

Oktober 2012



Facetbestemmingsplan Woningsplitsing I

Betreft de bestemmingsplannen Zuilen, Kop van Lombok en Dichterswijk-Croeselaan.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Doelstelling	6
1.3	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 2	Relevant beleid	8
2.1	Algemeen gemeentelijk woonbeleid	8
2.2	Omzettingsbeleid	8
2.3	Splitsingsbeleid	9
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	10
3.1	Bouwkundig splitsen en afwijkingsbevoegdheid	10
Hoofdstuk 4	Juridische planopzet	12
4.1	Juridische plantoelichting	12
4.2	Artikelsgewijze toelichting	12
 REGELS		
Hoofdstuk 1	Regels	15
Artikel 1 Begrippen		15
Artikel 2 Wijze van meten		16
Artikel 3 Woningsplitsing		16
Artikel 4 Overgangsrecht bij woningsplitsing		20
Artikel 5 Citeertitel		20

Toelichting projectbestemmingsplannen

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tijdens de evaluatie in oktober 2010 van het in 2007 vastgestelde beleid voor het omzetten van woningen is door buurtbewoners ook het splitsen van woningen aan de orde gesteld. Buurtbewoners maken zich in toenemende mate zorgen over niet alleen het omzetten, maar ook over het splitsen van woningen. Het effect van het omzetten en het splitsen van woningen op de leefomgeving is nauwelijks te onderscheiden. Op straat- en buurniveau is er in de ogen van de bewoners geen verschil. Uit verschillende delen van de stad komen deze signalen. Bewoners zien een toename van splitsingen en wijzen op verschillende risico's ten aanzien van de leefbaarheid in de buurt. Door splitsing van een woning in twee of meerdere woningen in de buurt ontstaat onder andere een verdichting met daarbij komende toename van verkeer- en parkeerdruk van fietsen en auto's en geluidsoverlast voor aangrenzende woningen. Bovendien gaan met de splitsing in de buurt gezinswoningen verloren, waardoor het karakter van een buurt verandert.

Splitsen onderscheidt zich hiermee van omzetten van een woning, waarbij één zelfstandige woning wordt omgezet ten behoeve van onzelfstandige bewoning, meestal in de vorm van kamerverhuur aan bijvoorbeeld studenten. Bij woningsplitsing wordt een zelfstandige woning gesplitst in twee of meerdere zelfstandige woningen.

De uitwerking op de leefomgeving in de buurt is in beide gevallen vergelijkbaar. In sommige delen van de stad wordt het splitsen van woningen ervaren als een onaantvaardbare aantasting van de leefomgeving. Ten aanzien van het omzetten van woningen is beleid ontwikkeld. Een evaluatie ervan heeft inmiddels plaatsgevonden.

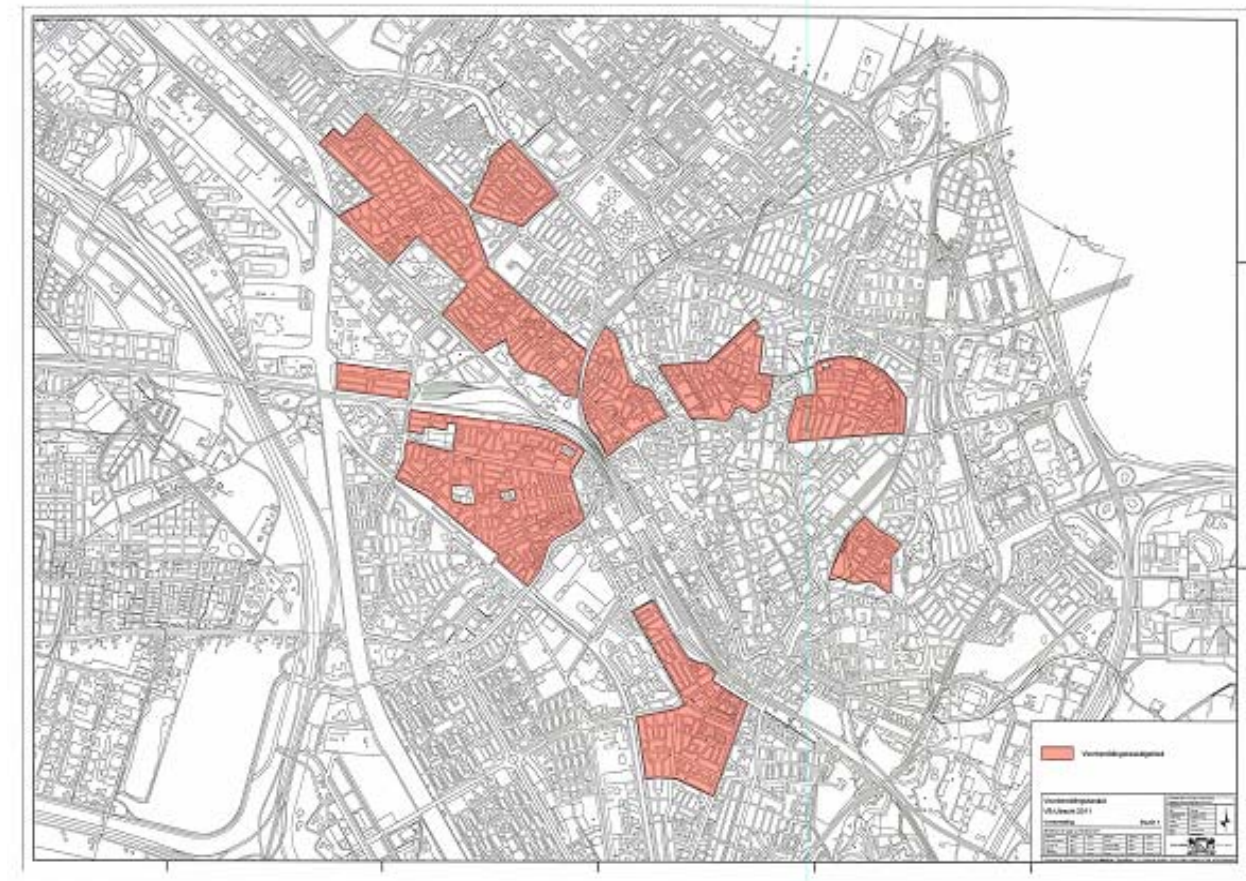
Woningsplitsing doet zich vooral voor in de gebieden van de stad met een kleinschalige stedenbouwkundige structuur, smalle(re) straten en kleine(re) woningen. Die gebieden en de woningen daarin zijn destijds (veelal in de eerste helft van de vorige eeuw) gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van één huishouden per woning.

