

Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming

Geldend van 25-12-2024 t/m heden

Intitulé

Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming

Gezien het voorstel aan Burgemeester en Wethouders d.d. 25 april 2023; korr.no. 2023.01990;

BESLISPUNTEN:

1. De nieuwe 'Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming' vast te stellen en per 9 januari 2024 in werking te laten treden.
2. De 'Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen' (13 december 2022) in te trekken en per 9 januari 2024 uit werking te laten treden.
3. De nieuwe Uitvoeringsregels alleen van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 9 januari 2024, 09.00 uur. Voor aanvragen voor een omgevingsvergunning die voor deze tijd zijn ingediend gelden de Uitvoeringsregels (inclusief bijlage A) zoals die zijn vastgesteld op 13 december 2022, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze aanvragen voor een omgevingsvergunning.

Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en kleinschalige herbestemming.

Ter vervanging van de "Uitvoeringsregels splitsen, omzetten en herbestemmen n.a.v. uitkomsten nulmeting kamergewijze verhuur 2022", d.d. 13 december 2022.

Aansluitend bij de raadsnota "Woonprogrammering Maastricht 2021-2030; onderdeel studentenhuysvesting" en raadsbesluit woonprogrammering studentenhuysvesting 2019-2024. Bij de vaststelling van de woonprogrammering 2021-2030, op 9 februari 2021, is als onderdeel hiervan de geactualiseerde woonprogrammering studentenhuysvesting 2019-2024, waarin menging met andere doelgroepen mogelijk wordt gemaakt, vastgesteld waarbij voor de kwalitatieve aspecten de eerder vastgestelde programmering studentenhuysvesting (vastgesteld door de raad op 25 juni 2019) vigerend blijft.

Inleiding

In het "Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen", vastgesteld 12 juli 2016 en in werking getreden 22 juli 2016, is aangeduid hoe het beleidsinstrumentarium t.a.v. het splitsen en omzetten van woningen en het herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen eruit ziet. Dit is vastgelegd in uitvoeringsregels.

Middels het collegebesluit "Aanpassing beleid kamergewijze verhuur", vastgesteld 14 maart 2017 en in werking getreden 24 maart 2017, zijn enkele wijzigingen hierop aangebracht en is op experimentele basis een aanvullend beleidsinstrument (afstandscriterium) toegevoegd. Dit laatste instrument is toegevoegd op verzoek van en breed gedragen door diverse maatschappelijke stakeholders. Het is toegevoegd voor een periode beperkt tot en met 31 december 2018.

Middels het collegebesluit "Aanpassing uitvoeringsregels woningomzetting, vastgesteld 18 april 2017 en in werking getreden 28 april 2017, zijn deze wijzigingen, alsmede de uitkomsten van de stadsbrede nulmeting, opgenomen in gewijzigde uitvoeringsregels.

Middels het collegebesluit "Beleid splitsen en omzetten: nulmeting kamergewijze verhuur 2018 en evaluatie beleid", vastgesteld 18 december 2018 en in werking getreden 8 januari 2019, is de werkingsduur van het afstandscriterium verlengd, zijn de definities in de uitvoeringsregels afgestemd op de definities in het facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting' en zijn de uitkomsten van de stadsbrede nulmeting 2018 vertaald in een nieuwe

bijlage A. Daarbij zijn op 18 december 2018 de op dat moment geldende uitvoeringsregels volledig ingetrokken en integraal in gewijzigde vorm vastgesteld.

In 2019 is bijlage A, met daarin de straten waar het maximum voor kamergewijze verhuur is bereikt, aangepast op basis van de nulmeting kamergewijze verhuur 2019 (besluit college 10 december 2019 en in werking getreden 14 januari 2020).

In 2020 zijn de uitvoeringsregels ingetrokken en vervangen door nieuwe uitvoeringsregels met daarin opgenomen een wijziging van bijlage A op basis van de nulmeting kamergewijze verhuur 2020 (collegebesluit 8 december 2020 en in werking getreden op 12 januari 2021).

In 2022 zijn er nieuwe uitvoeringsregels vastgesteld, waarbij o.b.v. de nulmeting kamerverhuur een nieuwe lijst met straten is vastgesteld. Hier is geen verdere uitbreiding van kamerverhuur toegestaan. Voor het overige bleven de uitvoeringsregels en aanvraagprocedure ongewijzigd (collegebesluit 13 december 2022 en in werking getreden op 10 januari 2023).

In de raadsnota "Woonprogrammering Maastricht", vastgesteld op 27 september 2016 en in werking getreden op 14 oktober 2016, wordt aangegeven hoeveel nieuwe woningen en/of wooneenheden (voor kamergewijze verhuur), door middel van woningsplitsing, woningomzetting en/of herbestemming van monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen, op jaarbasis mogen worden toegevoegd. Dit is geactualiseerd in het raadsbesluit woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024. Deze uitvoeringsregels sluiten hierop aan.

