

Facetbestemmingsplan



Woningsplitsing II - TOELICHTING

December 2012



Facetbestemmingsplan Woningsplitsing II

– Onherroepelijk per 8 februari 2013 –

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	Uitvoerbaarheid	13
4.1	Economische uitvoerbaarheid	13
4.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	13
Hoofdstuk 5	Juridische Planopzet	14
5.1	Juridische plantoelichting	
5.2	Artikelsgewijze toelichting	14
<u>REGELS</u>		
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	17
Artikel 1 Begrippen		17
Artikel 2 Wijze van meten		18
Artikel 3 Woningsplitsing		18
Artikel 4 Overgangsrecht bij woningsplitsing		36
Artikel 5 Citeertitel		36

Toelichting

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.

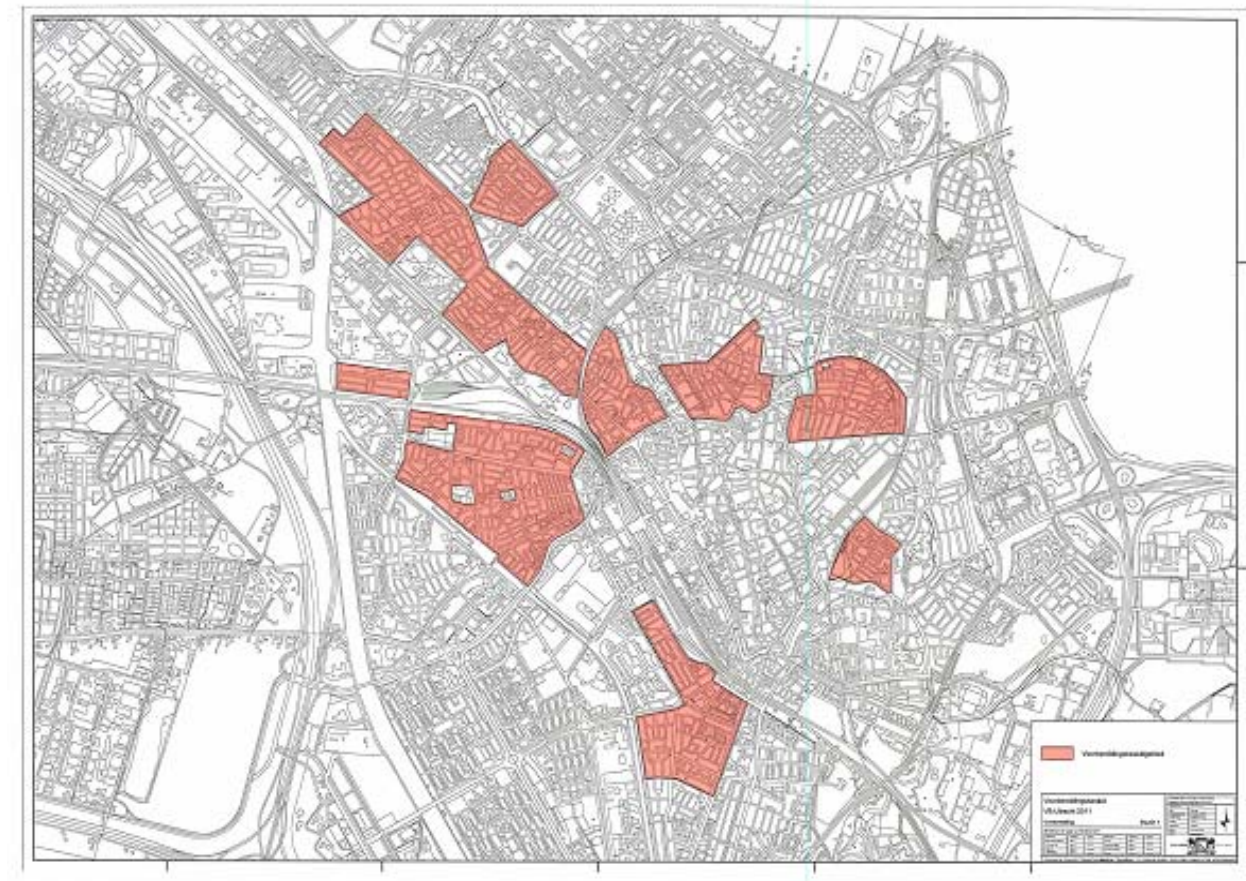
Woningsplitsing doet zich vooral voor in de gebieden van de stad met een kleinschalige stedenbouwkundige structuur, smalle(re) straten en kleine(re) woningen. Die gebieden en de woningen daarin zijn destijds (veelal in de eerste helft van de vorige eeuw) gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van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

