

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Doelstelling van dit plan	4
1.3 Reikwijdte van het facetbestemmingsplan	4
1.4 Structuur van het bestemmingsplan	5
1.5 Leeswijzer	5

Hoofdstuk 2 Beleid	6
2.1 Provinciaal/regionaal beleid	6
2.2 Woonprogrammering Maastricht	7
2.3 Nieuw beleid woningsplitsing en woningomzetting	9
2.4 De koppeling tussen de Woonprogrammering en het beleid	10
2.5 Hospes/hospitaregeling	11

Hoofdstuk 3 Het bestemmingsplan	13
3.1 Algemeen	13
3.2 Opzet van de regels	13
3.3 Artikelsgewijze toelichting	13

Hoofdstuk 4 Financiële uitvoerbaarheid	16
---	-----------

Hoofdstuk 5 Handhavingsparagraaf	17
---	-----------

Hoofdstuk 6 Communicatieparagraaf	18
6.1 Wettelijk vooroverleg instanties ex art. 3.1.1. Bro	18
6.2 Inspraakprocedure	18
6.2 Zienswijzen ex art. 3.8 Wro	18

Bijlage 1 Uitvoeringsregels	19
Bijlage 2 Collegenota beantwoording inspraakreacties	20
Bijlage 3 Raadsvoorstel en -besluit	21

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 geluidsoverlast.

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 woningomzetting¹ (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 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:

¹ 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.

Hospes/hospitaregeling

In dit facetbestemmingsplan is ook een aangescherpte regeling opgenomen voor het verhuren van wooneenheden in woningen waar de eigenaar de hoofdverblijf heeft, de zogenaamde hospes/hospitaregeling. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting. Kenmerkend voor deze regeling is dat de wooneenheid géén eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken) heeft. Er is de laatste jaren sprake van oneigenlijk gebruik van de hospes/hospitaregeling omdat deze nu alleen gekoppeld is aan kamerverhuurders die ter plaatse het hoofdverblijf dienen hebben. Vandaar dat de regeling is aangescherpt om verder misbruik te voorkomen (zie ook paragraaf 2.5).

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 procedure². De achtergronden hiervan zijn in paragrafen 2.1 en 2.2 van deze toelichting opgenomen. Daarnaast is in dit plan een aangescherpte hospes/hospitaregeling 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 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.

Het plangebied omvat alle gronden binnen het grondgebied van de gemeente Maastricht waarop thans bestemmingsplannen van kracht zijn. De gebieden waar een beheersverordening geldt zijn niet meegenomen; hiervoor wordt separaat een facetbeheersverordening ‘Woningsplitsing en woningomzetting’ opgesteld. Dit heeft te maken met de bepaling in artikel 3.39 Wro, waarin is aangegeven dat een beheersverordening komt te vervallen zodra op dezelfde gronden een bestemmingsplan in werking treedt en dat een bestemmingsplan komt te vervallen zodra een beheersverordening in werking treedt.

² Dit kan een bestemmingsplanprocedure ex art. 3.8 Wro zijn, een procedure projectafwijkingbesluit ex art. 2.1c/2.12 1a onder 3^e Wabo of een procedure omgevingsvergunning op basis van de ‘kruimelgevallenregeling’ ex artikel 4 van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht.

Van toepassing zijnde bestemmingen en besluitvlakken

De nieuwe regeling wordt van toepassing op alle bestemmingsplannen 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, woningomzetting of hospes/hospita 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.

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-ow01;
- 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 inspraakprocedure en 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 frictieleegestand 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;
- studentenhuysvesting.

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 vergrijping 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)
TOTAAL	500 - 1000	1461

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 m²-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 (en in werking getreden op 22 juli 2016) gewijzigd beleid voor woningsplitsing en woningomzetting (kamergewijze verhuur) vastgesteld. 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 raadsnotie 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 (kamerwijze 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 kamerwijze 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 kamerwijze verhuur per straat. In de uitvoeringsregels is deze straatquotering verder uitgewerkt. In het gewijzigd beleid is ook besloten om een financieel risico van een planschadeverzoek bij de eigenaar van de betreffende woning te leggen (planschade-overeenkomst)

Aanpassing beleid kamerwijze verhuur (d.d. 14.03.2017).

Het college van B&W heeft besloten de maximumnormen voor kamerwijze verhuur van woningen aan te passen. De normen worden aangepast naar aanleiding van een nulmeting die is uitgevoerd in een aantal buurten met veel kamerwijze verhuur: Brusselsepoort, Limmel en Belfort. Gebleken is dat de daadwerkelijke percentages veel lager zijn dan de percentages die zijn opgenomen in het eerdere collegebesluit van 12 juli 2016. Voor een aantal buurten betekent dit dat er nog ruimte is voor uitbreiding van het aantal kamerwijze verhuurde woningen waardoor de druk op de buurt kan toenemen. Om dit te voorkomen wordt de maximumnorm verlaagd naar 20% voor straten in de stedelijke woonmilieus (was 30%) en 10% voor straten in de stadsrandmilieus (was 15%). Met dit besluit neemt het college het gemeenschappelijk advies over van vertegenwoordigers van particuliere verhuurders, buurtorganisaties, studentenraad en Universiteit Maastricht. Aanvullend heeft het college besloten om tot en met 31 december 2018 te experimenteren met een afstandscriterium bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning voor nieuwe situaties.

Aanpassing uitvoeringsregels woningomzetting: uitkomsten nulmeting en experiment afstandscriterium (d.d. 18.04.2017).

Het college van B&W heeft nieuwe uitvoeringsregels voor het splitsen en omzetten van woningen en herbestemming van (monumentale) niet-woongebouwen naar wonen vastgesteld (zie bijlage 1 bij deze toelichting). Het gaat om twee wijzigingen. Ten eerste is een nieuwe lijst vastgesteld met straten waar, door het overschrijden van de (naar 20% voor straten in stedelijke woonmilieus en naar 10% voor straten in stadsrandmilieus verlaagde) maximumnormen, geen verdere uitbreiding van kamerwijze verhuur kan plaatsvinden. Basis is hiervoor is de recent afgeronde stadsbrede nulmeting. Eerder heeft het college dit al, op grond van de partiële nulmeting, besloten voor de buurten Belfort, Brusselsepoort en Limmel. Ten tweede het op experimentele basis (tot en met 31 december 2018) toepassen van een afstandscriterium bij de beoordeling van aanvragen omgevingsvergunning voor nieuwe situaties.

Uitkomsten nulmeting kamerwijze verhuur (d.d. 19.12.2017).

Het college van B&W heeft een actualisatie van de nulmeting vastgesteld. Grondslag hiervoor is de in november 2017 uitgevoerde actualisatie van de nulmeting die eind 2016/begin 2017 is uitgevoerd. Het gevolg van de actualisatie december 2017 is dat in meer straten dan voorheen door het overschrijden van de maximumnorm geen verdere uitbreiding van kamerwijze verhuur wordt toegestaan. Bijlage A van de uitvoeringsregels splitsen en omzetten straten uitkomend boven norm kamerwijze verhuur is daardoor gewijzigd c.q. uitgebreid.

