



Samenvatting

De gemeente stelt vier beleidsregels vast; de beleidsregels voor de vestiging van permanente tiny houses, de beleidsregels voor het omzetten van bedrijfswoningen naar reguliere woningen bij duurzame bedrijfsbeëindiging, de beleidsregels voor tijdelijke woningen en de stratenlijst voor het verminderd compenseren van nieuwbouw. De beleidsregels verduidelijken in welke gevallen bij een plan voor woningbouw compensatie (financieel of op andere wijze) noodzakelijk is en in welke gevallen niet en geven de straten aan waarvoor minder compensatie geldt. Ze komen voort uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL) van september 2016. De SVWZL bevat uitvoeringsafspraken en instrumenten om een kwalitatief goede en evenwichtige woningmarkt te bewerkstelligen. Kortom, de juiste woningen op de juiste plek.

Beslispunten

1. In te stemmen met de bijgevoegde beleidsregels over :

- de vereiste compensatie voor tiny houses bij het ontbreken van een woningbouwtitel;
- het compensatievrij omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning bij duurzame bedrijfsbeëindiging;
- het compensatievrij realiseren van tijdelijke woningen waarvoor een woningbouwtitel ontbreekt, mits voldaan wordt aan de in de notitie gestelde voorwaarden.
- de vaststelling van de straten waarbinnen geen 4 maar 2 harde plannen per nieuwe bouwtitel kunnen worden ingeleverd ter compensatie.

Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 8 mei 2018:

Conform.



1. Aanleiding

In de door de raad vastgestelde Structuurvisie Wonen Zuid Limburg (SVWZL) zijn een aantal beleids- en uitvoeringafspraken vastgelegd. Eén van de uitgangspunten van deze afspraken is om binnen Zuid-Limburg op uniforme wijze uitvoering te geven aan woonbeleid.

Bij de uitvoering van het beleid is een aantal vragen ontstaan over het al dan niet toepassen van compensatie voor bepaalde wooninitiatieven. Om deze vraagstukken uniform te benaderen heeft de werkgroep Wonen Zuid-Limburg, na ambtelijke afstemming in de subregio's, een drietal beleidsregels opgesteld en deze ter instemming voorgelegd aan het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg (BOZL). Deze beleidsregels hebben betrekking op de onderwerpen:

- permanente 'tiny houses';
- het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning in geval van duurzame beëindiging van de bedrijfsvoering;
- het bouwen van tijdelijke woningen;

Voor genoemd BOZL heeft op 1 november 2017 ingestemd met de beleidsregels.

Naast deze beleidsregels zijn er ook afspraken gemaakt in de SVWZL over de wijze van het compenseren van nieuwe plannen. Naast het slopen van bestaande woningen of het onttrekken (bijvoorbeeld door samenvoeging) is één van de compensatiemethoden het schrappen van bestaande harde plancapaciteit in de subregionale woningmarktprogrammering. Deze moet minimaal in de verhouding van 1 : 4 (toe te voegen woning : te schrappen harde plannen) ingezet worden als compensatie voor het nieuwe woningbouwinitiatief. In het geval van een woningbouwinitiatief in een monument (niet zijnde rijksmonument) of beeldbepalend pand wordt volstaan met een compensatie van één woning uit de reeds bestaande harde plancapaciteit in de regionale woningmarktprogrammering. Woningbouwinitiatieven, die leiden tot functieverandering van leegstaand detailhandels-, kantoor-, horeca- of ander bedrijfstvastgoed in aangewezen straten in stads(deel)centra of centra van kernen, kunnen worden gecompenseerd met minimaal 2 woningen uit de harde plancapaciteit. Deze straten of straatgedeelten worden subregionaal vastgesteld en op de schaal van Zuid-Limburg bekrachtigd in het Bestuurlijk Overleg Wonen Zuid-Limburg. Het aantal wordt voor de periode 2016-2020 vastgesteld op maximaal 20 nieuwe woningen per gemeente. De effecten voor de woningmarkt door deze functieverandering worden in 2020 geëvalueerd. Dit kan leiden tot het instellen van een ander maximaal aantal.

De bijgevoegde notitie (B2_Notitie Stratenlijst Maastricht) geeft uitvoering aan de laatste alinea, namelijk het mogelijk maken om in de verhouding 1 (nieuwe woning) op 2 (harde



woningbouwplannen) te compenseren in specifieke aanloop- en centrumstraten in plaats van de reguliere 1 op 4 compensatie. Dit geldt enkel voor functieverandering van commercieel naar wonen.

