

## Gemeente Heerlen - Beleidsregel Minimale eisen woonkwaliteit Heerlen

### Artikel 1 Doelstelling

Het doel van deze beleidsregel is:

1. het bieden van een eenduidig kader om verzoeken voor het realiseren van woningen door nieuwbouw, woningsplitsing of transformatie/functiewijziging naar wonen adequaat te kunnen beoordelen en in voorkomend geval toe te staan.
2. inzicht te geven in de regels en voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij woningen om nieuwbouw, woningsplitsing of transformatie/functiewijziging naar wonen te kunnen realiseren.

### Artikel 2 Uitgangspunten

1. Het vigerende beleid, zoals geformuleerd in voornoemde structuurvisies c.a., geldt als uitgangspunt en wordt gerespecteerd.
2. Deze beleidsregel sluit aan op de ingezette beleidslijn van de beleidsregels 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen' en 'Beleidsregel kamerverhuur en woningsplitsing', waarbij kwaliteit voorop staat. Het gaat daarbij o.a. om kwalitatief goede en gewenste woningen, ruimtelijk en stedenbouwkundig goed ingepast. Het moet gaan om woningen waar vraag naar is, die duurzaam en levensloopbestendig mogelijk zijn en waar mensen waardig kunnen leven en wonen.
3. Zorgdragen voor een goed woon en leefklimaat. Het realiseren van woningen door nieuwbouw, woningsplitsing of transformatie/functiewijziging naar wonen mag daarom niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woonklimaat of een onevenredige aantasting van omringende functies en waarden. Dit geldt enerzijds voor het binnenklimaat van de woning zelf; anderzijds geldt dit voor de (directe) omgeving van de woning: er mogen geen nadelige effecten op en voor de omgeving ontstaan.
4. Het toevoegen van kamerverhuur, kamerbewoning en woningomzetting is alleen toegestaan indien dit voldoet aan de beleidsregel Kamerverhuur en Woningssplitsing, verder is dit niet toegestaan conform vigerende bestemmingsplannen o.a. via het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Woningssplitsing en Kamerbewoning' gemeente Heerlen'.
5. Nieuwe woningen moeten voldoen aan de in de Doelgroepenverordening beschreven minimale kwaliteitseisen zoals ontleend aan de Woonstandaard 3.0, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het gebied binnen het centrum van Heerlen enerzijds, en het gebied buiten het centrum anderzijds.
6. Woningssplitsing moet een uitzondering blijven. Reguliere woningen, appartementen en grondgebonden eengezinswoningen, zijn daarom uitgesloten van woningsplitsing.
7. Een goed verhuurder / eigenaarschap is belangrijk: alle benodigde vergunningen c.q. meldingen moeten worden aangevraagd en verleend zijn.

### Artikel 3 Definities

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| Aanvrager:                      | Degene die de aanvraag voor wijziging gebruik naar wonen indient bij de gemeente.   |
| Bevoegd gezag:                  | Het college van burgemeester en wethouders.   |
| Functie:                        | Waar het gebruik voor dient   |
| Gebruik/gebruiken:              | Het gebruiken, doen en laten gebruiken. Het ergens voor benutten.   |
| Gebruiksoppervlakte:            | De vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.  |
| Huishouden:                     | persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.   |
| Kamerbewoning:                  | Het bewonen van een onzelfstandige woonruimte.  |
| Kamerverhuur:                   | het bedrijfsmatige verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning.  |
| Levensloopgeschikt-/ bestendig: | Een woning waarbij woonkamer, keuken, toilet, badkamer/douche en ten minste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen en de woning zonder drempels toegankelijk is. Om duidelijkheid te geven over wat levensloopgeschikt is wordt hiervoor de Bat-score gehanteerd. Gemeente Heerlen hanteert Bat-score 2 als uitgangspunt. (bijlage 2) |

