

Uitvoeringsparagraaf Woonprogrammering Maastricht

Invoeringstermijn

Voorgesteld wordt het nieuwe beleid direct na de vaststelling door de raad te laten ingaan. Dat wil zeggen dat vergunningsaanvragen, die voor de vaststellingsdatum bij de gemeente Maastricht zijn of worden ingediend, zullen worden getoetst aan het 'oude', vigerende beleid; dit blijft ook als de daaruit voortvloeiende omgevingsvergunning onderwerp wordt van een bezwaar- en beroepsprocedure. Vergunningsaanvragen vanaf de vaststellingsdatum worden getoetst aan het nieuwe beleid zoals verwoord in de Woonprogrammering. Hiermee hebben initiatiefnemers voldoende mogelijkheden alsnog een vergunning aan te vragen of te anticiperen op het nieuwe beleid.

Monitoring bouwproductie

Gezien het belang van de realisatie van woningen in stedelijke woonmilieus gaat de gemeente monitoren of de woningbouwproductie op het gewenste niveau komt en blijft. Als dat onverhoopt en onverwacht in een bepaalde periode in onvoldoende mate het geval is, zal overwogen worden het quotum van 20 woningen per jaar te realiseren via kleinschalige initiatieven (5 woningen of minder; zie paragraaf 3.3) tijdelijk te verhogen.

Studentenhuisvesting

Definitie:

Een studenteneenheid is een zelfstandige of onzelfstandige wooneenheid bewoond door een persoon die ingeschreven is bij een voltijd studie aan een MBO, HBO of Universiteit, dan wel een persoon die niet langer dan 1 jaar uitgeschreven is bij een voltijd studie aan een MBO, HBO, of Universiteit";

Borging

Borging dat zelfstandige woningen voor studenten daadwerkelijk bewoond zijn en blijven door studenten (en geen reguliere woningen worden) zal als volgt geschieden:

- er dient in het betreffende bestemmingsplan (planregels en daarmee corresponderende verbeelding) expliciet te worden voorzien in een specifieke bestemming "Wonen - studentenhuisvesting" of er dient middels het toepassen van een zogenaamde functie-aanduiding een nadere differentiatie aangebracht te worden aan de hoofdbestemming "Wonen";
- er dient in de begripsomschrijvingen van het bestemmingsplan een omschrijving te worden gegeven van het begrip student, bijvoorbeeld: "persoon die ingeschreven is bij een voltijd studie aan een MBO, HBO of Universiteit, dan wel een persoon die niet langer dan 1 jaar uitgeschreven is bij een voltijd studie aan een MBO, HBO, of Universiteit";
- De verhuurder moet altijd (via een zogenaamd campuscontract) in staat zijn aan te tonen dat de bewoners zijn ingeschreven bij een instelling voor hoger of middelbaar onderwijs (inschrijving mag maximaal 1 jaar geleden beëindigd zijn).

Voor onzelfstandige wooneenheden wordt vooralsnog niet juridisch geborgd dat de woningen studentenwoningen zijn of blijven, omdat dergelijke eenheden niet tot de reguliere zelfstandige woningvoorraad behoren.

Quotum:

Voor studentenhuisvesting geldt vanaf de vaststelling van de Woonprogrammering een quotum. Inhoudelijk worden de aanvragen getoetst aan het op moment van aanvraag vigerende beleid op gebied van studentenhuisvesting en woningsplitsing. Behandeling van aanvragen gebeurt op volgorde van binnenkomst. De indieningstermijn om gebruik te kunnen maken van het quotum van een nieuw jaar opent om 09:00u op de tweede dinsdag van januari. Digitale aanvragen worden vanaf dat moment geregistreerd op datum en tijdstip van binnenkomst in systeem. Aanvragen die voor die tijd worden ingediend worden getoetst aan het quotum van het jaar ervoor. Schriftelijke indiening kan door afgifte bij de beveiliging van Mosae Forum, daar wordt ook het tijdstip van binnenkomst geregistreerd. Indien nog eventuele aanvullende stukken nodig zijn en deze binnen de daarvoor gestelde termijn binnen komen wordt de datum van de aanvraag niet gewijzigd en geldt de datum van de oorspronkelijke aanvraag. Er kunnen vergunningen worden verleend tot het quotum. Indien er bijvoorbeeld 38 eenheden vergund zijn en er volgens volgorde dan een aanvraag voor meer dan twee toevoegingen aan de orde is wordt de initiatiefnemer hiervan op de hoogte gebracht en wordt gekeken of hij de vergunning wil wijzigen naar minder eenheden. Zo nee dan wordt de aanvraag afgewezen en wordt de lijst met aanvragen op volgorde van binnenkomst conform hetzelfde principe verder afgelopen tot het quotum vergeven is. Een aanvraag moet worden behandeld binnen de formele 8 weken afhandelingstermijn. Er kan slechts met 6 weken verdaagd worden. Het kan voorkomen dat op moment dat de termijn verloopt nog niet duidelijk is of het quotum daadwerkelijk is opgebruikt omdat er nog aanvullende stukken door voorgangers geleverd moeten worden. Op dit moment moet de vergunning voor de aanvraag boven het in theorie reeds opgebruikte quotum formeel geweigerd worden. Deze kunnen wel in het daaropvolgende jaar weer opnieuw worden ingediend. Het kan zijn dat een afgekeurde vergunning door bezwaar en beroepsprocedures alsnog verleend moet worden. Hierdoor kan deze aanvraag bovenop het quotum komen.

