

Beheersverordening

- Regels -

Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren

Gemeente Brunssum

BEHEERSVERORDENING

- Regels -

Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren

Gemeente Brunssum

IDN-nummer: NL.IMRO.0899.BVOwonenparkeren-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 31 oktober 2023



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Algemene bepalingen	5
Artikel 2	Begrippen	6
Artikel 3	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 4	Herziening regels	9
Hoofdstuk 3	Algemene regels	11
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	11
Artikel 6	Algemene bouwregels	12
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	13
Artikel 7	Overgangsrecht	13
Artikel 8	Slotregel	14

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepalingen

1.1 Van toepassingsverklaring

Binnen het besluitgebied van deze beheersverordening 'Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren' blijven de regels en bijbehorende verbeeldingen van de geldende beheersverordeningen van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van de wijzigingen die in de regels van de betreffende beheersverordeningen worden aangebracht met voorliggende beheersverordening.

Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 beheersverordening

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

2.2 bestaande legale situatie:

op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beheersverordening overeenkomstig de tot dat moment geldende beheersverordening, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van die beheersverordening, bestaande situatie.

2.3 huishouden:

de bewoning van een woning door:

- a. één persoon;
- b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

2.4 kamerbewoning:

de bewoning van een woning via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken van één of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een natte cel, toiletruimte en een opstelplaats voor een keuken en waarbij geen sprake is van hospita-verhuur.

2.5 hospita-verhuur:

een situatie waarbij door de rechthebbende – die tevens zelf bewoner van de woning is - onzelfstandige woonruimte wordt verhuurd voor bewoning tot een maximum van 2 personen naast het huishouden van de hoofdbewoner.

2.6 onzelfstandige woonruimte:

woonruimte in een woning die niet zelfstandig door een huishouden kan worden bewoond, omdat men afhankelijk is van een of meer wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Tot de wezenlijke voorzieningen behoren de natte cel, toiletruimte en opstelplaats voor een keuken.

2.7 parkeren:

het laten stilstaan van een voertuig anders dan gedurende de tijd die nodig is voor en gebruikt wordt tot het onmiddellijk in- of uitstappen van passagiers of voor het onmiddellijk laden of lossen van goederen.

2.8 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

2.9 woning / wooneenheid:

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor en gelet op de aanwezigheid van alle wezenlijke voorzieningen geschikt is voor de huisvesting van één huishouden.

2.10 woningsplitsing:

het feitelijk opdelen van een bestaand bouwwerk in separate zelfstandige of onzelfstandige woonruimten, waarbij het bestaande bouwwerk al dan niet wordt gesplitst in appartementsrechten en/ of een wijziging van de kadastrale registratie.

Artikel 3 Wijze van meten

3.1 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of) het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

3.2 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Herziening regels

De regels van de hierna genoemde beheersverordeningen worden gewijzigd als hierna beschreven.

Beheersverordening	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Bedrijventerreinen	11 september 2013	4.1
Buitengebied	11 september 2013	4.2
Woongebied 2e herziening	11 december 2018	4.3

4.1 Beheersverordening Bedrijventerreinen

4.1.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

- a. Aan artikel 23.3 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:
 1. woningsplitsing;
 2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
 3. kamerbewoning;
 4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
- b. het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.1.2 Parkeernorm

- a. artikel 3.1.1 sub i (bestemmingsomschrijving, bestemming Bedrijf) wordt vervangen door:
"parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies, met dien verstande dat parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd en in stand worden gehouden conform artikel 23.1";
- b. artikel 6.1.1 sub d (bestemmingsomschrijving, bestemming Maatschappelijk) wordt vervangen door:
"parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies, met dien verstande dat parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd en in stand worden gehouden conform artikel 23.1";
- c. artikel 7.1.1 sub h (bestemmingsomschrijving, bestemming Maatschappelijk - Militaire zaken 1) wordt vervangen door: "parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies, met dien verstande dat parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd en in stand worden gehouden conform artikel 23.1";
- d. artikel 12.1.1 onder 'met daaraan ondergeschikt' en vervolgens onder 2 (bestemmingsomschrijving, bestemming Wonen) wordt vervangen door: "ontsluitings- en parkeervoorzieningen ten behoeve van de toegelaten functies, met dien verstande dat parkeren op eigen terrein moet worden gerealiseerd en in stand worden gehouden conform artikel 23.1";
- e. artikel 23.1 (parkeren) wordt vervangen door artikel 6.1 (parkeren) van voorliggende beheersverordening.

4.2 Beheersverordening Buitengebied

4.2.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

- a. aan artikel 27.2 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:
 1. woningsplitsing;
 2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
 3. kamerbewoning;
 4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
- b. het verbod als opgenomen onder a geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.2.2 Parkeernorm

Aan artikel 26 (Algemene bouwregels) wordt artikel 6.1 (parkeren) van voorliggende beheersverordening toegevoegd als artikel 26.5.

4.3 Beheersverordening Woongebied 2e herziening

4.3.1 Verbod woningsplitsing en kamerbewoning

- a. artikel 8.2.3 sub i (bouwregels hoofdgebouwen, bestemming Gemengd), artikel 11.2.3 sub c (bouwregels hoofdgebouwen, bestemming Maatschappelijk), 18.2.3 sub e (bouwregels hoofdgebouwen, bestemming Wonen - 1), worden vervangen door: "woningsplitsing, het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden en nieuwbouw van woningen, met uitzondering van vervangende nieuwbouw van een woning is niet toegestaan";
- b. aan artikel 29.3 (strijdig gebruik) wordt toegevoegd:
 - 1. woningsplitsing;
 - 2. het splitsen van een bedrijfswoning in twee of meer bedrijfswoningen;
 - 3. kamerbewoning;
 - 4. het omzetten van een woning naar onzelfstandige wooneenheden;
- c. het verbod als opgenomen onder b geldt niet voor zover sprake is van een bestaande legale situatie.

4.3.2 Parkeernorm

- a. artikel 18.3.3 sub d wordt vervangen door: "er dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform artikel 6.1";
- b. artikel 29.1 (parkeren) en 29.5 (afwijken van de parkeernormen) worden vervangen door artikel 6.1 (parkeren) van voorliggende beheersverordening.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Parkeren

- a. Bij het bouwen van bouwwerken op grond van het bepaalde in deze beheersverordening plan dient op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te worden gerealiseerd en vervolgens in stand te worden gehouden.
- b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid indien wordt voldaan aan de Beleidsregel parkeren 2022, als vastgesteld op 20 december 2022, met dien verstande dat wanneer voornoemde beleidsregel wordt gewijzigd of vervangen, er wordt getoetst aan de ten tijde van het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning geldende beleidsregel.
- c. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning maximaal 25% afwijken van het bepaalde onder a en b, mits:
 - 1. wordt aangetoond wordt dat de van toepassing zijnde norm niet haalbaar is;
 - 2. de parkeerbalans in de directe omgeving niet onevenredig nadelig wordt of kan worden beïnvloed.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van de beheersverordening, 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. Het bevoegd gezag kan 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 de beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan

7.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met de beheersverordening 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 de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
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 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de beheersverordening 'Kamerbewoning, woningsplitsing en parkeren'