Na een zorgvuldige afweging van de verschillende belangen heeft de gemeenteraad op 22 december 2011 besloten ook het splitsen van woningen in daartoe aangewezen delen van de stad te reguleren. Hiermee komt de raad tegemoet aan de uitingen van zorg van bewoners ten aanzien van de leefbaarheid in de straten en/of wijken van bepaalde gebieden in de stad. Bij het aanwijzen van de gebieden is de raad zich ervan bewust geweest dat andere delen van de stad hiervan een nadelig gevolg zouden kunnen ondervinden. Aandacht is besteed aan het zogenaamde 'waterbedeffect'. Dit gegeven is onderkend, waarna vervolgens een afgewogen keuze is gemaakt voor de hieronder in afbeelding 1 opgenomen gebieden, die voldoen aan de in de alinea hierboven geschetste kenmerken.

1.1.1 Voorbereidingsbesluit splitsing woningen

Om in die aangewezen gebieden het splitsen tegen te gaan heeft de gemeenteraad gekozen voor een regeling in een ruimtelijk plan, in de vorm van een facetbestemmingsplan Woningsplitsing en in een aantal gevallen opname van een regeling tot het tegengaan van woningsplitsing in een al in procedure zijnd bestemmingsplan.

De raad heeft een voorbereidingsbesluit genomen met betrekking tot het splitsen van woningen, waarmee, vooruitlopend op ondermeer dit facetbestemmingsplan, de leefbaarheid in die gebieden kan worden gegarandeerd. Op een bij het voorbereidingsbesluit behorende verbeelding (zie afbeelding 1) zijn de gebieden aangegeven waarvoor het splitsen wordt tegen gegaan. Voordat het voorbereidingsbesluit door de raad op 22 december 2011 is genomen is tijdens de behandeling op een raadsinformatieavond aan aanwezige betrokkenen de gelegenheid geboden hun standpunten tegenover raadsleden uiteen te zetten.



Afbeelding 1 overzichtskaart met daarop de gebieden waarvoor het voorbereidingsbesluit van kracht is

Het voorbereidingsbesluit is van kracht sinds 5 januari 2012.

Het bestemmingsplan Watervogelbuurt, Hoograven, Tolsteeg bevat voor de Watervogelbuurt reeds een regeling voor woningsplitsing die gelijk is aan de regeling van dit facetplan. Om die reden is dat gebied niet meegenomen in dit plan en op de kaart van het voorbereidingsbesluit.

1.1.2 Facetbestemmingsplannen woningsplitsing I en II

Sinds 2005 wordt het planologische regiem van het grondgebied van de gemeente geactualiseerd. Voor een aantal gebieden heeft de gemeenteraad gekozen voor de beheersverordening als ruimtelijk instrument. Deze gebieden kenmerken zich doordat er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden voorzien.

Aangezien het tegengaan van woningsplitsing kan worden gezien als een ontwikkeling wordt woningsplitsing door middel van een (facet)bestemmingsplan met de daarbij behorende uitgebreide voorbereidingsprocedure geregeld. Voor de aangewezen gebieden in een drietal toekomstige verordeningsgebieden geldt een apart facetbestemmingsplan met de naam Woningenplitsing I. Na het doorlopen van de procedure van dit facetplan wordt de regel als bestaand overgenomen in de beheersverordeningen.

