

Beleidsregel kwalitatieve woningtoevoegingen Sittard-Geleen 2024

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen

Gelet op:

- de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen op 9 november 2016;
- de Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek, vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Sittard-Geleen op 8 juli 2020;
- artikel 5.1, eerste lid, onder a van de Omgevingswet, artikel 5.8 van de Omgevingswet, artikel 5.18 jo. 5.21 van de Omgevingswet en artikel 8.0a, tweede lid jo. 8.0b van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht.

Overwegende dat:

- de gemeente Sittard-Geleen een leefbare en toekomstbestendige gemeente wil zijn, waar het aantrekkelijk is om te wonen voor alle doelgroepen;
- negatieve effecten op de leefbaarheid en veiligheid in een straat of wijk zoveel als mogelijk moeten worden voorkomen;
- de nieuw te realiseren woningen binnen de gemeente over voldoende (woon)kwaliteit moeten komen te beschikken.

Besluiten:

vast te stellen de 'Beleidsregel kwalitatieve woningtoevoegingen Sittard-Geleen 2024'.

Artikel 1 Definities

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Bevoegd gezag:	het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen;
Buitenplanse omgevingsplan-activiteit:	een buitenplanse omgevingsplanactiviteit als bedoeld in de Bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet;
Gebruiksoppervlakte:	de gebruiksoppervlakte (GO) conform de NEN 2580;
Gebruikswijziging naar wonen:	het wijzigen van het gebruik van een (gedeelte van een) gebouw naar wonen, dat niet als zodanig in gebruik is, waardoor één of meerdere woningen ontstaan;
Huishouden:	de bewoning van een woning door: <ul style="list-style-type: none">• één persoon;• meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, niet zijnde kamerbewoning;
Kamerbewoning:	de bewoning van onzelfstandige woningen binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning;
Kamerverhuur:	de bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woningen binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning;
Kwetsbare woning:	Woningen met een hoog risico op toekomstige leegstand, met minimaal een bouwjaar vóór 1970 en een WOZ-waarde die zich situeert binnen de laagste 20% van het gebiedstype waar het gebouw zich binnen bevindt ;
Legale kamergewijze verhuur:	kamerverhuur die op grond van het omgevingsplan, dan wel op basis van een verleende en in werking getreden omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, rechtstreeks is toegestaan, en waarbij men tevens beschikt over alle andere noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen en/of ontheffingen;
Mantelzorgwoning:	een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, ten behoeve van intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;
Monument:	Een door het Rijk of gemeente aangewezen monument dat als zodanig is opgenomen in het monumentenregister van het Rijk of het monumentenregister van de gemeente;
Onzelfstandige woning:	een woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
Tiny House:	een Tiny House is een primaire, volwaardige woning op kleine schaal, bewust gebouwd en bewoond vanuit de behoefte een eenvoudiger leven te leiden, minder gericht op consumeren en met een kleinere ecologische voetafdruk. Bij het ontwerp en de bouw van deze woning wordt slim gebruik gemaakt

	van ruimte en innovatieve technologieën. Een Tiny House is maximaal 50 m ² , van goede kwaliteit en esthetisch gebouwd, functionerend als permanent bewoonde woning en bestemd voor bewoning door maximaal twee volwassen personen en maximaal één minderjarig kind. Verplaatsbaar zijn is daarbij geen voorwaarde maar vaak een middel. Volledig zelfvoorzienend zijn is wenselijk maar geen eis;
Tijdelijke woning:	een woning ter overbrugging van een tijdelijke huisvestingsbehoefte als gevolg van een acuut en aantoonbaar volkshuisvestelijk belang;
Wonen:	het bewonen van een woning uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden;
Woning:	een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
Woningomzetting:	de omzetting van een woning naar één of meer onzelfstandige woningen voor kamergewijze verhuur, waaronder tevens wordt verstaan het toevoegen van onzelfstandige woningen aan bestaande gevallen van woningomzetting;
Woningsplitsing:	het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een woning in twee of meer zelfstandige woningen ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden;
Woonwagendstandplaats:	perceel met een woonfunctie bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;
Zelfstandige woning:	een woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.

Artikel 2 Voorwaarden woningtoevoeging (algemeen)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verlenen ten behoeve van het realiseren van één of meerdere woningen, voor zover:

- a. de gebruiksoppervlakte van de nieuw te realiseren woningen ten minste 70 m² per woning bedraagt;
- b. geen woning wordt gerealiseerd in een vrijstaand bijgebouw;
- c. de belangen van gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden geschaad;
- d. de nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering (en uitbreidingsmogelijkheden) worden beperkt;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek', als vastgesteld door gemeenteraad op 15 maart 2012, dan wel diens rechtsopvolger(s);
- f. en, er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 3 Aanvullende en afwijkende voorwaarden bij een gebruikswijziging naar wonen en/of woningsplitsing