Evaluatie:

Evaluatie van de hierboven beschreven werkwijze met betrekking tot het quotum voor studentenhuisvesting zal plaatsvinden na het eerste jaar.

Zorgwoningen

Definitie:

Een zorgwoning is een geclusterde zelfstandige of onzelfstandige woning bestaande uit één woonlaag die minimaal voldoet aan de bouwtechnische eisen van verzorgd wonen (zie tabel); De zorgwoning wordt bewoond door mensen met een langdurige ernstige verstandelijke, lichamelijke, psychische of zintuigelijke beperking die professionele zorg en begeleiding nodig hebben. Deze mensen hebben een zorgindicatie van minimaal VV ZP 3 of VG1, LG1 of ZG1 of GGZ1 dan wel een zorgprofiel dat hiermee overeenstemt en nemen daadwerkelijk zorg af.

Borging:

Borging dat zorgwoningen daadwerkelijk bewoond zijn en blijven voor de hiervoor beschreven doelgroep zal als volgt geschieden.

- Bij een nieuw initiatief in een pand dat voorheen geen woonbestemming had of bij nieuwbouw wordt de bestemming van het pand maatschappelijke doeleinden. In de regels wordt vervolgens opgenomen dat het een zorgwoning betreft.
- Bij het splitsen van een bestaande woning kan de bestemming wonen gehandhaafd blijven, maar zal in de splitsingsakte worden opgenomen dat de toegevoegde eenheden zorgwoningen zijn.
- Het gebruik conform de bestemming maatschappelijke doeleinden zal via steekproeven worden gecontroleerd.

Kenmerken van de woning en woonomgeving

geschikt wonen	geschikt wonen PLUS	verzorgd wonen
"wandelstok"	"rollator"	"rolstoel"
nultreden	nultreden+ / levensloopbest.	

Indeling van de woning

- 1 deurbreedte
 - minimaal 0.85m
 - minimaal 0.90m
- 2 drempels
 - drempels in woning < 2 cm
 - volledig drempelvrij (m.u.v. badkamer en balkon)
- 3 bereikbaarheid essentiële woonfunctie(s)
 - primaire functies gelijkvloers dan wel traplift
 - primaire functies gelijkvloers
- 4 manoeuvreerruimte
 - in woning: manoeuvreerruimte voor rollator
 - in woning: manoeuvreerruimte voor rolstoel
 - badkamer: voldoende manoeuvreerruimte voor rollator
 - rolstoelgeschikte badkamer (min. 2.5 * 2.5m) -> draaicirkel 1.5 m
- 5 badkamer ook vanuit slaapkamer bereikbaar (+ vanuit verkeersruimte)
- 6 schuifdeur tussen woon- en slaapkamer
- 7 hoofdslaapkamer: aan één zijde naast 2-pers.bed 1.5 m vrije ruimte t.b.v. evt rolstoel/tillift
- 8 scootmobielberging + oplaadpunten

	X	
		X
X	X	X
		(X)
X	X	
		X
	X	
	(X)	X
	X	
	(X)	X
		(X)
	(X)	X
		X
	(X)	X

Toegankelijkheid woning (woonomgeving)

- 9 automatische deuropener centrale toegang / intercom + videofoon
- 10 automatische deuropeners deuren collectieve verkeersruimten (bijv. naar berging)
- 11 toegang complex/woning
 - max. 2 cm hoogteverschil
 - hellingbaan bij hoogteverschil
- 12 lift
 - personenlift
 - brancardlift (vrij vloeroppervlak ≥ 1.1 * 2.1m)

X	X	X
	(X)	X
X	X	
	(X)	X
X	X	
	(X)	X

Overige voorzieningen

- 13 brandalarmering
- 14 nabijheid haalfuncties
- 15 24-uurs zorg
 - planbaar
 - onplanbaar

	(X)	X
		X
	X	
		X