

BESTEMMINGSPLAN

# Stadscentrum, parapluherziening wonen

ontwerp



Bestemmingsplan Stadscentrum, Parapluherziening Wonen

Gemeente Hoogeveen

Status:      Ontwerp

Datum:

IMRO-Idn:   NL.IMRO.0118.2023BP8017022-ON01

## Stadscentrum, parapluherziening wonen

NL.IMRO.0118.2023BP8017022-ON01, Stadscentrum, parapluherziening wonen

---

Status	datum besluit B&W / Raad	publicatiedatum	inzagetermijn
voorontwerp			
ontwerp	12 dec. 2023	20 dec. 2023	21 dec. 2023 t/m 31 jan. 2024
vastgesteld			
onherroepelijk			

---

Vaststellingsbesluit .....

Raad van State (onherroepelijk) .....

Inhoudsopgave		
Toelichting		5
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding	7
1.2	Opgave bestemmingsplan	7
1.3	Opbouw toelichting	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>9</b>
2.1	Plangebied	9
2.2	Vigerend recht	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Gewenste situatie</b>	<b>11</b>
3.1	Algemeen	11
3.2	Regeling kamerbewoning en omvang woning	11
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>13</b>
4.1	Juridisch systeem	13
4.2	Regels	13
4.3	Verklaring van de algemene aanduidingsregels	14
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Handhaving</b>	<b>15</b>
5.1	Algemeen	15
5.2	Beleidskeuzen	15
5.3	Inzet gemeentelijk apparaat	15
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>17</b>
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.2	Economische uitvoerbaarheid	17
Bijlage bij de toelichting		19
<b>Bijlage 1</b>	<b>Overzicht geldend planologisch regime Stadscentrum Hoogeveen</b>	<b>20</b>
Regels		23
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>24</b>
Artikel 1	Begrippen	24
Artikel 2	Werking van dit bestemmingsplan	26
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>27</b>
Artikel 3	Anti-dubbelregel	27
Artikel 4	Algemene aanduidingsregels	28
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>29</b>
Artikel 5	Overgangsrecht	29
Artikel 6	Slotregel	30
Bijlagen bij de regels		31



**Bijlage 1    Overzicht geldend planologisch regime  
Stadscentrum Hoogeveen**

**32**



## Toelichting



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het stadscentrum van Hoogeveen. In dit paraplubestemmingsplan wordt voorzien in een regeling voor kamerbewoning, inwoning en het minimaal aan te houden gebruiksoppervlak van een woning. Een dergelijke regeling is wenselijk omdat het planologische regime voor de diverse geldende plannen in het stadscentrum van Hoogeveen, te ruime mogelijkheden voor woningen bieden. In diverse bestemmingen is bijvoorbeeld het maximale aantal woningen niet geregeld en kunnen ruimtes zondermeer worden opgesplitst in meerdere wooneenheden.

Dit paraplubestemmingsplan omvat alle in de verbeelding bij dit plan aangewezen gebieden van de gemeente waar een onherroepelijk bestemmingsplan geldt. Het is een zogenoemd parapluplan, dat de geldende bestemmingsplannen niet vervangt, maar op bepaalde punten wijzigt en aanvult.

Dit plan heeft eerder als ontwerp ter inzage gelegen in combinatie met het onderdeel parkeren. Tijdens de inzagetermijn is duidelijk geworden dat er een aantal juridische onvolkomenheden zaten in het ontwerpbestemmingsplan zoals die er toen lag met betrekking tot het onderdeel 'wonen'. Daarop is het voorliggende plan aangepast op deze onderdelen.

## 1.2 Opgave bestemmingsplan

Zoals aangegeven voorziet voorliggend paraplubestemmingsplan in een aanvulling op het planologisch regime ter plaatse van het stadscentrum van Hoogeveen. De aanvulling heeft betrekking op het onderdeel 'wonen'.