Het voorbereidingsbesluit is in werking getreden op 5 januari 2012. De Schepenbuurt wordt meegenomen in het bestemmingsplan Lageweide–Cartesiusweg e.o. De reden hiervoor is dat opname in een facetbestemmingsplan niet goed mogelijk is nu het geldende bestemmingsplan voor de Schepenbuurt nog dateert van vóór de Wet op de Ruimtelijke Ordening (oud, 1965). Door opname in het bestemmingsplan Lageweide–Cartesiusweg e.o. wordt dat sterk verouderde plan geactualiseerd en kan daarin de regeling voor woningsplitsing worden meegenomen. De verwachting is dat dat bestemmingsplan eind 2012 ter inzage gelegd kan worden als ontwerp, zodat ter inzage legging als ontwerp plaatsvindt binnen de termijn 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 moet worden gezien als een ontwikkeling, wordt woningsplitsing door middel van een (facet)bestemmingsplan met de daarbij behorende uitgebreide voorbereidingsprocedure geregeld. Voor een drietal toekomstige verordeningsgebieden is een apart facetbestemmingsplan gemaakt met de naam woningsplitsing I. Dat eerste facetbestemmingsplan bevat delen van de gebieden Zuilen, Kop van Lombok e.o. en Dichterswijk-Croeselaan.

Voor de overige gebieden (met uitzondering van de Schepenbuurt) is het onderhavige facetbestemmingsplan woningsplitsing II opgesteld. Na het doorlopen van de procedure van dit facetplan wordt de regel als bestaand opgenomen in de beheersverordeningen voor de betrokken gebieden.

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 facetbestemmingsplan 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 betreft 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.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied



Afbeelding 2: Begrenzing aangewezen gebieden facetbestemmingsplan Woningssplitsing II

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/ onherroepelijk
1. Ondiep	4 oktober 2007	22 april 2008	25 maart 2009
2. Lombok e.o.	4 december 2008	16 juni 2009	
3. Pijlsweerd	10 maart 1994	11 oktober 1994	
4. Vogelenbuurt en Tuinwijk	29 juni 2006	6 februari 2007	
5. Gruttersdijk e.o.	29 oktober 1998	2 februari 1999	
6. Griftpark e.o.	31 augustus 2000	28 november 2000	
7. Wittevrouwen e.o.	29 juni 2006	6 februari 2007	
8. Oudwijk, Krommerijn e.o.	18 februari 2010	–	13 april 2011
9. Rivierenwijk	12 juli 2007	11 december 2007	15 oktober 2008

Bovenstaande bestemmingsplannen blijven onverkort van toepassing. Het facetbestemmingsplan is een aanvulling van de vigerende bestemmingsplannen.

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 uiteten 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 reeds verkregen niveau.

2.1.3 Conclusie

Dit facetplan sluit aan bij hetgeen in de Woonvisie en in het vigerende Bouwbesluit is opgenomen.

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 deze 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 een aantasting van het woon- en leefklimaat.