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 de besluiten van burgemeester en wethouders d.d. 14.03.2017 ('Aanpassing beleid kamerwijze verhuur') en d.d. 18.04.2017 ('Aanpassing

uitvoeringsregels woningomzetting: uitkomsten nulmeting en experiment afstandscriterium') of diens rechtsoptvolger(s).

3. Er dient te worden voldaan aan de uitkomsten nulmeting kamergewijze verhuur d.d. 19.12.2017 en de als gevolg daarvan gewijzigde bijlage A van de uitvoeringsregels splitsen en omzetten straten uitkomend boven norm kamergewijze verhuur.

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 en wordt een aangescherpte hospes/hospitaregeling vastgelegd. 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 studentenhuisvesting 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.

2.5 Hospes/hospitaregeling

In de meeste Maastrichtse bestemmingsplannen is een regeling voor hospita-verhuur opgenomen. Kern van deze regeling is dat het (voor verhuurders die zelf in het betreffende pand wonen) zonder vergunning mogelijk is om maximaal twee kamers te verhuren. In een dergelijke situatie is het gemeentebestuur van mening dat er geen sprake is van aantasting van de reguliere woonfunctie. De eis dat de eigenaar in het betreffende pand moet wonen en de reguliere woonfunctie intact blijft, maakt dat het niet wordt beschouwd als puur kamergewijze verhuur waarop het beleid voor splitsen en omzetten van woningen van toepassing is.

Er zijn twee redenen om deze regeling onder de loep te nemen:

- oneigenlijk gebruik (bypass beleid splitsen en omzetten);
- onduidelijkheid: regeling is in afzonderlijke bestemmingsplannen verschillend uitgewerkt.

In de loop van de tijd is gebleken dat deze regeling in het licht van het beleid voor kamergewijze verhuur regelmatig oneigenlijk wordt gebruikt. Aanwijzing daarvoor zijn de regelmatig terugkomende vragen van potentiële woningkopers die de gemeente hierover heeft ontvangen. Daarbij speelt mee dat ouders van studerende kinderen, maar ook andere personen met vermogen op zoek naar (meer) rendement daarop, meer dan vroeger vastgoed aankopen om dat vervolgens (al dan niet kamergewijs) te verhuren (buy-to-let). Uit onderzoek van het Kadaster blijkt dat dit in Maastricht in het verleden al frequent voorkwam, maar dat het de

afgelopen jaren flink in omvang is gegroeid. Hoeveel en waar dit oneigenlijke gebruik precies in de praktijk voorkomt is niet vast te stellen, omdat er geen vergunnings- en meldingsplicht is.

Bij de herziening van het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen in juli 2016 is hier al op ingespeeld door de hospitairegeling aan te scherpen. Was tot dan de eis dat de verhuurder in het pand moest wonen, na die tijd wordt geëist dat de eigenaar in het pand moet wonen. De eis daarbij is dat de eigenaar voor minimaal 50% eigenaar moet zijn. Dit moet voorkomen dat het beleid voor splitsen en omzetten wordt omzeild door via deze regeling reguliere kamerverhuur voor drie personen te realiseren, waarbij één van de drie huurders optreedt als verhuurder. Maar ook met deze verzwaarde eis blijft er spanning met het beleid voor splitsen en omzetten. Immers: in de variant dat er drie studenten (of andere kamerbewoners) gaan wonen, waarvan er 1 voor 50% eigenaar is, is er materieel geen verschil met reguliere kamerverhuur aan drie personen. Bovendien worden panden met drie personen of meer in de leeftijd van 17-30 jaar meegenomen in de telling van kamergewijze verhuur die bepalend is voor de vraag of een straat al dan niet het maximum voor kamerverhuur heeft bereikt. Gevolg: door hospita-verhuur loopt het maximum voor een straat vol, zonder dat gemeente invloed heeft op de omvang daarvan (het is immers rechtstreeks mogelijk).

Een eenvoudige manier om oneigenlijk gebruik verder terug te dringen is het verzwaren van de eisen door 100% eigenaarschap te eisen. Hiermee wordt de drempel verhoogd voor de constructie waarbij ouders een woning kopen voor hun studerende kinderen en hun kinderen voor 50% eigenaar van de woning maken, terwijl het oorspronkelijke doel van de regeling hiermee volledig in stand blijft.

Deze aangescherpte regeling is opgenomen in voorliggend facetbestemmingsplan. Daardoor wordt aan de thans bestaande onduidelijkheid vanwege de verschillende regelingen in verschillende bestemmingsplannen een eind gemaakt: bij inwerkingtreding van dit facetbestemmingsplan geldt voor dit aspect een uniforme regeling.

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, 4, 5 en 6)

Dit hoofdstuk bevat vier 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. Artikel 5 handelt over de mogelijkheden ten aanzien van de hospes/hospitaregeling en artikel 6 bevat de standaard anti-dubbelregel.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels (art. 7 en 8)

Dit hoofdstuk bestaat uit twee artikelen. Artikel 7 bevat het overgangsrecht dat op basis van het Besluit ruimtelijke ordening standaard in bestemmingsplannen wordt opgenomen. Artikel 8 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 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.

Hospita/hospesregeling

Dit is 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/hospitaregeling 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 eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning. Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting.

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 waarop het plan betrekking heeft over de gehele stad gelegen zijn.

Artikel 3 Verbod woningsplitsing

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

Artikel 5 Hospes/hospitaregeling

In dit artikel is aangegeven dat de hospes/hospitaregeling van toepassing is op de bestemmingsplan zoals aangegeven in artikel 5 opgenomen. Vervolgens zijn de voorwaarden aangegeven waarbinnen wooneenheden (voor kamergewijze verhuur) zijn toegestaan binnen de hospes/hospitaregeling. Met name de definitie van hospes/hospitaregeling vormt de kern van deze aangepaste regeling. De eigenaar dient nu 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning te zijn. Hiermee wordt de drempel verhoogd voor de constructie waarbij ouders een woning kopen voor hun studerende kinderen en hun kinderen voor 50% eigenaar van de woning maken, terwijl het oorspronkelijke doel van de regeling hiermee volledig in stand blijft.

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 heeft de gemeente Maastricht het voorliggende facetbestemmingsplan eerst als voorontwerp gepubliceerd en een inspraakprocedure opgestart. Vervolgens is het ontwerp van dit facetbestemmingsplan minimaal één jaar na publicatie van het voorontwerp ter inzage gelegd ten behoeve van de formele bestemmingsplanprocedure. Door deze (ruime) planning is niet alleen voldoende tijd geboden aan pandeigenaren om kennis te nemen van de nieuwe regels en hierover een inspraakreactie in te dienen, maar is tevens voorzienbaarheid gecreëerd ten aanzien van mogelijke toekomstige verzoeken om tegemoetkoming in de schade (zoals bepaald in afdeling 6.1 Wro). Pandeigenaren hadden 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 Inspraakprocedure

Het voorontwerp van dit facetbestemmingsplan heeft met ingang van 24 februari 2017 tot en met 6 april 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn acht inspraakreacties ingekomen. Vrijwel alle ingekomen reacties gaan niet over het in het facetbestemmingsplan opgenomen verbod tot woningsplitsen en -omzetten, maar over het onderliggend beleid van juli 2016. Dit beleid staat in het kader van dit deze bestemmingsplanprocedure niet ter discussie. Niettemin zijn de ingekomen reacties van commentaar voorzien. De gemeentelijke reactie op de ingekomen inspraakreacties is opgenomen in de collegenota 'Beantwoording inspraakreacties', die is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. De ingekomen inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het facetbestemmingsplan.