Het bestemmingsplan 'Stadscentrum, parapluperziening wonen' bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting (met bijbehorende bijlagen);
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0118.2023BP8017022-ON01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.3 Opbouw toelichting

Achtereenvolgens komen na deze inleiding (hoofdstuk 1) de volgende onderwerpen aan bod:

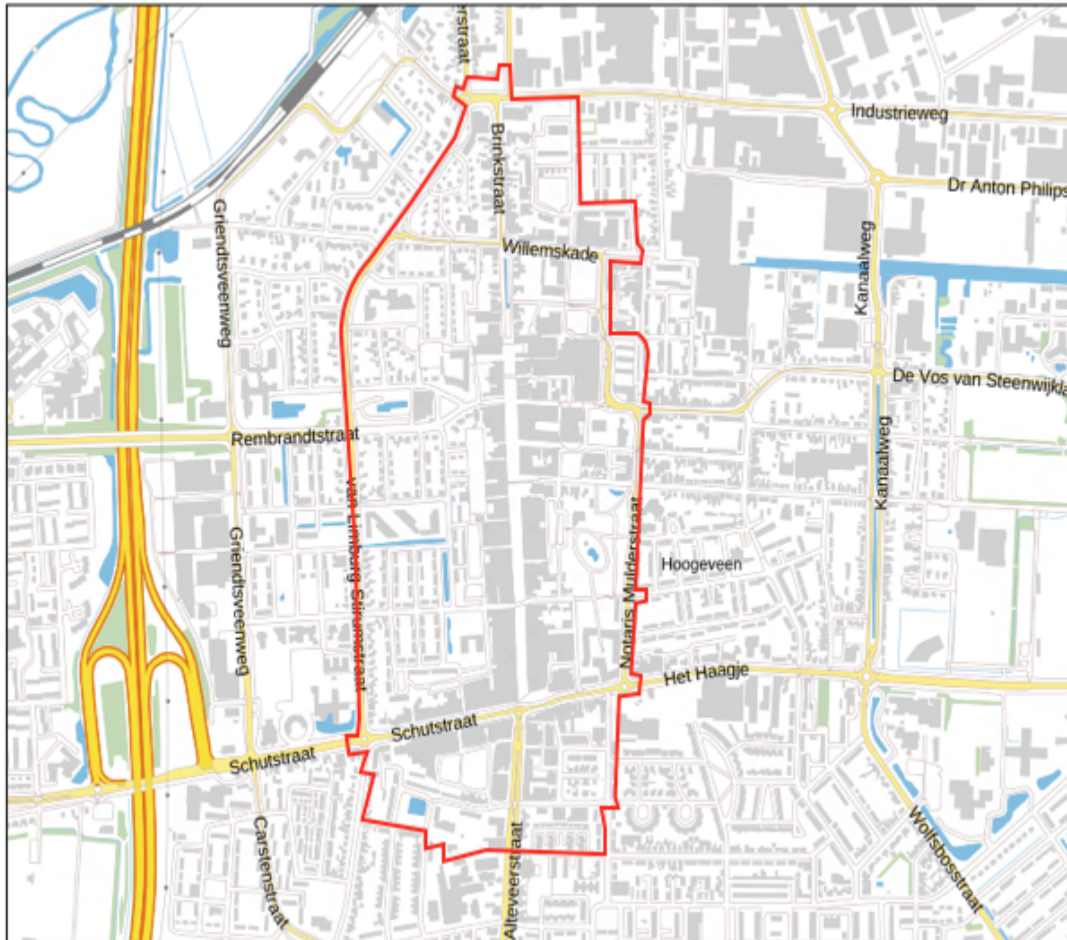
- **hoofdstuk 2** beschrijft de bestaande situatie en benoemt de huidige planologische regels;
- **hoofdstuk 3** geeft de gewenste ontwikkeling en de uitgangspunten van het plan weer;
- **hoofdstuk 4** gaat in op de planologische regels en de daarbij behorende verbeelding;
- **hoofdstuk 5** gaat in op de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan;
- **hoofdstuk 6** gaat in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 2 Huidige situatie

### 2.1 Plangebied

Het plangebied omvat het gehele stadscentrum van Hoogeveen. In Bijlage 1 is een lijst opgenomen van de bestemmingsplannen die vallen onder het werkingsgebied van dit bestemmingsplan. In afbeelding 2.1 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging plangebied (Bron: PDOK)

### 2.2 Vigerend recht

Doordat in voorliggend geval sprake is van een paraplubestemmingsplan dat voorziet in een wijziging/aanvulling op de bestaande planologische situatie ter plaatse van het plangebied, is het overbodig om het gehele vigerende recht binnen het plangebied te omschrijven. In Bijlage 1 is een opsomming opgenomen van de geldende plannen ter plaatse van het plangebied.