De regio heeft hiermee ingestemd met als voorwaarden:

- 1 op 1 sloop moet eerst aantoonbaar niet mogelijk zijn;
- iedere stad mag een dergelijke Stratenlijst aandragen;
- het aantal toegevoegde woningen dat door deze Stratenlijst met 1 op 2 mag worden gecompenseerd mag niet meer zijn dan 20 voor de komende vijf jaar.

2. Context

- Provinciaal Omgevingsplan Limburg (POL) 2014
- Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (SVWZL)
- Omgevingsverordening Limburg

3. Gewenste situatie

Er van uitgaande dat een juridische grondslag ontbreekt, is op het bouwen van 'tiny houses', het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning en het bouwen van tijdelijke woningen de SVWZL van toepassing. Gezien het bijzondere karakter van deze woninginitiatieven en gelet op het feit dat hierover niets expliciet wordt vermeld in de structuurvisie, ontstaan er vragen over het al dan niet eisen van compensatie hiervoor.

Om deze initiatieven uniform op Zuid-Limburgse schaal te benaderen, wordt hierover het navolgende voorgesteld.

'Tiny house' als permanente woning

Een tiny house is een primaire, volwaardige (kleine) woning, vaak vanuit een filosofische woonbehoefte (eenvoud, minder consumerend, hoge ecologische waarden). Een tiny house is maximaal 50 m², (deels) zelfvoorzienend, van goede kwaliteit en functioneel voor permanente bewoning. Deze woningen worden meestal op een vaste locatie geplaatst, maar kunnen ook mobiel worden geleverd. Vanwege een grotere behoefte naar kleinere huisvesting, de snelle realisatie van dit soort woningen, de lage bouwkosten, een laag energieverbruik en een toenemende behoefte aan duurzaamheid en energiezuinigheid, neemt de vraag naar dit soort woningen toe. Tiny houses zijn bestemd voor bewoning door één persoon of hooguit twee personen.

Vanwege de omvang zijn tiny houses niet geschikt voor het huisvesten van gezinnen. De behoefte naar dit soort woningen komt met name van starters, ouderen en alleenstaanden. De woningen zijn



geschikt voor permanente bewoning en worden op grond van de geldende bouwregelingen dan ook als zodanig beoordeeld.

Voor het bouwen van een tiny house is een omgevingsvergunning vereist als bedoeld in artikel 1, lid 1 onder a van de Wabo. Hierdoor moet de vergunningaanvraag worden getoetst aan de hiervoor geldende regelgeving (bestemmingsplan, Bouwbesluit, bouwverordening, (mits van toepassing) eisen van welstand, en bij een planologische strijdigheid aan milieuzoneringen, externe veiligheid, woon- en leefklimaat, ruimtelijk beleid, waaronder het woonbeleid).

Uniform uitvoeringsvoorstel:

Indien een woningbouwtitel ontbreekt om een (permanent) tiny house te kunnen realiseren, dient deze toevoeging volledig te voldoen aan de compensatieregels zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg.

Omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning bij duurzame bedrijfsbeëindiging

In voorkomende gevallen wordt verzocht om een bestemmingsplanwijziging waarbij de (veelal agrarische) bedrijfsbestemming van het betreffende perceel komt te vervallen met behoud van de aanwezige bedrijfswoning. De SVWZL bepaalt dat er bij een bestemmingsplanwijziging de opgenomen woningbouw gecompenseerd moet worden. Hierbij moet dan wel sprake zijn van een toename van de woningvoorraad en plancapaciteit.

Dit is in deze situaties niet het geval, omdat het feitelijke gebruik reeds jaren bestaat uit reguliere bewoning, maar deze bewoning door milieuwetgeving niet gelegaliseerd kon worden. In het geval de belemmeringen vanuit de milieuwetgeving zijn komen te vervallen, en de bestemmingsplanwijziging zorgt voor een duurzame beëindiging van het bedrijfsmatige gebruik met behoud van een reeds aanwezige woning, is in deze situatie compensatie uitgezonderd. Het aantal feitelijke burgerwoningen blijft daarmee gelijk (immers legalisatie).