1. In de gevallen van een gebruikswijziging naar wonen en/of woningsplitsing kan, in aanvulling op het bepaalde in artikel 2 van deze beleidsregel, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend, voor zover:
 - a. de nieuw te realiseren woningen ieder komen te beschikken over een eigen toegang en eigen wezenlijke voorzieningen, zoals een keuken, badkamer en toiletruimte;
 - b. de nieuw te realiseren woningen zich oriënteren richting de openbare weg en daarop (rechtstreeks) worden ontsloten;
2. Voor zover het woningsplitsing betreft kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend, mits de woningsplitsing plaatsvindt binnen het centrumgebied van Sittard en Geleen, zoals aangeduid op de als bijlage opgenomen kaart.
3. In afwijking van het bepaalde in artikel 2, onder a van deze beleidsregel, wordt een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verleend, voor zover binnen het centrumgebied van Sittard en Geleen, zoals aangeduid op de als bijlage opgenomen kaart, de gebruiksoppervlakte van de nieuw te realiseren woningen:
 - a. bij een gebruikswijziging naar wonen ten minste 45 m² per woning bedraagt;
 - b. bij woningsplitsing ten minste 55 m² per woning bedraagt.

Artikel 4 Aanvullende en afwijkende voorwaarden bij woningomzetting

1. In het geval van woningomzetting kan, in aanvulling op het bepaalde in artikel 2 van deze beleidsregel, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend, voor zover:
 - a. bij woningomzetting binnen het centrumgebied van Sittard en Geleen, zoals aangeduid op de als bijlage opgenomen kaart, binnen een afstand van 50 meter geen legale kamergewijze verhuur plaatsvindt, gemeten tussen de dichtst bij elkaar gelegen gevelwanden;
 - b. bij woningomzetting buiten het centrumgebied van Sittard en Geleen, zoals aangeduid op de als bijlage opgenomen kaart, binnen een afstand van 100 meter geen legale kamergewijze verhuur plaatsvindt, gemeten tussen de dichtst bij elkaar gelegen gevelwanden.

2. In het geval van woningomzetting kan, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, onder a van deze beleidsregel, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend, voor zover de gebruiksoppervlakte van de nieuw te realiseren onzelfstandige woningen ten minste 18 m² per onzelfstandige woning bedraagt.

Artikel 5 Uitzondering voor monumenten en kwetsbare woningen

1. In het geval van een gebouw met een monumentale waarde is de oppervlaktenorm als bedoeld in artikel 2, onder a, artikel 3, derde lid en artikel 4, tweede lid van deze beleidsregel niet van toepassing, mits het toevoegen van een woning de monumentale waarde aantast.
2. Voor zover het woningsplitsing buiten het centrumgebied van Sittard en Geleen betreft kan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden verleend, mits de te splitsen woning als kwetsbare woning kan worden aangeduid en de nieuwe woningen voortkomend uit woningsplitsing een gebruiksoppervlak van ten minste 70m² hebben. De overige bepalingen uit artikel 2 en artikel 3, eerste lid, gelden onverkort.

Artikel 6 Afwijkingmogelijkheid (van oppervlaktenorm en afstandsnorm)

Het bevoegd gezag kan van de in artikel 2, onder a, artikel 3, derde lid, artikel 4, eerste lid en artikel 4, tweede lid van deze beleidsregel bepaalde waarden afwijken, voor zover deze afwijking naar het oordeel van het bevoegd gezag evenredig is en wegens bijzondere omstandigheden en gelet op de met de beleidsregel te dienen doelen noodzakelijk is.

Artikel 7 Aandachtspunten

In aanvulling op het bepaalde in artikel 2, 3 en 4 van deze beleidsregel vinden we het als gemeente belangrijk dat nieuw te realiseren woningen:

- a. zoveel als mogelijk duurzaam en klimaatbestendig worden gerealiseerd;
- b. beschikken over een buitenruimte, zoals een tuin, dakterras of balkon;
- c. beschikken over een opslagruimte, onder andere ten behoeve van het huishoudelijk afval en de stalling van fietsen;
- d. over voldoende daglichttoetreding beschikken;
- e. voor zover mogelijk levensloopbestendig worden gerealiseerd.

Artikel 8 Aanvraagvereisten

Door de aanvrager wordt bij de omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit naast de geldende wettelijke indieningsvereisten in ieder geval de volgende informatie aangeleverd:

1. een tekening en plattegrond van de bestaande toestand en de nieuwe toestand met daarop:
 - a. de afmetingen van het perceel en de bebouwing;
 - b. de situering van de bebouwing ten opzichte van de perceelsgrenzen;
 - c. de aangrenzende percelen en de daarop voorkomende bebouwing;
 - d. het huidige gebruik en het beoogde gebruik van de bebouwing;
 - e. de indeling van de ruimten en voorzieningen in de bebouwing;
2. een opgave van de woonoppervlakte en gebruiksoppervlakte in m² per te realiseren woning;
3. de inrichting van parkeervoorzieningen op eigen terrein;
4. het aantal, het type, de doelgroep(en) en het prijssegment van de te realiseren woning(en);
5. indien levensloopbestendige woningen worden gerealiseerd, welke maatregelen worden getroffen om de woning(en) levensloopbestendig te maken;
6. foto's van de voor- en achtergevel van de bebouwing, en voor zover relevant foto's van de huidige indeling van de bebouwing.
7. Een actuele WOZ-waarde (indicatie) van het pand waar de aanvraag betrekking op heeft.