|  |   |
|--|---|
| RWMP:  | Regionale Woningmarktprogrammering.   |
| SVWZL:   | Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg met bijbehorende vastgestelde beleidsregels.  |
| Transformatieopgave:   | De berekening uit de 'Geactualiseerde Envelop (Transformatieopgave) Herstructureringsvisie Parkstad Limburg', die aangeeft hoeveel woningen gemeente Heerlen zou moeten verminderen om de leegstand terug te dringen.   |
| Transformatie/Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen: | Het in gebruik nemen van een bestaand gebouw, of een gedeelte daarvan, ten behoeve van wonen, dat op het moment van ter inzage leggen van het betreffende bestemmingsplan niet voor de functie wonen in gebruik was.  |
| Wonen:   | Het gehuisvest zijn in een woning.  |
| Woning / wooneenheid:  | Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, met dien verstande dat:<br>Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van een eigen toiletruimte, badruimte en een keuken met kooktoestel.   |
| Woningomzetting:   | Omzetting van een woning naar één of meer onzelfstandige wooneenheden voor kamerwijze verhuur.  |
| Woningsplitsing:   | Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden. Hierdoor ontstaat in één gebouw minimaal twee zelfstandige woningen, met ieder hun eigen voorzieningen als een badkamer, keuken, toilet, slaapkamer(s) en woonkamer en een eigen afsluitbare toegang. |
| Woningtoevoeging:  | Het realiseren van één of meerdere woningen waardoor de woningvoorraad van gemeente Heerlen toeneemt.   |
| Zelfstandige woning:   | Een woning met eigen toegang en eigen keuken, douche/bad, toilet.   |

## Artikel 4 Voorwaarden

### Woningsplitsing

1. Er mag alleen sprake zijn van woningsplitsing in de volgende 2 situaties Het centrum van Heerlen, conform kaart bijlage 1, is hiervan uitgesloten.
  - a. Situatie 1:
    1. Het betreffende pand heeft een huidige commerciële bestemming of gebruik (bijvoorbeeld: winkel, horeca, dienstverlening of maatschappelijk);
    2. Én in dit pand reeds een bestaande woning aanwezig is;
    3. Én het pand wordt in totaliteit/in zijn geheel getransformeerd/verbouwd naar wonen;
    4. Er kan hierdoor een kleinschalige meergezinswoning ontstaan.
  - b. Situatie 2:
    1. Het pand is een (voormalig) (illegaal) kamerverhuurpand;
    2. Én het pand heeft een omvang/volume dat het niet te gebruiken is als één grondgebonden woning, hiervoor wordt uitgegaan van een oppervlakte van min 200m<sup>2</sup>;
    3. Én het pand wordt in totaliteit/in zijn geheel getransformeerd/verbouwd naar wonen;
    4. Er kan hierdoor een kleinschalige meergezinswoning ontstaan. Het doel is om de leefbaarheid te verbeteren.
2. Na splitsing moeten de woningen voldoen aan de in de Doelgroepenverordening beschreven minimale kwaliteitseisen zoals ontleend aan de Woonstandaard 3.0, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het gebied binnen het centrum van Heerlen enerzijds, en het gebied buiten het centrum anderzijds.
3. De woning beschikt over de benodigde voorzieningen die een zelfstandige woning heeft: eigen toegang en eigen keuken, douche/bad, toilet.
4. Splitsing is alleen mogelijk binnen een bestaand hoofdgebouw met een legale woonfunctie:
  - a. Er mag géén woning gerealiseerd worden in de bijgebouwen van het oorspronkelijke hoofdgebouw.
  - b. Er mag géén woning gerealiseerd worden achter het oorspronkelijk hoofdgebouw.
5. Er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen ontstaan.
6. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

### Transformatie/functiewijziging

1. De aanvrager beoogt het bestaande gebruik van (een gedeelte van) een pand te wijzigen naar de gebruiksfunctie 'wonen' waardoor er een of meerdere woningen worden gerealiseerd. De ruimte kan ook betrokken worden bij een bestaande woning zodat deze groter wordt, waarbij er geen nieuwe woning ontstaat.