## Hoofdstuk 3 Gewenste situatie

### 3.1 Algemeen

Zoals in de aanleiding is beschreven, voorziet voorliggend parapluplan in een regeling voor het stadscentrum Hoogeveen. Het gaat om een regeling met betrekking tot kamerbewoning en de minimale omvang van woningen.

In de volgende paragrafen wordt per gemaakte regeling, ingegaan op de betreffende regeling en wordt gemotiveerd waarom de regeling wenselijk is.

### 3.2 Regeling kamerbewoning en omvang woning

Binnen de geldende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen (zie Bijlage 1) is binnen diverse bestemmingen de activiteit 'wonen' toegestaan. Deze activiteit is binnen het merendeel van deze bestemmingen niet nader gespecificeerd. Zo is bijvoorbeeld het maximum aantal woningen per bestemmingsvlak niet vastgelegd. Zodoende is een wildgroei aan woningen toegestaan. Er is door de gemeente een voorbereidingsbesluit genomen waardoor nieuwe woningbouwontwikkelingen in beginsel aangehouden worden tot is voorzien in een duidelijke (aanvullende) regeling voor woningbouw.

#### 3.2.1 Kamerbewoning

In theorie kan onder het huidige planologisch regime een woning worden gesplitst in meerdere woningen en/of kamers. Het is voor de gemeente Hoogeveen gewenst om kamerbewoning in beginsel niet toe te staan.

Kamerbewoning is onwenselijk omdat dergelijke woningen worden gecreëerd voor een specifieke doelgroep en binnen kleine ruimtes. Dergelijke woningen passen niet binnen het plangebied, waar een aantrekkelijk, levendig en duurzaam stadscentrum wordt beoogd. Het vorenstaande is vastgelegd in de Ontwikkelingsvisie stadscentrum 2017.

Onder kamerbewoning wordt verstaan:

*woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft tot de openbare ruimte en waarbij de inwoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen, zoals een keuken, douche en/of toilet, buiten die woonruimte;*

Door middel van voorliggend parapluplan wordt geregeld dat kamerbewoning niet is toegestaan. Ter duiding van het hiervoor beschreven begrip 'kamerbewoning', is het begrip 'eigen toegang' van belang voor enige nuancering. Het begrip 'eigen toegang' is als volgt gedefinieerd:

*een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer;*

Door middel van de vorenstaande definitie wordt in ieder geval geregeld dat het bewonen van bijvoorbeeld gestapelde woningen, waarbij veelal sprake is van een gezamenlijke ingang, in plaats van een eigen ingang, aan de straatzijde, niet wordt aangemerkt als kamerbewoning. Dit voorkomt onwenselijke strijdigheden met voorliggend paraplubestemmingsplan.

Bij de regels over kamerbewoning is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het college is bevoegd om bij een aanvraag af te wijken onder de voorwaarde dat het past binnen het meest actuele gemeentelijke woonbeleid.

### 3.2.2 Gebruiksoppervlak woning

Zoals aangegeven, is binnen de geldende bestemmings- en wijzigingsplannen voor het stadscentrum Hoogeveen in de meeste gevallen geen regeling opgenomen die toeziet op een maximum aantal wooneenheden binnen een bestemming waar 'wonen' is toegestaan. Deze vrijheid wordt in voorliggend parapluplan niet onnodig ver ingeperkt. Het is echter wel gewenst dat, indien binnen het stadscentrum een woning wordt gerealiseerd, deze een bepaald gebruiksoppervlak heeft.

In het stadscentrum wil de gemeente Hoogeveen investeren in kwaliteit: het centrum moet een aantrekkelijk, gezellig en recreatief verblijfsgebied worden. Daar hoort bij dat de gemeente ook wil investeren in de kwaliteit van de woningvoorraad in het centrumgebied. Om te voorkomen dat binnen de ruime planologische regels binnen de bestaande bestemmingsplannen in het stadscentrum van Hoogeveen een wildgroei van woningen kleiner dan 75 m<sup>2</sup> ontstaat, is bepaald dat het gebruiksoppervlak van een woning ten minste 75 m<sup>2</sup> moet bedragen. In het stadscentrum en ook in andere buurten en wijken van de plaats Hoogeveen is al veel goedkope woonruimte aanwezig.