Voor de overige aangewezen gebieden wordt een facetbestemmingsplan Woningsplitsing II voorbereid. Dit tweede facetplan zal eveneens voor de afloop van het voorbereidingsbesluit ter vaststelling aan de raad worden aangeboden.

1.2 Doelstelling

De hoofddoelstelling van dit facetbestemmingsplan is nieuwe ontwikkelingen in de vorm van woningsplitsing, die de leefbaarheid in de straat in bepaalde gebieden van de stad aantasten, juridisch planologisch tegen te gaan.

Dit facetbestemmingsplan voorziet in de behoefte aan een detaillering voor de bestemming Wonen in bepaalde gebieden van de stad. Met dit facetplan wordt tegemoet gekomen aan de rechtszekerheid van de bewoners binnen de bij dit plan behorende gebieden. De leefbaarheid en het karakter in de buurt is hierdoor beschermd. Om de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving te bevorderen is met dit bestemmingsplan aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente. De aanvulling betreffen slechts de woningsplitsing in de gebieden die zijn aangegeven op de bij dit facetplan behorende verbeelding. De bestemmingen met betrekking tot wonen zijn alleen in die gebieden aangevuld. De aanvulling geldt niet voor het overige plangebied van de vigerende bestemmingsplannen. De herziene bestemmingsplannen blijven onverkort van toepassing.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 1: Begrenzing aangewezen gebieden facetbestemmingsplan Woningsplitsing I

De gebieden betreffen delen van de hieronder vermelde vigerende bestemmingplannen.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het gebied vigeren de volgende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplan	Vastgesteld door raad	Goedgekeurd door GS	Uitspraak RvS
1. Zuilen	30 oktober 1997	23 februari 2000	
en 1e herziening 2008	8 mei 2008	2 september 2008	
2. Kop van Lombok e.o	27 januari 2000	12 september 2000	12 september 2001
3. Dichterswijk–Croeselaan	12 april 1990	13 november 1990	6 augustus 1992

Bovenstaande bestemmingsplannen blijven onverkort van toepassing. Het facetbestemmingsplan levert een aanvulling op de vigerende plannen.

Hoofdstuk 2 Relevant beleid

De gemeente stelt zich ten doel zowel de betaalbare woningvoorraad voor starters en doorstromers als de leefbaarheid naast het woon- en leefklimaat in de wijken in de stad te beschermen.

2.1 Algemeen gemeentelijk woonbeleid

2.1.1 Woonvisie

In de wijken wordt ingezet op sociale stijging waarbij wonen naast leren, werken en recreëren kansen geeft aan alle bewoners van Utrecht om bij te dragen aan de stad van kennis en cultuur.

In de Woonvisie, die door de gemeenteraad in het voorjaar van 2010 voor de periode 2009–2019 is vastgesteld, wordt aandacht besteed aan zogenoemde starters als een bijzondere groep. Het is de groep woningzoekenden die van een onzelfstandige woning willen overstappen naar een zelfstandige woning. Met de ruimere beschikbaarheid van betaalbare huurwoningen kunnen starters op de woningmarkt in Utrecht sneller aan geschikte woningen komen.

In de visie wordt aangegeven dat binnen de gemeente aandacht bestaat voor de eventuele voordelen die bestaan uit kansen voor starters, maar er wordt ook gewezen op nadelen die zich uiten in veranderingen in het karakter van een buurt. Ten aanzien van splitsen wordt in de visie aangekondigd dat zal worden uitgezocht of er beleid moet worden ontwikkeld. Voorlopig is het beleid om bij een aanvraag voor een splitsingsvergunning zorgvuldig aan bouwkundige eisen uit het Bouwbesluit te toetsen.

2.1.2 Bouwbesluit

Op 1 april 2012 is een nieuw Bouwbesluit in werking getreden. In dit besluit zijn onder de afdelingen 4.5 en 4.6 criteria opgenomen voor een woonfunctie. Iedere nieuw te bouwen woning dient te beschikken over een eigen buitenberging en buitenruimte. Expliciet is opgenomen dat de daarop betrekking hebbende artikelen van overeenkomstige toepassing zijn bij het gedeeltelijk vernieuwen of veranderen of vergroten van een woningfunctie. Wel dient dan te worden uitgegaan van het rechtens verkregen niveau. Wanneer de woonfunctie niet meer dan 40m² bedraagt is het mogelijk om gebruik te maken van een gemeenschappelijke buitenberging en buitenruimte.