2. De aanvrager beoogt de bestaande bestemming te wijzigen naar de bestemming 'wonen', waardoor er een of meerdere woningen kunnen worden gerealiseerd. De ruimte kan ook betrokken worden bij een bestaande woning zodat deze groter wordt, waarbij er geen nieuwe woning ontstaat.
3. De woning die ontstaat door het gebruik te wijzigen, moet voldoen aan de in de Doelgroepenverordening beschreven minimale kwaliteitseisen zoals ontleend aan de Woonstandaard 3.0, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen het gebied binnen het centrum van Heerlen enerzijds, en het gebied buiten het centrum anderzijds.

#### **Algemeen van toepassing op nieuwbouw, woningsplitsing en transformatie/functiewijziging naar wonen.**

1. Het plan / de aanvraag dient naast het in deze beleidsregel bepaalde, steeds te voldoen aan de voorwaarden uit de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de bijbehorende beleidsregel "Ruim baan voor goede bouwplannen 2021" (zie ook hierna onder 5).
2. Er mogen geen onevenredige nadelige gevolgen voor bezonning en daglichttoetreding op aangrenzende percelen ontstaan.
3. Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
4. Uit ruimtelijk ordeningspunt worden de belangen van derden niet onevenredig geschaad.
5. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
6. Er dient een goede ontsluiting te zijn op de openbare weg.
7. Iedere nieuwe woning beschikt over een buitenruimte.
8. Conform het woonbeleid dient iedere nieuwe woning zo duurzaam mogelijk te worden gerealiseerd. Bij de aanvraag geeft aanvrager aan welke duurzaamheidsmaatregelen getroffen worden.
9. Conform het woonbeleid dient iedere nieuwe woning levensloopbestendig te worden gerealiseerd. Bij de aanvraag geeft aanvrager aan welke maatregelen getroffen worden om de woning levensloopbestendig te maken.
10. Conform het parkeerbeleid van de gemeente Heerlen is het uitgangspunt dat 'de parkeereis van ontwikkelingen in eerste instantie op eigen terrein wordt opgevangen, tenzij...' Bij de aanvraag geeft aanvrager aan waar de parkeergelegenheid voor de nieuwe woning is gesitueerd. Indien onvoldoende mogelijkheden aanwezig zijn voor parkeerplaats(en) op eigen terrein zijn, beoordeelt de gemeente of parkeren in de openbare ruimte mogelijk c.q. toegestaan is conform het gemeentelijk parkeerbeleid.
11. In het kader van woonkwaliteit wordt het sterk aangeraden is dat iedere nieuwe woning een eigen stallingsruimte met voldoende stallingscapaciteit op eigen terrein heeft voor de stalling van o.a. langzaam vervoersmiddelen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het vigerende parkeerbeleid. Bij de aanvraag geeft aanvrager aan waar de stallingsruimte is gesitueerd. Alle fietsparkeervoorzieningen moeten voldoen aan de kwaliteitseisen zoals opgenomen in het parkeerbeleid.
12. Iedere nieuwe woning moet afval inzamelen op eigen terrein. Bij de aanvraag geeft aanvrager aan waar de ruimte voor afvalinzameling is gesitueerd. Voor grondgebonden woningen betekent dit een ruimte waar containers gestald kunnen worden. Voor specifieke informatie over inzamelmiddelen wordt verwezen naar de Beleidsregels toekenning inzamelmiddelen huishoudelijk restafval en plaatsing ondergrondse containers (2019).
13. Indien het mogelijk verlenen van een omgevingsvergunning voor het plan leidt tot de verplichting van de gemeente om aan derden planschadevergoeding uit te keren, dan zal de aanvrager, de bedragen die met deze planschadevergoeding zijn gemoeid, aan de gemeente betalen.
14. Hiervoor dient een planschadeafwentelingsovereenkomst met de gemeente te worden ondertekend.