Begrippen

Begane grondvloer

Vloer van het gebouw het dichtst gelegen nabij peil.

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.

Gebruiksoppervlakte (GBO)

Gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

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.

Hoofdverblijf

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

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/hospitaregeling 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 eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning. Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van woningomzetting.

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. Een wooneenheid (voor kamergewijze verhuur) dient voor de huisvesting van één huishouden.

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 één van de volgende voorzieningen: badkamer, keuken of toilet.

Kelder

Gedeelte van een gebouw dat volledig onder de grond (onder het maaiveld) is gelegen.

Pand

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig/constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

Parkeernormen

De in de gemeente Maastricht geldende parkeernormen.

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;

Verblijfsgebied (VG).

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

Woning

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

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 dat niet alle voorzieningen aanwezig zijn in de kamer, doch voor minstens één van de voorzieningen (toiletruimte, badruimte en/of een keuken) afhankelijk is van gezamenlijk gebruik met de andere bewoners. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimten bestaan.

Woningomzetting

Omzetting van een woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur; hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van wooneenheden aan bestaande gevallen van woningomzetting.

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 exclusief de kelder.

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.*

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.

Woongebouw

Gebouw waarin twee of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur gelegen zijn.

Een woongebouw is één pand.

Afwijken van het bestemmingsplan of beheersverordening of omgevingsplan

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van een verbod zoals in een bestemmingsplan of in een beheersverordening opgenomen. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt dit ook voor afwijkingen van het omgevingsplan.

Aan een afwijking van 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 1., B 2. en C.

A. Woonprogrammering; stadsniveau

Voor de nieuw te realiseren woning(en) en/of de nieuw te realiseren wooneenheid voor kamergewijze verhuur wordt voldaan aan het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Er hoeft niet voldaan te worden aan het gemeentelijk woningbouwprogramma, indien:

1. *De aangevraagde 'woningplitsing' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
2. *De aangevraagde 'woningomzetting' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
3. *Het aangevraagde 'herbestemmen naar wonen' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013.*

B 1. 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.

Aan deze regels op straatniveau hoeft niet te worden voldaan, indien:

1. *De aangevraagde 'woningomzetting' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
2. *Het aangevraagde 'herbestemmen naar wooneenheden' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
3. *Het handelt om herbestemmen van panden of complexen naar grootschalige complexen studentenhuisvesting met meer dan 25 wooneenheden in één pand, die enigszins solitair zijn gelegen.*

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

Het percentage is de uitkomst van het aanwezige aandeel woningen met kamergewijze verhuur in relatie tot het totaal aantal aanwezige woningen in een straat. Complexen voor studentenhuisvesting met meer dan 25 wooneenheden in één pand en die enigszins solitair zijn gelegen, worden hierbij niet meegeteld.

Voor de binnenstad, Boschstraat Noord, Wyckerbrugstraat en Stationsstraat gelden geen straatmaxima.