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 3 bij deze toelichting.

Bijlage 1 Uitvoeringsregels

Bijlage 2 Collegenota beantwoording inspraakreacties

Bijlage 3 Raadsvoorstel en -besluit



Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen.

d.d. 9 januari 2018

Behorend bij de collegenota "Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen", d.d. 12 juli 2016.

Behorend bij de collegenota "Aanpassing beleid kamergewijze verhuur", d.d. 14 maart 2017.

Behorend bij de collegenota "Aanpassing uitvoeringsregels woningomzetting: uitkomsten nulmeting en experiment afstandscriterium", d.d. 18 april 2017.

Behorend bij de collegenota "Uitkomsten nulmeting kamergewijze verhuur", d.d. 19 december 2017.

Aansluitend bij de raadsnota "Woonprogrammering Maastricht; onderdeel studentenhuisvesting".

Inleiding

In het "Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen", vastgesteld 12 juli 2016 en in werking getreden 22 juli 2016, is aangeduid hoe het beleidsinstrumentarium t.a.v. het splitsen en omzetten van woningen en het herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen eruit ziet. Dit is vastgelegd in uitvoeringsregels.

Middels het collegebesluit "Aanpassing beleid kamergewijze verhuur", vastgesteld 14 maart 2017 en in werking getreden 24 maart 2017, zijn enkele wijzigingen hierop aangebracht en is op experimentele basis een aanvullend beleidsinstrument (afstandscriterium) toegevoegd. Dit laatste instrument is toegevoegd op verzoek van en breed gedragen door diverse maatschappelijke stakeholders. Het is toegevoegd voor een periode beperkt tot en met 31 december 2018.

Middels het collegebesluit "Aanpassing uitvoeringsregels woningomzetting", vastgesteld 18 april 2017 en in werking getreden 28 april 2017, zijn deze wijzigingen, alsmede de uitkomsten van de stadsbrede nulmeting, opgenomen in gewijzigde uitvoeringsregels.

Middels het collegebesluit "Uitkomsten nulmeting kamergewijze verhuur", vastgesteld 19 december 2017 en in werking getreden 9 januari 2018, zijn de uitkomsten van de nulmeting van eind 2017 vertaald in een nieuwe lijst met straten waar verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur niet is toegestaan, welke is opgenomen in bijlage A van deze uitvoeringsregels.

Met deze uitvoeringsregels wordt invulling gegeven aan de concrete toepassing van de diverse beleidsinstrumenten uit zowel de collegenota "Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen", de collegenota "Aanpassing beleid kamergewijze verhuur", de collegenota "Aanpassing uitvoeringsregels woningomzetting" als de collegenota "Uitkomsten nulmeting kamergewijze verhuur".

In de raadsnota "Woonprogrammering Maastricht", vastgesteld op 27 september 2016 en in werking getreden op 14 oktober 2016, wordt aangegeven hoeveel nieuwe woningen en/of wooneenheden (voor kamergewijze verhuur), door middel van woningsplitsing, woningomzetting en/of herbestemming van monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen, op jaarbasis mogen worden toegevoegd. Deze uitvoeringsregels sluiten hierop aan.



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

Eén 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.

Woning met kamergewijze verhuur

Het verschaffen van woonverblijf in één gedeelte van een woning 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 woning met 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.

Woongebouw

Gebouw waarin twee of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur gelegen zijn. Een woongebouw is één pand.

Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig/constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

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 1., B 2. en C.

A. Woonbeleid / woningbouwprogramma; stadsniveau

Beleid vastgesteld op 27 september 2016; in werking getreden op 14 oktober 2016

Voor de nieuw te realiseren woning(en) en/of de nieuw te realiseren wooneenheid voor kamergewijze verhuur wordt voldaan aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Er hoeft niet voldaan te worden aan het gemeentelijk woningbouwprogramma, indien:

- 1. De aangevraagde 'woningplitsing' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
- 2. De aangevraagde 'woningomzetting' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
- 3. Het aangevraagde 'herbestemmen naar wonen' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013.*

B 1. Maximumpercentage kamergewijze verhuur; straatniveau

Beleid vastgesteld op 12 juli 2016; in werking getreden op 22 juli 2016

Maximumpercentages gewijzigd 14 maart 201; in werking getreden op 24 maart 2017

Woningomzetting en/of het herbestemmen naar wooneenheden voor kamergewijze verhuur is alleen mogelijk indien het maximumpercentage aan kamerverhuur per straat niet overschreden wordt.

Aan deze regels op straatniveau hoeft niet te worden voldaan, indien:

- 1. De aangevraagde 'woningomzetting' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
- 2. Het aangevraagde 'herbestemmen naar wooneenheden' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
- 3. Het handelt om herbestemmen van panden of complexen naar grootschalige complexen studentenhuysvesting met meer dan 25 wooneenheden in één pand, die enigszins solitair zijn gelegen.*

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

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 studentenhuysvesting herbestemde complexen met meer dan 25 wooneenheden in één pand en die enigszins solitair zijn gelegen, worden hierbij niet meegeteld.

De maximumnormen die niet overschreden mogen worden zijn:

- In de stedelijke woonmilieus: 20%
- In de stadsrandmilieus: 10%

Voor de centrumstedelijke woonmilieus is geen maximumnorm vastgesteld.



Een overzicht van de straten die uitkomen boven de gestelde normen is opgenomen in bijlage A behorende bij deze uitvoeringsregels. De straatpercentages worden periodiek bijgesteld middels collegebesluit. Bijlage A is te allen tijde de toetsingsgrondslag. Wijzigingen die na vaststelling van bijlage A ontstaan worden niet meegewogen.

B 2. Afstandscriterium kamergewijze verhuur; straatniveau

Vastgesteld op 18 april 2017; in werking getreden op 28 april 2017

Het afstandscriterium wordt op experimentele basis toegepast tot en met 31 december 2018.

Woningomzetting en/of het herbestemmen naar wooneenheden voor kamergewijze verhuur is alleen mogelijk indien een bepaalde afstand tot het dichtst bij gelegen andere pand met kamergewijze verhuur in acht wordt genomen. Voor woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur in woongebouwen met 6 of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur gelden aanvullende regels.

Aan het afstandscriterium hoeft niet te worden voldaan, indien:

- 1. De aangevraagde 'woningomzetting' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
- 2. Het aangevraagde 'herbestemmen naar wooneenheden' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
- 3. Het handelt om herbestemmen van panden of complexen naar grootschalige complexen studentenhuysvesting met meer dan 25 wooneenheden in één pand, die enigszins solitair zijn gelegen.*

Voor 'woningplitsing' en/of het 'herbestemmen naar woningen' geldt het afstandscriterium in het geheel niet.