#### **Artikel 5 Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg**

In de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg staan de regels aangegeven rondom het toevoegen van nieuwe woningen. Iedere aanvraag voor een nieuwe woning wordt hieraan, althans op het op dat moment ter zake geldende beleid, getoetst. De procedure en uitvoering geschiedt vervolgens zoals vastgelegd in deze, dan wel alsdan, geldende beleidsdocumenten.

#### **Artikel 6 Toetsingscriteria minimale woonkwaliteit**

Naast het hierboven onder 4. en 5. bepaalde wordt de aanvraag getoetst aan stedenbouwkundige en architectonische criteria, o.a. vastgelegd in de welstandsnota van de gemeente Heerlen.

### **Artikel 7 Eisen om aan te leveren bij de aanvraag**

De gemeente wil de aanvraag voor nieuwbouw, woningsplitsing, transformatie/wijziging van bestemming naar wonen goed kunnen toetsen. Daarom is het afgezien van de wettelijke indieningsvereisten noodzakelijk dat de aanvrager de volgende zaken aanlevert:

1. Bij de aanvraag moet aangegeven worden wat de bestaande situatie en gebruik van het pand is. Daarbij is een tekening van de huidige situatie vereist.
2. Bij de aanvraag moet aangegeven worden of het pand een Rijksmonument is.
3. Bij de aanvraag moet aangegeven worden wat de gewenste situatie en gebruik van het pand is. Daarbij is een schetstekening vereist.
4. Bij de aanvraag moet aangegeven worden welke duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen.
5. Bij de aanvraag moet aangegeven worden of de nieuwe woning levensloopbestendig is op basis van de batscore en welke maatregelen daarvoor worden getroffen.
6. Bij de aanvraag moet aangegeven worden of de nieuwe woning een koopwoning of huurwoning is en welke prijsklasse het betreft. Voor huur wordt onderscheid gemaakt in sociale huur, middenhuur en dure huur. Deze informatie is noodzakelijk om de woningmarkt te monitoren en te bepalen of de woning past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

### **Artikel 8 Bevoegdheid**

Het college beoordeelt aan de hand van de ingediende stukken of medewerking wordt verleend aan de planologische procedure/activiteit.

Het betreft een discretionaire bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders.

### **Artikel 9 Citeertitel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel Minimale eisen woonkwaliteit Heerlen'

### **Artikel 10 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie.

*Aldus besloten tijdens de vergadering van het college van burgemeester en wethouders der gemeente Heerlen van 28 november 2023.*

