

Bestemmingsplan
Woningsplitsing

versie ontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Begrenzing plangebied	8
Hoofdstuk 2 Beleidskader en opkomst woningsplitsing	9
2.1 Beleidskader	9
2.2 Woningenplitsing	9
Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan	11
3.1 Doel	11
3.2 Ruimtelijke relevantie	11
3.3 Uitwerking	11
Hoofdstuk 4 Juridische toelichting	13
4.1 Algemeen	13
4.2 Geldende bestemmingsplannen	13
4.3 Toelichting op de artikelen	13
Hoofdstuk 5 Overleg	15
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid / exploitatie	17
Regels	19
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	20
Artikel 1 Begrippen	20
Artikel 2 Toepassingsgebied	22
Hoofdstuk 2 Regels betreffende woningsplitsing	23
Artikel 3 Woningenplitsing	23
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	24
Artikel 4 Overgangsrecht	24
Artikel 5 Slotregel	25
Bijlagen	27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Groningen is de jongste stad van Nederland. De belangrijkste reden hiervoor zijn de circa 50.000 studenten aan de RUG en de Hanzehogeschool. Daarvan wonen er, inclusief internationale studenten, circa 35.000 in de stad. Het aantal groeit nog jaarlijks. Dit grote aantal jongeren legt een druk op de woningmarkt. De groei is tot op heden met name opgevangen in de particuliere markt voor kamerverhuur. De belangrijkste reden hiervoor is dat er in Groningen veel relatief goedkope woningen beschikbaar zijn in bij studenten gewilde wijken, met name in de oude wijken rond de binnenstad, maar ook daarbuiten in na-oorlogse wijken.

Kamerhuurders hebben vaak een ander leef- en werkpatroon dan gezinnen en andere huishoudens. Bij grote aandelen kamerverhuur in een straat of buurt kan het woon- en leefmilieu worden verstoord. Er kan druk op de openbare ruimte ontstaan door de toename van geparkeerd fietsen en auto's en dat kan voor overlast zorgen. Ook kan sprake zijn van geluidsoverlast. Vandaar dat de kamerverhuurmarkt met ingang van 2008 ingeperkt is. Per straat mag 15% van het aantal panden gebruikt worden voor onzelfstandige kamerverhuur. In sommige buurten bevinden zich straten waar die 15% al is opgesoupeerd; de straat zit "op slot".

De aanhoudende behoefte aan woonruimte voor jongerenhuisvesting heeft in een aantal buurten in de stad Groningen geleid tot een toename van het aantal bouwkundige woningsplitsingen. Door dergelijke woningsplitsingen ontstaan twee of meer kleine zelfstandige woonruimten (appartementen) in woningen die oorspronkelijk bedoeld en geschikt waren voor gezinsbewoning.

Dit splitsen is anders dan het omzetten van een woning voor kamerverhuur. Voor het kamersgewijs verhuren van panden aan 3 personen in 4 kamers moet een onttrekkingsvergunning worden aangevraagd. Hierbij ontstaat onzelfstandige bewoning, terwijl het splitsen leidt tot meerdere kleine zelfstandige wooneenheden. Het effect op de omgeving in de buurt is echter hetzelfde, want de aard van de bewoning is in beide gevallen vergelijkbaar: bewoning door voornamelijk jongeren en studenten. Zo kan het gebeuren dat in straten waar al 15% kamerverhuur is, er toch nog jongerenhuisvesting bij komt. Sinds 2010 zijn door dergelijke splitsingen circa 650 eenheden toegevoegd, waarvan de helft in straten die al 'op slot' stonden vanwege de 15% norm.

Voor onzelfstandige kamerverhuur is dus beleid vastgesteld. Maar dat geldt niet voor splitsing. Door bouwkundige woningsplitsing wordt in feite de 15% norm ontdoken. Omdat het hier gaat om zelfstandige woonruimte telt deze niet mee voor de 15% norm.