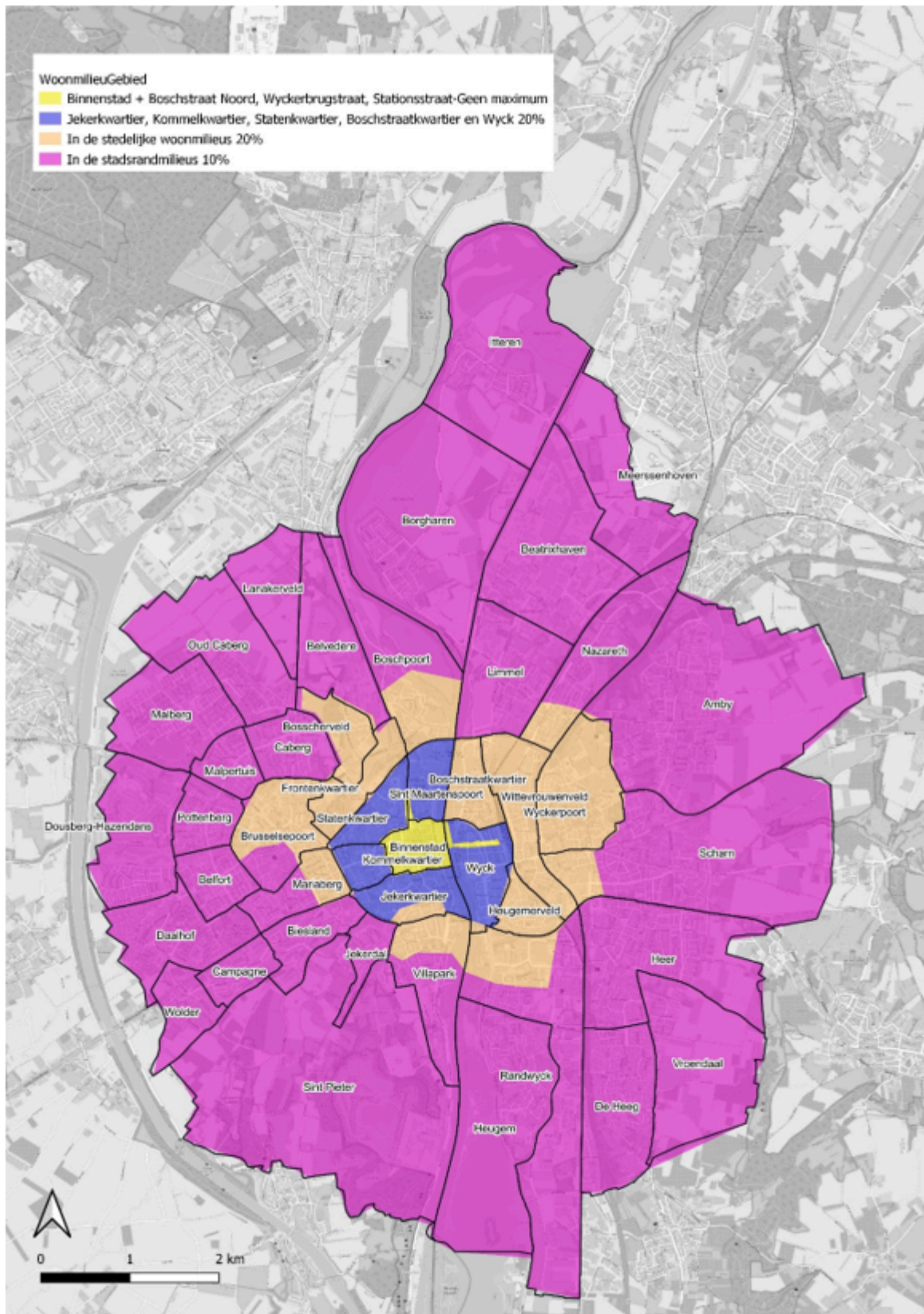
Wel zijn er maximumnormen die niet overschreden mogen worden voor onderstaande gebieden:

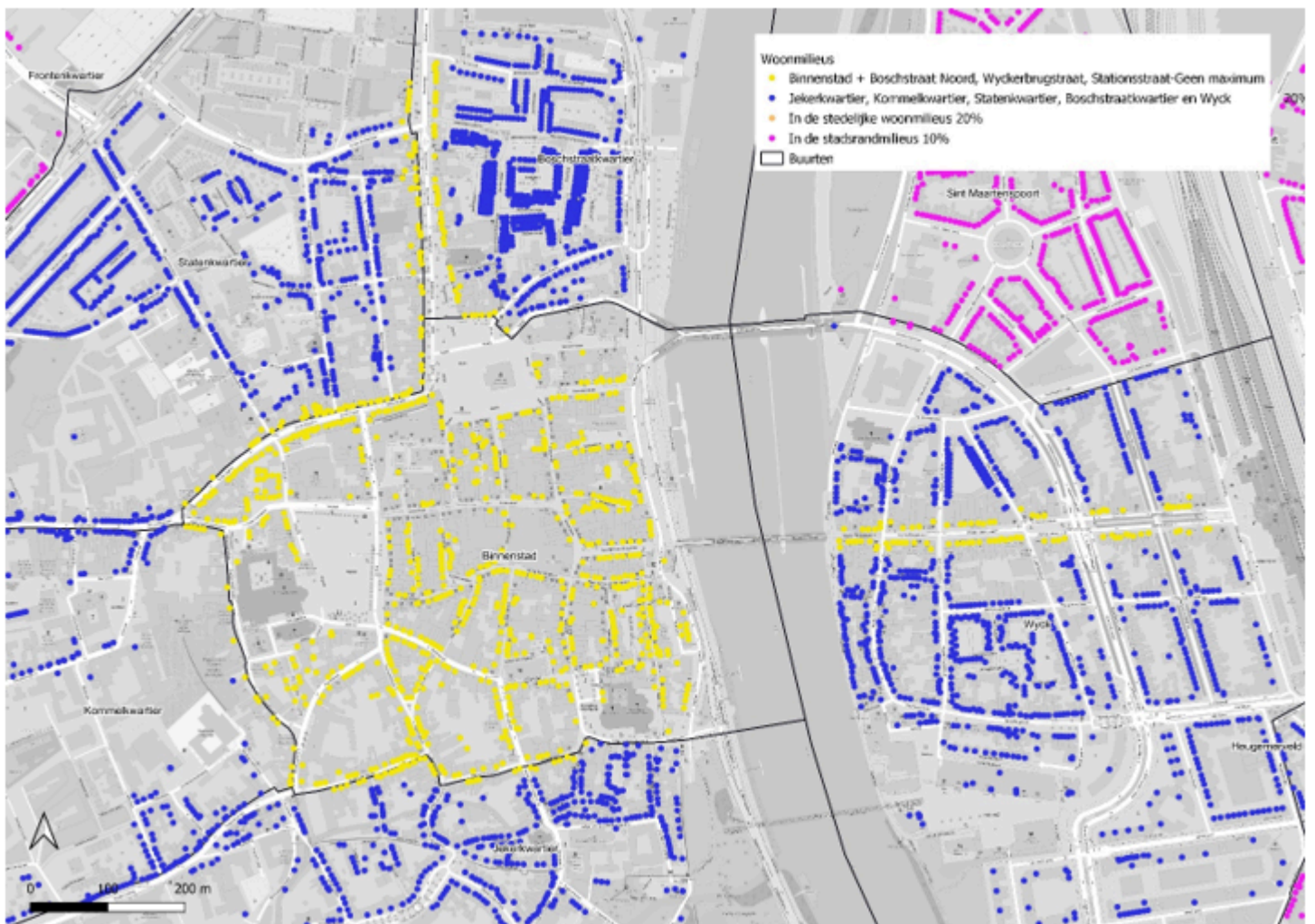
- Jekerkwartier, Kommelkwartier, Statenkwartier, Boschstraatkwartier, en Wyck 20%
- In de stedelijke woonmilieus: 20%
- In de stadsrandmilieus: 10%

