaalde in lid 5.1.g en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. Aan lid 5.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
 - e. het bepaalde in lid 5.5 onder g en h voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur. Het gestelde in lid 5.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

13.2 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 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 7.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen d tot en met h in e tot en met i, toegevoegd onderdeel d als volgt:
 - d. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel c en worden de nieuwe onderdelen c en d ingevoegd als volgt:
 - c. het bepaalde in lid 7.1.c.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - d. het bepaalde in lid 7.1.c.2 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.

- d. 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.
- e. 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 andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.
- f. 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.

13.3 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, tenminste 50m² 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;
- b. In lid 8.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen g en h in h en i, toegevoegd onderdeel g als volgt:
 - g. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel b en worden, onder verlettering van de onderdelen c tot en met l in d tot en met m, de nieuwe onderdelen b en c ingevoegd als volgt:
 - b. het bepaalde in lid 8.1.f en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - c. het bepaalde in lid 8.1.f en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. Aan lid 8.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
 - e. het bepaalde in lid 8.5 onder g en h voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur. Het gestelde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

13.4 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 15.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
 - b. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 15.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en worden, onder verlettering van de onderdelen b tot en met k in c tot en met l, de nieuwe onderdelen a en b ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 15.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - b. het bepaalde in lid 15.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. Aan lid 15.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
 - c. het bepaalde in lid 15.5 onder f en g voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur. Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 14 Bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt

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

14.1 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 50m² 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 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 k en met m, toegevoegd onderdeel j als volgt:
 - j. bestaande kamerverhuur;
- d. Lid 4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid komt als volgt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1.g.1 en toestaan dat:

 1. de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 2. kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- e. 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.
- f. Aan lid 4.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
 - c. het bepaalde in lid 4.5 onder e en f voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur. Het gestelde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

14.2 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 50m² 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;
- b. In lid 5.1 Bestemmingsomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen i tot en met l tot j tot en met m, toegevoegd onderdeel i als volgt:
 - i. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en worden, onder verlettering van de onderdelen b tot en met h in c tot en met i, de nieuwe onderdelen a en b ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 5.1.g en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - b. het bepaalde in lid 5.1.g en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.

- d. 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.
- e. Aan lid 5.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
 - e. het bepaalde in lid 5.5 onder f en g voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur. Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

14.3 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 11.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
 - b. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en worden, onder verlettering van de onderdelen b tot en met l in c tot en met m, de nieuwe onderdelen a en b ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 11.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - b. het bepaalde in lid 11.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. Aan lid 11.6 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
 - f. het bepaalde in lid 11.5 onder f en g voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur. Het gestelde in lid 11.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

14.4 Algemene bouwregels

Artikel 16 Algemene bouwregels vervalt.

Artikel 15 Bestemmingsplan Oud Zuid

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

15.1 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 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 6.1 Doeleindenomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen d tot en met h tot e tot en met i, toegevoegd onderdeel d als volgt:
 - d. bestaande kamerverhuur;
- c. Aan lid 6.2.2 Gebouwen wordt toegevoegd:
 - d. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- d. In lid 6.4.1 Ontheffingsbevoegdheid vervalt onderdeel b en worden, onder verlettering van onderdeel c in d, de nieuwe onderdelen ab en c ingevoegd als volgt:
 - b. het bepaalde in lid 11.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - c. het bepaalde in lid 11.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- e. 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.j en 17.k voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

15.2 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, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 9.1 Doeleindenomschrijving wordt, onder verlettering van de onderdelen e tot en met j tot f tot en met k, toegevoegd onderdeel e als volgt:
 - e. bestaande kamerverhuur;
- c. Aan lid 9.2.2 Hoofdgebouwen wordt toegevoegd:
 - e. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- d. In lid 9.4.1 Ontheffingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en worden, onder verlettering van de onderdelen b tot en met f in c tot en met g, de nieuwe onderdelen a en b ingevoegd als volgt:
 - a. het bepaalde in lid 9.1.d.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
 - b. het bepaalde in lid 9.1.d.2 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal

- huishoudens in het pand niet toeneemt.
- e. 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.j en 17.k voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

15.3 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 de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, tenminste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
- b. In lid 15.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
- b. bestaande kamerverhuur;
- c. Aan lid 15.2.2 Hoofdgebouwen wordt toegevoegd:
- h. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'uitgesloten - hoofdgebouw' zijn geen hoofdgebouwen toegestaan.
- d. In lid 15.4.1 Ontheffingsbevoegdheid vervalt onderdeel b en worden, onder verlettering van de onderdelen c tot en met h in d tot en met i, de nieuwe onderdelen b en c ingevoegd als volgt:
- b. het bepaalde in lid 15.1.a en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40m² bedraagt;
- c. het bepaalde in lid 15.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- e. 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 andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

15.4 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.

Artikel 16 Bestemmingsplan Schildersbuurt

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

16.1 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;
- b. In lid 6.1 Doeleindenomschrijving wordt onderdeel d vervangen als volgt:
 - d. bestaande kamerverhuur;
- c. Lid 6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid komt als volgt te luiden.

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1.d.2 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. In lid 6.4 Specifieke gebruiksregels wordt het eerste woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
- e. 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.
- f. In lid 6.5 wordt in onderdeel b het woord 'wonen' vervangen door 'woningen';
- g. Aan lid 6.5 wordt toegevoegd:
 - c. het bepaalde in lid 6.4 onder e en f voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

16.2 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;
- b. In lid 7.1 Doeleindenomschrijving wordt onderdeel d vervangen als volgt:
 - d. bestaande kamerverhuur;
- c. Lid 7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid komt als volgt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1.c.3 en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- 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. 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;
- g. 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;
- h. Aan lid 7.5 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
 - 6. het bepaalde in lid 7.4 onder f en g voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

16.3 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 per bouwperceel één woning is toegestaan, of, indien het aantal woningen groter is, het bestaande aantal woningen;
- b. In lid 13.1 Bestemmingsomschrijving wordt onderdeel b vervangen als volgt:
 - b. bestaande kamerverhuur;
- c. In lid 13.4.1 Afwijkingsbevoegdheid vervalt onderdeel a en wordt vervangen door een nieuw onderdeel a als volgt:
 - a. lid 13.1.a en toestaan dat kamers in een kamerverhuurpand gewijzigd worden in zelfstandige woningen, mits de minimale oppervlakte van zo'n woning 18m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand niet toeneemt.
- d. 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.
- e. Aan lid 13.5 Afwijken van de gebruiksregels wordt toegevoegd:
 - c. het bepaalde in lid 13.4 onder f en g voor andere vormen van bewoning, zoals begeleid wonen of kamerverhuur.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen.