

# Toelichting

# Inhoudsopgave

---

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>2</b>
1.1 Aanleiding	2
1.2 Doelstelling van dit plan	3
1.3 Reikwijdte van het facetbestemmingsplan	3
1.4 Structuur van het bestemmingsplan	4
1.5 Leeswijzer	4

---

<b>Hoofdstuk 2 Beleid</b>	<b>5</b>
2.1 Provinciaal/regionaal beleid	5
2.2 Woonprogrammering Maastricht	6
2.3 Nieuw beleid woningsplitsing en woningomzetting	8
2.4 De koppeling tussen de Woonprogrammering en het beleid	9

---

<b>Hoofdstuk 3 Het bestemmingsplan</b>	<b>10</b>
3.1 Algemeen	10
3.2 Opzet van de regels	10
3.3 Artikelsgewijze toelichting	10

---

<b>Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid</b>	<b>13</b>
---	-----------

  

<b>Hoofdstuk 5 Handhavingsparagraaf</b>	<b>14</b>
---	-----------

  

<b>Hoofdstuk 6 Communicatieparagraaf</b>	<b>15</b>
6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	15
6.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	15

  

Bijlage 1 Uitvoeringsregels behorende bij het ‘Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen’	16
Bijlage 2 Raadsvoorstel Facetbestemmingsplan ‘Woningsplitsing en woningomzetting’	17

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De aanleiding voor dit facetbestemmingsplan is tweeledig. Enerzijds draagt het facetbestemmingsplan bij aan het verder reguleren van de, reeds door het college ingezette, mogelijkheden tot het realiseren van studentenhuisvesting in de stad waardoor meer evenwicht ontstaat tussen kwantiteit en kwaliteit in relatie tot het in stand houden van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds is het plan gebaseerd op de onlangs vastgestelde Woonprogrammering Maastricht en de restricties dienaangaande op het gebied van woningtoename en studentenhuisvesting.

### *Studentenhuisvesting*

Het belang van de universiteit en hogeschool voor de stad Maastricht is evident; de aanwezigheid van deze onderwijs- en kennisinstellingen zorgt voor een enorme economische spin-off en een levendige stad. Studenten geven de stad, naast het niet-studerende deel van de bevolking, extra kleur. Bovendien geldt dat waar andere huishoudensgroepen de komende jaren in omvang afnemen, de groep studenten de komende jaren nog groeit waardoor er nog ruimte is om woningen toe te voegen, zij het op beperkte schaal en met de focus op herbestemming van leegstaand vastgoed.

Als diverse bevolkingsgroepen, met soms verschillende gewoonten en leefpatronen, samen in een straat of buurt wonen, zorgt dat ook weleens voor spanningen. Ook worden woningen die voorheen door gezinnen werden bewoond op sommige plekken omgezet zodat er studenten kunnen wonen. Dit kan op sommige momenten of locaties leiden tot vraagstukken over aspecten als fietsparkeren, afvalinzameling en geluidoverlast.

Studenten worden in de regel gehuisvest in kamers. Er zijn echter ook gevallen bekend waarbij studenten in gesplitste woningen worden gehuisvest. In Maastricht zijn naar schatting 3.500 panden die voor studentenhuisvesting kamergewijs worden verhuurd dan wel zijn gesplitst. Deze kamergewijze verhuur of woningsplitsing is in het verleden voor een groot aantal van deze panden niet vergund. Reden hiervoor is dat kamergewijze verhuur en vaak ook woningsplitsing niet specifiek in het bestemmingsplan waren geregeld en daardoor rechtstreeks waren toegestaan. Daarnaast is een deel illegaal ontstaan.

Op basis van onderzoeken en de evaluatie van het voorgaande beleid d.d. 07.07.2015 is gewijzigd beleid woningsplitsing en woningomzetting<sup>1</sup> (kamergewijze verhuur) ontwikkeld dat d.d. 12.07.2016 door het college van burgemeester en wethouders is vastgesteld. Daarin is, evenals in het voorgaande beleid, onderscheid gemaakt in nieuwe situaties en bestaande situaties. Dit beleid wordt in hoofdstuk 2 (paragraaf 2.2) van deze toelichting nader beschouwd. Dit facetbestemmingsplan trekt alle regelingen die in bestemmingsplannen en beheersverordeningen binnen de gemeente Maastricht zijn opgenomen gelijk in de vorm van een verbod op woningsplitsing en woningomzetting. Vervolgens kan door toepassing van het beleid hiervan in voorkomende gevallen worden afgeweken.

### *Woonprogrammering Maastricht*

Op 27 september 2016 is door de gemeenteraad van Maastricht de 'Woonprogrammering Maastricht' vastgesteld. In deze Woonprogrammering is inzake woningsplitsing aangegeven dat ongebreidelde toevoeging van woningen ongewenst is. Daarom is in beleid aangegeven dat woningsplitsing alleen nog is toegestaan voor specifieke woningtypen (woon/zorgcombinaties). Daarnaast is in de Woonprogrammering Maastricht ook een bouwprogramma voor studentenhuisvesting vastgesteld. Op basis hiervan is het volgende programma aan de orde:

---

<sup>1</sup> Woningsplitsing is het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen. Woningomzetting is omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur; hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van wooneenheden aan bestaande gevallen van woningomzetting.

- 40 woningsplitsingen naar zelfstandige wooneenheden voor studenten per jaar;
- 40 onzelfstandige wooneenheden per jaar;
- 40 herbestemmingen naar zelfstandig wooneenheden voor studenten of onzelfstandige wooneenheden per jaar.

Hiermee denkt de gemeente een evenwichtig beleid te hebben geformuleerd dat zowel kwalitatief als kwantitatief aansluit op een zorgvuldige behoefteanalyse via diverse onderzoeken. Bijstelling van de quota blijft bovendien mogelijk als gevolg van monitoring van deze behoefteontwikkeling. Voor de goede orde: deze quota gelden alleen voor gevallen die niet rechtstreeks mogelijk zijn in het vigerende bestemmingsplan. Verder is het belangrijk te melden dat een quotum van 40 per jaar via woningsplitsing niet wil zeggen dat er 40 panden mogen worden gesplitst, maar dat er via splitsing 40 kamers/eenheden mogen bijkomen.

## 1.2 Doelstelling van dit plan

Het voorliggende facetbestemmingsplan legt een verbod op voor woningsplitsing en woningomzetting voor alle voorkomende woon-, gemengde en centrumbestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is. De in de toekomst nog toegestane aantallen woningen en studenteneenheden op basis van de Woonprogrammering Maastricht zullen getoetst worden aan het nieuwe woningsplitsing- en -omzettingsbeleid van het college van burgemeester en wethouders. Indien deze initiatieven op basis hiervan worden geaccordeerd vindt de planologische verankering daarvan plaats door middel van een buitenplanse ruimtelijke procedure<sup>2</sup>. De achtergronden hiervan zijn in paragrafen 2.1 en 2.2 van deze toelichting opgenomen.

## 1.3 Reikwijdte van het facetbestemmingsplan

### **Algemeen**

In een facetbestemmingsplan kan een specifiek onderwerp of deelaspect dat in meerdere bestemmingsplannen aan de orde is, planologisch worden geregeld. De raad van de gemeente Maastricht wil via dit facetbestemmingsplan alle regelingen die in bestemmingsplannen en beheersverordeningen binnen de gemeente Maastricht zijn opgenomen gelijk trekken in de vorm van een verbod op woningsplitsing en woningomzetting. Vervolgens kan door toepassing van het beleid hiervan in voorkomende gevallen worden afgeweken.

