

Doorvertaling beleid in facet-bestemmingsplan

Inleiding

Het in de collegenota “*Vaststellen aanvullend beleid splitsen en omzetten van woningen*” opgenomen beleid met betrekking tot woningsplitsing en –omzetting alsmede herbestemming van niet-woongebouwen ten behoeve van zelfstandige dan wel onzelfstandige wooneenheden dient, om een goede juridisch-planologische doorwerking te krijgen, te worden vertaald in een bestemmingsplan.

Deze juridisch-planologische vertaling zal plaatsvinden in een zgn. “facet-bestemmingsplan”. In dit bestemmingsplan, dat stadsbreed van kracht wordt, zullen alleen de facetten woningsplitsing en woningomzetting worden geregeld. Het plan voegt geen nieuwe bestemmingen aan de reeds bestaande bestemmingen toe, maar voorziet alleen in een aanvulling van de voorschriften van bestaande bestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is: de bestemmingen “Wonen”, “Centrum” en “Gemengde doeleinden”. Overige bestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is (bijvoorbeeld “Bedrijf” of “Maatschappelijk”, voor zover het gaat om bedrijfs- of dienstwoningen) blijven in dit bestemmingsplan buiten beschouwing, gelet op het feit dat splitsing of omzetting van dergelijke woningen slechts in zeer beperkte mate plaats vindt; in voorkomende gevallen kan altijd nog met behulp van bijvoorbeeld de “kruimelgevallenregeling” uit het Besluit omgevingsrecht (Bor) medewerking worden verleend.

Hetzelfde geldt voor de in de collegenota “*Vaststellen aanvullend beleid splitsen en omzetten van woningen*” opgenomen derde categorie, het herbestemmen van niet-woongebouwen ten behoeve van het realiseren van zelfstandige dan wel onzelfstandige wooneenheden. Op voorhand is niet bekend welke specifieke gebouwen of complexen hiervoor in aanmerking komen. Aan concrete initiatieven kan bijvoorbeeld op basis van het Bor met behulp van de “kruimelgevallenregeling” medewerking worden verleend.

Nieuwe gevallen

De reeds bestaande eisen die gesteld worden aan woningsplitsingen en –omzettingen worden aan de regels van de bestemmingen “Wonen”, “Centrum” en “Gemengd” toegevoegd, te weten:

1. Een gebruiksoppervlak van minimaal 110 m² voor een te splitsen of om te zetten woning;
2. Voldoen aan het gestelde in het Bouwbesluit;
3. Voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen;
4. Het voorzien in een fietsenstalling op eigen terrein;
5. Het voorzien in een berging voor huishoudelijk afval op eigen terrein.

Daarnaast zullen de in de collegenota “*Vaststellen aanvullend beleid splitsen en omzetten van woningen*” opgenomen nieuwe eisen aan woningsplitsing en –omzetting aan de regels worden toegevoegd:

6. Splitsing of omzetting is alleen mogelijk indien er binnen de woningbouwprogrammering voldoende ruimte voor is: een jaarlijkse toename van maximaal 40 onzelfstandige wooneenheden en 40 zelfstandige wooneenheden;
7. De economische uitvoerbaarheid van het voornemen dient gewaarborgd te zijn, m.a.w. het risico van planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer.

Tenslotte geldt voor woningomzettingen nog een laatste eis, welke ook in de regels alsmede op de verbeelding wordt verankerd:

8. Ter voorkoming van concentraties van kamergewijze verhuur wordt de aanvraag getoetst aan een maximumpercentage aan kamergewijze verhuur per straat. In het woonmilieu stadsrand is dit 15%, in het stedelijk woonmilieu 30%. In het centrumstedelijk woonmilieu wordt geen maximum gehanteerd. Op de verbeelding wordt daartoe het gemeentelijk grondgebied ingedeeld in drie gebieden: centrumstedelijk woonmilieu, stedelijk woonmilieu en stadsrand.

Bestaande gevallen

Aan het facet-bestemmingsplan wordt een bijlage toegevoegd in de vorm van een lijst van bestaande, legale gevallen van *woningomzettingen*. Deze lijst bestaat uit de in het kader van de overgangperiode gehonoreerde aanvragen tot legalisatie van kamergewijs verhuurde panden, de

kamergewijs verhuurde panden die tussen 2002 en 2009 een gebruiksvergunning hebben gekregen en de panden die door Tonnaer namens de VVWM zijn getoetst aan het overgangsrecht en waarvan de conclusie luidt dat deze daardoor worden beschermd.

De bestaande legale *woningsplitsingen* zullen in het kader van de actualisering van de vigerende bestemmingsplannen als zodanig alsdan op de verbeelding van de resp. bestemmingsplannen worden opgenomen, doorgaans als “gestapelde woning”, en zullen daarom geen deel uitmaken van de lijst van bestaande gevallen in dit facet-bestemmingsplan. Voor nieuwe gevallen daarentegen worden, zoals hiervoor al werd aangegeven, wel regels opgenomen in het facet-bestemmingsplan.