Woning met een gebruiksoppervlak van ten minste 75 m<sup>2</sup> dragen bij aan het kwalitatieve doel dat de gemeente Hoogeveen heeft gesteld. De toevoeging van kleinere woningen drukken op de woningbouwprogrammering en concurreren met ontwikkelingsplannen die we als gemeente elders voor ogen hebben. Deze argumenten rechtvaardigen het bepalen van een minimaal gebruiksvloeroppervlak.

Voor bestaande situaties die kleiner zijn, geldt dat het bestaande oppervlak in stand mag worden gehouden.

Met deze bepaling wordt ook voorkomen dat woningen en gebouwen worden opgesplitst in te kleine wooneenheden die kwalitatief ondermaats zijn en niet passen binnen de woonkwaliteit dat in het stadscentrum wordt beoogd. Daarnaast zou een wildgroei aan (te kleine) woningen resulteren in verschillende vormen van overlast, zoals onder andere een te hoge parkeerdruk in het stadscentrum.

Gelet op het vorenstaande bedraagt de minimale maat van een woning in het stadscentrum Hoogeveen 75 m<sup>2</sup>. Dit oppervlak betreft het gebruiksoppervlak van de woning en wordt als volgt in voorliggend parapluplan gedefinieerd:

*de bewoonbare vloeroppervlakte, exclusief opslagruimten en dergelijke op basis van de Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580;*

In voorliggend bestemmingsplan is, om het vorenstaande vast te leggen, een regeling opgenomen dat vastlegt dat een woning een gebruiksoppervlak van minimaal 75 m<sup>2</sup> moet hebben. Bij bestaande woningen met een kleiner gebruiksoppervlak geldt het bestaande gebruiksoppervlak als het minimum oppervlak.

Bij de regels over het gebruiksoppervlak van een woning is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarbij het college is bevoegd om bij een aanvraag af te wijken onder de voorwaarde dat het past binnen het meest actuele gemeentelijke woonbeleid.

## Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

### 4.1 Juridisch systeem

Als opzet voor de planologische regeling van het plangebied, is gekozen voor een verbeelding met algemene aanduidingsregels die over het gehele plangebied liggen. De regels zijn zodanig geformuleerd dat deze als aanvulling van het bestaande planologische regime worden gelezen. Het bestemmingsplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Dit betekent dat het bestemmingsplan is opgezet volgens de nieuwste wettelijke regelgeving en volgens de nieuwste Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Deze nieuwe standaard is per 1 juli 2013 verplicht volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het plan is technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Deze digitale versie is bedoeld om de burger 'online' informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale versie is voor (ontwerp)plannen die na 1 januari 2010 ter inzage worden gelegd verplicht op grond van de nieuwe Wro. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan.

### 4.2 Regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels worden in beginsel onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten)
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

Het tweede hoofdstuk ontbreekt in voorliggend paraplubestemmingsplan. Door middel van voorliggend paraplubestemmingsplan worden namelijk geen nieuwe bestemmingen mogelijk gemaakt.

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier delen. In de "Inleidende regels" zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is de werking van dit bestemmingsplan bepaald. Hierin is aangegeven dat dit paraplubestemmingsplan een aanvulling betreft op de reeds geldende plannen ter plaatse van het plangebied.

Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in

de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot.

In de "Algemene regels" staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. In voorliggend geval zijn onder de algemene aanduidingsregels de gewenste aanvullende regelingen opgenomen. Daarnaast zijn afwijkingsregels opgenomen waarin onder voorwaarden door het college afgeweken kan worden van de regels.

In de "Overgangs- en slotregels" staan artikelen benoemd die voor alle voorgaande regels gelden. Het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik is hierin geregeld alsmede de slotregel.

### **4.3 Verklaring van de algemene aanduidingsregels**

Ten aanzien van voorliggend paraplubestemmingsplan, zijn met name de algemene aanduidingsregels van belang. Hoewel de regelingen in hoofdstuk 3 reeds zijn beschreven, worden deze hierna nader aangehaald.