2.1.3 Conclusie

Dit facetplan sluit aan bij hetgeen in de Woonvisie en in het vigerende Bouwbesluit is opgenomen. Het Bouwbesluit bepaalt dat bij splitsen in meer dan één zelfstandige woning met een ondergrens van 50m² bvo ook een buitenberging en –ruimte moeten worden gerealiseerd.

2.2 Omzettingsbeleid

Begin 2007 is besloten het beleid ten aanzien van het omzetten van zelfstandige woningen te wijzigen. Vanaf 28 januari 2007 wordt een omzettingsvergunning niet langer automatisch en zonder voorwaarden verleend. In 2009 zijn deze regels ten aanzien van dit beleid aangescherpt. In februari 2009 is de beleidsnotitie Omzettingsvergunning vastgesteld: bij een aanvraag voor een omzettingsvergunning vindt een belangenafweging plaats tussen het belang van de aanvrager en het volkshuisvestelijk belang, waarbij ook de leefbaarheid aan de orde komt. In oktober 2010 is dit beleid geëvalueerd. De conclusie is dat de doelstelling van het beleid ten aanzien van omzettingen van een zelfstandige woning ten behoeve van onzelfstandige bewoning is gehaald. Omzetten betreft gebruik van een woning.

Het omzetten van woningen wordt in Utrecht gereguleerd via de genoemde beleidsnotitie. Met een bestemmingsplanregeling kan omzetting niet worden tegengegaan omdat de woning zelf niet wijzigt bij omzetting.

Bij het splitsen van woningen is sprake van een wijziging van de woning. Bij een wijziging van woningen is toetsing aan een bestemmingsplan noodzakelijk. Dit facetplan voorziet in een regel ten aanzien van woningsplitsing.

2.3 Splitsingsbeleid

Bij het splitsen van woningen wordt één zelfstandige woning opgedeeld in twee of meer zelfstandige woningen. Vanuit verschillende delen van de stad komen signalen dat, als gevolg van het beleid dat is vastgesteld ten aanzien van het omzetten van woningen, het splitsen van woningen toeneemt met de daarbij komende consequenties voor de leefbaarheid in de buurten.

Splitsing van woningen voorziet in de grote woningbehoefte van starters. Deze één- en tweepersoonshuishoudens vormen een groot deel van de woningzoekenden binnen Utrecht. De woningnood onder deze groep is groot. In de Woonvisie vormen deze woningzoekenden een belangrijke doelgroep. Juist hierom golden tot op heden geen beperkingen met betrekking tot splitsen van woningen. Daarbij zorgden de strenge toepassing van de bouwkundige en onderhoudseisen ten aanzien van splitsen voor een opknapbeurt van oudere panden in de stad. De keerzijde is echter dat de leefbaarheid van buurten door het splitsen van woningen wordt aangetast.

Bij het splitsen van woningen is een onderscheid te maken tussen het juridisch splitsen en het bouwkundig splitsen. Het juridisch splitsen houdt in dat een pand –of een gerealiseerd appartement– zelfstandig staat of wordt ingeschreven in het kadaster. Het kadastraal splitsen vereist een splitsingsvergunning op grond van de Regionale Huisvestingsverordening BRU (Bestuur Regio Utrecht), waarna voor een verbouwing een omgevingsvergunning vereist is. Het bouwkundig splitsen vereist deze aantekening in het kadaster niet, maar de gevolgen voor de leefbaarheid in de buurt zijn gelijk.

Het beleid van de gemeente ten aanzien van splitsen is vooral gericht op het in bepaalde aangewezen gebieden tegengaan van de bouwkundige variant van splitsen.

Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Bouwkundig splitsen en afwijkingsbevoegdheid

3.1.1 Bouwkundig splitsen

Dit facetbestemmingsplan reguleert het bouwkundig splitsen van woningen. Het regelen van het splitsen houdt in dat ten behoeve van de leefbaarheid het zozeer gewenste aantal betaalbare woningen voor starters en doorstromers zal afnemen. Tijdens de voorbereiding van dit plan zijn alle belangen zorgvuldig afgewogen. Daarbij is aandacht geschonken aan de flexibiliteit die splitsing biedt tussen woningaanbod en de behoefte vanuit de markt. Er is vastgesteld dat in een studentenstad als Utrecht deze flexibiliteit onontbeerlijk is. De beperking ervan dient tot het uiterste beperkt te worden.

Daartegenover zijn de klachten vanuit de bewoners ten aanzien van de aantasting van de leefbaarheid onderkend. In sommige delen van wijken staat de leefbaarheid onder druk als gevolg van het splitsen van woningen.

Uit onderzoeken is gebleken dat het splitsen van woningen de laatste jaren heeft plaatsgevonden in een aantal gebieden. Deze gebieden hebben het gezamenlijk kenmerk van een specifieke kleinschalige stedenbouwkundige structuur van smalle straten en relatief kleine en betaalbare woningen. Een verdere toename van gesplitste woningen zou tot een onaanvaardbare intensivering leiden en daarmee tot aantasting van het woon- en leefklimaat.

