

## **Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maastricht houdende uitvoeringsregels omtrent woningsplitsing, woningomzetting en herbestemming monumentale niet voor bewoning bestemde gebouwen**

Gezien het voorstel aan Burgemeester en Wethouders d.d. 8 december 2020: korr.no. 2020-33315;

### **BESLISPUNTEN:**

1. De uitvoeringsregels met daarin opgenomen bijlage A (=lijst van straten waar de maximumnorm voor kamerverhuur wordt overschreden), zoals vastgesteld bij besluit van 10 december 2019, in te trekken.
2. De nieuwe uitvoeringsregels vast te stellen.
3. De op de nulmeting 2020 gebaseerde bijlage A alleen van toepassing te verklaren op aanvragen voor een omgevingsvergunning die worden ingediend op of na 12 januari 2021, 09.00 uur. Voor aanvragen die voor deze tijd zijn of worden ingediend geldt bijlage A zoals die is vastgesteld op 10 december 2019, waarbij dit ook geldt in eventuele bezwaar- en/of (hoger) beroepsprocedures inzake deze vergunningen.

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

*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.  
Behorend bij de collegenota "Beleid splitsen en omzetten: nulmeting kamergewijze verhuur 2020 en evaluatie beleid", d.d. 8 december 2020.*

*Aansluitend bij de raadsnota "Woonprogrammering Maastricht; onderdeel studentenhuisvesting" en raadsbesluit woonprogrammering studentenhuisvesting 2019-2024.*

### **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. 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 (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 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**

Burgemeester en Wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van een verbod zoals in een bestemmingsplan of in een 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 8 december 2020; in werking getreden op 12 januari 2021*

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 studentenhuysvesting 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 studentenhuysvesting herbestemde 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 meegevoerd.

**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 studentenhuysvesting 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 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 'woning-omzetting' 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*

#### 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 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 'woning-omzetting' 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 100% 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.

*Aldus besloten door het College van Burgemeester en Wethouders van Maastricht d.d. 8 december 2020*

*De Secretaris,  
R.E.C. Kleijnen.*

*De Burgemeester,  
J.M. Penn-te Strake*

**Bijlage A bij Uitvoeringsregels splitsen en omzetten**

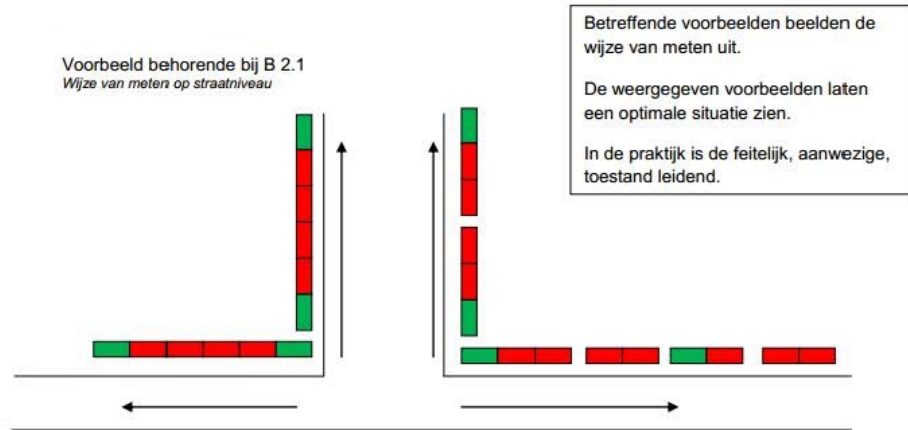
<b>STRATEN UITKOMEND BOVEN NORM KAMERGEWIJZE VERHUUR</b>			
<b>Straatnaam</b>	<b>Huisnummer</b>	<b>Straat %</b>	<b>Max. %</b>
Acht Zaligheden		33,33%	20,00%
Adelbert van Scharnlaan D		40,00%	10,00%
Adelbert van Scharnlaan G		12,50%	10,00%
Adelbert van Scharnlaan H		17,39%	10,00%
Adelbert van Scharnlaan R		12,50%	10,00%
Adelbert van Scharnlaan S		16,67%	10,00%
Akersteenweg		16,58%	10,00%
Amyberstraat Zuid		10,56%	10,00%
Anjelierenstraat		10,00%	10,00%
Antoon Lipkensstraat		42,31%	20,00%
Arrestruwe		11,11%	10,00%
Atropabeemd		13,33%	10,00%
Borgharenweg		33,33%	10,00%
Brandenburgerplein		41,18%	20,00%
Brusselseweg Stadsrand	>= 222	10,14%	10,00%
Burgemeester Lespinassestraat		11,27%	10,00%
Burghtstraat		12,50%	10,00%
Cabergeweg		75,00%	20,00%
Cannerplein		21,43%	20,00%
Cassiushof		12,00%	10,00%
Coclersstraat		25,00%	20,00%
Concordiastraat		38,64%	10,00%
Condéstraat		26,67%	20,00%
Craiantstraat		15,79%	10,00%
de Beente		20,41%	10,00%
Demertstraat		13,64%	10,00%
Dolmansstraat		12,12%	10,00%
Dorpstraat		10,71%	10,00%
Eburonenweg		24,10%	20,00%
Electronstraat		11,76%	10,00%
Frankenstraat		22,54%	20,00%
Franquinetstraat		26,47%	20,00%
Frans van de Laarstraat		100,00%	10,00%
Galileastraat		22,22%	10,00%
Galjoenweg		33,33%	10,00%
Generaal Marshall-laan		20,00%	20,00%
Gentiaanstraat		23,08%	10,00%
Gilles Doyenstraat		23,33%	10,00%
Glazeniersdreef		11,76%	10,00%
Hebronstraat		12,50%	10,00%
Heugemerweg Stedelijk	35 t/m 105 one- ven	38,78%	20,00%
Jan Petersstraat		10,53%	10,00%
Jekermolenweg		10,00%	10,00%



