

## Uitvoeringsregels woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen.

Gezien het voorstel aan Burgemeester en Wethouders van Maastricht van 18 december 2018; korr.no. 2018-40215;

Behorend bij de collegenota "Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen"; d.d. 12 juli 2016.  
Behorend bij de collegenota "Aanpassing beleid kamergewijze verhuur"; d.d. 14 maart 2017.  
Behorend bij de collegenota "Aanpassing uitvoeringsregels woningomzetting: uitkomsten nulmeting en experiment afstandscriterium"; d.d. 18 april 2017.  
Behorend bij de collegenota "Uitkomsten nulmeting kamergewijze verhuur"; d.d. 19 december 2017.  
Behorend bij de collegenota "Beleid splitsen en omzetten: nulmeting kamergewijze verhuur 2018 en evaluatie beleid"; d.d. 18 december 2018.  
Aansluitend bij de raadsnota "Woonprogrammering Maastricht; onderdeel studentenhuisvesting".

### 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.

Met deze uitvoeringsregels wordt invulling gegeven aan de concrete toepassing van de diverse beleidsinstrumenten uit zowel de collegenota "Gewijzigd beleid splitsen en omzetten van woningen", de collegenota "Aanpassing beleid kamergewijze verhuur" de collegenota "Aanpassing uitvoeringsregels woningomzetting" de collegenota "Uitkomsten nulmeting kamergewijze verhuur" als de collegenota "Beleid splitsen en omzetten: nulmeting kamergewijze verhuur 2018 en evaluatie beleid".

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. 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 (GO)

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.

### 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 het gezamenlijk gebruik (met andere wooneenheden) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. 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.

Wijze van meten:

- De oppervlaktes worden tussen de muren gemeten.
- De hoogtes worden loodrecht boven de vloer gemeten.
- De oppervlaktes van trappgaten, 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**

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 1., B 2. en C.

#### **A. Woonprogrammering; stadsniveau**

Beleid vastgesteld door de gemeenteraad op 27 september 2016; in werking getreden op 14 oktober 2016

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 'woningsplitsing' 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**

Beleid vastgesteld op 12 juli 2016; in werking getreden op 22 juli 2016

Maximumpercentages gewijzigd 14 maart 2017; in werking getreden op 24 maart 2017

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 'woningsplitsing' 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. De tot studentenhuisvesting herbestede

complexen met meer dan 25 wooneenheden in één pand en die enigszins solitair zijn gelegen, worden hierbij niet meegeteld.

De maximumnormen die niet overschreden mogen worden zijn:

- In de stedelijke woonmilieus: 20%
- In de stadsrandmilieus: 10%

Voor de centrumstedelijke woonmilieus is geen maximumnorm vastgesteld.

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**

Vastgesteld op 18 april 2017; in werking getreden op 28 april 2017

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 'woningplitsing' 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 en de stadsrandmilieus, 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 legale en illegale 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; pandniveau**

Vastgesteld op 12 juli 2016; in werking getreden op 22 juli 2016

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

Aan de twee hierna genoemde eisen hoeft niet te worden voldaan, indien de aangevraagde 'woningssplitsing', 'woningomzetting' of 'herbestemmen naar woning(en)' aantoonbaar bestond op peildatum 21 mei 2013:

1. de te splitsen of om te zetten woning heeft een minimale oppervlakte van 110 m<sup>2</sup>;
2. een afwentelingsovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente is gesloten met betrekking tot planschade.

Deze uitzondering komt te vervallen op de laatste dag van de terinzagelegging van het door de raad vastgestelde facetbestemmingsplan woningsplitsing en woningomzetting.

#### **C 1. Woningssplitsing**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het verbod tot woningssplitsing 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 woning(-en)

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

De eigenaar van de woning ter plaatse het hoofdverblijf heeft en voor minimaal 100% economisch en juridisch eigenaar van deze woning is;

De wooneenheden ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte hebben van minimaal 5 m<sup>2</sup>;

Niet meer dan twee wooneenheden in de woning gerealiseerd worden of aanwezig zijn.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van Maastricht d.d. 18 decembe r 2018.

de secretaris,  
P.J. Buijtels

de burgemeester,  
J.M. Penn-te Strake

#### **BIJLAGE A BIJ UITVOERINGSREGELS SPLITS EN OMZETTEN STRATEN UITKOMEND BOVEN NORM KAMERGEWIJZE VERHUUR Bron: Nulmeting; actualisatie november 2018**

<b>Straatnaam</b>	<b>straat %</b>	<b>Max %</b>
Aan het Heugemerwater	12%	10%
Acht Zaligheden	33%	20%
Adelbert van Scharnlaan D	40%	10%
Adelbert van Scharnlaan G	13%	10%
Adelbert van Scharnlaan H	17%	10%
Adelbert van Scharnlaan S	13%	10%
Akersteenweg	17%	10%
Ambyerstraat Zuid	11%	10%
Anjelierenstraat	10%	10%
Antoon Lipkensstraat	42%	20%
Arrestuwe	14%	10%
Atropabeemd	13%	10%
Bloemenweg	22%	20%
Borgharenweg	38%	10%
Boscherweg Stadsrand huisnr's < 133 even en oneven m.u.v. nr 34 en 36	12%	10%
Brandenburgerplein	39%	20%
Burgemeester Lespinassestraat	11%	10%
Cabergerweg	40%	20%
Cannerplein	21%	20%
Cassiushof	12%	10%
Coclersstraat	20%	20%
Concordiastraat	36%	10%
Condéstraat	29%	20%
Craiantstraat	11%	10%
de Beente	21%	10%
Demertstraat	12%	10%
Dokter Bakstraat Stadsrand huisnr's 69 t/m 87 oneven	10%	10%
Dolmansstraat	11%	10%
Dorpstraat	11%	10%
Eburonenweg	23%	20%
Electronstraat	12%	10%
Frankenstraat	23%	20%
Franquinetstraat	24%	20%
Frans van de Laarstraat	100%	10%