3.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Bij de belangenafweging is –naast aandacht voor de leefbaarheid– rekening gehouden met de doelstellingen en visie ten aanzien van het woonbeleid. Aangezien het splitsen tegemoet komt aan een vraag naar betaalbare woningen voor starters en doorstromers, wordt het over het algemeen toegestaan met een beperking tot de aangewezen gebieden. Op de verbeelding staan alle gebieden aangegeven waarin het splitsen van woningen niet is toegestaan.

In de laatstgenoemde gebieden kan in twee gevallen worden afgeweken van dit verbod:

1. Wanneer de woning een oorspronkelijk brutovloeroppervlak heeft van minimaal 140 m²;

of

2. Wanneer er is sprake van een drukke doorgaande weg in een functiemengingsgebied.

In beide gevallen geldt dat na splitsing een woning een brutovloeroppervlak van 50 m² dient te hebben.

Woning minimaal 140 m²

In deze gebieden is een afwijking van deze beperking mogelijk bij woningen met een oorspronkelijke brutovloeroppervlakte van minimaal 140 m². Naarmate een woning groter is, is er ook in de op de verbeelding aangeduide gebieden via een afwijking toch een woningsplitsing mogelijk, wanneer de minimale maat van een woning 50 m² bruto vloeroppervlak bedraagt.

Drukke doorgaande wegen met functiemenging

Daarnaast is een afwijking van het verbod op woningsplitsing mogelijk voor enkele drukke doorgaande wegen. Deze aangewezen wegen hebben gemeen dat er op grond van het vigerende bestemmingsplan sprake is van functiemenging. De afwijkingsbevoegdheid geldt alleen voor beide zijden van deze wegen, indien beide zijden zijn gelegen binnen het gebied van dit facetbestemmingsplan. Indien slechts één zijde binnen het gebied van het facetbestemmingsplan is gelegen geldt de afwijkingsmogelijkheid voor die zijde.

Als drukke doorgaande weg zijn aangeduid de onderstaande wegen:

bestemmingsplan Zuilen (en eerste herziening):

- Amsterdamsestraatweg *vanaf Jacob van Campenstraat tot aan de Sint Josephlaan/Marnixlaan*
- Sint Josephlaan /Marnixlaan *vanaf de spoorlijn (Cartesiusweg) tot aan Van Egmondkade/Royaards van den Hamkade*

bestemmingsplan Kop van Lombok e.o.:

- Vleutenseweg *vanaf de Lombokstraat tot aan de Damstraat*
- Kanaalstraat *vanaf de Lombokstraat tot aan de Damstraat*

bestemmingsplan Dichterswijk–Croeselaan:

- de Croeselaan *vanaf de Asselijnstraat tot aan de Balijelaan/Vondellaan*
- de Vondellaan *vanaf de Balijelaan tot aan de Raadwijk (aan de Kruisvaart).*

De gedachte achter deze afwijking is, dat juist door de drukte en functiemenging in die straten de leefbaarheid niet onaanvaardbaar wordt aangetast. Voorts is het stedenbouwkundig profiel van deze wegen zodanig dat verdichting van bewoning geen nadelige effecten op het woon- en leefklimaat oplevert.

Woning minimaal 50 m2 b.v.o. na splitsing

Het brutovloeroppervlak van een door splitsing ontstane zelfstandige woning bedraagt minstens 50 m2.

3.1.3 Goede ruimtelijke ordening

Bij de voorbereiding van dit facetbestemmingsplan is rekening gehouden met de toelatingsplanologie van ruimtelijke plannen. De werking van het facetbestemmingsplan Woningsplitsing beperkt zich tot de gebieden waar is vastgesteld dat woningsplitsing de leefbaarheid onevenredig aantast.

Met deze zorgvuldige afweging is voldaan aan de eisen die gesteld worden een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Juridische plantoelichting

Dit facetbestemmingsplan herziert een aantal bestaande bestemmingsplannen. Aangezien deze bestemmingsplannen voor 1 januari 2010 in ontwerp ter inzage zijn gelegd, geldt voor deze plannen niet de digitaliseringsplicht.

Wel is met dit facetbestemmingsplan aansluiting gezocht bij recent tot stand gekomen bestemmingsplannen binnen de gemeente. Dit bevordert de uniformiteit van bestemmingen en regelgeving. Bij de opzet van de regels is gebruikgemaakt van de hiervoor ontwikkelde Utrechtse standaard, de Utrechtse Leest. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en dragen zo bij aan een effectievere en efficiëntere dienstverlening.

4.2 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt per bestemming uitgelegd wat de achtergrond is van een bepaalde bestemming.

Zoals hierboven onder 1.2 is opgemerkt betreffen de wijzigingen slechts de gebieden die zijn aangegeven op de bij dit facetplan behorende verbeelding. Specifieke woonbestemmingen van het vigerende plan die buiten de bij dit plan behorende verbeelding vallen zijn niet in dit plan opgenomen.