Aan de toepassing van het afstandscriterium worden randvoorwaarden gesteld:

1. Het afstandscriterium wordt alleen toegepast in de stedelijke woonmilieus en de stadsrandmilieus, en;
2. Er wordt gemeten vanaf het pand of de woning waar de aanvraag op van toepassing is, en;
3. De geometrie zoals opgenomen in de basisregistratie adressen en gebouwen is leidend. (bagviewer.kadaster.nl) en;
4. De door het college van B&W vastgestelde nulmeting kamergewijze verhuur is leidend. (geregistreerde legale en illegale kamerverhuur)

B 2.1. Afstandscriterium

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot 'woningomzetting' en/of 'herbestemmen naar wooneenheden' indien tussen twee panden met kamergewijze verhuur minimaal 4 panden zonder kamergewijze verhuur liggen.

De volgende criteria zijn van toepassing:

1. Bij een doorbreking van een straat door een zijstraat of kruising van straten worden de panden die om de hoek gelegen zijn niet in de berekening betrokken, en;
2. Bij een doorbreking van een straat door een zijstraat of kruising worden aan de andere kant van de zijstraat of kruising liggende panden niet in de berekening betrokken.

De criteria zijn nader toegelicht in bijlage B bij deze uitvoeringsregels.



B 2.2. Aanvullend afstandscriterium voor woongebouwen met 6 of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot 'woningomzetting' en/of 'herbestemmen naar wooneenheden' bij woongebouwen met 6 of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur, indien tussen twee woningen met kamergewijze verhuur minimaal twee woningen gelegen zijn.

De volgende criteria zijn van toepassing:

1. Er wordt haaks gemeten, en;
2. Er wordt in horizontale en verticale richting gemeten, en;
3. Er wordt boven, onder, links en rechts gemeten.

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

Vastgesteld op 12 juli 2016; in werking getreden op 22 juli 2016

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 m².
- 2) De nieuwe woningen ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 18 m².
- 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 m² 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 m² 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 m².
- 2) De wooneenheden voor kamergewijze verhuur ieder afzonderlijk een verblijfsgebied hebben van minimaal 5 m².
- 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 m² 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 m² 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 m².
- 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 m² 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 m² 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 m².
- 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 m² 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 m² 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 m²;
- c. Niet meer dan twee wooneenheden in de woning gerealiseerd worden of aanwezig zijn.



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

Bron: Nulmeting; actualisatie november 2017

Straatnaam	Maximaal straatpercentage
Aan het Heugemerwater	10%
Acht Zaligheden	20%
Adelbert van Scharnlaan D	10%
Adelbert van Scharnlaan G	10%
Adelbert van Scharnlaan H	10%
Adelbert van Scharnlaan S	10%
Akersteenweg	10%
Anjelierenstraat	10%
Antoon Lipkensstraat	20%
Arrestruwe	10%
Atropabeemd	10%
Bloemenweg	20%
Borgharenweg	10%
Brandenburgerplein	20%
Brandenburgerweg	20%
Burgemeester Lespinassestraat	10%
Cabergerweg	20%
Cassiushof	10%
Cimbalenstraat	10%
Coclersstraat	20%
Concordiastraat	10%
Condéstraat	20%
De Beente	10%
Demertstraat	10%
Dolmansstraat	10%
Dorpsstraat	10%
Eburonenweg	20%
Electronstraat	10%
Frankenstraat	20%
Franquinetstraat	20%
Frans van de Laarstraat	10%
Galileastraat	10%
Galjoenweg	10%
Generaal Marshallaan	20%
Gilles Doyenstraat	10%
Hebronstraat	10%
Jeruzalemweg	10%
Joseph Hollmanstraat	20%
Kantoorweg	10%
Kasteel Bleienbeekstraat	20%
Kasteel Daelenbroeckstraat	20%
Kasteel Schaloenstraat	10%
Keizer Arnulfstraat	20%

Memo

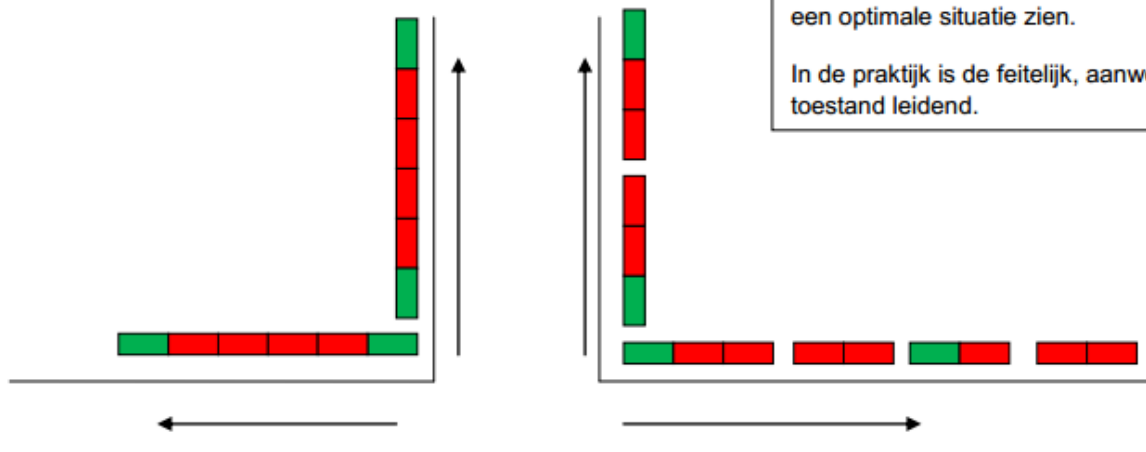


Keurmeestersdreef	10%
Keurmeestersplein	10%
Kolonel Millerstraat	20%
Kolpingstraat	20%
Koning Clovisstraat	20%
Koningsplein flat	20%
Koperslagersdreef	10%
Kremersdreef	10%
Laathofpad	10%
Lochterstraat	10%
Louis Loyensstraat	20%
Lyonnetstraat	20%
Majellastraat	10%
Malpertuisstraat	10%
Meester Ulrichweg	20%
Melissabeemd	10%
Mimosabeemd	10%
Momersruwe	10%
Nassaulaan	20%
Nijverheidsweg	10%
Orleansplein	20%
Oude Smeermaeserweg	10%
Overste Lockettstraat	20%
Ovidiushof	10%
Pelikaanstraat	10%
Populierweg	10%
President Kennedyplein	10%
Prinsenlaan	20%
Raadhuisstraat	10%
Renier Nafzgerstraat	20%
Schaapbroekweg	10%
Schaliedekkersdreef	10%
Schepen de Wicstraat	10%
Secretaris Waberstraat	10%
Speciedonk	10%
Steegstraat	10%
Sterre der Zeestraat	10%
Tinnegietersdreef	10%
Tischbeinstraat	20%
Touwslagersdreef	10%
Wanstraat	10%
Wethouder van Caldenborghlaan	10%
Wijngaardstraat	10%
Wolkammersdreef	10%



BIJLAGE B Afstandscriterium

Voorbeeld behorende bij B 2.1
Wijze van meten op straatniveau



Betreffende voorbeelden beelden de wijze van meten uit.