3.1.2 Gebiedsafbakening

Voor de keuze welke gebieden beschermd moeten worden tegen woningsplitsing is onderzocht in welke buurten van 2007 tot en met 2010 veel splitsingen hebben plaatsgevonden. Voor dat onderzoek is kaartmateriaal gemaakt, waarop de splitsingen zijn aangeduid. Daarnaast zijn op die kaarten ook de omzettingen uit die periode zichtbaar gemaakt. Dit gaf, naast de klachten over woningsplitsing uit die buurten, een goed beeld van de gebieden waar bescherming noodzakelijk is. Uit een nadere analyse blijkt dat deze gebieden veel stedenbouwkundige gelijkenis vertonen: smalle straten, kleine percelen en voornamelijk vooroorlogse bouw (voormalige arbeiderswijken). Voor de begrenzing van de gebieden met veel splitsingen en omzettingen is gebruik gemaakt van logische, infrastructurele wijkgrenzen, grenzen tussen huur- en koopbuurten en er is rekening gehouden met ontwikkelingslocaties, zoals de Van Heukelomlob in Zuilen.

3.1.3 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. Met het oorspronkelijke brutovloeroppervlak wordt de situatie bedoeld zoals deze was ten tijde van eerste aanvraag voor vergunning op grond waarvan de woning is opgericht. Een latere opbouw wordt dus niet meegeteld in het aantal meters want deze waren niet aanwezig bij oprichting van de woning. In het geval dat er sprake is van een in het verleden samengevoegde boven-benedenwoning worden bij de berekening van het oorspronkelijke brutovloeroppervlak uiteraard de brutovloeroppervlaktes van de oorspronkelijk beneden-bovenwoning opgeteld.

of

2. Wanneer er sprake is 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.

Toelichting maatvoering afwijking

Bij het bepalen van het aantal vierkante meters waarbij afgeweken kan worden van het splitsingsverbod is rekening gehouden met de gemiddelde grootte van ruime eengezinswoningen in de tegen splitsing te beschermen buurten. De gemiddelde oppervlakte van deze woningen ligt tussen de 110 en 130 m². Omdat een groot aantal splitsingen de leefbaarheid van de buurt verder onder druk zal zetten, wordt er met de maat van 140 m² voor gezorgd dat deze veelvoorkomende, ruime woningen niet gesplitst kunnen worden.

Verder is het van belang dat er in die wijken voldoende middelgrote woningen beschikbaar blijven voor gezinnen.

De ondergrens voor de maatvoering van appartementen bij ontheffing is vastgesteld op 50 m². Daarmee wordt voorkomen dat er in een groot pand teveel appartementen worden gemaakt, waardoor de druk op de leefbaarheid nog verder toe zou nemen.

Drukke doorgaande wegen met functiemenging

In de daarvoor aangewezen drukke doorgaande (verkeers) wegen kan ontheffing worden verleend van het verbod om bestaande woningen te splitsen. Het gaat hierbij om wegen met (van oudsher) gemengde functies en in het algemeen met een breder stedenbouwkundig profiel.

Dergelijke straten zijn door hun opzet en gebruik geen typische woonstraten en door hun belevingswaarde vaak minder geschikt voor gezinsbewoning met kinderen. De druk op de leefbaarheid die, als gevolg van splitsing van bestaande woningen, in typische woonstraten met een smal profiel wordt ervaren, zal zich in de aangewezen straten in mindere mate voordoen. Juist deze straten lenen zich voor toepassing van de uitzondering op het splitsingsverbod.

Als drukke doorgaande weg zijn aangeduid de onderstaande wegen:

- a. Amsterdamsestraatweg vanaf Sint Josephlaan/Marnixlaan tot aan de Daalsetunnel/Weerdsingel*
- b. Sint Josephlaan/Marnixlaan vanaf de spoorlijn (Cartesiusweg) tot aan Van Egmondkade/Royaards van den Hamkade*
- c. Spinozalaan/Thomas á Kempisweg vanaf het Merwedekanaal tot aan de spoorlijn (Cartesiusweg)*
- d. Vleutenseweg vanaf de Spinozalaan/Thomas á Kempisweg tot aan de Lombokstraat*
- e. Laan van Nieuw Guinea/Kanaalstraat vanaf de Spinozalaan tot aan de Lombokstraat*
- f. Weerdsingel Westzijde vanaf de Amsterdamsestraatweg (Daalseplein) tot aan Oudenoord/Sint Jacobsstraat*
- g. Balijelaan/Vondellaan vanaf het Merwedekanaal tot aan de Raadwijk (aan de Kruisvaart).*

