



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES  
Mosae Forum 10  
6211 DW Maastricht

Aan de dames en heren,  
leden van de gemeenteraad

POSTADRES  
Postbus 1992  
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP	DATUM	BIJLAGEN
Ontwerp facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'	3 april 2018 Verzonden 05-04-2018	--
BEHANDELD DOOR	TELEFOONNUMMER	ONZE REFERENTIE
PGM (Paul) Tullemans	043 350 4861	2018-09267
E-MAILADRES	FAXNUMMER	UW REFERENTIE
paul.tullemans2@maastricht.nl	--	--

Geachte raadsleden,

Met deze brief informeer ik u over het ter visie leggen van het ontwerp facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'.

Op 3 april 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerp facetbestemmingsplan "Woningsplitsing en woningomzetting". Vanaf 13 april tot en met 24 mei 2018 ligt dit plan zes weken ter inzage. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, VIA Maastricht rubriek 'Thuis in Maastricht' en op de gemeentelijke website. Het ontwerpplan zal raadpleegbaar zijn op de website ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt een papieren exemplaar ter inzage gelegd bij de stadsbalie.

### **Uniforme regeling woningsplitsing**

In oktober 2016 heeft de raad de opdracht gegeven om te starten met de procedure om te komen tot het facetbestemmingsplan. Het voorontwerp facetbestemmingsplan heeft van 24 februari 2017 tot en met 6 april 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn acht inspraakreacties ingediend. De beantwoording van deze inspraakreacties (zie bijlage twee toelichting bestemmingsplan 'nota Beantwoording inspraakreacties') heeft niet geleid tot aanpassing van het facetbestemmingsplan. De ingekomen reacties gaan namelijk niet over het in het facetbestemmingsplan opgenomen verbod tot woningsplitsen en -omzetten, maar over het onderliggend beleid.

Het ontwerp van het facetbestemmingsplan wordt nu, één jaar na publicatie van het voorontwerp, ter inzage gelegd. Door deze ruime planning wordt niet alleen voldoende tijd geboden aan pandeigenaren om kennis te nemen van de nieuwe regels en eventueel actie te ondernemen, maar wordt tevens voorzienbaarheid gecreëerd ten aanzien van mogelijke toekomstige verzoeken om tegemoetkoming in de schade.

### **Woon- en leefklimaat**

Met dit facetplan wordt ervoor gezorgd dat in alle gevallen aan dezelfde regels moet worden getoetst en worden de mogelijkheden tot het realiseren van kamergewijze verhuur gereguleerd. Hiermee willen we zorgen voor een evenwichtige verdeling en een prettige woonomgeving voor iedereen. Op dit moment zijn de mogelijkheden voor woningsplitsing en woningomzetting niet in alle bestemmingsplannen op gelijke wijze vastgelegd, waardoor niet in alle gevallen getoetst kan worden aan de Woonprogrammering Maastricht, het beleid "splitsen en omzetten van woningen" en de



DATUM  
27 maart 2018

uitvoeringsregels. Met het facetplan “Woningsplitsing en woningomzetting” wordt geen nieuw beleid vastgesteld, maar wordt ervoor gezorgd dat in alle gevallen aan dezelfde regels kan worden getoetst.

### **Overgangsregeling/legalisatietermijn**

Als uitgangspunt voor bestaande situaties van kamerverhuur geldt de peildatum 21 mei 2013 (datum van het amendement woningsplitsing en kamerverhuur). De periode waarin legalisatie van bestaande situaties van woningsplitsing en kamerverhuur mogelijk is, is gekoppeld aan de datum van de terinzagelegging van het door de gemeenteraad vastgestelde facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting (naar verwachting 3e kwartaal 2018).

Tot aan het moment van terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt bij de legalisering van bestaande situaties alleen getoetst aan de kwalitatieve eisen. Daarna wordt het overgangsregime voor bestaande situaties aangescherpt en zullen bij legalisatie van bestaande situaties dezelfde eisen worden gesteld als bij aanvragen voor nieuwe situaties. Dan gaat ook de eis van 110m<sup>2</sup> en de afwentelingsovereenkomst voor planschade gelden. De minimumgrootte zal de mogelijkheden voor legalisatie van kleinere gesplitste of omgezette woningen beperken.

### **Gelijktijdige vaststelling beheersverordening**

Het voorliggend plangebied omvat alle gronden binnen de gemeente Maastricht waarop bestemmingsplannen van kracht zijn. De gemeente Maastricht heeft voor haar grondgebied hoofdzakelijk bestemmingsplannen vastgesteld maar beschikt ook over vijf beheersverordeningen. De beheersverordening is een ruimtelijk plan met een andere wettelijke grondslag en doorloopt daarom een andere (kortere) procedure: geen ontwerpplan ter inzage maar rechtstreekse vaststelling door de gemeenteraad. Om een uniforme, gemeentebrede regeling te creëren worden zowel het facetbestemmingsplan als de facetbeheersverordening ‘Woningsplitsing en woningomzetting’ gelijktijdig ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.

### **Proces**

Nadat de termijn van zes weken is verstreken, worden eventueel ingekomen zienswijzen beoordeeld en wordt het facetbestemmingsplan en de facetbeheersverordening ter vaststelling aan u voorgelegd. Na vaststelling wordt het plan nogmaals zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Ik hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Maastricht,

De Secretaris,

De Burgemeester,