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de woningsplitsingen te reguleren en daarmee het woon- en leefmilieu in bestaande wijken te beschermen. De regels van het plan worden van toepassing verklaard op een aantal geldende bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen gelden voor gebieden in de stad waar de woningsplitsing problematisch is of kan worden. Daarmee is het een zogenaamd facetbestemmingsplan: het regelt een specifiek aspect dat in al die plannen voorkomt.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied bestaat uit 70 bestemmingsplannen. De facetregeling wordt daarop van toepassing verklaard. Onderstaande afbeelding geeft de begrenzing van het plangebied aan.



plangebied

Hoofdstuk 2 **Beleidskader en opkomst woningsplitsing**

2.1 **Beleidskader**

Structuurvisie Wonen

In de Structuurvisie Wonen is het belang aangegeven van evenwichtige wijken met een aantrekkelijk woon- en leefmilieu waar mensen goed kunnen wonen. Dit zijn wijken en buurten met onder andere een goede balans in de woningdifferentiatie, samenstelling van de bewoners en bij de wijk passende voorzieningen. Bekend is dat de waardering voor en de beleving van wijken door bewoners, naast fysieke kenmerken, vooral door sociale aspecten als de bevolkingssamenstelling en de dagelijkse interactie worden bepaald. Het verzamelbegrip leefbaarheid kent echter vele kanten waarbij natuurlijk ook groen in de buurt, overlast, veiligheid en bijvoorbeeld de aanwezigheid van hoogbouw een rol kunnen spelen. In dit verband zijn met name de bewoningsdichtheid en de dagelijkse omgang met burens en overige bewoners relevant voor het uiteindelijk oordeel van bewoners over een wijk. We willen daarom borgen dat de diversiteit in wijken behouden blijft en dat de dichtheid van bewoning niet te groot wordt.

15% norm

In juni 2008 heeft de gemeenteraad besloten dat er geen onttrekkingsvergunningen worden verleend wanneer het aantal van dergelijke kamerverhuurpanden in een straat boven de 15% van het aantal panden in de betreffende straat komt. Het doel daarvan is:

- de zelfstandige woningvoorraad volkshuisvestelijk te beschermen door het aantal kamerverhuurpanden in straten waar de 15% bereikt is in elk geval niet verder te laten toenemen;
- de druk op de oude wijken te verlichten door kamerverhuurpanden meer te spreiden over de stad;
- tegelijkertijd voldoende mogelijkheden te bieden om de groei van het aantal studenten te blijven kunnen opvangen, ook in de particuliere markt. Studenten moeten overal kunnen blijven wonen.

Het beleid voor particuliere kamerverhuur en de 15% is nu al een aantal jaren van kracht en inmiddels zien we dat zich in de oude wijken de verwachte verschuiving heeft voorgedaan naar straten die nog niet aan de 15% zaten. Daarnaast heeft ook een verschuiving plaatsgevonden naar de jongere wijken, waar tot dat moment nog niet veel kamerverhuur plaatsvond. Het beleid zorgt daarmee dus voor een verdeling van de kamerverhuur over de stad, wat ook het uitgangspunt is. De raad heeft daarom in 2011 nogmaals aangegeven dat de 15% norm voorlopig niet ter discussie staat en dat vastgehouden wordt aan het beleid.

2.2 **Woningsplitsing**

Woningsplitsing en Bouwbesluit

Met de invoering van het Bouwbesluit 2012 per 1 april 2012 zijn de eisen die worden gesteld aan een zelfstandige woning flink omlaag gegaan. De oppervlakte van het 'verblijfsgebied' van woningen mag kleiner zijn. Volgens het nieuwe Bouwbesluit dient het verblijfsgebied (bijvoorbeeld woonkamer) in een woning een minimale oppervlakte te hebben van 18m², voorheen was dit 24 m². Ook de eisen aan voorzieningen voor onder andere geluidswering en brandwerendheid van bijvoorbeeld de wanden zijn gewijzigd. Het gevolg hiervan is dat het makkelijker is geworden om bestaande woningen bouwkundig te splitsen in kleine 'appartementen' - soms zelfs met deels gezamenlijke voorzieningen - die formeel als zelfstandige woningen tellen. Een belangrijk doel van deze wijziging in het Bouwbesluit was het makkelijker maken van het verbouwen van leegstaande kantoren tot woonruimte.