Ondertekening

Aldus besloten door het College van Burgemeester en Wethouders van Maastricht d.d. 25 april 2023.

De Secretaris,





Een overzicht van de straten die uitkomen boven de gestelde normen is opgenomen in bijlage A behorende bij deze uitvoeringsregels. De straatpercentages worden periodiek bijgesteld middels collegebesluit. Bijlage A is te allen tijde de toetsingsgrondslag. Wijzigingen die na vaststelling van bijlage A ontstaan worden niet meegewogen.

B 2. Afstandscriterium kamergewijze verhuur; straatniveau

Woningomzetting en/of het herbestemmen naar wooneenheden voor kamergewijze verhuur is alleen mogelijk indien een bepaalde afstand tot het dichtst bij gelegen andere pand met kamergewijze verhuur in acht wordt genomen. Voor woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur in woongebouwen met 6 of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur gelden aanvullende regels.

Aan het afstandscriterium hoeft niet te worden voldaan, indien:

1. *De aangevraagde 'woningomzetting' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
2. *Het aangevraagde 'herbestemmen naar wooneenheden' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013, of;*
3. *Het handelt om herbestemmen van panden of complexen naar grootschalige complexen studentenhuisvesting met meer dan 25 wooneenheden in één pand, die enigszins solitair zijn gelegen.*

Voor 'woningsplitsing' en/of het 'herbestemmen naar woningen' geldt het afstandscriterium in het geheel niet.

Aan de toepassing van het afstandscriterium worden randvoorwaarden gesteld:

1. Het afstandscriterium wordt alleen toegepast in de stedelijke woonmilieus, de stadsrandmilieus, Jekerkwartier, Kommelkwartier, Statenkwartier, Boschstraatkwartier en Wyck en;
2. Er wordt gemeten vanaf het pand of de woning waar de aanvraag op van toepassing is, en;
3. De geometrie zoals opgenomen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is leidend. (BAGviewer.kadaster.nl) en;
4. De door het college van B&W vastgestelde nulmeting kamergewijze verhuur is leidend (geregistreerde kamerverhuur).

B 2.1. Afstandscriterium

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot 'woningomzetting' en/of 'herbestemmen naar wooneenheden' indien tussen twee panden met kamergewijze verhuur minimaal 4 panden zonder kamergewijze verhuur liggen.

De volgende criteria zijn van toepassing:

1. Bij een doorbreking van een straat door een zijstraat of kruising van straten worden de panden die om de hoek gelegen zijn niet in de berekening betrokken, en;
2. Bij een doorbreking van een straat door een zijstraat of kruising worden aan de andere kant van de zijstraat of kruising liggende panden niet in de berekening betrokken.

De criteria zijn nader toegelicht in bijlage B bij deze uitvoeringsregels.

B 2.2. Aanvullend afstandscriterium voor woongebouwen met 6 of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot 'woningomzetting' en/of 'herbestemmen naar wooneenheden' bij woongebouwen met 6 of meer woningen en/of woningen met kamergewijze verhuur, indien tussen twee woningen met kamergewijze verhuur minimaal twee woningen gelegen zijn.