Artikel 1 Begrippen en Artikel 2 Wijze van meten bevatten de begripsbepalingen en de wijze van meten. Deze regels spreken voor zich en behoeven geen nadere uitleg.

Artikel 3 Woningsplitsing geeft per bestemmingsplangebied de regeling met betrekking tot woningsplitsing. De regeling heeft uitsluitend betrekking op bestemmingen met betrekking tot wonen in de gebieden die zijn aangegeven op de in dit plan opgenomen verbeelding. Het vigerende bestemmingsplan blijft onverkort van toepassing. Voor de toelichting op de afwijkingsbevoegdheid zie onder hoofdstuk 3.1.2.

Artikel 3.1 Bestemmingsplan Zuilen (en eerste herziening)

De eerste herziening Zuilen heeft betrekking op het gehele plangebied van het onder dit artikel genoemde bestemmingsplan Zuilen. De herziening herstelt een onjuistheid in de bouwregels van artikel 6 van het plan Zuilen en herformuleert de voorschriften ten behoeve van een eenduidige regeling.

De herziening betreft inhoudelijk slechts ondergeschikte aanpassingen.

Artikel 3.2 Bestemmingsplan Kop van Lombok e.o

De regeling heeft uitsluitend betrekking op bestemmingen met betrekking tot wonen in de gebieden die zijn aangegeven op de in dit plan opgenomen verbeelding. Het vigerende bestemmingsplan blijft onverkort van toepassing.

Artikel 8 (Gd) van het bestemmingsplan Kop van Lombok heeft betrekking op een gebied buiten het plangebied van dit facetplan.

Artikel 3.3 Bestemmingsplan Dichterswijk–Croeselaan

De regeling heeft uitsluitend betrekking op bestemmingen met betrekking tot wonen in de gebieden die zijn aangegeven op de in dit plan opgenomen verbeelding. Het vigerende bestemmingsplan blijft onverkort van toepassing.

Artikel 22 GB van het bestemmingsplan Dichterswijk heeft betrekking op een gebied buiten het plangebied van dit facetplan.

Artikel 4 Overgangsrecht bij woningsplitsing

Op 22 december 2012 is door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen.

Vanaf de dag na de publicatie ervan (4 januari 2012) dienen aanvragen om woningsplitsing te worden aangehouden tot een nieuw bestemmingsplan is vastgesteld. Het facetbestemmingsplan Woningenplitsing I bevat de regelgeving omtrent het splitsen van woningen in de gebieden Zuilen, Kop van Lombok en Dichterswijk–Croeselaan, die eerder onder andere zijn aangegeven op de bij het voorbereidingsbesluit gepubliceerde tekening.

Het overgangsrecht regelt dat aanvragen voor woningsplitsingen die zijn ontvangen of gehonoreerd voordat het voorbereidingsbesluit in werking is getreden en niet in strijd met het bestemmingsplan tot stand gekomen zijn, worden beschermd. Illegale woningsplitsingen vallen niet onder het overgangsrecht.

Regels

Hoofdstuk 1 Regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 afwijkingsbevoegdheid

de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om van een regel af te wijken.

1.2 bestemmingsplannen

1. het bestemmingsplan Zuilen, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 30 oktober 1997 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten (GS) op 23 februari 2000, waarna het onherroepelijk is geworden.
(inclusief het de eerste herziening van het bestemmingsplan Zuilen, zoals dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 mei 2008, is goedgekeurd door GS op 2 september 2008 en onherroepelijk is geworden na uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (Raad van State) op 25 december 2008.)
2. het bestemmingsplan Kop van Lombok e.o., zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2000, is goedgekeurd door GS op 12 september 2000 en onherroepelijk is geworden na uitspraak van de Raad van State op 12 september 2001.
3. het bestemmingsplan Dichterswijk–Croeselaan, zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 12 april 1990, is goedgekeurd door GS op 13 november 1990 en onherroepelijk is geworden na uitspraak van de Raad van State op 6 augustus 1992.

1.3 oorspronkelijke bruto vloeroppervlak

het vloeroppervlak ten tijde van de oplevering, waarmee wordt bedoeld: de situatie zoals deze was ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning dan wel bouwvergunning op grond waarvan de woning is opgericht.

1.4 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.5 bestaande woning

een woning in de hoedanigheid ten tijde van het vaststellen van dit facetbestemmingsplan.

1.6 zelfstandige woning

een woning zoals die in het kadaster met een afzonderlijk huisnummer staat opgenomen.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 bruto vloeroppervlakte (bvo) woning

de totale binnen een woning beschikbare vloeroppervlakte, inclusief de verdiepingen.