De weergegeven voorbeelden laten een optimale situatie zien.

In de praktijk is de feitelijk, aanwezige, toestand leidend.

Voorbeeld 1 behorende bij B 2.2
Wijze van meten in een woongebouw



Voorbeeld 2 behorende bij B 2.2
Wijze van meten op straatniveau, mét een woongebouw



Memo



Samenvatting

Het college stemt in met de beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerp facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting. Het voorontwerp facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting heeft met ingang van 24 februari 2017 tot en met 6 april 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een achttal inspraakreacties ingediend. Vrijwel alle binnengekomen reacties gaan niet over het in het facetbestemmingsplan opgenomen verbod tot splitsen en omzetten, maar over het onderliggende beleid van juli 2016. Dit beleid staat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet ter discussie. Niettemin worden de binnengekomen reacties integraal van commentaar voorzien. De ingekomen inspraakreacties geven geen aanleiding tot aanpassing.

Beslispunten

1. Instemmen met de beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerp facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting
2. De raad met bijgaande raadsinformatiebrief te informeren.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 30 mei 2017:

Conform.



1. Aanleiding

Het voorontwerp facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting heeft met ingang van 24 februari 2017 tot en met 6 april 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is een achttal inspraakreacties ingediend.

2. Context

Op 20 december 2016 is het voorontwerp facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting ter besluitvorming aan u voorgelegd. Korthedshalve wordt volstaan te verwijzen de daarbij behorende collegenota.

3. Gewenste situatie

Nadat op 20 december 2016 het voorontwerp facetbestemmingsplan aan u is voorgelegd, heeft vervolgens het voorontwerp zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een achttal inspraakreacties ingediend. Vrijwel alle binnengekomen reacties gaan niet over het in het facetbestemmingsplan opgenomen verbod tot splitsen en omzetten, maar over het onderliggende beleid van juli 2016. Dit beleid staat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet ter discussie. Niettemin worden de binnengekomen reacties integraal van commentaar voorzien.

Om er voor te zorgen dat Maastricht haar aantrekkelijkheid als woonstad behoudt, voor alle verschillende bewonersgroepen met verschillende leefpatronen, dient concentratie van kamergewijze verhuur te worden tegengegaan en dienen kleinere woningen behouden te blijven. Vanaf de inwerkingtreding van het facetbestemmingsplan geldt een stadsbreed verbod tot woningsplitsing en woningomzetting waarvan door middel van een buitenplanse ruimtelijke procedure -aan de hand van de Woonprogrammering Maastricht d.d. 27 september 2016 en de uitvoeringsregels "splitsen en omzetten" zoals vastgelegd bij besluit van 12 juli 2016 en later aangevuld bij besluiten van 14 maart en 18 april 2017- kan worden afgeweken.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Het facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting kan een bijdrage leveren aan een meer effectief gebruik van de bestaande woningvoorraad.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.



6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing.

7. Informatie management en automatisering

Niet van toepassing.

8. Financiën

Door de (ruime) planning wordt voorzienbaarheid gecreëerd ten aanzien van mogelijke toekomstige verzoeken om tegemoetkoming in de schade (zoals bepaald in afdeling 6.1 Wro), daarmee wordt het risico op eventuele planschade geminimaliseerd.

9. Aanbestedingen

Niet van toepassing.

10. Participatie tot heden

Het voorontwerp heeft ter inzage gelegen en iedereen heeft de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen.

11. Voorstel

1. Instemmen met de beantwoording van de inspraakreacties op het voorontwerp
facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting
2. De raad met bijgaande raadsinformatiebrief te informeren.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

In het eerste kwartaal 2018 wordt het ontwerp facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting ter inzage gelegd.

Inspraakreacties Voorontwerp facetbestemmingsplan “Woningsplitsing en woningomzetting”

Inleiding

Op 24 februari 2017 heeft het college van Burgemeester en Wethouders het voorontwerp facetbestemmingsplan “Woningsplitsing en woningomzetting” voor inspraak ter inzage gelegd. De reactietermijn sloot op 6 april 2017. Er zijn 8 reacties binnengekomen. Deze worden in deze notitie van commentaar voorzien.

Vrijwel alle binnengekomen reacties gaan niet over het in het facetbestemmingsplan opgenomen verbod tot splitsen en omzetten, maar over het achterliggende beleid. Dit beleid staat in het kader van deze bestemmingsplanprocedure niet ter discussie. Niettemin worden de binnengekomen reacties integraal van commentaar voorzien.

1. Inhoud reactie

Verzocht wordt ook voor het Jekerkwartier een maximumnorm (van 20% of lager) voor kamergewijze verhuur te hanteren.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Het huidige beleid op basis waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, is recent na een intensief proces met stakeholders en de gemeenteraad tot stand gekomen. Om diverse redenen is er voor gekozen om voor het stadscentrum geen maximumnorm voor kamergewijze verhuur te hanteren. Eind 2018 zullen de effecten van het totale beleid voor splitsen en omzetten -onder meer aan de hand van de verleende afwijkingen- worden geëvalueerd. Daarbij zullen ook de hoogte en de reikwijdte van de maximumnormen voor kamergewijze verhuur per straat worden onderzocht.

2. Inhoud reactie

Verzocht wordt ook voor het Jekerkwartier een maximumnorm (van 20% of lager) voor kamergewijze verhuur te hanteren.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Het huidige beleid op basis waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, is recent na een intensief proces met stakeholders en de gemeenteraad tot stand gekomen. Om diverse redenen is er voor gekozen om voor het stadscentrum geen maximumnorm voor kamergewijze verhuur te hanteren. Eind 2018 zullen de effecten van het totale beleid voor splitsen en omzetten -onder meer aan de hand van de verleende afwijkingen- worden geëvalueerd. Daarbij zullen ook de hoogte en de reikwijdte van de maximumnormen voor kamergewijze verhuur per straat worden onderzocht.

3. Inhoud reactie

Bezwaar wordt gemaakt tegen alle regels in het voorontwerp die verdere uitbreiding van kamergewijze verhuur in het gebied van de binnenstad mogelijk maken. De volgende vragen worden gesteld:

1. Is het college met ons van mening dat de stadsfunctie "vaste bewoning" (i.t.t. passantenbewoning) in de binnenstad in té grote mate wordt aangetast door deze ontwikkelingen?
2. Is het college met ons van mening dat het voorontwerp veel meer aandacht moet geven aan de bescherming van vaste bewoning in de binnenstad die naast andere ontwikkelingen door woningsplitsing en woningomzetting niet nóg meer mag worden aangetast?
3. Is het college met ons van mening dat gezien de al aanwezige hoge percentages van kamergewijze verhuur in de binnenstad in de uitvoeringsregels voor alle straten in de binnenstad het maximumpercentage voor uitbreiding op 0 gesteld moet worden?
4. Is het college met ons van mening dat alle regels in het voorontwerp, die een verdere toename van kamergewijze verhuur in de binnenstad mogelijk maken, moeten worden vervangen door regels die uitbreiding van kamergewijze verhuur in de binnenstad uitsluiten?
5. Mogen wij ervan uitgaan dat u de stadsfunctie "vast wonen" in de binnenstad substantieel sterker zult beschermen en stimuleren in het nog op te stellen ontwerpbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting?