3.1.4 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 Uitvoerbaarheid

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan richt zich op het beheren van de bestaande situatie. De in het plan opgenomen regeling beoogt ongewenst gebruik van woningen te voorkomen. Hoewel de splitsingsmogelijkheden van panden die kleiner zijn dan 140 m² door de regeling beperkt worden, is de kans op planschade verwaarloosbaar. In de praktijk blijkt dat splitsing vooral voorkomt bij de minder goed onderhouden, goedkope woningen of juist bij zeer grote woningen. Voor de laatste categorie voorziet de regeling in een splitsingsmogelijkheid.

In het geval van de goed onderhouden, minder grote woning, is splitsing financieel vaak niet interessant. Het vervallen van de splitsingsmogelijkheid heeft in dat geval geen effect op de waarde van de woning. Als er al effect zou zijn op de waarde van de minder goed onderhouden woningen, dan is dat effect zeer gering.

Omgekeerd geldt dat splitsingen een ongunstig effect kunnen hebben op de waarde van de omliggende woningen. Dit effect wordt door deze regeling gestuit.

Uit bovenstaande blijkt dat het bestemmingsplan financieel uitvoerbaar is.

4.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan is opgesteld als reactie op vele klachten van bewoners over splitsing van woningen in hun buurt. Uit de zienswijzen blijkt dat er draagvlak is voor dit bestemmingsplan. Er zijn geen zienswijzen ingediend over Facetbestemmingsplan woningensplitsing I en in het beperkte aantal zienswijzen over dit plan wordt vooral gepleit voor een verdergaande beperking van de splitsing van woningen. Dat geldt ook voor de Wijkraad West die zich in hoofdlijn kan vinden in de regeling, maar adviseert om de afwijkingsmogelijkheden te beperken en splitsing niet toe te staan in de Kanaalstraat.

In dit bestemmingsplan spelen de belangen die behartigd worden door de instanties als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening geen rol. Deze instanties is daarom niet om advies gevraagd.

Conclusie: het bestemmingsplan is maatschappelijk uitvoerbaar.

Hoofdstuk 5 Juridische Planopzet

5.1 Juridische plantoelichting

Dit facetbestemmingsplan herzielt 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.

5.2 Artikelsgewijze toelichting

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

Zoals hiervoor 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 3.1.3.

Artikel 3.1 Bestemmingsplan Ondiep

artikel 5 (WU) van dat bestemmingsplan is niet opgenomen omdat dat een uit te werken bestemming betreft.

Artikel 3.3 Stadsvernieuwingsplan Pijlsweerd

art. 4 (W I) en art. 5 (W II) van dat bestemmingsplan betreft gebieden die inmiddels zijn opgenomen in het bestemmingsplan Ondiep.

Artikel 4 Overgangsrecht bij woningsplitsing

Op 22 december 2011 is door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen.

Vanaf de dag na de publicatie ervan (5 januari 2012) dienen aanvragen om woningsplitsing te worden aangehouden tot een nieuw bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd. Het facetbestemmingsplan Woningenplitsing II bevat de regelgeving omtrent het splitsen van woningen in de gebieden Schepenbuurt, Ondiep, Lombok e.o., Pijslweerd, Vogelenbuurt–Tuinwijk, Gruttersdijk e.o., Griftpark e.o., Wittevrouwen–Zeeheldenbuurt–Huizingabuurt, Oudwijk, Krommerijn e.o. en Rivierenwijk, zoals die ook 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