### **Van toepassing zijnde bestemmingen en besluitvlakken**

De nieuwe regeling wordt van toepassing op alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen die onherroepelijk in werking zijn binnen het grondgebied van de gemeente Maastricht waar de bestemmingen of besluitvlakken 'Centrum', 'Gemengd'/'Gemengde doeleinden' en 'Wonen' in zijn opgenomen. Overige bestemmingen waarbinnen de woonfunctie mogelijk is (bijvoorbeeld 'Maatschappelijk' of 'Bedrijf', voor zover het gaat om bedrijfs- of dienstwoningen) blijven in dit facetbestemmingsplan buiten beschouwing, omdat woningsplitsing of woningomzetting binnen dergelijke woningen nauwelijks voorkomt en vaak ook milieubeperkingen kent. Indien in de periode na vaststelling van het facetbestemmingsplan nieuwe ruimtelijke plannen worden vastgesteld met woonbestemmingen of woonfuncties binnen centrum- en gemengde bestemmingen, zal het in het voorliggende facetbestemmingsplan opgenomen verbod op woningsplitsing en woningomzetting worden opgenomen in deze nieuwe plannen.

---

<sup>2</sup> Dit kan een bestemmingsplanprocedure ex art. 3.8 Wro zijn, een procedure projectafwijkingsbesluit ex art. 2.1c/2.12 1a onder 3<sup>e</sup> Wabo of een procedure omgevingsvergunning op basis van de 'kruiemelgevallenregeling' ex artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

## 1.4 Structuur van het bestemmingsplan

De structuur van facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' dient conform artikel 3.3.2 van het Bro te voldoen aan de "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen" (SVBP2012). Dit houdt in dat de verschijningsvorm van een bestemmingsplan en een aantal begrippen zijn gestandaardiseerd.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee juridische onderdelen:

- een verbeelding (een digitaal GML-bestand met een specifiek nummer, in dit geval NL.IMRO.0935.bpwonsplitwonomzet-cc01;
- regels; deze regels zijn in de SVBP2012 zoveel mogelijk gestandaardiseerd (o.a. volgorde, indeling, benaming, begripsbepalingen, overgangsbepalingen en de slotbepaling).

De verbeelding is opgebouwd volgens de landelijke richtlijn SVBP2012 en is getekend op schaal 1:50.000.

## 1.5 Leeswijzer

De toelichting bij dit bestemmingsplan bestaat uit zes hoofdstukken. Na dit inleidende eerste hoofdstuk worden in hoofdstuk 2 de beleidskaders weergegeven. In hoofdstuk 3 wordt de opbouw van de regels in dit bestemmingsplan aangegeven. In hoofdstuk 4 komt de economische uitvoerbaarheid aan de orde en hoofdstuk 5 bevat een handhavingsparagraaf. Deze toelichting wordt afgesloten met een communicatieparagraaf in hoofdstuk 6. Hier is aangegeven welk communicatietraject is doorlopen en wordt ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. Hierin komen de resultaten van de terinzagelegging (zienswijzen ex artikel 3.8 Wro) aan de orde.

# Hoofdstuk 2 Beleid

In dit hoofdstuk worden de belangrijke beleidsdocumenten toegelicht die gerelateerd zijn aan het woningsplitsings- en omzettingsverbod. Op provinciaal niveau is dat de Omgevingsverordening Limburg (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 11.2016 en op regionaal niveau betreft het de 'Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' (vastgesteld door de raad van Maastricht d.d. 27.09.2016). Binnen de gemeente Maastricht zijn de 'Woonprogrammering Maastricht' (vastgesteld door de raad d.d. 27.09.2016) en het 'Gewijzigd beleid woningsplitsing en woningomzetting' (vastgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 12.07.2016) leidend.

## 2.1 Provinciaal/regionaal beleid

### ***Wijzigingsverordening Omgevingsverordening Limburg 2014***

Op 11 november 2016 hebben Provinciale Staten de Wijzigingsverordening van de Provinciale Omgevingsverordening 2014 vastgesteld. In deze Wijzigingsverordening zijn op een aantal thema's algemene afspraken vastgelegd over de wijze waarop gemeenten en de provincie Limburg hebben te handelen in het kader van toepassing en uitwerking van het POL2014. Onder het thema 'wonen' is daarbij aangegeven dat partijen na vaststelling uitvoering zullen geven aan de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg. Indien dit niet gebeurt mogen zij geen ruimtelijke plannen meer vaststellen die voorzien in de realisatie van woningen. Ook de 'kruimelgevallen' (uit het Bor) vallen nu onder de reikwijdte van de Omgevingsverordening; dit om te voorkomen dat een "lek" in de sturing op de voorraadontwikkeling blijft bestaan. Het gaat bij dergelijke kruimelgevallen om omgevingsvergunningen, die het mogelijk maken het gebruik van bestaande bouwwerken binnen de bebouwde kom te wijzigen voor onbepaalde tijd respectievelijk om tijdelijk afwijkend gebruik mogelijk te maken binnen én buiten de bebouwde voor de duur van maximaal tien jaar.

### ***Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)***

Deze regionale structuurvisie is op 27.09.2016 door de raad van Maastricht vastgesteld. De Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) is een gezamenlijke, Zuid-Limburgse, ruimtelijke visie op de woningmarkt, opgesteld door de 18 Zuid-Limburgse gemeenten (Beek, Brunssum, Eijsden-Margraten, Gulpen-Wittem, Heerlen, Kerkrade, Landgraaf, Maastricht, Meerssen, Nuth, Onderbanken, Schinnen, Simpelveld, Sittard-Geleen, Stein, Vaals, Valkenburg aan de Geul en Voerendaal) vanuit het besef dat ruimtelijke ontwikkelingen in één gemeente directe invloed hebben op andere gemeenten. Ook erkennen gemeenten met deze gemeenschappelijke aanpak, dat onderlinge concurrentie, zeker met de huidige bevolkingsontwikkeling en de ambities die Zuid-Limburg als kennisregio heeft, leidt tot negatieve effecten die uiteindelijk ten koste gaan van de kracht van de regio. Een overschot aan woningen is niet in het gezamenlijke belang, want dat kan negatieve gevolgen hebben voor de bestaande woningvoorraad, met alle gevolgen van dien voor leefbaarheid, doorstroming en betaalbaarheid. Doel van deze visie is het creëren van een excellent woon- en leefklimaat in Zuid-Limburg door een goed functionerende woningmarkt met aantrekkelijke, elkaar aanvullende woonmilieus. Dit is een voorwaarde voor het benutten van de economische potentie van de regio, een ambitie die Zuid-Limburg hoog in het vaandel heeft.

In deze SVWZL staat de transformatieopgave per gemeente centraal in de ontwikkeling van de woningvoorraad. De transformatieopgave wordt bepaald door de combinatie van de leegstand in de woningvoorraad (minus een gezonde frictieleegstand van 2%) en de huishoudensontwikkeling. De transformatieopgave per gemeente wordt tweejaarlijks vastgesteld en is een koersbepalende opgave voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Als belangrijke kansen op de Zuid-Limburgse woningmarkt worden genoemd:

- het segment goedkope huurwoningen (onder liberalisatiegrens) en middeldure huurwoningen;
- extramuralisering/wonen met zorg (met name bestaand vastgoed);
- bijzondere exclusieve woonvormen;
- studentenhuisvesting.