Uniform uitvoeringsvoorstel:

In geval een bestemmingsplanwijziging betrekking heeft op het duurzaam beëindigen van de bedrijfsuitvoering op een locatie waarbij de reeds aanwezige woonfunctie behouden blijft, is geen compensatie als vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van toepassing.

Er mag geen sprake zijn van een uitbreiding van de woonfunctie in aantal woningen.

Tijdelijke woning

In de SVWZL wordt geconstateerd, dat in Zuid-Limburg in toenemende mate sprake is van een overschot aan woningen en bouwplannen afgezet tegen de (toekomstige) woningvraag. Het gaat hierbij vaak om woningen van een bepaald type en in een bepaald woonmilieu. Echter, er zijn



situaties denkbaar waarbij er sprake is van een noodzakelijke, tijdelijke toevoeging van één of meerdere woningen ter overbrugging van een tijdelijke huisvestingsbehoefte als gevolg van een acuut en aantoonbaar volkshuisvestelijk belang. Er worden drie situaties onderscheiden:

1. Een korte overbruggingsperiode als gevolg van een calamiteit, zoals (niet-limitatief) brand, aardbeving, waterschade en/of stormschade, waardoor een woning tijdelijk onbewoonbaar is. Er moet een aantoonbare en duidelijke relatie zijn tussen de calamiteit en de behoefte aan de tijdelijke woning (oorzaak en gevolg).
2. Een tijdelijke woning als gevolg van een overbruggingsperiode voor verbouwing van de hoofdwooning. Voorwaarde is, dat de hoofdgebruiker van de tijdelijke woning tevens de hoofdgebruiker is van de nieuw te bouwen woning in de bestaande hoofdbebouwing.
3. Een overbrugging van een tijdelijk tekort aan woningen in een bepaald segment en/of van een bepaald type woningen en/of woningen voor huisvesting van urgente doelgroepen, bijvoorbeeld in het betaalbare huursegment.

Compensatie conform de SVWZL kan in situaties 1 en 2 achterwege blijven onder de volgende voorwaarden:

- De onttrekking van de tijdelijke woning aan de woningvoorraad moet juridisch geborgd zijn.
- Na de overbruggingsperiode zullen de tijdelijke woningen duurzaam worden onttrokken aan de woningvoorraad door deze weer weg te halen.
- De onttrekking, het verwijderen en het terug brengen in oude staat komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- De gemeente waar de tijdelijke woning wordt gerealiseerd is verantwoordelijk voor de handhaving van de tijdelijkheid.
- Verlengen van de tijdelijke status van de tijdelijke woning of het permanent maken ervan is niet toegestaan.

Compensatie conform de SVZWL kan in situatie 3 achterwege blijven onder de volgende voorwaarden:

- De behoefte aan de tijdelijke woningen dient te worden aangetoond, zowel kwantitatief (hoeveel) als kwalitatief (welk soort woningen voor welk type vraag). Bij de kruimelgevallenregeling is dit maximaal 10 jaar.
- De onttrekking van de tijdelijke woning aan de woningvoorraad moet juridisch geborgd.
- Na de overbruggingsperiode zullen de tijdelijke woningen duurzaam worden onttrokken aan de woningvoorraad door deze weer weg te halen.
- De onttrekking van de woning wordt opgenomen in de subregionale programmering.



- De onttrekking, het verwijderen en het terug brengen in oude staat komen volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer.
- De gemeente waar de tijdelijke woning wordt gerealiseerd is verantwoordelijk voor de handhaving van de tijdelijkheid.
- Verlengen van de tijdelijke status van de tijdelijke woning of het permanent maken ervan is niet toegestaan.

De tijdelijke woningen worden bij voorkeur in een bestaand gebouw gerealiseerd. De tijdelijke woningen worden (tijdelijk) meegenomen in de transformatieopgave. Bij de evaluatie van de SVWZL worden de effecten van tijdelijke woningen voor de Zuid-Limburgse woningmarkt meegenomen. Te allen tijde geldt, zoals ook in de SVWZL staat beschreven, dat de gemeente eerst ruimtelijk beoordeelt of zij wil meewerken aan een initiatief voor het plaatsen van tijdelijke woningen. De gemeente Maastricht beraadt zich nog op beleid op het gebied van tijdelijk wonen.

Uniform uitvoeringsvoorstel:

Voor het toevoegen van een tijdelijke woning als gevolg van een calamiteit of een verbouwing (situaties 1 en 2) is geen compensatie zoals vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van toepassing, mits voldaan wordt aan genoemde voorwaarden.