Artikel 3 Woningsplitsing

3.1 Bestemmingsplan Zuilen (en eerste herziening)

Onder artikel 6 Woongebied (W) wordt op p. 111 een volgend lid opgenomen:

Art. 6, lid G Woningsplitsing

Specifieke gebruiks- en bouwregel

1. Het is niet toegestaan om een bestaande woning te gebruiken en/of te verbouwen of vergroten ten behoeve van meer dan één zelfstandige woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1, indien:
 - a. de oorspronkelijke bruto vloer oppervlakte van een bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m²; of
 - b. de bestaande woning is gelegen in het functiemengingsgebied aan de Amsterdamsestraatweg (tussen Jacob van Campenstraat en de Sint Josephlaan/Marnixlaan) en de Sint Josephlaan / Marnixlaan (tussen de spoorlijn (Cartesiusweg) en de Van Egmondkade/Royaards van den Hamkade), zoals aangegeven op onderstaande uitsnede van de bij dit plan behorende verbeelding.
3. In geval van toepassing van lid 2 geldt dat de bruto vloeroppervlakte van een zelfstandige woning niet minder mag bedragen dan 50 m².



Afbeelding 2: gebied bestemmingsplan Zuilen (en eerste herziening).

3.2 Bestemmingsplan Kop van Lombok e.o

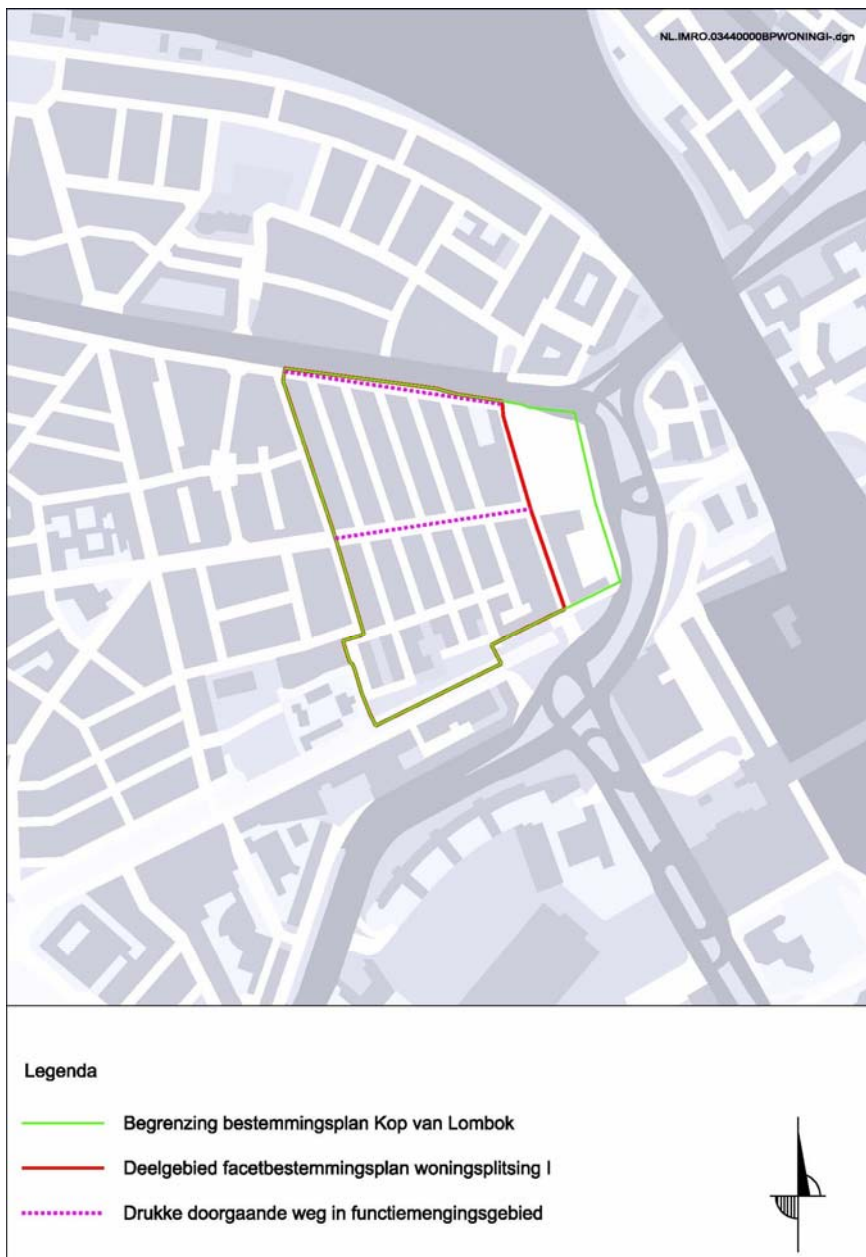
Aan de artikelen 5, 6, en 7 (op p. 49 en verder) wordt een lid toegevoegd.