In de regio zijn de volgende afspraken gemaakt:

- schrappen van programma dat geen toegevoegde waarde meer heeft;
- transformatieopgave tweejaarlijks vaststellen per gemeente;
- herinvulling waardevol bestaand vastgoed (zoals monumenten) heeft prioriteit;
- compensatie verplicht bij nieuwe initiatieven reguliere woningen (in de volgorde slopen - financiële compensatie - overname sloopverplichting door gemeente - schrappen bestaande plancapaciteit: 1 nieuwe woning tegen 4 bestaande woningen (bij monumenten 1 op 1)).

De gemeente Maastricht is gebonden aan deze visie en heeft deze d.d. 27.09.2016 doorvertaald in haar 'Woonprogrammering Maastricht'.

## **2.2 Woonprogrammering Maastricht**

Maastricht is een aantrekkelijke stad om in te wonen. Niet alleen voor de eigen inwoners; de historische binnenstad, het complete voorzieningenaanbod, de landschappelijke ligging en het internationale karakter hebben ook een grote aantrekkingskracht op (buitenlandse) studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten. Door de regionale demografische ontwikkeling zal de stad fysiek niet meer groeien. Het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog wel iets toe, maar naar de toekomst toe moet rekening worden gehouden met stabilisatie of (afhankelijk van sociaal-maatschappelijke en ruimtelijk-economische ontwikkelingen) zelfs enige afname.

Vanaf 2010 heeft de gemeente de plancapaciteit voor de nieuwbouw van woningen binnen de stad teruggebracht van 12.000 naar 3.500 woningen. Tot en met het jaar 2020 is er nog behoefte aan de bouw van 500 tot 1.000 woningen. Deze woningen moeten, gezien de behoefte, in hoofdzaak worden gebouwd op rustige plekken in of in de directe nabijheid van de binnenstad. Na 2020 is de behoefte aan het toevoegen van woningen onzeker, maar het is belangrijk dat er plancapaciteit beschikbaar blijft die snel kan worden ingezet als de markt daarom vraagt. Ondanks de beperkte bouwopgave wil Maastricht zich blijven vernieuwen om vitaliteit te behouden. Zo kan de stad ook voor de toekomstige generaties een aantrekkelijke woonstad zijn en mensen voor kortere of langere tijd aan zich binden. In de Woonprogrammering is het volgende aangegeven over huishoudensontwikkeling, trends, woonmilieus en leegstand:

### *Huishoudensontwikkeling*

- tot 2020 wordt in Maastricht nog een groei met 1.000 huishoudens verwacht, daarna is waarschijnlijk sprake van daling o.b.v. demografische ontwikkelingen (er zit ook onzekerheid in vanwege arbeidsmarktontwikkeling, dus na 2020 zal deze weer kritisch worden gevolgd);
- ontwikkelingen op arbeidsmarkt (Brainport/Brightlands e.d.) is lastig te voorspellen; indien grote groei van de grond komt moet er snel geschakeld worden met kwantitatief en/of kwalitatief woningaanbod.

### *Trends*

- door vergrijzing meer behoefte aan levensloopbestendige woningen;
- door onzekerheid inkomen steeds meer behoefte aan huurwoningen;
- buitenlandse studentenpopulatie groeit, deze is op zoek naar meer kwaliteit (luxer + campus);
- aantal kenniswerkers groeit, buitenlanders met name op zoek naar stedelijk woonmilieu;
- extramuralisering van de zorg; oplossingen worden gezocht voor voormalige bewoners zorg/bejaarden/verpleegcomplexen;
- tekort aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen.

### *Woonmilieus*

- met name in particuliere voorraad overschot aan randen van de stad (buitenwijken/tuindorpen);
- vraag naar 'rustige stadswijken/luxe woonwijken' (in of aan de rand van centrum);
- behoefte aan wonen voor ouderen in een stedelijke omgeving.

Bij de opgave voor de programmering zijn, op basis van de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, de onderstaande kwalitatieve en kwantitatieve uitspraken gedaan over de behoefte per doelgroep/segment voor de komende jaren:

#### Kwalitatief

De belangrijkste doelgroepen waarvoor gebouwd/getransformeerd dient te worden zijn:

- de steeds groter wordende groep alleenstaanden van 25-35 jaar: deze zijn op zoek naar appartementen en grondgebonden woningen in binnenstad of aan de randen daarvan, segment koop in de prijscategorie van € 150.000 – € 250.000 en huur in de prijscategorie van € 700 - € 900;
- gezinnen en doorstarters 30-50 jaar: de gemeente wil deze doelgroepen vasthouden voor de stad. Zij zijn op zoek naar grondgebonden woningen aan de rand van het centrum; een groot deel kan in vrijkomende woningen van senioren, deels is echter ook nieuwbouw nodig, segment koop: € 200.000 - € 300.000;
- senioren (55+): appartementen, patio's of nultredenwoningen, segment huur: € 700 - € 900.

#### Kwantitatief: aantallen t/m 2020

De locaties voor de nieuw te bouwen woningen zijn in principe bekend: A2/Groene Loper en Belvédère. Er is nog een beperkt aantal pijplijnplannen, maar voor nieuwe woningbouwplannen is amper ruimte. Het is dus van belang de woningvoorraad niet buiten dit kader te laten groeien en ervoor te zorgen dat de te bouwen woningen voorzien in een behoefte en worden gerealiseerd in de goede prijsklassen. Kwantitatief ziet het programma t/m 2020 er als volgt uit (*bron: Woonprogrammering Maastricht*):

##### *Woonprogrammering 2016-2020*

	Reguliere woningen	Studenten-huisvesting
Nieuwbouw van woningen	500 – 1000 1)	x
Herbestemming niet-woongebouwen	x	1061 2)
Splitsen bestaande woning in zelfstandige eenheden	x	200 3)
Omzetten bestaande woning in kamerverhuur	x	200 4)
<b>TOTAAL</b>	<b>500 - 1000</b>	<b>1461</b>

1) *via projecten A2 Maastricht en Belvédère en door realisatie van plannen die in de pijplijn zitten; voor herstructurering geldt saldo-nul (stadsbreed)*

2) *waarvan 861 in genoemde monumentale gebouwen en aangevuld met 40 p/jaar in overige monumentale gebouwen*

3) *dit is het quotum voor het splitsen ten behoeve van studentenhuishuisvesting van 40 p/jaar*

4) *dit is het quotum voor het omzetten in studentenhuishuisvesting van 40 p/jaar*

#### Studentenhuishuisvesting

In de 'Woonprogrammering Maastricht' is ook gekeken naar de resterende ruimte voor studentenhuishuisvesting in de stad en de behoefte die daar de komende jaren nog is (gelet op de huidige ontwikkeling van grotere complexen met studenteneenheden). Er sprake van een beperkte toevoeging van nieuwe eenheden als onderdeel van de woonprogrammering 2016-2020. Dit betekent concreet:

- 40 woningsplitsingen naar zelfstandige wooneenheden voor studenten per jaar;
- 40 onzelfstandige wooneenheden per jaar;
- 40 herbestemmingen naar zelfstandig wooneenheden voor studenten of onzelfstandige wooneenheden per jaar (dit is de categorie 'herbestemming' en deze valt pas binnen de werkingssfeer van dit facetbestemmingsplan indien eerst door herbestemming een woonbestemming of woonfunctie planologisch is vastgelegd).