De volgende criteria zijn van toepassing:

1. Er wordt haaks gemeten, en;
2. Er wordt in horizontale en verticale richting gemeten, en;
3. Er wordt boven, onder, links en rechts gemeten.

C. Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en/of herbestemmen naar woningen en wooneenheden; woningniveau

C 1. Woningplitsing

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

- 1) De te splitsen woning tenminste 5 jaar oud is.
- 2) De te splitsen woning een minimale woningoppervlakte heeft van 140 m².
- 3) In het geval van het splitsen van een zolder, er wordt voldaan aan de eisen van het Bouwbesluit, waardoor er volwaardige woonruimten ontstaan qua onder andere toegankelijkheid, daglicht en de woningoppervlaktes in C1 lid 4.
- 4) De nieuwe woningen ieder afzonderlijk voldoen aan onderstaande woningoppervlaktes:
 - Huurappartementen:

| | Centrum | Overig |
|---|-------------------|-------------------|
| Appartementen met huur onder kwaliteitskortingsgrens < € 452,- (prijspeil 2023) | 18 m ² | 18 m ² |
| Appartementen met huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens > € 452, en < € 808,- (prijspeil 2023) | 35 m ² | 45 m ² |
| Appartementen met huur boven de liberalisatiegrens | 45 m ² | 55 m ² |

> € 808,- (prijspeil 2023)

- Kooppartmenten:

| | Centrum | Overig |
|---|----------------------|----------------------|
| Onder de NHG-grens van € 355.000 (Prijspeil 2022) | 45 m ² | 55 m ² |
| Boven de NHG-grens | Geen aanvullende eis | Geen aanvullende eis |

- 5) Voor de nieuwe woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- 6) Er een afwentelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is gesloten met betrekking tot planschade;
- 7) De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 0,5 m² 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 tenminste 5 jaar oud is.
- 2) De om te zetten woning een minimale woningoppervlakte heeft van 140 m².
- 3) De wooneenheden voor kamergewijze verhuur ieder afzonderlijk een verblijfsgebied hebben van minimaal 18 m².
- 4) Voor kamergewijze verhuur wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- 5) Er een afwentelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is gesloten met betrekking tot planschade;
- 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 m² 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 woning(-en)

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot het 'herbestemmen naar woning(-en)' indien:

- 1) Het te herbestemmen gebouw tenminste 5 jaar oud is.
- 2) Er geen sprake is van een publieksfunctie in dynamische woonmilieus op de begane grond van panden in het kernwinkelgebied. Voor aanloopstraten wordt dit per geval beoordeeld.

- 3) Het verzoek tot herbestemmen planologisch stedenbouwkundig aanvaardbaar is.
- 4) De nieuwe woningen ieder afzonderlijk voldoen aan onderstaande woningoppervlaktes, tenzij hieraan niet kan worden voldaan wegens aantoonbare bouwkundige beperkingen.

- Huurappartementen:

| | Centrum | Overig |
|--|-------------------|-------------------|
| Appartementen met huur onder kwaliteitskortingsgrens < € 452,- (prijspeil 2023) | 18 m ² | 18 m ² |
| Appartementen met huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en liberalisatiegrens > € 452, en < € 808,- (prijspeil 2023) | 35 m ² | 45 m ² |
| Appartementen met huur boven de liberalisatiegrens > € 808,- (prijspeil 2023) | 45 m ² | 55 m ² |

- Koopappartementen:

| | Centrum | Overig |
|---|----------------------|----------------------|
| Onder de NHG-grens van € 355.000 (Prijspeil 2022) | 45 m ² | 55 m ² |
| Boven de NHG-grens | Geen aanvullende eis | Geen aanvullende eis |

- 5) Voor de nieuwe woningen wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- 6) Er een afwentelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is gesloten met betrekking tot planschade;
- 7) De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
- Per woning een bruikbaar oppervlakte van 1,5 m² aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
 - Een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
- 8) De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 0,5 m² per woning, waarbij:
- Een inpandige locatie voor de opslag van afval is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
 - De inpandige locatie voor de opslag van afval mag onderdeel uitmaken van de inpandige stalling van fietsen;
 - 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 te herbestemmen gebouw tenminste 5 jaar oud is.
- 2) Het verzoek tot herbestemmen planologisch stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- 3) De wooneenheden voor kamergewijze verhuur ieder afzonderlijk een verblijfsgebied hebben van minimaal 18 m2.
- 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, locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 0,5 m2 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.

