

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Facetplan woningsplitsing en verkamering'

Zaaknummer: 510342

Ten behoeve van de overzichtelijkheid zijn hieronder alle wezenlijke in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan aangebrachte wijzigingen opgenomen en, voor zover nodig, toegelicht. Hierbij is onderscheid is gemaakt tussen op eigen initiatief aangebrachte wijzigingen en wijzigingen die naar aanleiding van ingediende zienswijzen zijn doorgevoerd. Wijzigingen van redactionele aard zijn buiten beschouwing gelaten.

Nr		
1	Op eigen initiatief op de verbeelding bij het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen	Toelichting op de wijzigingen
1.1	De 'overige zone - wonen boven winkels' wordt hernoemd naar 'overige zone - kernwinkelgebied'.	'Kernwinkelgebied' dekt de lading van de gebiedsaanduiding beter. De regels stellen niet verplicht dat per sé boven een winkel gewoond moet worden.
2	Op eigen initiatief in de toelichting van het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen	Toelichting op de wijzigingen
2.1	In Paragraaf 2.4.1.4 is de onderbouwing toegevoegd waarom voor het kernwinkelgebied de 110m ² -eis wordt losgelaten	Zie 3.4, onder 2 van dit wijzigingenoverzicht.
2.2	De wijzigingen in de regels zijn verwerkt in paragraaf 3.3 (artikelsgewijze toelichting)	
2.3	In de artikelsgewijze toelichting voor artikel 3.4 is het gedeelte over de stippenkaart uitgebreid.	De uitgebreidere toelichting verduidelijkt het gebruik van de stippenkaart bij de vergunningverlening. De stippenkaart wordt door de ODRA gebruikt als hulpmiddel.
3	Op eigen initiatief in de regels van het bestemmingsplan aangebrachte wijzigingen	Toelichting op de wijzigingen
3.1	Aan begripsbepaling 1.2 bestaande situatie bij gebruik wordt toegevoegd dat het gebruik niet langer onderbroken mag zijn dan 1 jaar.	Deze wijziging zorgt ervoor dat het plan in overeenstemming is met het wettelijke overgangsrecht.
3.2	In artikel 3.3, onder b., sub 3. en artikel 4, sub c wordt bijbehorend bouwwerk gewijzigd naar bijgebouw. Het begrip onder 1.4 bijbehorend bouwwerk wordt geschrapt en artikel 1.4 bijgebouw wordt toegevoegd luidende: 1.4 bijgebouw Een zelfstandig bouwwerk dat niet in directe verbinding staat met het hoofdgebouw. Het bijgebouw wordt via een aparte toegangsdeur worden bereikt. Het kan wel tegen de woning aangebouwd worden. Voorbeeld van een bijgebouw zijn een garage en een schuur.	Een bijbehorend bouwwerk is een ruimer begrip dan een bijgebouw. Een aanbouw zou bijvoorbeeld ook onder een bijbehorend bouwwerk vallen. In de praktijk zou dat er voor zorgen dat het bestemmingsplan lastig handhaafbaar is. De problematiek richt zich daarbij ook met name op het wonen in een bijgebouw omdat deze vaak in binnengebieden liggen. Hierdoor wordt ook aangesloten op de bestaande regeling in onze bestemmingsplan waarin we het zelfstandig wonen in een bijgebouw verbieden.
3.3	1. In regel opgenomen in artikel 3.3, onder a, sub 1 en onder b, sub 1 en 3.4, onder a, sub 1 wordt gebouw vervangen door woning.	1. De 110m ² eis is gekozen om ervoor te zorgen dat kleinere (gezins)woningen (< 110 m ² gebruiksoppervlakte) niet verder wor-

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Facetplan woningsplitsing en verkamering'

