



## **Uitvoeringsregels**

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

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

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

### **Begrippen**

#### Begane grondvloer

Vloer van het gebouw het dichtst gelegen nabij peil.

#### Peil

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

#### Erf

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

#### Gebouw

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

#### Woningoppervlakte (WO)

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

#### *Wijze van meten:*

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

#### Gebruiksoppervlakte (GO)

Gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

#### Verblijfsgebied (VG)

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



### Hoofdverblijf

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

### Huishouden

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

### Parkeernormen

De in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen.

### Woning

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

### Kamergewijze verhuur

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

### Wooneenheid (voor kamergewijze verhuur)

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

### Woningomzetting

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

### Woningsplitsing

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

### Herbestemmen naar woning of wooneenheid

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

### Hospes/Hospita regeling

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



## Afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening

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

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

### A. Woonbeleid / Woningbouwprogramma Stadsniveau

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

### B. Maximumpercentage kamergewijze verhuur straatniveau

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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



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

### C 3. Herbestemmen naar woningen

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

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

### C 4. Herbestemmen naar wooneenheden

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

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



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

#### C 5. Maatwerk

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

#### C 6. Hospes/Hospita regeling

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

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

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

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



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