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Met de onder dit facetbestemmingsplan liggende beleidsregels is een verdere toename van splitsen en omzetten van woningen beperkt mogelijk en aan stringente regels gebonden. Ook in de binnenstad. In beginsel mogen woningen niet worden gesplitst of omgezet. Alleen onder strikte voorwaarden kan een ontheffing worden verleend voor grotere woningen. Kleinere woningen mogen dus niet worden gesplitst. Een verdere toename van kamergewijze verhuur door omzetting van bestaande woningen is daarnaast sterk beperkt door het door de gemeenteraad in september 2016 vastgestelde programma studentenhuisvesting. In dit programma is tevens vastgelegd dat het merendeel van de verwachte toename van de studentenaantallen wordt opgevangen met de realisatie van enkele grootschalige complexen buiten de woonbuurten (Carré, Studenthotel, voormalig Bonnefantencollege).

De doelstelling van dit facetbestemmingsplan is geenszins om het totale woonbeleid voor de binnenstad planologisch te regelen. Het gaat alleen om het fenomeen van het splitsen en omzetten van bestaande woningen aan banden te leggen.

Andere vormen van -tijdelijk- wonen zijn al of worden in de nabije toekomst zo nodig gereguleerd. Zo heeft Maastricht sinds 2013 een facetbestemmingsplan short stay. Hiermee is kortdurende verhuur (minimaal 1 maand, maximaal 1 jaar) mogelijk onder de woonfunctie. Tijdelijke verhuur korter dan één maand is voor panden met een woonfunctie verboden.

Via het hotelbeleid is vestiging van nieuwe hotels en uitbreiding van bestaande hotels ook aan strikte regels gebonden.

In het algemeen geldt dat wordt gestreefd naar behoud van de woonfunctie in de binnenstad. Dit is al jaren bestendig beleid. Maar tegelijkertijd kan en wil het gemeentebestuur de ogen niet sluiten voor de ontwikkelingen op de (woning-)markt. Teneinde aan de ene kant een bijdrage te leveren aan het behoud van kleinere (lees: betaalbare) woningen en aan de andere kant ruimte te laten voor vernieuwing en differentiatie van de woningvoorraad, heeft zij ervoor gekozen alleen een stadsbreed geldend verbod tot woningsplitsing en woningomzetting (zonder binnenplanse mogelijkheid tot afwijking) in te voeren voor kleinere woningen.

Naast planologische maatregelen zet de gemeente ook op andere vlakken in op integratie van bevolkingsgroepen en preventie van overlast. Hiertoe is in het kader van het Uitvoeringsprogramma Student en Stad een pakket aan maatregelen ontwikkeld. Het kort geleden vanuit de particuliere verhuursector gelanceerde Keurmerk kamerverhuur is daarvan een goed voorbeeld, dat inmiddels ook landelijk aandacht heeft gekregen.

In antwoord op de gestelde vragen:

1. De ontwikkelingen van de afgelopen jaren zijn aanleiding geweest het beleid voor splitsen en omzetten van woningen aan te passen. Met de huidige beleidsregels is een verdere toename van splitsen en omzetten maar beperkt mogelijk en aan stringente regels gebonden. Ook in de binnenstad. Dit beleid levert hiermee een maximale bijdrage aan het evenwicht tussen verschillende (woon-)functies in de binnenstad.
2. Nee. Dit facetbestemmingsplan is daarvoor niet het geëigende instrument. Zie de bovenstaande algemene opmerkingen over de specifieke functie van het facetbestemmingsplan "Woningsplitsing en woningomzetting".
3. Nee.
4. Nee.
5. Niet via dit facetbestemmingsplan en het daaronder liggende beleid voor splitsen en omzetten. Hiermee wordt vanuit dit beleid een substantiële en afdoende bijdrage geleverd aan het behoud van voldoende woningen voor "vaste bewoning". Via een samenstel van maatregelen bewaakt het gemeentebestuur het evenwicht tussen de verschillende (woon-)functies in de binnenstad. En in fysieke zin stimuleert de gemeente het "vast wonen" in de binnenstad door de ontwikkeling van woningbouw op diverse plekken (bijvoorbeeld het Belvédère-gebied (Lindenkruis, Sphinxterrein), Klevarie, Looiershof).

1. Inhoud reactie

Verzocht wordt de regels voor het gebied binnen de singels (de binnenstad en de kwartieren) gelijk te trekken met de regels buiten de singels voor andere buurten. Zonder deze gelijkstelling vreest men dat de druk op de binnenstad en de kwartieren nog verder zal toenemen. Het onderscheid wordt als onterecht en discriminatoir ervaren en wordt in strijd geacht met de Structuurvisie Maastricht 2030, de Structuurvisie Binnenstad en de uitkomsten van de inventarisatie uit 2016.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Met de onder dit facetbestemmingsplan liggende beleidsregels is een verdere toename van splitsen en omzetten beperkt mogelijk en aan stringente regels gebonden. Ook in de binnenstad. In beginsel mogen woningen niet worden gesplitst of omgezet. Alleen onder strikte voorwaarden kan een ontheffing worden verleend voor grotere woningen. Kleinere woningen mogen dus niet worden gesplitst. Een verdere toename van kamergewijze verhuur door omzetting van bestaande woningen is daarnaast sterk beperkt door het door de gemeenteraad in september 2016 vastgestelde programma studentenhuisvesting. In dit programma is tevens vastgelegd dat het merendeel van de verwachte toename van de studentenaantallen wordt opgevangen met de realisatie van enkele grootschalige complexen buiten de woonbuurten (Carré, Studenthotel, voormalig Bonnefantencollege).

In het stedelijk ruimtelijk beleid (woonmilieukaart Structuurvisie 2030) worden drie woonmilieus onderscheiden (centrumstedelijk, stedelijk en stadsrand). Deze milieus hebben elk een eigen profiel qua functiemenging, opbouw van de bevolking en opbouw van de woningvoorraad. Deze driedeling is uitgangspunt geweest voor het beleid voor splitsen en omzetten en is doorgetrokken naar de mate waarin kamergewijze verhuur als passend in een bepaald woonmilieu wordt ervaren. Er is dus doelbewust, conform de Structuurvisie 2030, onderscheid gemaakt in verschillende woonmilieus. Van strijdigheid met deze is dan ook geen sprake. De uitkomsten van de inventarisatie uit 2016 zijn bewust niet leidend geweest bij het bepalen van de maximumpercentages.