De artikelen 5 (W1), *lid D*, 6 (W2), *lid C* en 7 (Wd), *lid D* luiden als volgt:

Woningsplitsing

Specifieke gebruiks- en bouwregel

1. Het is niet toegestaan om een bestaande woning te gebruiken en/of te verbouwen of vergroten ten behoeve van meer dan één zelfstandige woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1, indien:
 - a. de oorspronkelijke bruto vloer oppervlakte van een bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m²; of
 - b. de bestaande woning is gelegen in het functiemengingsgebied aan de Vleutenseweg (*tussen de Lombokstraat en de Damstraat*) en de Kanaalstraat (*tussen de Lombokstraat en de Damstraat*).
3. In geval van toepassing van lid 2 geldt dat de bruto vloeroppervlakte van een zelfstandige woning niet minder mag bedragen dan 50 m².



Afbeelding 3: gebied bestemmingsplan Kop van Lombok

3.3 Bestemmingsplan Dichterswijk-Croeselaan

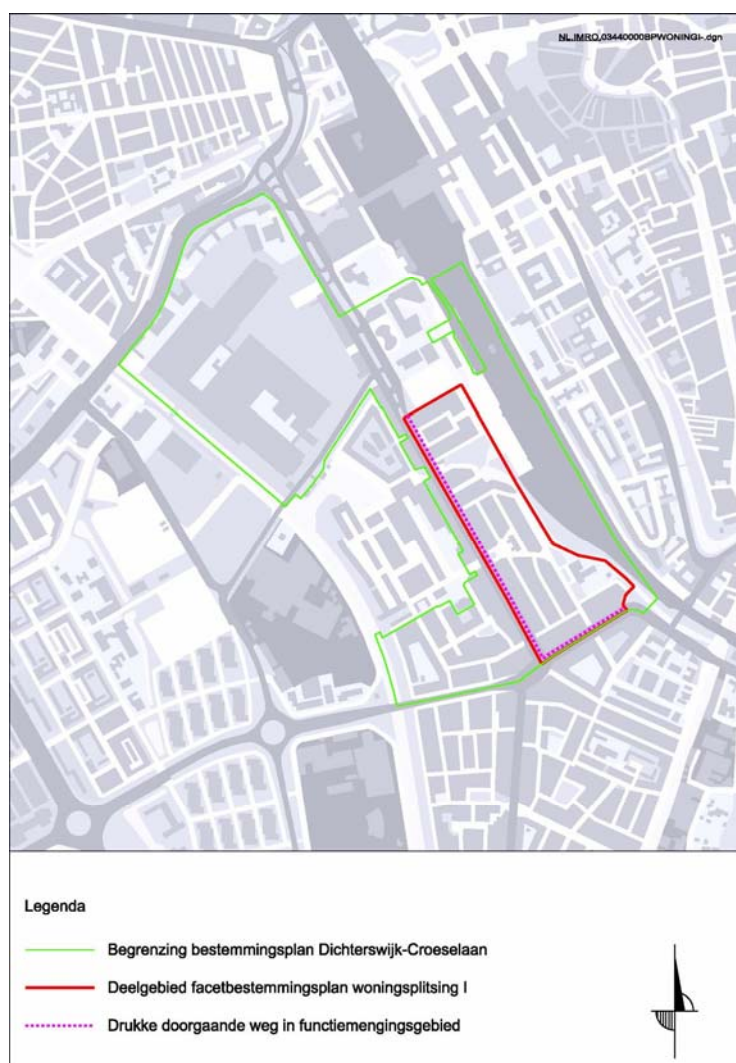
Aan de artikelen 13 en 14 (op p. 80 en verder) wordt een lid toegevoegd.

De artikelen 13 (W) *lid 2 (hetgeen reeds staat opgenomen onder art. 13 dient te worden gelezen als lid 1)* en 14 (Wa), *lid 6* luiden als volgt:

Woningsplitsing

Specifieke gebruiks- en bouwregel

1. Het is niet toegestaan om een bestaande woning te gebruiken en/of te verbouwen of vergroten ten behoeve van meer dan één zelfstandige woning.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 1, indien:
 - a. de oorspronkelijke bruto vloer oppervlakte van een bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m²; of
 - b. de bestaande woning is gelegen in het functiemengingsgebied aan de Croeselaan (*tussen Vondellaan en de Asselijnstraat*) en aan de Vondellaan (*tussen de Balijelaan en de Raadwijk*).
3. In geval van toepassing van lid 2 geldt dat de bruto vloeroppervlakte van een zelfstandige woning niet minder mag bedragen dan 50 m².



Afbeelding 4: gebied bestemmingsplan Dichterswijk-Croeselaan

Artikel 4 Overgangsrecht bij woningsplitsing

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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. Burgemeester en wethouders kunnen 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 hervatte;
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 Citeertitel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het facetbestemmingsplan Woningenplitsing I.