#### **4.3.1 Overige zone - kamerbewoning en oppervlakte woning**

In deze algemene aanduidingsregel zijn regels opgenomen ten aanzien van kamerbewoning en het minimale gebruiksoppervlak van een woning.

##### **Kamerbewoning**

Ten aanzien van kamerbewoning is bepaald dat dit niet is toegestaan.

##### **Oppervlakte woning**

Om te voorkomen dat binnen de ruime planologische regels binnen de bestaande bestemmingsplannen in het stadscentrum Hoogeveen een wildgroei van woningen ontstaat, is bepaald dat het gebruiksoppervlak van een woning ten minste 75 m<sup>2</sup> moet bedragen. Voor bestaande situaties die kleiner zijn, geldt dat het bestaande oppervlak in stand mag worden gehouden.

Met deze bepaling wordt voorkomen dat woningen en gebouwen worden opgesplitst in te kleine wooneenheden die kwalitatief ondermaats zijn en niet passen binnen het woonkwaliteit dat in het stadscentrum wordt beoogd. Daarnaast zou een wildgroei aan (te kleine) woningen resulteren in verschillende vormen van overlast, zoals onder andere een te hoge parkeerdruk in het stadscentrum.

## **Hoofdstuk 5 Handhaving**

### **5.1 Algemeen**

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (activiteiten en gebruik van gronden) getoetst. Als blijkt dat in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Door middel van voorliggend paraplubestemmingsplan zijn aanvullingen op het bestaande planologisch regime beoogd.

### **5.2 Beleidskeuzen**

Door de gemeente Hoogeveen is een kadernota integrale handhaving vastgesteld. Deze nota is de start van programmatisch handhaven in de gemeente Hoogeveen.

Programmatisch handhaven is een structurele en integrale aanpak van de handhaving, waarbij de uitvoering onder andere is gebaseerd op een handhavingsprogramma. Daarbij worden door het bestuur de prioriteiten bepaald en worden handhavingsactiviteiten zoveel mogelijk op elkaar afgestemd. In deze aanpak worden beleid en uitvoering opgevolgd door evaluatie en bijsturing. Programmatisch handhaven is daarmee een cyclisch, democratisch, integraal en transparant proces.

### **5.3 Inzet gemeentelijk apparaat**

Aan de controle van het onderhavige plan wordt binnen de gemeente inhoud gegeven door een aantal ambtenaren die zich continu met handhaving bezighoudt.



## Hoofdstuk 6      Uitvoerbaarheid

### 6.1      Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### *Overleg*

Het plan is voorgelegd aan de overlegpartners in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening. Vanuit de provincie is vermeld dat er geen provinciaal belang met dit plan gemoeid is. Ook het Waterschap Drents Overijsselse Delta vermeldde dat er geen waterschapsbelang is. Vanuit de verdere overlegpartners zijn er geen reacties meer gekomen.

#### *Inspraak*

Doordat in voorliggend geval ten aanzien van de regels met betrekking tot wonen invulling wordt gegeven aan een reeds genomen voorbereidingsbesluit is in voorliggend geval geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

#### *Zienswijzen*

Het ontwerpbestemmingsplan volgt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het ontwerpplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Hierop is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is beantwoord in de nota zienswijzen. De zienswijze heeft ertoe geleid dat er enkele onderdelen van dit plan zijn aangepast. Deze aanpassingen zijn terug te vinden in de staat van wijzigingen.

### 6.2      Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan in de plantoelichting minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens moeten, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, deze kosten worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar.

Dit bestemmingsplan voorziet in een wijziging van de planregels van alle bestemmingsplannen die onder de Wet ruimtelijke ordening zijn vastgesteld. Met dit bestemmingsplan wordt geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk gemaakt. Daarom is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.