Voor het toevoegen van een tijdelijke woning ter overbrugging van een tijdelijk tekort in een bepaald segment, dan wel bepaald type woning, dan wel bedoeld voor de huisvesting van een urgente doelgroep (situatie 3), is geen directe compensatie als vastgelegd in de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg van toepassing, mits voldaan wordt aan genoemde voorwaarden.

Stratenlijst Maastricht

Er is bij het opstellen van de Stratenlijst gekozen om de uitgangspunten van de Woningprogrammering aan te houden. Het Centrumgebied en de Rustige Stadswijk zijn de woonmilieus waar we nog potentie zien om het aantal woningen uit te breiden (verdichten). Deze 'vlekken' zijn dus onderdeel van de Stratenlijst. Daar staat tegenover dat waar een woonfunctie wordt toegevoegd er mogelijk er een andere functie, zoals horeca of winkels, verdwijnt. Dit is niet op iedere locatie wenselijk.

Vanuit economie gaat de voorkeur uit naar het behouden van winkel/horeca panden in het levendige gebied. In de Visie Binnenstad worden de volgende plekken benoemd als dynamisch en levendig:

- Hartje binnenstad
- Bassin/Sphinx



- Percée
- Wyck-Rechtstraatkwartier
- Plein 1992

De straten die onderdeel uitmaken van deze plekken zijn dan ook niet opgenomen in de Stratenlijst.

Er is overwogen of de ontmoetingsgebieden in de buurten deel zouden moeten uitmaken van de Stratenlijst. Op dit moment is er echter weinig tot geen leegstand in de ontmoetingsgebieden in de woonbuurten. Daarnaast heeft het behouden van winkel/horeca panden in deze ontmoetingsplekken de voorkeur. Ook voormalige ontmoetingsgebieden zijn overwogen. Gelet op de woningprogrammering heeft het uitbreiden van de woningvoorraad in deze gebieden echter niet de voorkeur.

De vanuit deze uitgangspunten opgestelde stratenlijst, zowel een kaart als een lijst van straatnamen, is vermeld in bijlage B2_Notitie Stratenlijst Maastricht.

4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid

Tijdelijke woningen gebruiken als overbrugging van een tijdelijk tekort is een duurzamere oplossing dan woningen op termijn te moeten afbreken. Uit onderzoek (Stec Groep, "Klein Wonen, trend of hype", 2017)) is bovendien naar voren gekomen , dat mensen die kiezen voor een tiny house vaak ook kiezen voor een kleinere ecologische footprint.

5. Effect op de openbare ruimte

Niet van toepassing.

6. Personeel en organisatie

Niet van toepassing

7. Informatiemanagement en automatisering

Niet van toepassing

8. Financiën

niet van toepassing



9. Aanbestedingen

Niet van toepassing

10. Participatie tot heden

De SVWZL is tot stand gekomen door de 18 samenwerkende gemeenten. De in de SVWZL opgenomen compensatieplicht bij “nieuwe” plannen betreffende het bouwen van 'tiny houses', het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning en het bouwen van tijdelijke woningen wordt door middel van de uniforme beleidsregels verduidelijkt. De beleidsregels zijn tot stand gekomen in overleg met de 18 portefeuillehouders.

11. Voorstel

1. In te stemmen met de bijgevoegde beleidsregels over :

- de vereiste compensatie voor tiny houses bij het ontbreken van een woningbouwtitel;
- het compensatievrij omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning bij duurzame bedrijfsbeëindiging;
- het compensatievrij realiseren van tijdelijke woningen waarvoor een woningbouwtitel ontbreekt, mits voldaan wordt aan de in de notitie gestelde voorwaarden.
- de vaststelling van de straten waarbinnen geen 4 maar 2 harde plannen per nieuwe bouwtitel kunnen worden ingeleverd ter compensatie.

12. Uitvoering, evaluatie en vervolg

De beleidsregels worden vastgesteld door het college en treden de dag na publicatie in werking. Ze worden ter inzage gelegd bij het GemeenteLoket.

Wanneer de SVWZL wordt geëvalueerd (gepland voor 2020) worden de uniforme beleidsregels en de regels rondom de stratenlijst ook opnieuw bekeken.

De gemeente Maastricht beraadt zich nog op beleid op het gebied van tijdelijk wonen.