

**BINNENGEKOMEN  
TEAM POSTBEHANDELING EN  
ARCHIVERING  
D.D. 04-02-2025  
No. 2025.00459  
Portefeuillehouder: Bastiaens  
Team: Cultureel Erfgoed en  
Ruimtelijke Kwaliteit**

Aan het college van burgemeester en wethouders van Maastricht  
Postbus 1992  
6201 BZ MAASTRICHT

Maastricht, 4 februari 2025

**Betreft:** Schriftelijke vragen CDA - Wonen onder een kap

Geacht college,

Onze fractie is benaderd door een verhuurder van een pand in Wyck. Het pand bestaat uit een restaurant op de beneden etage en daarboven drie appartementen, waaronder een appartement dat zich onder een kap bevindt, oftewel wonen onder een kap. Zover wij kunnen zien beschikt het appartement over meer dan voldoende woonkwaliteit, denk aan ruimte, lichtinval, isolatie en gemoderniseerde voorzieningen. Er is daarnaast veel vraag voor appartementen in deze prijsklasse. Echter heeft de vergunningsaanvraag tot zover nog geen positief antwoord van de afdeling stedenbouw gekregen. Wonen onder een kap blijkt in beginsel niet te zijn toegestaan. Er worden wel uitzonderingen gemaakt, zo zijn er genoeg gevallen waar wonen onder een kap wel vergund is. Duidelijke criteria en helder beleid waaraan getoetst wordt zijn er echter niet. Er blijkt sprake te zijn van een bestendige lijn die ambtelijk door de jaren heen is ontstaan. De gemeenteraad heeft hier dus nooit beleid over vastgesteld. Dit roept bij onze fractie gelijkenissen op met wonen achter wonen. Ook bij wonen onder een kap is het wenselijk dat een gemeenteraad beleid vaststelt en dat er zodoende heldere criteria zijn waaraan getoetst wordt.

Wij hebben hierbij de volgende vragen.

- 1- Kunt u aangeven hoe wonen onder een kap momenteel getoetst wordt? Welke uitgangspunten en of criteria zijn er? Hoe zijn deze ontstaan en/of waar vinden ze haar grondslag?
- 2- Hoe wordt de algehele woonkwaliteit uiteindelijk getoetst? Hoe wordt hierin een integrale afweging gemaakt, dus hoe wordt uiteindelijk gewogen of een woning onder een kap wenselijk is of niet?
- 3- Deelt u onze mening dat het staatsrechtelijk gezien wenselijk is dat de gemeenteraad hier beleid over vaststelt en dat beleid ook meer duidelijkheid en rechtszekerheid geeft?
- 4- Hoe wordt wonen onder een kap, dat net zoals wonen achter wonen een instrument kan zijn om de wooncrisis te beslechten, meegenomen in de actualisatie van de omgevingsvisie?
- 5- Hoe gaat u in de tussentijd om met vergunningsaanvragen die lopen omtrent dit onderwerp? Deelt u onze mening dat het wenselijk is te wachten met uitsluitel geven totdat er beleid is, bv. ten tijde van de actualisatie van de omgevingsvisie?

In afwachting van uw antwoord,

Gabrielle Heine  
CDA Maastricht