De bovenstaande regeling wordt ook wel de '40-40-40-regeling' genoemd. Samen met de ruim 850 in ontwikkeling zijnde studenteneenheden in monumentale gebouwen (Eiffel, Carré en het voormalige Bonenfantencollege) is er aldus ruimte voor het toevoegen van circa 1.450 eenheden in vijf jaar en kan in de vraag naar studentenhuishuisvesting de komende jaren ruimschoots worden voorzien. De ruimte voor het toevoegen van studentenhuishuisvesting via splitsen en omzetten is dus beperkt. De aantallen van de programmering



studentenhuisvesting zijn eveneens niet gevrijwaard van marktontwikkelingen. Evenals bij de reguliere programmering staat een gezonde verhouding tussen vraag en aanbod centraal. Deze programmering kan worden aangepast als uit een integrale analyse van vraag en aanbod mocht blijken dat deze verhouding onder druk zou komen te staan, bijvoorbeeld als gevolg van het niet legaliseren van bestaande panden voor studentenhuisvesting.

## **2.3 Nieuw beleid woningsplitsing en woningomzetting**

### ***Achtergrond (voorgaand beleid d.d. 07.07.2015)***

Op 7 juli 2015 is het voorgaande beleid voor het splitsen en omzetten van woningen vastgesteld als gevolg van de aanscherping van het beleid woningsplitsing en kamergewijze verhuur op basis van een amendement uit 2013. Met de raad is overeengekomen dat dit beleid tijdens de overgangperiode voor bestaande situaties, zoals vastgelegd in het beleid d.d. 07.07.2015, geëvalueerd zou worden vóórdat het beleid planologisch-juridisch wordt vertaald in een facetbestemmingsplan. Om het beleid uit 2015 goed te kunnen evalueren en voor het verkrijgen van een goed inzicht in voornoemde onderwerpen is een aantal onderzoeken uitgevoerd (verwezen wordt naar de bijlagen bij het collegebesluit d.d. 12.07.2016).

Zo is onderzoek gedaan naar de meerwaarde van een *huisvestingsverordening* teneinde het splitsen en omzetten van woningen te reguleren. Hieruit is naar voren gekomen dat de sturingsmogelijkheden bij woningsplitsing en -omzetting vooral aan de voorkant van het traject (de aanvraag) en bij adequate handhaving liggen. Het is voor de gemeente daarom belangrijk de focus te leggen op het creëren van goede voorwaarden voor afwijking aan de 'voorkant' in plaats van toetsen (en legaliseren) achteraf op basis van de huisvestingsverordening.

Daarnaast is het project *Veilige Kamers* gestart, waarbij in opdracht van de raad extra handhaving plaatsvindt bij kamergewijze verhuur op het gebied van brandveiligheid en functioneel gebruik volgens het bestemmingsplan. Doel is dat dit project eind 2017 is afgerond. De legalisatie is verbreed met de thematiek van strijdigheid met het bestemmingsplan. Deze "brede" legalisatie is nog niet afgerond.

Een derde onderzoek is een *evaluatie* van het op 7 juli 2015 ingezette (voorgaande) beleid. Geluidoverlast blijkt het belangrijkste thema te zijn voor (buurt)bewoners. Veel bewoners willen dan ook dat er (snel) een einde komt aan de legalisatie en dat weer terug wordt gegaan naar gebiedsgericht beleid. Daarnaast worden verlenging van de overgangstermijn, een verfijning van de m<sup>2</sup>-norm en een versoepeling van de eisen voor fietsenstallingen en afvalvoorzieningen voorgesteld.

Na de stadsronde van 19 april 2016 is een voorstel voor het 'Gewijzigd beleid woningsplitsing en woningomzetting' ontwikkeld. Hierin zijn ook voorstellen opgenomen hoe omgegaan dient te worden met de nog te behandelen bestaande situaties die aantoonbaar aanwezig zijn op 21 mei 2013.

### ***Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen (d.d. 12.07.2016)***

Het college van B&W heeft op 12 juli 2016 gewijzigd beleid voor woningsplitsing en woningomzetting (kamergewijze verhuur) en de daarbij behorende uitvoeringsregels vastgesteld. Deze uitvoeringsregels zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in bestaande situaties en nieuwe situaties. Bestaande situaties zijn de situaties waarbij de woningsplitsing of woningomzetting op de peildatum 21.05.2013 aantoonbaar in gebruik was. Alle andere situaties zijn nieuwe situaties.

Ter voorbereiding op het vaststellen van het gewijzigd beleid zijn de diverse belangen en standpunten van stakeholders gehoord, gewogen en vertaald in een gebalanceerd voorstel dat hier zoveel mogelijk recht aan doet. Tijdens de stadsronde van 19 april 2016 en tijdens de stakeholdersbijeenkomst van 2 juni 2016 is van gedachten gewisseld over de belangrijkste uitkomsten uit de inventarisatie studenten en leefbaarheid, het vigerend beleid woningsplitsing en woningomzetting, de evaluatie van dat beleid, de ontwikkeling van het aantal aanvragen, vergunningen en bezwaarschriften als gevolg van het project *Veilige Kamers*, de uitkomsten van het onderzoek

naar het invoeren van een huisvestingsverordening naar aanleiding van een raadsmotie en de draaiknoppen voor bijstelling van het beleid op het gebied van woningsplitsing en woningomzetting.

Na deze stadsronde is het voorstel voor gewijzigd beleid woningsplitsing en woningomzetting (kamergewijze verhuur) ontwikkeld, waarbij ook gebruik is gemaakt van de ervaringen van andere studentensteden. Elke stad kiest daarin haar eigen mix van maatregelen. Ook is gebruik gemaakt van de uitspraken van de Raad van State over de relatie tussen leefbaarheid en kamergewijze verhuur. Dit voorstel is specifiek geënt op de Maastrichtse situatie. In het gewijzigd beleid is ten aanzien van studentenhuysvesting tevens een straatquotering geïmplementeerd om te voorkomen dat in een straat een onevenredig groot aandeel studentenhuysvesting ontstaat. Als een nieuwe aanvraag voor woningomzetting past binnen het kwantitatieve stadsbrede programma, wordt de aanvraag getoetst aan een maximumpercentage aan kamergewijze verhuur per straat. In de uitvoeringsregels is deze straatquotering verder uitgewerkt.

## **2.4 De koppeling tussen de Woonprogrammering en het beleid**

Voor zowel woningsplitsing als woningomzetting gelden als gevolg van deze beleidswijziging voor alle nieuwe situaties de volgende eisen:

1. er wordt getoetst aan de Woonprogrammering Maastricht d.d. 27.09.2016 of diens rechtsopvolger;
2. er dient te worden voldaan aan de uitvoeringsregels behorende bij het besluit van burgemeester en wethouders d.d. 12.07.2016 of diens rechtsopvolger.