Van strijdigheid met de Binnenstadsvisie is evenmin sprake. In deze visie wordt een middenweg gekozen tussen enerzijds geen studentenwoningen meer toe te laten en anderzijds dit geheel vrij te laten. Gezien het voorgaande moge duidelijk zijn dat er geen sprake van het geheel vrijlaten van studentenhuisvesting, zoals in de inspraakreactie wordt gesteld. Met het huidige beleid dat een scherpe kwantitatieve en kwalitatieve sturing inhoudt, wordt een evenwicht gevonden tussen enerzijds sturen en anderzijds loslaten.

Een maximumnorm -hoe hoog of laag deze ook is- moet niet los worden gezien van de andere beleidsinstrumenten. Het verbod op splitsen en omzetten van kleine woningen, het op stedelijk niveau beperken van een verdere toename van kamergewijze verhuur, de gemaakte beleidskeuze om een groot deel van de verdere groei van studentenhuisvesting te realiseren in grootschalige

complexen buiten de woonbuurten, de kwalitatieve eisen voor het bergen van afval en het stallen van fietsen. Dit zijn allemaal maatregelen die een beheerste kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van kamergewijze verhuur garanderen. De vrees voor een groei van de discrepantie tussen binnenstad en overige gebieden deelt het college dan ook niet. De voor eind 2018 aangekondigde evaluatie zal uitwijzen welke ontwikkelingen zich feitelijk zullen gaan voordoen. Aan de hand van die evaluatie zal worden bezien of een andere normering en/of gebiedsindeling wenselijk is.

5. Inhoud reactie

Onduidelijk is waarom er geen quotum wordt gesteld voor de binnenstad. Gevreesd wordt dat de discrepantie tussen gebieden met en zonder quotum nog groter zal worden. Grondgebonden woningen worden in tegenstelling tot de regels nog steeds gesplitst.

Tafelstraat 16-18 wordt genoemd als pand waar de gemeente ten onrechte toestemming voor woningsplitsing heeft gegeven.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Er is wel degelijk een quotum voor de binnenstad. Het stedelijk quotum 40-40-40 van de woonprogrammering geldt stadsbreed, dus ook voor de binnenstad. Dit aantal is zeer klein in vergelijking tot de omvang van de stedelijke woningvoorraad en de huidige dynamiek in de woningmarkt. Vertaald in aantal woningen: per jaar kunnen er stadsbreed ca. 20 woningen worden gesplitst en ca. 8 woningen worden omgezet naar kamerverhuur (totaal 28 woningen, ofwel 0,04% van de totale woningvoorraad per jaar).

Naast dit quotum is er voor kamergewijze verhuur een maximumnorm per straat vastgelegd. Voor de binnenstad is dit 100%. De motivatie voor het niet opnemen van een lagere maximumnorm voor de binnenstad is opgenomen in het collegebesluit van juli 2016. Er worden in het stedelijk ruimtelijk beleid en het woonbeleid (woonmilieukaart Structuurvisie 2030) drie woonmilieus onderscheiden (centrumstedelijk, stedelijk en stadsrand) met elk een eigen profiel qua functiemenging, opbouw bevolking en opbouw woningvoorraad. Er is doelbewust onderscheid gemaakt in verschillende woonmilieus.

De binnenstad en de kwartieren worden tot het centrumstedelijke woonmilieu gerekend. Gezien het multifunctionele karakter van de binnenstad en de belangstelling van diverse bewonersgroepen voor het wonen in dergelijke woonmilieus en de gevolgen hiervan voor de gewenste opbouw van de woningvoorraad wordt hier geen maximum gesteld aan het aandeel kamerverhuur in een straat. In de andere woonmilieus ligt de nadruk meer of uitsluitend op de woonfunctie en is het profiel van woningzoekenden minder gedifferentieerd.

De maximumnorm per straat moet niet los worden gezien van de andere beleidsinstrumenten. Het verbod op splitsen en omzetten van kleine woningen, het op stedelijk niveau beperken van een verdere toename van kamergewijze verhuur, de gemaakte beleidskeuze om een groot deel van verdere groei van studentenhuisvesting te realiseren in grootschalige complexen buiten de woonbuurten, de kwalitatieve eisen voor bijvoorbeeld afval en fietsen. Dit zijn allemaal maatregelen die een beheerste kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van kamergewijze verhuur garanderen. De vrees voor een groei van de discrepantie tussen binnenstad en overige gebieden deelt het college dan ook niet. De voor eind 2018 aangekondigde evaluatie zal uitwijzen welke ontwikkelingen zich feitelijk zullen gaan voordoen. Aan de hand van die evaluatie zal worden bezien of een andere normering en/of gebiedsindeling wenselijk is.

Van een totaalverbod van splitsen of omzetten van grondgebonden woningen is vóór het nieuwe beleid van 2016 en vóór onderhavig facetbestemmingsplan geen sprake geweest. Tot die tijd gold het "ja, mits, c.q. het nee,tenzij"-regime. Onder voorwaarden was splitsen of omzetten van woningen wel mogelijk.

Met het beleid van 2016 is er een totaalverbod op het splitsen van kleinere woningen (< 110 m²) gekomen. Dat er sinds die tijd kleinere woningen zouden zijn gesplitst of omgezet, is het college niet bekend. Er zijn in ieder geval -m.u.v. legalisaties- geen vergunningen voor verleend.

Wat betreft de vergunningaanvraag voor de Tafelstraat 16-18: deze aanvraag is ingetrokken. Er is dus geen vergunning verleend voor het splitsen of omzetten van dit pand.

Het college streeft naar behoud van grondgebonden woningen in de binnenstad. Maar tegelijkertijd kan en wil het college de ogen niet sluiten voor de ontwikkelingen op de (woning-)markt. Teneinde aan de ene kant een bijdrage te leveren aan het behoud van kleinere (lees betaalbare) woningen in de binnenstad en aan de andere kant ruimte te laten voor vernieuwing en differentiatie van de woningvoorraad in de binnenstad, heeft zij ervoor gekozen alleen een totaalverbod in te voeren voor kleinere woningen.

6. Inhoud reactie

Onduidelijk is waarom er geen quotum wordt gesteld voor de binnenstad. Gevreesd wordt dat de discrepantie tussen gebieden met en zonder quotum nog groter zal worden. Men vraagt zich af waarom de gemeente hier nu toe besluit terwijl er een onderzoek loopt naar het aantal kamerverhuurpanden en zou over de uitkomsten graag voor besluitvorming overleg hierover voeren. Verzocht wordt om een maximum van 20% en het verbod op het splitsen van grondgebonden woningen en de bijzondere aandacht voor monumenten te handhaven.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Voor kamergewijze verhuur is een maximumnorm per straat vastgelegd. Voor de binnenstad is dit 100%. De motivatie voor het niet opnemen van een lagere maximumnorm voor de binnenstad is opgenomen in het collegebesluit van juli 2016. Ter voorbereiding van dit besluit zijn diverse partijen gehoord, waaronder de buurtorganisaties. Het college heeft mede op basis van deze inbreng een afweging gemaakt. Er worden in het stedelijk ruimtelijk en woonbeleid (woonmilieukaart Structuurvisie 2030) drie woonmilieus onderscheiden (centrumstedelijk, stedelijk en stadsrand) met elk een eigen profiel qua functiemenging, opbouw bevolking en opbouw woningvoorraad. Er is doelbewust onderscheid gemaakt in verschillende woonmilieus.