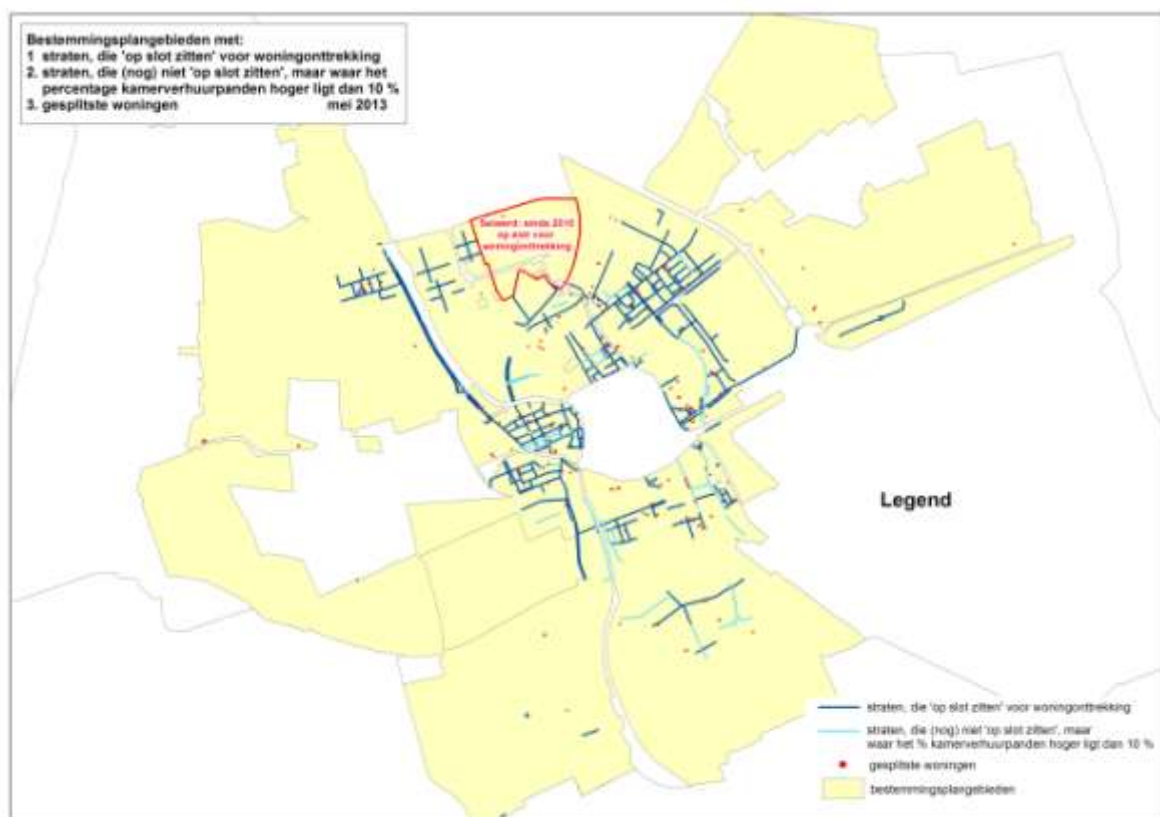
Op verscheidene plekken in de stad wordt deze mogelijkheid van bouwkundige splitsing nu evenwel gebruikt om gezinswoningen op te splitsen in kleine woonheden en aan te bieden voor jongerenhuisvesting. Aangezien na bouwkundige splitsing zelfstandige woonruimten ontstaan, is hiervoor geen onttrekkingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur nodig.

Gevolgen

Hiermee komen de doelstellingen van het gemeentelijk beleid om de zelfstandige woningvoorraad volkshuisvestelijk te beschermen en evenwichtig opgebouwde wijken te behouden, onder druk te staan. Door de bouwkundige splitsingen ontstaan over het algemeen namelijk zogenaamde 'mini-appartementen' die vergelijkbaar zijn met kamergewijze verhuur van een woning. Het woon- en leefmilieu en daarmee de leefbaarheid in deze wijken en straten komt onder druk te staan en dat is onwenselijk. Dit blijkt ook uit de toename van klachten die ontvangen worden uit wijken waar dit plaatsvindt.