Zaaknummer: 510342

	De regel komt te luiden als volgt: 'de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en;' 2. Het begrip 1.13 'woning' wordt hernoemd naar 'zelfstandige woning. Het begrip '1.15 Woning, Een complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één huishouding, een bijzondere woonvorm of een kamerverhuurbedrijf' wordt toegevoegd.	den opgedeeld in nog kleinere wooneenheden en een prijsopdrijvend effect kan ontstaan. In de regels zoals het plan ter inzage heeft gelegen was opgenomen dat het bestaande gebouw minimaal 110m² moet zijn. Hiervoor is gekozen omdat er ook bijvoorbeeld sprake kan zijn van splitsen en verkameren bij gebouwen die niet in gebruik zijn als woning maar wel planologisch kunnen worden gebruikt als woning. Dit strekt echter verder dan de bescherming van woningen. Daarnaast heeft het hanteren van het begrip gebouw nog een ander neveneffecten. Het begrip 'gebouw' is namelijk heel ruim. Een gebouw kan bijvoorbeeld ook zijn een flatgebouw. Hierdoor zouden alle aanvragen voor woningsplitsing en verkamering binnen een flatgebouw voldoen aan de 110m² eis. 2. In het plan, zoals dat ter inzage heeft gelegen werd niet gesproken over woningen maar over gebouwen. Het begrip woning wordt dus toegevoegd. Deze wijziging verduidelijkt het verschil tussen enerzijds een woning en anderzijds een gesplitste woning.
3.4	1. De voorwaarden in artikel 3.3 worden opgesplitst per gebiedsaanduiding. Het artikel komt dan te luiden als volgt: 3.3 Voorwaarden woningsplitsing a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.1, onder a, verlenen indien: 1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en; 2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m², en; 3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m² per woning en; 4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte. b. Voor zover de gebiedsaanduiding 'overige zone-70m²' geldt kunnen burgemeester en wethouders in afwijking van het bepaalde in 3.3, sub 1, een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.1, onder a, verlenen indien: 1. de gebruiksoppervlakte van de bestaande woning gelijk is aan of groter is dan 110 m², en; 2. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 70 m², en;	1. Het artikel wordt hierdoor beter leesbaar, en kan makkelijker worden ontsloten op ruimtelijkeplannen.nl 2. De wijziging onder 3.3. zorgt ervoor dat het kernwinkelgebied niet op slot komt te staan. Het bestaande oppervlakte van woningen in de binnenstad is vaak kleiner dan 110m². Zoals blijkt uit de toelichting in het raadsvoorstel past het op slot zetten van het kernwinkelgebied niet binnen onze visie op de binnenstad. Hierdoor komt deze eis te vervallen.

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Facetplan woningsplitsing en verkamering'

Zaaknummer: 510342

	3. de gesplitste woningen over een bergingsruimte met een oppervlakte van ten minste 5 m² per woning en; 4. de gesplitste woningen beschikken over een buitenruimte. c. Voor zover de gebiedsaanduiding 'overige zone-kernwinkelgebied' geldt kunnen burgemeester en wethouders in afwijking van het bepaalde in 3.3, sub 1 van dit artikel, een omgevingsvergunning zoals bedoeld in lid 3.1, onder a. verlenen indien: 1. de gebruiksoppervlakte van elke zelfstandige woning die als gevolg van splitsing ontstaat niet kleiner is dan 40 m². 2. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone-kernwinkelgebied' komt de eis dat de bestaande woning minimaal 110m² moet zijn of groter te vervallen.	
4	Naar aanleiding van zienswijzen op de verbeelding bij het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen	Toelichting op de wijzigingen
4.1	De 'overige zone-Spijkerkwartier' wordt hernoemd naar 'overige zone-50 meter.	Bewoners van het Spijkerkwartier gaven aan dat 'Boulevardkwartier' ontbrak. Om verwarring te voorkomen hebben we ervoor gekozen de gebiedsaanduiding te vernoemen naar de inhoud van de regel.
4.2	De 'overige zone-Spijkerkwartier-Sint Marten-Centrum' wordt hernoemd naar 'overige zone-70m ² '	Zie 4.1.
5	Naar aanleiding van zienswijzen in de toelichting van het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen	
5.1		
6	Naar aanleiding van zienswijzen in de regels van het bestemmingsplan doorgevoerde wijzigingen	Toelichting op de wijzigingen
6.1	In artikel 1.10 Hospes/ hospita wordt 'hospes/hospitaregeling' vervangen door 'hospes/hospita'.	In een zienswijze werd aangegeven dat de hospes/hospitaregeling verwarrend was omdat deze in de begripsbepaling is opgenomen. Dit is een kennelijke verschrijving geweest. In artikel 1.10 volgt wat wij in dit bestemmingsplan verstaan onder de definitie van een hospes/hospita. De hospes/hospitaregeling staat in artikel 3.2 van de regels. Waar in het begrip hospes/hospitaregeling stond wordt dit derhalve vervangen door hospes/hospita.

Wijzigingenoverzicht bestemmingsplan 'Facetplan woningsplitsing en verkamering'

Zaaknummer: 510342

6.3	Aan lid 3.4, sub b, onderdeel 2 wordt 'legale' toegevoegd. Onderdeel 2 komt als volgt te luiden: zich door het verkameren een niet-verkamerd gebouw wordt ingesloten door legale kamergewijze bewoning van gebouwen aan dezelfde straat. Voor zover de gebiedsaanduiding 'overige zone- 50 meter' geldt wordt een vergunning niet verleend indien zich binnen een straal van meter rondom het te verkameren pand, gemeten vanaf de kortste afstand tussen de hoofgebouwen, reeds legale kamergewijze bewoning bevindt of is toegestaan door middel van een vergunning; of	In één van de zienswijzen gaf indiener aan dat (nieuwe) clandestiene kamerbewoning door de huidige formulering mogelijk legale en betere ontwikkelingen kunnen belemmeren. Om ervoor te zorgen dat illegale kamergewijze bewoning niet wordt beloond passen we de regel aan door toe te voegen dat er sprake moet zijn van reeds bestaande legale kamerverhuur.
------------	--	---