Het splitsings- en omzettingsbeleid blijft altijd van toepassing. Zolang er binnen de Woonprogrammering Maastricht ruimte is kan op basis van de uitvoeringsregels alsnog vergunning worden verleend voor woningsplitsing of woningomzetting. Aan beide beleidsdocumenten moet derhalve worden voldaan.

### ***Relatie tussen facetbestemmingsplan en beleid***

In het voorliggende facetbestemmingsplan wordt alleen een verbod tot woningsplitsing en woningomzetting planologisch geregeld. Bij vaststelling van de Woonprogrammering Maastricht d.d. 27.09.2016 had de raad voor ogen dat het college zelf beleid kon vaststellen met daarin voorwaarden op basis waarvan zij af kon wijken van dit verbod. Het door het college vastgestelde nieuwe splitsings- en omzettingsbeleid en de daarbij behorende uitvoeringsregels zijn dan ook niet in dit bestemmingsplan opgenomen, ook niet als binnenplanse afwijkingsbevoegdheden.

Een belangrijke reden daarvoor is dat beleidsregels met betrekking tot dit thema op basis van monitoring en ervaring op eenvoudige wijze aangepast moeten kunnen worden. Het kan bijvoorbeeld zijn dat uit ervaringen blijkt dat de minimale oppervlakte van nieuwe woningen of wooneenheden omhoog of omlaag moet, of de oppervlakte van stallingsruimte voor fietsen. Ook kan het gebeuren dat parkeernormen moet worden aangepast. Een ander voorbeeld is de Woonprogrammering Maastricht. Deze Woonprogrammering geldt tot en met 2020 en heeft dus een kortere scope dan het facetbestemmingsplan. Het opnemen van beleid met een beperkte houdbaarheid in het facetbestemmingsplan is niet wenselijk.

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd de beleidsregels aan te passen, zonder de doelstellingen van de raad met het voorliggende splitsings- en omzettingsverbod (beperken concentraties en overlast studentenhuysvesting en beperken van het aantal toe te voegen woningen) uit het oog te verliezen. Hierdoor hoeft bij een wijziging van het beleid geen langdurige (facet)bestemmingsplanherziening plaats te vinden maar kan worden volstaan met vaststelling daarvan in het college. Hiermee wordt een mogelijkheid geboden om het beleid, waar nodig, aan te scherpen.

# Hoofdstuk 3 Het bestemmingsplan

## 3.1 Algemeen

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) worden door middel van de op de verbeelding aangegeven bestemmingen en daarop betrekking hebbende regels de in het plan begrepen gronden voor bepaalde doeleinden aangewezen. De juridische regeling is opgebouwd conform de SVBP2012, de landelijke standaard voor het vervaardigen van bestemmingsplannen. Het facetbestemmingsplan ‘Woningsplitsing en woningomzetting’ bestaat formeel uit een verbeelding en regels. Deze gaan vergezeld van een toelichting waarin het onderwerp van het plan is verwoord. De indeling van de regels is hierna beknopt aangegeven.

## 3.2 Opzet van de regels

Onderstaand is de artikelsgewijze opbouw van de regels beschreven. Voor zover niet in de vorige subparagraaf besproken dan wel aanvullend daarop is een korte beschrijving per artikel opgenomen.

### *Hoofdstuk 1 Inleidende regels (art 1)*

Dit hoofdstuk bevat één artikel. In dit artikel 1 zijn de voor dit plan belangrijke begripsbepalingen opgenomen. Een toelichting hierop is opgenomen in paragraaf 3.3.

### *Hoofdstuk 2 Algemene regels (art. 2, 3 en 4)*

Dit hoofdstuk bevat drie artikelen. In artikel 2 ('Van toepassing verklaring') is aangegeven op welke bestemmingen binnen de van toepassing zijnde vigerende bestemmingsplannen het facetbestemmingsplan van toepassing is. In artikel 3 ('Verbod woningsplitsing') en artikel 4 ('Verbod woningomzetting') is de daadwerkelijke regeling opgenomen voor het opleggen van het verbod tot woningsplitsing respectievelijk het verbod tot woningomzetting.

### *Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels (art. 5 en 6)*

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. Artikel 5 bevat het overgangsrecht dat op basis van het Besluit ruimtelijke ordening standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen. Artikel 6 bevat de slotregel van deze regels.

## 3.3 Artikelsgewijze toelichting

In deze paragraaf wordt ingegaan op de verschillende artikelen in Hoofdstuk 1 en 2 van de regels. De bepalingen in hoofdstuk 3 zijn standaard en zijn voorgeschreven in het Bro en de standaard SVBP2012.

### Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de begrippen die van toepassing zijn op dit facetbestemmingsplan. Naast de standaardbegrippen uit de SVBP2012 (plan, bestemmingsplan, beheersverordening en gebouw) zijn met name de inhoudelijke begrippen voor dit plan van belang. Deze zijn onderstaand toegelicht.

#### *Woning*

De basale begripsbepaling in dit plan is die van een 'woning'. Dit is een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Hiermee wordt een zelfstandige woning bedoeld, die beschikt over de eigen hoofdvoorzieningen toiletruimte, badruimte en keuken. Met deze begripsbepaling wordt voorkomen dat meerdere huishoudens in één woning verblijven, waardoor kamerverhuur niet mogelijk is.

Deze begripsbepaling is daarnaast van belang omdat zelfstandige woningen meetellen als contingenten in de Woonprogrammering Maastricht. Elke nieuwe gerealiseerde woning leidt tot een nieuw contingent dat verantwoord moet worden (in relatie tot de Wijzigingsverordening van de Provinciale Omgevingsverordening 2014 en de Regionale Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg). Wooneenheden voor kamergewijze verhuur (zie hierna) tellen niet mee als formeel woningcontingent in het kader van deze afspraken. Deze zijn qua aantal overigens wel verbonden aan uitgangspunten van de Woonprogrammering Maastricht d.d. 27.09.2016.

#### *Wooneenheid (voor kamergewijze verhuur):*

Dit is een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere bewoners van wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan. Met deze begripsbepaling wordt duidelijk het onderscheid gemaakt tussen een zelfstandige en een onzelfstandige woonfunctie.

#### *Huishouden*

Omdat de begripsbepaling van een ‘woning’ gerelateerd is aan één huishouden is ook een begripsbepaling van ‘huishouden’ opgenomen: *‘één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Een wooneenheid voor kamergewijze verhuur dient voor de huisvesting van één huishouden.’*

Alleenstaande studenten vormen ieder op zich één (eenpersoons)huishouden. Een groep studenten die samenwoont wordt niet gezien als een huishouden. Het samenwonen van een groep studenten wordt in overwegende mate bepaald door de wens om gedurende de studietijd over huisvesting te beschikken. Alleenstaande studenten hebben niet de intentie om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Het gaat niet om een samenlevingsvorm die bestond vóór en stand zal houden ná bewoning van de woning. De samenlevingsvorm van studenten, waarbij een aantal studenten in één pand woonachtig is, wordt daarom niet als een huishouden gezien (uitspraak Raad van State d.d. 17.06.2009 met kenmerk 200807891/1/H1).

#### *Woningomzetting*

Woningomzetting is het omzetten van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur; hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van wooneenheden aan bestaande gevallen van woningomzetting.