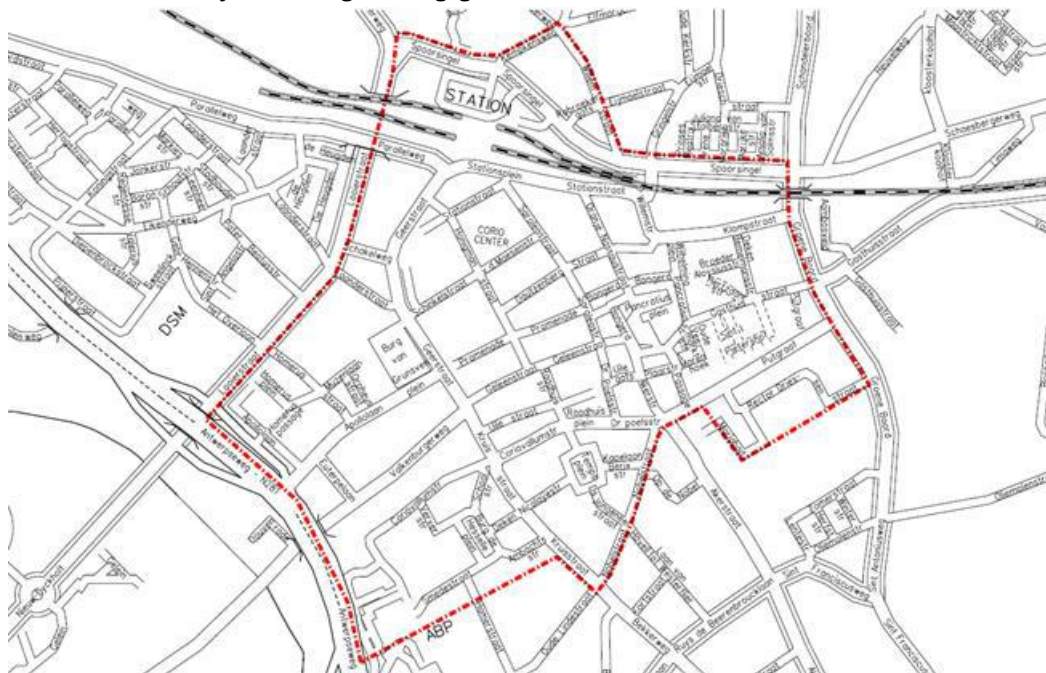
*De burgemeester,*

*drs. R. Wever*

*de locosecretaris,*

*M. Heckmans*

**BIJLAGE 1: kaartje met begrenzing gebied centrum**



Bijlage 2: PvE Bat score  
Losse bijlage

| Programma van een woonruimte voor senioren met een extra'suivende zorg  |  | Bijl. - Bijzondere Toelagen en andere |  | Bijl. - Bijzondere Toelagen en andere |  | Bijl. - Bijzondere Toelagen en andere |  | Bijl. - Bijzondere Toelagen en andere |  |
|---|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|---------------------------------------|--|
| Deel van de woonruimte voor senioren met een extra'suivende zorg  |  | Bijl. - Bijzondere Toelagen en andere |  | Bijl. - Bijzondere Toelagen en andere |  | Bijl. - Bijzondere Toelagen en andere |  | Bijl. - Bijzondere Toelagen en andere |  |
| Deel van de woonruimte voor senioren met een extra'suivende zorg  |  | Bijl. - Bijzondere Toelagen en andere |  | Bijl. - Bijzondere Toelagen en andere |  | Bijl. - Bijzondere Toelagen en andere |  | Bijl. - Bijzondere Toelagen en andere |  |
| <p><b>WONEN IN COMPLEXEEN/ANDERE AFDELINGEN</b></p> <p>De woonruimte voor senioren met een extra'suivende zorg is bedoeld voor senioren met een extra'suivende zorg. De woonruimte voor senioren met een extra'suivende zorg is bedoeld voor senioren met een extra'suivende zorg. De woonruimte voor senioren met een extra'suivende zorg is bedoeld voor senioren met een extra'suivende zorg.</p>                      |  |                                       |  |                                       |  |                                       |  |                                       |  |
| <p><b>WENEN VAN HET BUITENLAND IN JANUARI 2023 - NR. 1, 11 EN 12</b></p> <p>De woonruimte voor senioren met een extra'suivende zorg is bedoeld voor senioren met een extra'suivende zorg. De woonruimte voor senioren met een extra'suivende zorg is bedoeld voor senioren met een extra'suivende zorg. De woonruimte voor senioren met een extra'suivende zorg is bedoeld voor senioren met een extra'suivende zorg.</p> |  |                                       |  |                                       |  |                                       |  |                                       |  |
| <p><b>WENEN VAN ZORGVERLENERS - LETTERS F/M Y</b></p> <p>De woonruimte voor senioren met een extra'suivende zorg is bedoeld voor senioren met een extra'suivende zorg. De woonruimte voor senioren met een extra'suivende zorg is bedoeld voor senioren met een extra'suivende zorg. De woonruimte voor senioren met een extra'suivende zorg is bedoeld voor senioren met een extra'suivende zorg.</p>                    |  |                                       |  |                                       |  |                                       |  |                                       |  |