We zien dat de recente woningsplitsingen zich vooral hebben voorgedaan in wijken met een meer dan gemiddelde dichtheid. Dit zijn tevens de wijken waar het belangrijk is om het aantal woningen dat geschikt is voor gezinnen op peil te houden.

Uit analyse van de gegevens blijkt dat veel splitsingen zich voordoen in buurten waar zich meer dan 10% aan woningonttrekkingen voor kamerverhuur hebben voltrokken. Dat is te zien op onderstaande kaart.



De toename van het aantal splitsingen van woningen (vooral ook in straten die al op slot zitten vanwege de 15% norm), de gevolgen van splitsingen voor een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid in buurten en wijken en de geluiden van buurtorganisaties en bewoners zijn de aanleiding geweest om de mogelijkheden van het reguleren van woningsplitsingen te onderzoeken. Uitkomst daarvan is dat in dit bestemmingsplan gangbare gezinswoningen uitgesloten worden van de mogelijkheid om te splitsen.

Hoofdstuk 3 Beschrijving van het plan

3.1 Doel

Met dit facetbestemmingsplan wordt het bouwkundig splitsen van woningen gereguleerd. Met het regelen van het gebruik van gebouwen in een bestemmingsplan kunnen zaken worden geregeld die ruimtelijk relevant zijn. Bescherming van het woon- en leefklimaat van wijken en buurten door het beperken van de mogelijkheid om woningen te splitsen valt daar onder. Er wordt een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad mee bereikt.

Om de leefbaarheid in wijken en de beschikbaarheid van gangbare (betaalbare) gezinswoningen te borgen wordt een splitsingsverbod voor deze woningen ingesteld voor een groot aantal woongebieden in de stad, met uitzondering van de binnenstad.

Met het reguleren van woningsplitsingen willen we bereiken dat:

- de werking van de 15% norm wordt versterkt (en niet wordt ontweken);
- de beschikbaarheid van gezinswoningen voor onder andere jonge gezinnen wordt ondersteund;
- de bevolkingsopbouw zich evenwichtig kan ontwikkelen, en
- een toename van de (bevolkings)dichtheid niet leidt tot aantasting van het woon- en leefklimaat.

3.2 Ruimtelijke relevantie

Een goed ruimtelijke ordening staat borg voor een goed woon- en leefmilieu. 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.

Dit plan stelt grenzen aan de hoeveelheid woningen die gebruikt mogen worden voor huisvesting van de kleinste huishoudens. Dit ter aanvulling op het al sinds 2008 ingezette beleid dat om dezelfde redenen het aantal kamerverhuurpanden per straat beperkt (de 15% norm).

3.3 Uitwerking

Plangebied

Bij het bepalen van het gebied waarop dit facetbestemmingsplan van toepassing is, is het uitgangspunt dat het reguleren van splitsing in het ene gebied niet tot gevolg mag hebben dat het aantal splitsingen in een ander gebied toeneemt (het 'waterbedeffect'). Daarom wordt het plangebied niet beperkt tot alleen de buurten waar de 15% norm al opgesoupeerd is, maar maken ook buurten en wijken waar nog ruimte zit in de 15% norm deel uit van het plangebied. Niet in het plangebied zijn opgenomen:

- bedrijventerreinen
- het buitengebied
- de lintdorpen (kennen al een splitsingsregeling)
- de binnenstad binnen de diepenring (hier geldt de 15% norm niet en is dus ook geen splitsingsverbod nodig).

Oppervlaktenorm

Het splitsingsverbod geldt in beginsel voor alle woningen in de opgenomen bestemmingsplannen. Daarmee worden alle woonfuncties bereikt in deze gebieden, niet alleen in de woonbestemming maar ook woonfuncties in gemengde en centrumbestemmingen.