#### *Woningsplitsing*

Woningsplitsing is het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen. Deze begripsbepaling zorgt er in combinatie met het splitsingsverbod voor dat een kamer voor kamergewijze verhuur niet kan worden omgezet in een woning. Daarnaast mag in bestaande splitsingsgevallen geen toevoeging plaatsvinden in de vorm van een nieuwe splitsing. Bij een vergunning voor woningsplitsing mag nooit meer dan het aantal woningen aanwezig zijn dan is vergund.

#### *Kamergewijze verhuur*

Onder kamergewijze verhuur wordt verstaan het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels één of meer wooneenheden (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één voordeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal één van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.

#### Artikel 2 Van toepassing verklaring

In dit artikel is aangegeven dat dit facetbestemmingsplan betrekking heeft op het gehele grondgebied van Maastricht. Dit is gedaan omdat de bestemmingen en besluitvlakken waarop het plan betrekking heeft over de gehele stad gelegen zijn.

#### Artikel 3 Verbod woningsplitsing

In dit artikel zijn de bestemmingen of besluitvlakken aangegeven binnen de geldende bestemmingsplannen waarvoor het woningsplitsingsverbod en het omzettingsverbod van toepassing is. Het betreft alle, binnen de gemeente Maastricht voorkomende, vormen van de woonbestemming en van de gemengde en centrumbestemmingen waar een woonfunctie in mogelijk is.

#### Artikel 4 Verbod woningomzetting

In dit artikel zijn dezelfde bestemmingen of besluitvlakken zoals aangegeven in artikel 3 opgenomen. Op deze bestemmingen is tevens een woningomzettingsverbod van toepassing.

# Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid

## ***Exploitatieplan***

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is in artikel 6.2.1 een opsomming gegeven van de bouwplannen die worden beschouwd als bouwplan in de zin van 6.12 Wro waarvoor een exploitatieplan dient te worden vastgesteld indien het kostenverhaal niet anderszins is geregeld (dat wil zeggen indien men geen anterieure privaatrechtelijke overeenkomst heeft kunnen sluiten met de ontwikkelende partij). Onderhavig facetbestemmingsplan bevat geen ruimtelijke ontwikkelingen welke op basis van artikel 6.2.1 vergezeld dienen te gaan van een exploitatieplan dan wel waarvan het kostenverhaal anderszins dient te worden geregeld. Voor dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieovereenkomst of exploitatieplan te worden opgesteld.

## ***Planschade***

De economische uitvoerbaarheid van dit plan kan in het geding zijn in die zin dat met het opgelegde verbod op woningsplitsing en woningomzetting bestaande rechten uit thans geldende bestemmingsplanregelingen worden ingeperkt. Het betreft dan specifiek de rechten van pandeigenaren ten aanzien van de bestaande mogelijkheden tot woningsplitsing en/of woningomzetting. Om voorzienbaarheid te creëren gaat de gemeente Maastricht het voorliggende facetbestemmingsplan eerst als voorontwerp publiceren en een inspraakprocedure starten. Vervolgens zal het ontwerp van dit facetbestemmingsplan minimaal één jaar na publicatie van het voorontwerp ter inzage worden gelegd ten behoeve van de formele bestemmingsplanprocedure. Door deze (ruime) planning wordt niet alleen voldoende tijd geboden aan pandeigenaren om kennis te nemen van de nieuwe regels en hierover een inspraakreactie in te dienen, maar wordt tevens voorzienbaarheid gecreëerd ten aanzien van mogelijke toekomstige verzoeken om tegemoetkoming in de schade (zoals bepaald in afdeling 6.1 Wro). Pandeigenaren hebben nu tot het moment van terinzagelegging van het ontwerpfacetbestemmingsplan alsnog de mogelijkheid hun eventuele rechten op woningsplitsing en/of -omzetting uit de vigerende bestemmingsplanregelingen te verzilveren conform de voorwaarden uit het beleid.

# Hoofdstuk 5 Handhavingsparagraaf

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op eenzelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit facetbestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de regels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Hoe minder knellend de regels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op de lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In dit facetbestemmingsplan is een verbod opgenomen op woningsplitsing en woningomzetting binnen panden met een woonbestemming dan wel een gemengde of centrumbestemming met een woonfunctie in de gemeente Maastricht. Deze regels zijn tot stand gekomen na uitvoerige consultaties met stakeholders die ertoe geleid hebben dat een ‘gemene deler’ is gevonden aangaande de mogelijkheden van woningsplitsing en woningomzetting in relatie tot de invloed daarvan op de woonomgeving.

De doelstellingen van het ruimtelijke beleid kunnen slechts verwezenlijkt worden, indien de regels van het bestemmingsplan worden nageleefd. De gemeente dient op de eerste plaats zelf haar regels na te leven en vervolgens dient de gemeente er zorg voor te dragen dat anderen deze regels naleven.

# Hoofdstuk 6 Communicatieparagraaf

## **6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro**

Met de vaststelling van het voorliggende facetbestemmingsplan is ook een provinciaal belang aan de orde dat is verankerd in de Wijzigingsverordening van de Provinciale Omgevingsverordening 2014. Het voorontwerp van voorliggend facetbestemmingsplan is om die reden toegezonden aan de provincie Limburg in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

## **6.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro**

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan ‘Woningsplitsing en woningomzetting’ heeft met ingang van (P.M.) gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen, waarbij de gelegenheid is geboden om binnen deze termijn zienswijzen met betrekking tot het ontwerp kenbaar te maken. Gedurende deze periode zijn (P.M.) zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen en de beantwoording daarvan zijn opgenomen in de bijlage van het raadsvoorstel dat integraal is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.



## **Bijlage 1 Uitvoeringsregels behorende bij het ‘Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen’**



## **Uitvoeringsregels**

*Behorende bij "Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen"*

In het "Beleid splitsen en omzetten van woningen" is aangeduid in hoofdlijnen hoe het nieuw beleidsinstrumentarium zou moeten gaan uitzien.

Specifiek ten behoeve van de hierin voorgestelde generieke toets en de bouw- en woontechnische toets, is een uitvoeringsregels opgesteld welke zal dienen voor de samenstelling van het voorgestelde facetbestemmingsplan. Deze onderstaande regels geven derhalve nadere uitwerking aan hetgeen in het nieuwe beleid opgenomen is.

## **Begrippen**

### Begane grondvloer

Vloer van het gebouw het dichtst gelegen nabij peil.

### Peil

- a. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang (of die) onmiddellijk aan een weg grenzen: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang of:
- b. in geval van bouwwerken boven een wateroppervlak: de gemiddelde maaiveldhoogte van de aanliggende oevers, of:
- c. in andere gevallen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

### Erf

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

### Gebouw

Elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### Woningoppervlakte (WO)

De som van alle vloeroppervlakten van alle vertrekken binnen een woning met een minimale vrije hoogte van 2,1 meter. Daarbij meegerekend de oppervlakten van aan de woning verbonden en rechtstreeks via de woning bereikbare garages, bergingen etc. met een minimale hoogte van 2,1 meter.

#### *Wijze van meten:*

- *De oppervlaktes worden tussen de muren gemeten.*
- *De hoogtes worden loodrecht boven de vloer gemeten.*
- *De oppervlaktes van trapgaten, vides, muren & wanden en andere constructiedelen worden niet meegerekend.*

### Gebruiksoppervlakte (GO)

Gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

### Verblijfsgebied (VG)

Gebruiksgebied of een gedeelte daarvan voor het verblijven van personen met een minimale vrije hoogte van 2,1 meter.