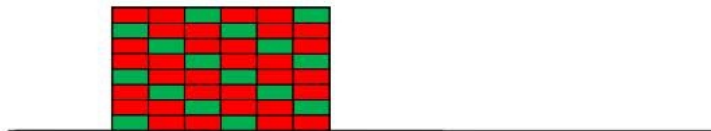
Jeruzalemweg		75,00%	10,00%
Joseph Hollmanstraat		22,78%	20,00%
Kantoorweg		16,67%	10,00%
Kasteel Bleienbeekstraat		40,54%	20,00%
Kasteel Daelenbroeckstraat		25,00%	20,00%
Kasteel Schaloenstraat		25,71%	10,00%
Keerderstraat		11,43%	10,00%
Keizer Arnulfstraat		20,00%	20,00%
Keurmeestersdreef		16,13%	10,00%
Keurmeestersplein		11,11%	10,00%
Kolonel Millerstraat		29,27%	20,00%
Kolpingstraat		42,86%	20,00%
Koning Clovisstraat		29,69%	20,00%
Koningin Emmaplein Stedelijk	11 t/m 15 even en oneven	30,00%	20,00%
Koningsplein flat		27,27%	20,00%
Koperslagersdreef		12,20%	10,00%
Kremersdreef		18,06%	10,00%
Krokusbeemd		13,64%	10,00%
Laathofpad		14,29%	10,00%
Louis Loyensstraat		22,22%	20,00%
Lyonnetstraat		22,73%	20,00%
Majellastraat		44,44%	10,00%
Malpertuisstraat		19,44%	10,00%
Mathias Soironstraat		13,33%	10,00%
Meester Ulrichweg		22,22%	20,00%
Melissabeemd		14,29%	10,00%
Mimosabeemd		17,14%	10,00%
Momersruwe		14,29%	10,00%
Nassaulaan		25,00%	20,00%
Nijverheidsweg		12,50%	10,00%
Orleansplein		34,04%	20,00%
Oude Smeermaeserweg		25,00%	20,00%
Overste Lockettstraat		22,22%	20,00%
Ovidiushof		16,67%	10,00%
Pastoor Mulkenshof		15,38%	10,00%
Pater Lemmensstraat		12,50%	10,00%
Pelikaanstraat		20,00%	10,00%
Petrus Gaginistraat		14,81%	10,00%
Populierweg		18,84%	10,00%
Porseleinstraat		100,00%	20,00%
President Kennedyplein		25,00%	10,00%
Prinsenlaan		62,50%	20,00%
Professor Moserstraat		26,09%	20,00%
Professor Pieter Willemsstraat		23,88%	20,00%
Raadhuisstraat		27,27%	10,00%
Renier Nafzgerstraat Stedelijk	2 A t/m 32 C	59,52%	20,00%
Schaapbroekweg		22,22%	10,00%

Schaliedekkersdreef		11,39%	10,00%
Schepen de Wicstraat		21,43%	10,00%
Schepen Roosenstraat		50,00%	20,00%
Secretaris Waberstraat		25,00%	10,00%
Sillebergweg		33,33%	10,00%
Sint Maartenslaan Stedelijk	2 t/m 18 even	21,43%	20,00%
Speciedonk		12,50%	10,00%
Steegstraat		13,51%	10,00%
Sterre der Zeestraat		20,00%	10,00%
Tinnegietersdreef		11,39%	10,00%
Tongerseplein Stedelijk	7 t/m 11 even en oneven	50,00%	20,00%
Tongerseweg Stadsrand	43 t/m 115 oneven; 116 t/m 422 even en oneven	10,78%	10,00%
Touwslagersdreef		34,21%	10,00%
Volksplein		23,31%	20,00%
Wanstraat		50,00%	10,00%
Wethouder van Caldenborghlaan		12,86%	10,00%
Wijngaardstraat		12,50%	10,00%
Willem Alexanderweg		12,50%	10,00%
Wolkammersdreef		22,63%	10,00%

## Bijlage B Afstandscriterium



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*