Het gevaar van een verbod is dat het te rigide is in zijn uitwerking. Voorkomen moet worden dat het splitsen van woningen die zich in een ander deel van de woningmarkt bevinden, worden geblokkeerd. De oppervlakte van de woningen waarvoor het splitsingsverbod gewenst is, heeft een bovengrens van ca. 130 m². Woningen die groter zijn dan 140 m² gebruiksoppervlakte behoren niet tot deze categorie “betaalbaar en schaars”. Daarom wordt in dit bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze regelt dat splitsingen die geen afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de buurt en daarom geen bezwaar ontmoeten, gerealiseerd kunnen worden. Woningen met een gebruiksoppervlakte van 140m² en meer kunnen eventueel gesplitst worden. Voorwaarde voor het toestaan van een afwijking is dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50m². Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt. Met deze afwijkingsbevoegdheid wordt het belang van dergelijke splitsingen niet door dit bestemmingsplan geblokkeerd.

De norm van 140m² wordt gekoppeld aan het begrip 'gebruiksoppervlakte' uit het Bouwbesluit. De gebruiksoppervlakte wordt bepaald volgens NEN 2580. Toepassing van deze eenheidsnorm levert een oppervlakte op die puur geschikt is voor woongebruik en sluit de overige ruimtes in een woning uit. In de begripsbepalingen sluiten we tevens aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes uit. Dit voorkomt dat dergelijke ruimtes meegeteld worden, met het risico dat dan boven de 140m² wordt uitgekomen en splitsing eventueel mogelijk wordt.

Hoofdstuk 4 Juridische toelichting

4.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Woningsplitsing is een zogenaamd facet-bestemmingsplan. Zo'n plan bevat specifieke regels die een facet van de ruimtelijke ordening betreffen. In dit geval gaat het om regels die het splitsen van woningen reguleren met het oog op behoud van de leefbaarheid en evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in woonwijken. Uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigen dat andere vormen dan gezinsbewoning als gevolg van woningsplitsing ruimtelijk relevant zijn of kunnen zijn.

De facetregeling is van toepassing op een groot aantal bestemmingsplannen. Zij ligt als het ware als een paraplu over die bestemmingsplannen heen. Vandaar dat een facet-bestemmingsplan ook wel een paraplubestemmingsplan wordt genoemd. Het is juridisch gezien een bestemmingsplan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 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/bestemmingsplan alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden. De papieren verbeelding bestaat uit één kaartblad met schaal 1:25000. De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

4.2 Geldende bestemmingsplannen

In het plangebied vigeren momenteel 70 bestemmingsplannen. Deze zijn in bijlage 1 bij de regels van dit plan vermeld. Voorliggend bestemmingsplan voegt specifieke regels ten aanzien van woningsplitsing toe aan de bouw- en gebruiksregels van die plannen.

4.3 Toelichting op de artikelen

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen in dit bestemmingsplan zijn specifiek gericht op het reguleren van woningsplitsingen, en zijn aanvullend op de begrippen in de onderliggende bestemmingsplannen.

De bestemmingsplannen die onder dit facetbestemmingsplan vallen, kennen in veel gevallen het meetvoorschrift 'oppervlakte van een bouwwerk'. Deze maat is gekoppeld aan de regels voor de uitbreiding van woningen met bijbehorende bouwwerken e.d.. Ingeval van splitsing wordt echter het meetvoorschrift 'gebruiksoppervlakte woonfunctie' uit het Bouwbesluit gehanteerd. Hierbij worden ruimten in een woning uitgesloten die niet tot de bruikbare woonoppervlakte behoren. Bovendien tellen aangebouwde bijbehorende bouwwerken, garages e.d. niet mee bij de oppervlaktebepaling. Het begrip 'oorspronkelijke vloeroppervlakte' is opgenomen om vast te leggen dat het bepalen van de gebruiksoppervlakte woonfunctie geschiedt op basis van de oorspronkelijke, bij de oprichting van de woning, afgegeven bouwvergunning.