### Hoofdverblijf

Feitelijk woonverblijf in de Basisregistratie Personen (BRP) of diens rechtsopvolgers.

### Huishouden

Één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Bewoners van wooneenheden (voor kamerverhuur) gezamenlijk worden hieronder niet begrepen.

### Parkeernormen

De in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen.

### Woning

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van een eigen toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.

### Kamergewijze verhuur

Het verschaffen van woonverblijf in één (gedeelte van een) gebouw middels meer dan één wooneenheid (voor kamergewijze verhuur). De bewoners hebben gezamenlijk één voordeur. Daarnaast delen de bewoners van de wooneenheden minimaal 1 van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.

### Wooneenheid (voor kamergewijze verhuur)

Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimtes bestaan.

### Woningomzetting

Omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur.

### Woningsplitsing

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen dan wel het omzetten van één of meer wooneenheden naar één of meer woningen.

### Herbestemmen naar woning of wooneenheid

Het in gebruik nemen van een bestaand gebouw ten behoeve van wonen, welk nu niet voor wonen bestemd is. Hieronder wordt verstaan het wonen in een woning of een wooneenheid.

### Hospes/Hospita regeling

Het verhuren van wooneenheden in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn. Kenmerkend voor de hospes/ hospita regeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De hospes/ hospita regeling is een specifieke vorm van woningomzetting.



## Afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van een verbod zoals in het bestemmingsplan of in de beheersverordening opgenomen.

Aan het verbod tot woningsplitsing, het verbod tot woningomzetting, het verbod tot herbestemmen naar woningen en/of het verbod tot herbestemmen naar wooneenheden wordt in beginsel medewerking mogelijk geacht indien voldaan wordt aan de navolgende regels onder A., B. & C.

### A. Woonbeleid / Woningbouwprogramma Stadsniveau

Voor de nieuw te realiseren woning(en) en/of de nieuw te realiseren wooneenheid voor kamergewijze verhuur wordt voldaan aan het gemeentelijk woningbouwprogramma. *Indien de aangevraagde woningsplitsing, woningomzetting en/of het herbestemmen naar wonen aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, dan hoeft niet aan de gemeentelijke woningbouwprogrammering te worden voldaan.*

### B. Maximumpercentage kamergewijze verhuur straatniveau

Woningomzetting en/of het herbestemmen naar wooneenheden voor kamergewijze verhuur is alleen mogelijk indien het maximumpercentage aan kamerverhuur per straat niet overschreden wordt. *Indien de aangevraagde 'woningomzetting' en/of het 'herbestemmen naar wooneenheden' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, dan hoeft niet aan de regels op straatniveau te worden voldaan.*

*Voor 'woningplitsing' en/of het 'herbestemmen naar woningen' gelden deze regels op straatniveau in het geheel niet.*

*Deze regels op straatniveau gelden ook niet voor het herbestemmen van bestaande panden of complexen naar grootschalige complexen studentenhuisvesting met meer dan 25 wooneenheden in één pand, die enigzins solitair zijn gelegen.*

Het percentage is de uitkomst van het aanwezige aandeel woningen met kamergewijze verhuur in relatie tot het aanwezige aantal woningen in een straat. *De tot studentenhuisvesting herbestede complexen met meer dan 25 wooneenheden in één pand en die enigzins solitair zijn gelegen, worden hierbij niet meegeteld.*

Het toetsingskader gebieds- en/of straatpercentages kamerverhuur bestaat uit:

1. De nulmeting aanwezige woningen met wooneenheden voor kamergewijze verhuur in Maastricht.
2. De vastgestelde bestaande percentages aan kamerverhuur per gebied en/of straat op basis van de nulmeting.
3. De vastgestelde maximumpercentages aan kamerverhuur per gebied en/of straat.
4. Een geografische kaart met duidelijke weergave van:
  - a. een heldere begrenzing van de gebieden en straten;
  - b. de vastgestelde bestaande percentages aan kamerverhuur per gebied of straat op basis van de nulmeting.
  - c. de vastgestelde maximumpercentages aan kamerverhuur per gebied of straat.

Een overzicht van straten die uitkomen boven de gestelde norm van 30% in centrumstedelijke woonmilieus en 15% in stadsrandmilieus is opgenomen in bijlage A van deze beleidsregels.



### **C. Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en/of herbestemmen naar woningen en wooneenheden pandniveau**

*Deze regels zijn van toepassing op alle vergunningsaanvragen welke zien op 'woningplitsing', 'woningomzetting' en/of 'herbestemmen naar woningen of wooneenheden'.*

#### **C 1. Woningplitsing**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot woningsplitsing indien:

- 1) De te splitsen woning een minimale woningoppervlakte heeft van 110 m<sup>2</sup>.
- 2) De nieuwe woningen ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 18 m<sup>2</sup>.
- 3) Voor de nieuwe woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- 4) Er een afwentelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is gesloten met betrekking tot planschade;
- 5) De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
  - a. Per woning een bruikbaar oppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
  - b. Een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
- 6) De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 0,5 m<sup>2</sup> per woning, waarbij:
  - a. Een inpandige locatie voor de opslag van afval is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
  - b. De inpandige locatie voor de opslag van afval mag onderdeel uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;
  - c. De locatie voor de opslag van afval mag ook op eigen erf in de buitenlucht aanwezig zijn mits dit op een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is. In dat geval zijn de onderdelen 6a. en 6b. niet van toepassing.
  - d. Bovenstaand lid c. is niet van toepassing indien het erf waarop het pand gelegen is, alleen naar de openbare weg gekeerd is.

#### **C 2. Woningomzetting**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot woningomzetting indien:

- 1) De om te zetten woning een minimale woningoppervlakte heeft van 110 m<sup>2</sup>.
- 2) De wooneenheden voor kamergewijze verhuur ieder afzonderlijk een verblijfsgebied hebben van minimaal 5 m<sup>2</sup>.
- 3) Voor kamergewijze verhuur wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- 4) Er een afwentelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is gesloten met betrekking tot planschade;
- 5) De te realiseren wooneenheid voor kamergewijze verhuur beschikt over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
  - a. Per wooneenheid een bruikbaar oppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
  - b. Een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
- 6) De te realiseren wooneenheid voor kamergewijze verhuur beschikt over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 0,5 m<sup>2</sup> per wooneenheid, waarbij:
  - a. Een inpandige locatie voor de opslag van afval is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
  - b. De inpandige locatie voor de opslag van afval mag onderdeel uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;



- c. De locatie voor de opslag van afval mag ook op eigen erf in de buitenlucht aanwezig zijn mits dit op een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is. In dat geval zijn de onderdelen 6a. en 6b. niet van toepassing.
- d. Bovenstaand lid c. is niet van toepassing indien het erf waarop het pand gelegen is, alleen naar de openbare weg gekeerd is.