C5. Maatwerk rotte kiezen

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot 'woningsplitsing', 'woningomzetting' en het 'herbestemmen naar woning(-en)' indien er in de bestaande situatie sprake is van een negatief effect op de leefomgeving en de ontstane woning bijdraagt aan een significante kwaliteitsverbetering en bijdraagt aan de gemeentelijke ontwikkelvisie voor de buurt of wijk waarin de woonruimte gelegen is.

Overgangsrecht

Met de vaststelling van deze Uitvoeringsregels worden de Uitvoeringsregels van 13 december 2022, exclusief bijlagen A (straten met overschrijding maximum kamergewijze verhuur) en B (uitleg afstandscriterium) vervangen. Deze Uitvoeringsregels worden alleen van toepassing verklaard op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 9 januari 2024, 09.00 uur. Voor aanvragen voor een omgevingsvergunning die voor deze tijd zijn of worden ingediend gelden de Uitvoeringsregels zoals (inclusief bijlage A) zoals die zijn vastgesteld op 13 december 2022, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze aanvragen voor een omgevingsvergunning.

B1_Bijlage A Stratenlijst nulmeting kamerbewoning 2024

| Straat | Percentage kamerbewoning | Maximum |
|---------------------------|---------------------------------|----------------|
| Acht Zaligheden | 33,3% | 20% |
| Adelbert van Scharnlaan D | 40,0% | 10% |
| Adelbert van Scharnlaan E | 10% | 10% |
| Adelbert van Scharnlaan G | 14,58% | 10% |
| Adelbert van Scharnlaan H | 15,2% | 10% |

| | | |
|-----------------------------------|--------|-----|
| Adelbert van Scharnlaan R | 12,50% | 10% |
| Akersteenweg | 17,3% | 10% |
| Ambyerstraat Zuid | 10,19% | 10% |
| Anjelierenstraat | 10% | 10% |
| Antoon Lipkensstraat | 42,31% | 20% |
| Atropabeemd | 13,33% | 10% |
| Balsemienbeemd | 10,26% | 10% |
| Bergmansweg | 100,0% | 20% |
| Bloemenweg | 20,99% | 20% |
| Bodemsweg | 12,50% | 10% |
| Borgharenweg | 18,8% | 10% |
| Boscherweg | 12,82% | 10% |
| Brandenburgerplein | 27,8% | 20% |
| Brusselseweg | 10,96% | 10% |
| Burgemeester Lespinnaclestraat | 11,27% | 10% |
| Burghtstraat | 11,76% | 10% |
| Cabergerweg | 25,0% | 20% |
| Cannerplein | 21,43% | 20% |
| Cassiushof | 12% | 10% |
| Coclersstraat | 24,14% | 20% |
| Concordiastraat | 22,7% | 10% |
| Condéstraat | 28,13% | 20% |

| | | |
|-------------------------|--------|-----|
| Craiantstraat | 15,79% | 10% |
| de Beente | 21,23% | 10% |
| de Bosquetplein | 33,3% | 20% |
| Demertstraat | 13,55% | 10% |
| Dolmansstraat | 12,12% | 10% |
| Dorpstraat | 11,73% | 10% |
| Eburonenweg | 24,39% | 20% |
| Electronstraat | 11,76% | 10% |
| Frankenstraat | 24,18% | 20% |
| Franquinetstraat | 26,39% | 20% |
| Frans van de Laarstraat | 100,0% | 10% |
| Galileastraat | 22,2% | 10% |
| Galjoenweg | 50,0% | 10% |
| Generaal Marshall-laan | 20% | 20% |
| Gentiaanstraat | 23,08% | 10% |
| Gilles Doyenstraat | 23,33% | 10% |
| Glazeniersdreef | 11,67% | 10% |
| Hebronstraat | 12,50% | 10% |
| Heugemerweg | 32,35% | 20% |
| Hochterpoort | 20,7% | 20% |
| Hovenstraat | 10,71% | 10% |
| Jan Petersstraat | 10,53% | 10% |

| | | |
|----------------------------|--------|-----|
| Jekermolenweg | 10%% | 10% |
| Jeruzalemweg | 93,3% | 10% |
| Joseph Hollmanstraat | 23,46% | 20% |
| Kantoorweg | 16,67% | 10% |
| Kasteel Bleienbeekstraat | 23,0% | 20% |
| Kasteel Daelenbroeckstraat | 25% | 20% |
| Kasteel Schaloenstraat | 11,1% | 10% |
| Kasteelstraat | 10,53% | 10% |
| Keerderstraat | 11,43% | 10% |
| Keizer Arnulfstraat | 20,0% | 20% |
| Keurmeestersdreef | 16,67% | 10% |
| Keurmeestersplein | 11,11% | 10% |
| Kolonel Millerstraat | 29,27% | 20% |
| Kolpingstraat | 28,6% | 20% |
| Koning Clovisstraat | 30,37% | 20% |
| Koningin Emmaplein | 20% | 20% |
| Koningsplein flat | 27,27% | 20% |
| Koperslagersdreef | 12,20% | 10% |
| Kremersdreef | 18,06% | 10% |
| Krokusbeemd | 27,27% | 10% |
| Laathofpad | 14,29% | 10% |
| Lochterstraat | 10% | 10% |