Artikel 2 Toepassingsgebied

Dit artikel verwijst naar bijlage 1 bij de regels en naar de verbeelding. Beiden geven aan welke bestemmingsplannen onder dit plan vallen en welke plangrenzen daarbij gelden. Van sommige bestemmingsplannen vallen slechts delen onder dit facetbestemmingsplan.

Regels betreffende woningsplitsing

Artikel 3 Woningsplitsing

Het splitsingsverbod geldt voor zowel gebruik, verbouw als uitbreiding van alle bestaande woningen in het plangebied. Onder bestaand wordt verstaan bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

Door middel van de hier opgenomen afwijkingsbevoegdheid mogen woningen met een gebruiksoppervlakte van 140m² en meer eventueel gesplitst worden, onder voorwaarde dat na splitsing appartementen ontstaan die niet kleiner zijn dan 50m². Dergelijke appartementen zijn niet vergelijkbaar met kamers in kamerverhuurpanden en vormen een ander segment op de woningmarkt.

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 4 Overgangsrecht

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

Artikel 5 Slotregel

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

Hoofdstuk 5 Overleg

In het kader van het op grond van artikel 3.1.1 van het Bro verplichte vooroverleg is contact gelegd met het waterschap Noorderzijlvest en de provincie Groningen.

Het waterschap heeft aangegeven dat dit bestemmingsplan geen waterhuishoudkundige zaken of andere waterschapsbelangen raakt en dat daarom afgezien kan worden van formeel overleg.

Omdat het plan geen provinciale ruimtelijke belangen raakt, kan ook overleg met de provincie Groningen achterwege blijven, conform het gestelde in de brief van gedeputeerde staten van 20 mei 2011.

Hoofdstuk 6 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 Woningsplitsing 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 kleine aanpassing vormt van geldende planologische regelingen en er geen sprake is van een bouwplan, 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 Woningsplitsing met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP534Woningsplits-ow01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage(n).
- 1.3 verbeelding:
 de verbeelding van het bestemmingsplan Woningsplitsing, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP534Woningsplits-ow01.
- 1.4 bestaand:
 op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.
- 1.5 bouwen:
 het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.
- 1.6 bouwwerk:
 een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.
- 1.7 gebruiksoppervlakte woonfunctie:
 de oorspronkelijke 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.
- 1.8 NEN:
 Nederlandse norm van het Nederlands Normalisatie-instituut.
- 1.9 oorspronkelijke vloeroppervlakte:
 de vloeroppervlakte volgens de aanvraag van de omgevingsvergunning dan wel bouwvergunning op grond waarvan de woning is opgericht.
- 1.10 woning:
 een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

- 1.11 zelfstandige woning:
een woning zoals die in het kadaster met een afzonderlijk huisnummer staat opgenomen.

Artikel 2 Toepassingsgebied

Dit bestemmingsplan is van toepassing op de in bijlage 1 bij deze regels vermelde bestemmingsplannen voor zover zij op de verbeelding zijn opgenomen.

Hoofdstuk 2 Regels betreffende woningsplitsing

Artikel 3 Woningenplitsing

3.1 Algemene bouwregels

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

3.2 Afwijkingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 mits:
 - a. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en
 - b. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m².

3.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 3.2 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 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 een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

3.5 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.3, indien de gebruiksoppervlakte woonfunctie van een bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², met dien verstande dat de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van een zelfstandige woning niet kleiner mag zijn dan 50m².

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Woningsplitsing.

