

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	2
Artikel 1 Begrippen	2
<hr/>	
Hoofdstuk 2 Algemene regels	4
Artikel 2 Van toepassing verklaring	4
Artikel 3 Verbod woningsplitsing	4
Artikel 4 Verbod woningomzetting	5
Artikel 5 Hospes/hospitaregeling	6
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	6
<hr/>	
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	7
Artikel 7 Overgangsrecht	7
Artikel 8 Slotregel	7

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting', met identificatienummer NL.IMRO.0935.bpwonsplitwonomzet-owo1 van de gemeente Maastricht.

1.2 bestemmingsplan:

de geografisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 gebouw:

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

1.4 hospes/hospitaregeling:

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.

1.5 huishouden:

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen, met de intentie om zelfstandig, bestendig, voor onbepaalde tijd, in gezinsverband of in een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband te wonen. Een wooneenheid (voor kamergewijze verhuur) dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.6 kamergewijze verhuur:

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.

1.7 woning:

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

1.8 woningomzetting:

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.

1.9 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.

1.10 wooneenheid (voor kamergewijze verhuur):

een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met woonfunctie ten behoeve van kamergewijze verhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gezamenlijk

gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Van toepassing verklaring

Het voorliggende facetbestemmingsplan is van toepassing op alle bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Maastricht. Alle eerder vigerende bepalingen in regels van bestemmingsplannen met betrekking tot woningsplitsing, woningomzetting, kamerverhuur en hospes/hospitaregeling komen te vervallen, inclusief de daarbij behorende relevante begripsbepalingen. Overige bepalingen/regels blijven onverkort van toepassing

Artikel 3 Verbod woningsplitsing

Woningsplitsing is verboden op de gronden met de volgende bestemmingen binnen alle geldende bestemmingsplannen:

- Wonen;
- Wonen - 1;
- Wonen - 2;
- Woondoeleinden;
- Woongebied;
- Landgoed;
- Centrum;
- Centrumdoeleinden;
- Gemengd;
- Gemengd-1;
- Gemengd-2;
- Gemengd-3;
- Gemengd gebied.

Artikel 4 Verbod woningomzetting

Woningomzetting is verboden op de gronden met de volgende bestemmingen binnen alle geldende bestemmingsplannen:

- Wonen;
- Wonen - 1;
- Wonen - 2;
- Woondoeleinden;
- Woongebied;
- Landgoed;
- Centrum;
- Centrumdoeleinden;
- Gemengd;
- Gemengd-1;
- Gemengd-2;
- Gemengd-3;
- Gemengd gebied.

Artikel 5 Hospes/hospitaregeling

5.1 Van toepassing verklaring

De hospes/hospitaregeling is van toepassing op de gronden met de volgende bestemmingen binnen alle geldende bestemmingsplannen:

- Wonen;
- Wonen - 1;
- Wonen - 2;
- Woondoeleinden;
- Woongebied;
- Landgoed;
- Centrum;
- Centrumdoeleinden;
- Gemengd;
- Gemengd-1;
- Gemengd-2;
- Gemengd-3;
- Gemengd gebied.

5.2 Hospes/hospitaregeling

Wooneenheden (voor kamerverhuur) in een woning zijn uitsluitend toegestaan indien:

- a. sprake is van een hospes/hospita;
- b. de wooneenheden (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m²;
- c. niet meer dan twee wooneenheden (voor kamerverhuur) in een woning gerealiseerd worden.

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig, in afwijking van het bepaalde onder a., een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het bepaalde onder a. met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'.