| | | |
|------------------------|--------|-----|
| Louis Loyensstraat | 20,0% | 20% |
| Lyonnetstraat | 22,7% | 20% |
| Majellastraat | 46,30% | 10% |
| Malpertuisstraat | 19,44% | 10% |
| Mathijs Heugenstraat | 12,5% | 10% |
| Meester Ulrichweg | 26,76% | 20% |
| Melissabeemd | 14,29% | 10% |
| Mimosabeemd | 17,14% | 10% |
| Minderbroedersberg | 23,8% | 20% |
| Momersruwe | 14,29% | 10% |
| Nassaulaan | 25% | 20% |
| Nijverheidsweg | 22,2% | 10% |
| Orleansplein | 22,9% | 20% |
| Oude Smeermaeserweg | 25% | 20% |
| Overste Lockettstraat | 22,2% | 20% |
| Ovidiushof | 20% | 10% |
| Pastoor Lanckohrstraat | 11,11% | 10% |
| Pastoor Mulkenshof | 14,29% | 10% |
| Pater Lemmensstraat | 12,5% | 10% |
| Pelikaanstraat | 10,0% | 10% |
| Petrus Gaginistraat | 10% | 10% |
| Populierweg | 19,05% | 10% |

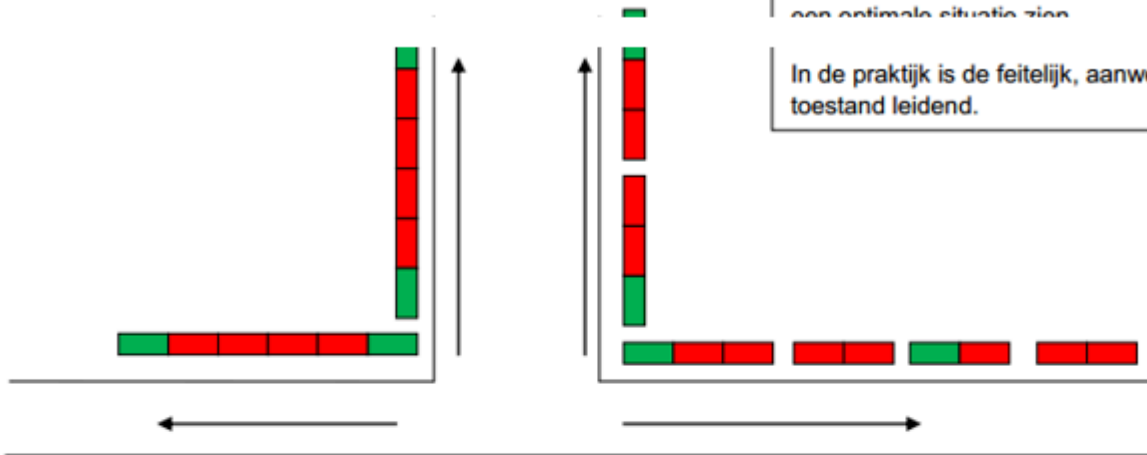
| | | |
|--------------------------------|--------|-----|
| President Kennedypelein | 25% | 10% |
| Prinsenlaan | 62,5% | 20% |
| Professor Moserstraat | 21,7% | 20% |
| Professor Pieter Willemsstraat | 22,52% | 20% |
| Raadhuisstraat | 17,6% | 10% |
| Renier Nafzgerstraat | 35,7% | 20% |
| Schaapbroekweg | 12,5% | 10% |
| Schaliedekkersdreef | 11,39% | 10% |
| Schepen de Wicstraat | 14,3% | 10% |
| Schepen Roosenstraat | 50% | 20% |
| Secretaris Waberstraat | 33,33% | 10% |
| Sillebergweg | 33,33% | 10% |
| Sint Catharinastraat | 25,0% | 20% |
| Sint Maartenslaan | 21,4% | 20% |
| Speciedonk | 12,50% | 10% |
| Steegstraat | 10,64% | 10% |
| Sterre der Zeestraat | 20,0% | 10% |
| Sterreplein | 26,1% | 20% |
| Susserweg | 14,29% | 10% |
| Tinnegietersdreef | 11,39% | 10% |
| Tischbeinstraat | 21,43% | 20% |
| Tongerseplein | 33,3% | 20% |