## Bijlage bij de toelichting

# **Bijlage 1    Overzicht geldend planologisch regime Stadscentrum Hoogeveen**

## Overzicht geldend planologisch regime Stadscentrum Hoogeveen

<b>Plannaam</b>	<b>IMRO-code</b>	<b>Vaststellingsdatum</b>
Stadscentrum, deelplan Detailhandel	NL.IMRO.0118.2020BP8017020-VG01	23 december 2021
Stadscentrum 2008	NL.IMRO.0118.BP20088017001-OH01	27 mei 2010
Stadscentrum, deelplan Prins Mauritsplein 2013	NL.IMRO.0118.2013BP8017005-VG01	3 juli 2014
Stadscentrum, deelplan Grote Kerkstraat 15, 2014	NL.IMRO.0118.2014BP8017006-VG01	23 oktober 2014
Stadscentrum, deelplan Weth. Robaardstraat 2014	NL.IMRO.0118.2014BP8017007-VG01	23 april 2015
Stadscentrum, deelplan Hoofdstraat Noord 4-20, 2014	NL.IMRO.0118.2014BP8017008-VG01	16 juni 2016
Stadscentrum, deelplan Dwingelandpark 2015	NL.IMRO.0118.2015BP8017009-VG02	12 december 2019
Stadscentrum. deelplan Beukemaplein 2015	NL.IMRO.0118.2015BP8017010-VG01	20 april 2017
Stadscentrum, deelplan Hoofdstraat 9, 2016	NL.IMRO.0118.2016BP8017011-VG01	22 december 2016
Stadscentrum, deelplan van Limburg Stirumstraat 1, 2016	NL.IMRO.0118.2016BP8017014-VG01	6 december 2018
Stadscentrum, deelplan Grote Kerkstraat 40, 2019	NL.IMRO.0118.2019BP8017016-VG01	12 september 2019
Stadscentrum, deelplan Bilderdijk 2012	NL.IMRO.0118.BP20128017003-VG02	14 maart 2013
Stadscentrum, wijzigingsplan De kaap 2011	NL.IMRO.0118.BPW20118017001-VG02	11 april 2012



## Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan "Stadscentrum, parapluherziening wonen" met identificatienummer NL.IMRO.0118.2023BP8017022-ON01 van de gemeente Hoogeveen;

### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 bestaand

de op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en conform de op dat moment geldende regels aanwezige gebouwen/ oppervlakten/ gebruik of waarvoor een bouwvergunning is verleend danwel een aanvraag om bouwvergunning is ingediend die kan worden verleend;

### 1.4 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

### 1.5 eigen toegang

een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer;

### 1.6 gebruiksoppervlakte woning

de bewoonbare vloeroppervlakte, exclusief opslagruimten en dergelijke op basis van de Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580;

### 1.7 huishouden

Een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners is. Ook mantelzorg-relatie kan worden aangemerkt als een huishouden;

### 1.8 kamerbewoning

woonvorm waarbij sprake is van woonruimte die geen eigen toegang heeft tot de openbare ruimte en waarbij de inwoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen, zoals een keuken, douche en/of toilet, buiten die woonruimte;

### 1.9 mantelzorg

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

### 1.10 wonen

Het duurzaam gehuisvest zijn in een woning of wooncentrum conform de onderhavige begripsbepalingen;

### 1.11 woning

een complex van ruimten dat door de indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

### **1.12 wooncentrum**

onder wooncentrum wordt verstaan:

- a. gebouwen ten behoeve van woningen, al dan niet in combinatie met gemeenschappelijke voorzieningen, zoals recreatieruimtes, keuken, kleinschalige detailhandelsvoorzieningen, sociale dienstverlening en daarmee samenhangende administratieve diensten, danwel;
- b. de bestaande begripsbepaling indien de plannen als bedoeld in Bijlage 1 zijn voorzien van een afwijkende begripsbepaling, met dien verstande dat:
  1. de afwijkende begripsbepaling uitsluitend van toepassing is voor het plangebied van het plan waar de afwijkende begripsbepaling betrekking op heeft.

## **Artikel 2      Werking van dit bestemmingsplan**

### **2.1      Toepassingsbereik**

De regels van dit plan worden toegevoegd aan de regels van alle bestemmingsplannen, (partiële) herzieningen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en uitwerkingsplannen, die op het moment van vaststelling van dit plan zijn vastgesteld.

### **2.2      Verhouding tot andere bestemmingsregelingen**

- a. De bestemmingsplannen die met dit bestemmingsplan worden herzien, zijn opgenomen in Bijlage 1 van de regels.
- b. Als op een locatie ook regels van een eerder vastgesteld bestemmingsplan gelden die dezelfde strekking hebben als een regel van dit plan, dan blijven die regels van dat eerder vastgestelde bestemmingsplan buiten toepassing.