De binnenstad en de kwartieren worden tot het centrumstedelijke woonmilieu gerekend. Gezien het multifunctionele karakter van de binnenstad en de belangstelling van diverse bewonersgroepen voor het wonen in dergelijke woonmilieus en de gevolgen hiervan voor de gewenste opbouw van de woningvoorraad wordt hier geen maximum gesteld aan het aandeel kamerverhuur in een straat. In de andere woonmilieus ligt de nadruk meer of uitsluitend op de woonfunctie en is het profiel van woningzoekenden minder gedifferentieerd.

De maximumnorm per straat moet overigens niet los worden gezien van de andere beleidsinstrumenten. Het verbod op splitsen en omzetten van kleine woningen, het op stedelijk niveau beperken van een verdere toename van kamergewijze verhuur, het mogelijk maken een deel van de woningvraag te realiseren in grootschalige complexen buiten de woonbuurten, de kwalitatieve eisen voor bijvoorbeeld afval en fietsen. Dit zijn allemaal maatregelen die een beheerste kwantitatieve en kwalitatieve ontwikkeling van kamergewijze verhuur garanderen. De vrees voor een groei van de discrepantie tussen binnenstad en overige gebieden delen wij dan ook niet. De voor eind 2018 aangekondigde evaluatie zal uitwijzen welke ontwikkelingen zich feitelijk zullen gaan voordoen. Aan de hand van die evaluatie zal worden bezien of een andere normering of gebiedsindeling wenselijk is.

De volgorde van stappen is anders dan wordt geschetst. De volledige nulmeting is in maart 2017 afgerond, waarna de besluitvorming van het collegebesluit van 18 april 2017 is opgestart. Er was en is geen aanleiding om hier specifiek met de bewoners van het Jekerkwartier over in gesprek te gaan, aangezien de nulmeting geen gevolgen heeft voor het beleid voor de binnenstad en de kwartieren.

7. Inhoud reactie

Gevraagd wordt de politieke en bestuurlijke prioriteit te leggen bij de permanente inwoners van de stad. De stapeling van diverse ontwikkelingen doet een te grote aanslag op de leefbaarheid van de binnenstad. En omwonenden worden te weinig betrokken bij de ontwikkelingen.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Bovendien strekt deze inspraakreactie veel verder dan alleen het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen. In het kader van dit facetbestemmingsplan wordt volstaan met de

constatering dat er vanuit het woonbeleid, i.c. het beleid voor het splitsen en omzetten van bestaande woningen, het maximale is gedaan om een evenwicht te vinden tussen behoud van voldoende leefbaarheid enerzijds en de noodzaak van vernieuwing/aanpassing van de woningvoorraad anderzijds. De verdere groei van de studentenaantallen wordt grotendeels opgevangen in grootschalige complexen buiten de woonbuurten/woonstraten en het splitsen of omzetten van woningen is aan stringente kwantitatieve en kwalitatieve normen gebonden. Dus ja, de gemeente faciliteert deze groei, maar beschermt daarbij de woonbuurten.

Bewoners in Maastricht is ruim de gelegenheid geboden zich uit te spreken over deze ontwikkelingen, onder andere ten tijde van de voorbereiding van de Structuurvisie 2030. Het beleid voor het splitsen en omzetten van woningen is tot stand gekomen na een uitgebreide consultatie van betrokken partners in de stad (onder meer buurtorganisaties, verhuurders, pandeigenaren, universiteit en studenten). Bewoners hebben de mogelijkheid gekregen om ten overstaan van de gemeenteraad hun mening te uiten in meerdere Stadsrondes. De uitkomsten daarvan heeft het college betrokken bij haar besluitvorming.

8. Inhoud reactie

Aandacht wordt gevraagd voor de in de ogen van de Buurtraad te lange termijn van voorzienbaarheid. Gevraagd wordt deze in te korten tot een half jaar. Gesteld wordt dat de gehanteerde termijn van één jaar ongeloofwaardig overkomt en de vraag wordt gesteld wanneer er einde komt aan het legaliseren van gesplitste of omgezette panden.

Reactie gemeente

Met de ter inzage legging van dit bestemmingsplan staat alleen het daarin opgenomen planologisch stadsbreed geldende verbod tot woningsplitsing en woningomzetting open voor inspraak. De inspraakreactie heeft hier geen betrekking op. Het onderliggende beleid op grond waarvan afwijkingen kunnen worden verleend, maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan en staat daarom nu niet ter discussie.

Het college heeft, mede op basis van extern juridisch advies, besloten een termijn van één jaar te hanteren om er zeker van te zijn dat er voldoende voorzienbaarheid wordt gecreëerd. Voorzienbaarheid dient gecreëerd te worden door het daartoe bevoegde bestuursorgaan. De hier bedoelde voorzienbaarheid -verbandhoudende met het verbod dat in werking treedt bij vaststelling van het bestemmingsplan- kan niet gecreëerd worden door het beleid van juli 2016 van het college van burgemeester en wethouders. Het vaststellen van een bestemmingsplan met een daarin opgenomen verbod is immers een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Met betrekking tot het legaliseringstraject wordt het volgende opgemerkt. Bestaande situaties zijn de situaties waarbij de woningsplitsing of woningomzetting op de peildatum 21 mei 2013 aantoonbaar als zodanig in gebruik was. Alle andere situaties zijn nieuwe situaties. De nieuwe situaties worden voor wat betreft het in aanmerking komen voor woningsplitsing of woningomzetting volledig getoetst aan het gewijzigde beleid splitsen en omzetten d.d. 12 juli 2016 en de daarop gemaakte aanvullingen (collegebesluiten van 14 maart en 18 april 2017).

Gedurende de overgangperiode (de periode tot de ter inzage legging door de Raad van het vastgestelde facetbestemmingsplan, voorzien voor mei/juni 2018) geldt voor de bestaande situaties

(aantoonbaar op 21 mei 2013) het gewijzigde beleid splitsen en omzetten d.d. 12 juli 2016 evenwel met uitzondering van de eisen "minimum grootte van 110m² van de te splitsen of om te zetten woning" en "afwentelingovereenkomst inzake financiële aansprakelijkheid voor mogelijke planschade". Vanaf de ter inzage legging door de Raad van het vastgestelde facetbestemmingsplan geldt ook voor de bestaande situaties het volledig gewijzigde beleid splitsen en omzetten d.d. 12 juli 2016.

Kortom, het legaliseringstraject van zogenaamde bestaande situaties blijft te allen tijde doorlopen. Tot het moment van de ter inzage legging door de Raad gelden evenwel niet alle eisen uit het beleid van 12 juli 2016, na de ter inzage legging door de Raad gelden wel alle eisen uit het beleid.

De termijn voor het creëren van voorzienbaarheid van één jaar is gebaseerd op ingewonnen juridisch advies. Ter zake termijnen korter dan één jaar is de jurisprudentie niet eenduidig. Teneinde op dit punt geen risico te lopen, is er voor gekozen het juridisch advies ter zake te volgen en een termijn van één jaar te hanteren.