| | | |
|----------------------------------|--------|-----|
| Tongerseweg | 13,49% | 10% |
| Touwslagersdreef | 34,21% | 10% |
| Vezeldonk | 12,50% | 10% |
| Vierduitruwe | 12,5% | 10% |
| Volksplein | 28,66% | 20% |
| Wanstraat | 25,0% | 10% |
| Waterpoort | 20,0% | 20% |
| Weert | 14,3% | 10% |
| Wethouder van Caldenborghlaan | 12,50% | 10% |
| Wijngaardstraat | 12,5% | 10% |
| Willem Alexanderweg | 12,50% | 10% |
| Wolkammersdreef | 25,55% | 10% |
| Wycker Pastoorstraat | 42,1% | 20% |
| Zwingelput | 20,0% | 20% |

BIJLAGE B Afstandscriterium

BIJLAGE B Afstandscriterium

Voorbeeld behorende bij B 2.1
Wijze van meten op straatniveau

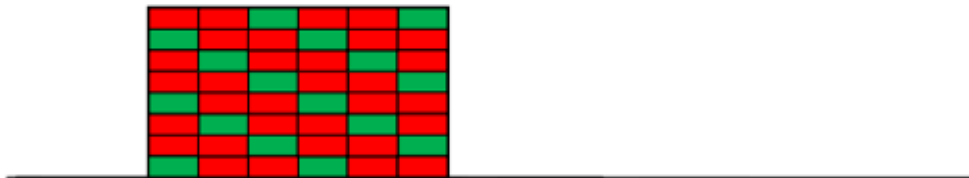


Betreffende voorbeelden beelden de wijze van meten uit.

De weergegeven voorbeelden laten een optimale situatie zien.

In de praktijk is de feitelijk, aanwezige, toestand leidend.

Voorbeeld 1 behorende bij B 2.2
Wijze van meten in een woongebouw



Voorbeeld 2 behorende bij B 2.2
Wijze van meten op straatniveau, mét een woongebouw



Een woongebouw wordt als één pand geteld.

Woongebouw met minimaal 1 woning met kamergewijze verhuur.

Bijlage 1 Procedureregeling vergunningaanvragen 40-40-40-regeling

(Behorende bij collegenota Uitvoeringsregels splitsen, omzetten en herbestemmen n.a.v. uitkomsten nulmeting kamergewijze verhuur 2022 en vaststellen procedureregeling vergunningaanvragen)

De procedure bij de aanvraag blijft ongewijzigd ten opzichte van de in 2016 door de raad vastgestelde procedure. Omdat die procedure is vervallen bij de intrekking van de woonprogrammering 2016-2020, wordt via dit besluit de navolgende procedure door het college, als vergunningverlenend bestuursorgaan, vastgesteld.

Behandeling van aanvragen gebeurt op volgorde van binnenkomst. De indieningstermijn om gebruik te kunnen maken van het quotum van een nieuw jaar opent om 09:00 u op de tweede dinsdag van januari. Aanvragen die voor die tijd worden ingediend worden getoetst aan het quotum van het jaar ervoor. Digitale aanvragen worden vanaf dat moment geregistreerd op datum en tijdstip van binnenkomst in het systeem. Papieren aanvragen kunnen worden ingediend door het maken van een afspraak aan de balie van het gemeenteloket. De procedure om afspraken te kunnen beleggen zal tijdig worden gecommuniceerd. Ook voor de papieren aanvraag zullen de datums en tijdstippen van binnenkomst worden geregistreerd.

Indien nog eventuele aanvullende stukken nodig zijn en deze binnen de daarvoor door de gemeente 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 en met 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 met 6 weken verdaagd worden. Het kan voorkomen dat op het 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 aanvragen kunnen wel in het daaropvolgende jaar weer opnieuw worden ingediend en worden getoetst aan het in dat nieuwe jaar geldende quotum. Het kan zijn dat een geweigerde vergunning door bezwaar en/of beroepsprocedures alsnog verleend moet worden. Hierdoor kan deze aanvraag bovenop het quotum komen. Dit gaat om aanvragen die ten tijde van de primaire behandeling weliswaar binnen het 40-40-40-quotum van dat jaar vielen, maar om andere reden(en) zijn geweigerd.

Ziet u een fout in deze regeling?

Bent u van mening dat de inhoud niet juist is? Neem dan contact op met de organisatie die de regelgeving heeft gepubliceerd. Deze organisatie is namelijk zelf verantwoordelijk voor de inhoud van de regelgeving. De naam van de organisatie ziet u bovenaan de regelgeving. De contactgegevens van de organisatie kunt u hier opzoeken: organisaties.overheid.nl.

Werkt de website of een link niet goed? Stuur dan een e-mail naar regelgeving@overheid.nl