## **Hoofdstuk 2      Algemene regels**

### **Artikel 3      Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 4          Algemene aanduidingsregels**

### **4.1          Overige zone - kamerbewoning en oppervlakte woning**

#### **4.1.1       Kamerbewoning**

Kamerbewoning is niet toegestaan.

#### **4.1.2       Oppervlakte woning**

In geval op basis van het vigerende bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan, als bedoeld in Bijlage 1 één of meer woningen binnen een bestemming zijn toegestaan, gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- a. het gebruiksoppervlak van een woning bedraagt minimaal 75 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
  1. bij bestaande woningen met een kleiner gebruiksoppervlak, het bestaande gebruiksoppervlak als minimum wordt beschouwd;
- b. het gestelde onder a is niet van toepassing op gronden die nu al voorzien zijn van de bestemming 'Wooncentrum' of 'Wonen - Wooncentrum'.

#### **4.1.3       Afwijkingsbevoegdheidkamerbewoning**

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1.1. voor bestaande bouw, verbouw (geheel en gedeeltelijk), nieuwbouw en herstructurering mits:

- a. wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid.

Tevens mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

- b. het stedenbouwkundig beeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de parkeergelegenheid;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de milieusituatie;
- h. de groenstructuur;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **4.1.4       Afwijkingsbevoegdheidoppervlakte woning**

Met een omgevingsvergunning mag worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1.2. voor bestaande bouw, verbouw (geheel en gedeeltelijk), nieuwbouw en herstructurering mits:

- a. wordt voldaan aan het gemeentelijk woonbeleid.

Tevens mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:

- b. het stedenbouwkundig beeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de parkeergelegenheid;
- f. de sociale veiligheid;
- g. de milieusituatie;
- h. de groenstructuur;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

### Artikel 5 Overgangsrecht

#### 5.1 Overgangsrecht bouwwerken

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.

#### 5.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 5.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 5.1 met maximaal 10%.

#### 5.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 5.1 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.

#### 5.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

#### 5.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 5.4, 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.

#### 5.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 5.4, 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.

#### 5.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 5.4 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 6 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Stadscentrum, parapluherziening wonen.

## Bijlagen bij de regels

# **Bijlage 1    Overzicht geldend planologisch regime Stadscentrum Hoogeveen**

## Overzicht geldend planologisch regime Stadscentrum Hoogeveen

Plannaam	IMRO-code	Vaststellingsdatum
Stadscentrum, deelplan Detailhandel	NL.IMRO.0118.2020BP8017020-VG01	23 december 2021
Stadscentrum 2008	NL.IMRO.0118.BP20088017001-OH01	27 mei 2010
Stadscentrum, deelplan Prins Mauritsplein 2013	NL.IMRO.0118.2013BP8017005-VG01	3 juli 2014
Stadscentrum, deelplan Grote Kerkstraat 15, 2014	NL.IMRO.0118.2014BP8017006-VG01	23 oktober 2014
Stadscentrum, deelplan Weth. Robaardstraat 2014	NL.IMRO.0118.2014BP8017007-VG01	23 april 2015
Stadscentrum, deelplan Hoofdstraat Noord 4-20, 2014	NL.IMRO.0118.2014BP8017008-VG01	16 juni 2016
Stadscentrum, deelplan Dwingelandpark 2015	NL.IMRO.0118.2015BP8017009-VG02	12 december 2019
Stadscentrum. deelplan Beukemaplein 2015	NL.IMRO.0118.2015BP8017010-VG01	20 april 2017
Stadscentrum, deelplan Hoofdstraat 9, 2016	NL.IMRO.0118.2016BP8017011-VG01	22 december 2016
Stadscentrum, deelplan van Limburg Stirumstraat 1, 2016	NL.IMRO.0118.2016BP8017014-VG01	6 december 2018
Stadscentrum, deelplan Grote Kerkstraat 40, 2019	NL.IMRO.0118.2019BP8017016-VG01	12 september 2019
Stadscentrum, deelplan Bilderdijk 2012	NL.IMRO.0118.BP20128017003-VG02	14 maart 2013
Stadscentrum, wijzigingsplan De kaap 2011	NL.IMRO.0118.BPW20118017001-VG02	11 april 2012