### C 3. Herbestemmen naar woningen

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot het 'herbestemmen naar woningen' indien:

- 1) Het verzoek tot herbestemmen planologisch stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- 2) De nieuwe woningen ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 18 m<sup>2</sup>.
- 3) Voor de nieuwe woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- 4) Er een afwentelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is gesloten met betrekking tot planschade;
- 5) De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
  - a. Per woning een bruikbaar oppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
  - b. Een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
- 6) De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 0,5 m<sup>2</sup> per woning, waarbij:
  - a. Een inpandige locatie voor de opslag van afval is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
  - b. De inpandige locatie voor de opslag van afval mag onderdeel uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;
  - c. De locatie voor de opslag van afval mag ook op eigen erf in de buitenlucht aanwezig zijn mits dit op een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is. In dat geval zijn de onderdelen 5a. en 5b. niet van toepassing.
  - d. Bovenstaand lid c. is niet van toepassing indien het erf waarop het pand gelegen is, alleen naar de openbare weg gekeerd is.

### C 4. Herbestemmen naar wooneenheden

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot 'het herbestemmen naar wooneenheden' indien:

- 1) Het verzoek tot herbestemmen planologisch stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- 2) De wooneenheden voor kamergewijze verhuur ieder afzonderlijk een verblijfsgebied hebben van minimaal 5 m<sup>2</sup>.
- 3) Voor kamergewijze verhuur wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- 4) Er een afwentelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is gesloten met betrekking tot planschade;
- 5) De te realiseren wooneenheid voor kamergewijze verhuur beschikt over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
  - a. Per wooneenheid een bruikbaar oppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
  - b. Een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
- 6) De te realiseren wooneenheid voor kamergewijze verhuur beschikt over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 0,5 m<sup>2</sup> per wooneenheid, waarbij:
  - a. Een inpandige locatie voor de opslag van afval is gelegen in een afzonderlijke ruimte;



- b. De inpandige locatie voor de opslag van afval mag onderdeel uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;
- c. De locatie voor de opslag van afval mag ook op eigen erf in de buitenlucht aanwezig zijn mits dit op een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het terrein is. In dat geval zijn de onderdelen 5a. en 5b. niet van toepassing.
- d. Bovenstaand lid c. is niet van toepassing indien het erf waarop het pand gelegen is, alleen naar de openbare weg gekeerd is.

#### C 5. Maatwerk

Een verzoek tot maatwerk is mogelijk voor het gestelde onder punt C 1. t/m C.4. van de afwijkingsregels met betrekking tot het stallen van fietsen. Met een verzoek tot maatwerk kan enkel ingestemd worden, indien het creëren van een bruikbare en bereikbare voorziening om fietsen te stallen op eigen erf of in het eigen pand, daaronder begrepen bij de woning behorende bouwwerken, aantoonbaar niet mogelijk is. Uitgangspunt van een maatwerkoplossing is dat er géén fietsen in de openbare ruimte geplaatst worden.

#### C 6. Hospes/Hospita regeling

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot 'woningomzetting' en/of het 'herbestemmen naar wooneenheden' door middel van het toepassen van de hospes/ hospita regeling indien:

- a. De eigenaar van de woning ter plaatse het hoofdverblijf heeft en voor minimaal 50% economisch en juridisch eigenaar van deze woning is;
- b. De wooneenheden ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m<sup>2</sup>;
- c. Niet meer dan twee wooneenheden in de woning gerealiseerd worden of aanwezig zijn.

**BIJLAGE A BIJ UITVOERINGSREGELS SPLITS EN OMZETTEN  
STRATEN UITKOMEND BOVEN NORM KAMERGEWIJZE VERHUUR**

NAAM	Percentage	MaxPercentage_15	MaxPercentage_30
Aan het Heugemerwater	29	15	
Acht Zaligheden	67		30
Akersteenweg	30	15	30
Alexander Battalaan	37		30
Antoon Lipkensstraat	97		30
Antoon van Elenstraat	35		30
Aylvalaan	41		30
Bankastraat	31	15	
Banniersborg	17	15	
Bastionstraat	74		30
Bloemenweg	40		30
Bolderikweerd	50	15	
Bombeydaal	73	15	
Borgharenweg	35	15	
Brouwersweg	21	15	
Brusselseweg	25	15	
Burgemeester Lespinassestraat	66	15	
Cabergerweg	50		30
Cannerplein	44		30
Coclersstraat	48		30
Concordiastraat	65	15	
Cruys Haag	69	15	
Daalstraat	17	15	
Demertstraat	22	15	
Dolmansstraat	15	15	
Dorpstraat	22	15	
Drenckgaard	31	15	
Eburonenweg	48		30
Edmond Jasparsstraat	55		30
Einsteinstraat	15	15	
Ellecuyigaard	34	15	
Esdoorn	17	15	
Frankenstraat	45		30
Franquinetstraat	70		30
Frans van de Laarstraat	100	15	
Gewaaistraat	100	15	
Gilles Doyenstraat	47	15	
Glazeniersdreef	16	15	
Hebronstraat	25	15	
Heugemer Molenstraat	21	15	
Heugemerstraat	39	15	
Hovenstraat	17	15	
Ireneweg	26	15	
Joseph Hollmanstraat	40		30
Kasteel Bleienbeekstraat	34		30
Kasteel Schaloenstraat	17	15	
Kasteelstraat	15	15	
Keerderstraat	22	15	
Keizer Arnulfstraat	30		30
Keurmeestersplein	39	15	
Kolonel Millerstraat	62		30
Koning Clovisstraat	60		30
Koningsplein	48		30
Laathofruwe	21	15	
Leuvenlaan	46		30
Luikerweg	33		30
Lyonnetstraat	52		30
Majellastraat	93	15	
Margauxlaan	20	15	
Meendaal	26	15	
Meerssenerweg	25	15	



Melissabeemd	37	15	
Menno van Coehoornstraat	33		30
Mimosabeemd	34	15	
Mockstraat	32		30
Nassaulaan	97		30
Nebostraat	19	15	
Niels Bohrstraat	16	15	
Oosterweertlaan	26	15	
Orleansplein	53		30
Orleansstraat	62		30
Oude Kerkstraat	30	15	
Oude Maasstraat	25	15	
Ovidiushof	17	15	
Pastoor Kribsweg	23	15	
Pelikaanstraat	20	15	
President Kennedyplein	100	15	
Prinsenlaan	75		30
Professor van Benedenstraat	88		30
Proosdijweg	35		30
Raadhuisstraat	34	15	
Radeborg	41	15	
Ravengaard	15	15	
Reinaartsingel	54	15	
Renier Nafzgerstraat	100		30
Reyckenborg	26	15	
Riddergaard	17	15	
Scharnerweg	32		30
Schellegaard	46	15	
Schepen de Wicstraat	37	15	
Secretaris Waberstraat	40	15	30
Sint Annadal	80		30
Sint Annalaan	30		30
Slackegaard	20	15	
Statensingel	51		30
Steegstraat	15	15	
Susserweg	17	15	
Symphoniesingel	31	15	
Taliënruwe	92	15	
Tempelstraat	15	15	
Theodoor Schaepkensstraat	32		30
Tinnegietersdreef	18	15	
Tischbeinstraat	48		30
Tongerseweg	28	15	
Touwslagersdreef	18	15	
Trappendaal	55	15	
Victor de Stuersstraat	48		30
Volksbondweg	45		30
Volksplein	47		30
Vonkendaal	39	15	
Vulcanushof	16	15	
Wardehofplein	19	15	
Welsdaal	70	15	
Wethouder van Caldenborghlaan	15	15	
Wolkammersdreef	37	15	
Zeepziedersdreef	17	15	

## **Bijlage 2 Raadsvoorstel Facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'**