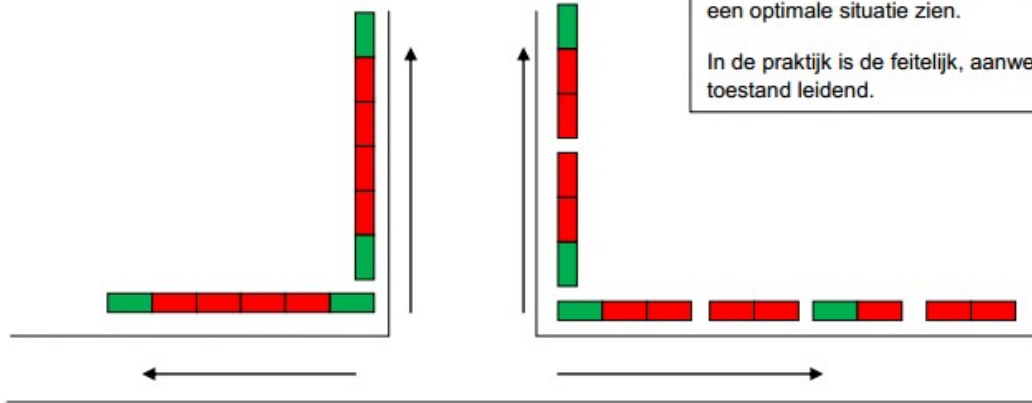
Galileastraat	22%	10%
Galjoenweg	67%	10%
Generaal Marshall-laan	20%	20%
Gentiaanstraat	15%	10%
Gilles Doyenstraat	19%	10%
Hebronstraat	13%	10%
Heugemerweg Stedelijk huisnr's 35 t/m 105 oneven	36%	20%
Jeruzalemweg	80%	10%
Joseph Hollmanstraat	22%	20%
Kantoorweg	17%	10%
Kasteel Bleienbeekstraat	35%	20%
Kasteel Daelenbroeckstraat	25%	20%
Kasteel Schaloenstraat	21%	10%
Keerderstraat	11%	10%
Keizer Arnulfstraat	20%	20%
Keurmeestersdreef	13%	10%
Keurmeestersplein	11%	10%
Kolonel Millerstraat	29%	20%
Kolpingstraat	43%	20%
Koning Clovisstraat	28%	20%
Koningin Emmaplein Stedelijk huisnr's 11 t/m 15 even en oneven	32%	20%
Koningsplein flat	26%	20%
Koperslagersdreef	11%	10%
Kremersdreef	18%	10%
Krokusbeemd	14%	10%
Laathofpad	14%	10%
Lochterstraat	10%	10%
Lyonnetstraat	23%	20%
Majellastraat	44%	10%
Malpertuisstraat	19%	10%
Melissabeemd	13%	10%
Mimosabeemd	17%	10%
Momersruwe	14%	10%
Nassaulaan	23%	20%
Nijverheidsweg	22%	10%
Orleansplein	33%	20%
Oude Smeermaeserweg	25%	20%
Overste Lockettstraat	22%	20%
Ovidiushof	17%	10%
Pastoor Mulkenhof	14%	10%
Pater Lemmensstraat	13%	10%
Pelikaanstraat	20%	10%
Populierweg	16%	10%
President Kennedyplein	33%	10%
Prinsenlaan	63%	20%
Professor Moserstraat	26%	20%
Raadhuisstraat	26%	10%
Renier Nafzgerstraat	60%	20%
Schaapbroekweg	20%	10%
Schaliedekkersdreef	11%	10%
Schepen de Wicstraat	21%	10%
Secretaris Waberstraat	17%	10%
Sillebergweg	33%	10%
Sint Maartenslaan Stedelijk huisnr's 2 t/m 18 even	20%	20%
Speciedonk	13%	10%
Steegstraat	10%	10%
Sterre der Zeestraat	20%	10%
Sterreplein	22%	20%
Tinnegietersdreef	11%	10%
Tischbeinstraat	20%	20%
Tongerseplein Stedelijk huisnr's 7 t/m 11 even en oneven	60%	20%
Tongerseweg Stadsrand huisnr's 43 t/m 115 oneven, 116 t/m 422 even en oneven	11%	10%
Touwslagersdreef	34%	10%



Wanstraat	50%	10%
Wethouder van Caldenborghlaan	13%	10%
Wijngaardstraat	13%	10%
Willem Alexanderweg	13%	10%
Wolkammersdreef	21%	10%

**BIJLAGE B**  
**Afstandscriterium**

Voorbeeld behorende bij B 2.1  
*Wijze van meten op straatniveau*

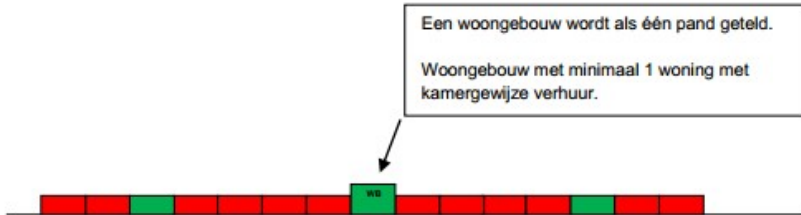


Betreffende voorbeelden beelden de wijze van meten uit.  
  
De weergegeven voorbeelden laten een optimale situatie zien.  
  
In de praktijk is de feitelijk, aanwezige, toestand leidend.

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.