Bijlagen

Bijlage 1 Bestemmingsplannen waarop het facetbestemmingsplan van toepassing is

plannr	plannaam	datum vaststelling	datum onherroepelijk
140	West-End Hoogkerk	29-8-1966	
224	Vinkhuizen West	20-6-1977	
384	Oranjewijk	19-11-1997	23-04-1998
390	De Brink/De Meeuwen	24-09-1997	17-08-1999
402	Schilderswijk	26-05-1999	13-03-2000
403	Westerhaven e.o.	21-12-1999	27-07-2000
408	Binnenstad oost	23-02-2000	23-11-2000
416	Hortusbuurt/Noorderplantsoen	17-10-2001	02-05-2002
422	Europapark	18-12-2002	02-10-2003
423	Beijum 2003	26-11-2003	05-08-2004
427	Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt	31-05-2006, nr. 9	09-01-2008
428	Hoogkerk-zuid	21-02-2007, nr. 6d	04-10-2007
430	Vinkhuizen 2007	20-06-2007, nr. 11	01-11-2007
435	Helpermaar	30-03-2005, nr. 6e	18-10-2006
439	Oud Zuid	27-05-2009	24-06-2010
447	Kop van Oost	27-09-2006, nr. 6a	15-03-2007
448	Waterrand Oosterparkwijk	30-09-2009	07-12-2011
449	Kempkensberg – Engelse Kamp e.o.	29-10-2008	14-09-2009
450	Coendersborg	28-10-2009	26-01-2010
453	Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk Uitwerkingsplan Plutolaan	27-01-2010 15-03-2011	23-4-2010 06-05-2011
454	De Held III	17-06-2009	27-11-2009
455	De Wijert	27-01-2010	27-4-2010
457	La Liberté	28-01-2009	23-04-2009
458	Corpus den Hoorn 2008	17-12-2008	21-05-2009
459	Bodenterrein/UMCG	26-5-2010	03-09-2010
464	Eendrachtsskade ZZ 12	30-09-2009	12-04-2010
467	Korrewegwijk/De Hoogte 2009	20-10-2010	31-12-2010
468	Pop Dijkemaweg	30-1-2013	29-03-2013
471	Helpman	20-10-2010	01-06-2011
472	De Held I	29-09-2010	31-12-2010
473	De Hunze / Van Starckenborgh	20-10-2010	21-01-2011
475	Partiële herziening bestemmingsplan industrieterrein Koningsweg	23-06-2010	20-08-2010
477	Cortinghborg	30-11-2011	16-03-2012
480	Oosterpoort	28-09-2011 Hernieuwd vastgesteld op 29-05-2013	
482	Hoogkerk-Gravenburg	18-07-2012 nr 6i	23-01-2013, deels vernietigd
483	Driehoek Peizerweg/Zuiderweg	30-03-2011	01-07-2011
N23	Industrieterrein Koningsweg	25-09-1972	
388	Rijksweg	24-09-1997	
271	Oosterhoogebrug I	22-09-1980	
485	Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof	28-09-2011	25-07-2012

487	Pop Dijkemaweg 38	15-12-2010	05-04-2012
489	Oosterparkwijk	28-3-2012	02-08-2012
491	Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg	21-12-2011	09-01-2013
495	Reitdiep 2012	18-07-2012 nr 6j	In werking per 28-09-12, wel beroep
497	Lewenborg/Ruischerwaard	28-03-2012	30-01-2013
501	Trefkoel	28-09-2011	25-11-2011
502	Semmelweisstraat	25-01-2012	30-3-2012
503	Schildersbuurt	19-12-2012	22-2-2013
383	Kranenburg I	25-06-1997	
393	Kranenburg II	24-06-1998	
56	Stadspark e.o.	16-01-1956	
57	Corpus den Hoorn	06-02-1956	
149	Noorderlaan	18-12-1967	
178	Stadspark - Oost	05-04-1971	
144	Zuiderlaan I	03-07-1967	
483	Driehoek Peizerweg- Zuiderweg	30-03-2011	
	Plan van Uitbreiding	27-04-1936	
194	Beijum	24-06-1974	
506	Ebbingekwartier	25-01-2012	30-3-2012
514	Bessemoeerpark	19-12-2012	22-02-2013
396	Ruskenveen	16-12-1998	
263	Hoogkerk XVII	17-03-1980	
8b	Peizerweg	29-08-1949	
152	Peizerweg III	23-09-1968	
N10	Plan in onderdelen "Ruischerbrug"	31 mei 1956	
	Plan van uitbreiding	29- 8-1939 2	
115	De Paddepoel	22-7-1963 12	
133	De Paddepoel, 3 ^e toepassing art. 23 bebouwingvoorschriften		
145	De Paddepoel I	19-2-1968 2	
171	De Paddepoel II	6-7-1970 9	