Artikel 9 Samenhang met ander (woon)beleid

Ander (woon)beleid, waaronder de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen, is onverminderd van toepassing.

Artikel 10 Uitzondering op de gelding van de beleidsregel

Deze beleidsregel is niet van toepassing op het realiseren van Tiny Houses, tijdelijke woningen, woonwagendplaatsen en mantelzorgwoningen.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking;

Artikel 12 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: 'Beleidsregel kwalitatieve woningtoevoegingen Sittard-Geleen 2024'.

Aldus vastgesteld tijdens de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen d.d. 26 november 2024.

*De burgemeester,
Mr. J.Th.C.M. Verheijen*

*De gemeentesecretaris,
J.A.M. Heesen*

Toelichting Beleidsregel kwalitatieve woningtoevoegingen Sittard-Geleen 2024

De gemeente Sittard-Geleen stelt een beleidsregel vast voor nieuwe woningtoevoegingen die onder meer gerealiseerd worden door woningsplitsing, woningomzetting naar onzelfstandige woonruimte(n) en/of een gebruikswijziging naar wonen. De gemeente wil hiermee primair waarborgen dat nieuwe woningtoevoegingen van voldoende kwaliteit zijn, waarbij een minimaal woonoppervlak essentieel is. Onderzoek van ,onder andere, het Planbureau voor de Leefomgeving toont dat de meeste huishoudens de voorkeur geven aan woningen met een oppervlak tussen 51 en 100 vierkante meter. Daarnaast laat dit onderzoek zien dat bewoners van kleine woningen (<50m²) doorgaans minder tevreden zijn met hun woning, dan bewoners van woningen met een oppervlak groter dan 50m² (Groot, J. et al., 2024). Met de vaststelling en inwerkingtreding van deze beleidsregel worden vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit, eisen gesteld die in het huidige woonbeleid niet expliciet zijn vastgelegd. Hiermee wordt het ook voor aanvragers van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit inzichtelijk(er) of een omgevingsvergunning zal worden verleend of geweigerd.

De Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek (hierna: Transformatievisie), door de raad van de gemeente Sittard-Geleen vastgesteld op 8 juli 2020, stelt dat de transformatieopgave van de woningvoorraad gepaard dient te gaan met een kwaliteitsverbetering van de woonomgeving, afgestemd op de verschillende woonmilieus en de demografische ontwikkelingen daarbinnen. De essentie van de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg (hierna: Structuurvisie), vastgesteld door de Zuid-Limburgse gemeenten op 9 november 2016, is dat we ons richten op de juiste woningen op de juiste plek, met een focus op betaalbare woningen en een kwalitatieve verbinding met de openbare ruimte (wonen achter wonen is onwenselijk). Zo brengen we onze woningvoorraad zowel kwantitatief als kwalitatief in balans en zorgen we dat dit aansluit op de behoefte van onze inwoners. In de Woondeal Limburg (van 9 maart 2023) hebben we als gemeente afgesproken dat we tot en met 2030 minimaal 1.845 woningen toevoegen, wederom met een focus op de juiste balans van kwantiteit en kwaliteit. Tot slot stelt de 'ontwerp omgevingsvisie 2025-2040', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 3 september 2024, dat woningen van voldoende kwaliteit zijn. Daarbij is regelgeving over minimale oppervlaktes van woningen per gebied essentieel. Specifiek wordt in de omgevingsvisie ook benoemd dat de woningen in het centrum iets kleiner mogen zijn dan in de woonwijken en dorpen, maar te kleine woningen zijn onwenselijk en passen niet bij onze woningmarkt.

Deze beleidsregel heeft als doel om verduidelijking te bieden aan voornoemde beleidsvisies die toezien op de toevoeging van nieuwe kwalitatieve woningen.

Een verzoek om woningtoevoeging (waaronder woningsplitsing, woningomzetting en/of wijziging van gebruik naar wonen) dient met de inwerkingtreding van deze beleidsregel aan bepaalde ruimtelijk kwaliteitseisen te voldoen. Essentieel daarbij is het gebruiksoppervlak van de te realiseren woning(en). Onder kleine woningen worden volgens het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) woningen met een oppervlak van minder dan 50 m² verstaan. Onderzoek van ,onder andere, het PBL (2024) toont dat de meeste huishoudens de voorkeur geven aan woningen met een oppervlak tussen 51 en 100 vierkante meter. Daarnaast laat dit onderzoek zien dat bewoners van kleine woningen (<50 m²) doorgaans minder tevreden zijn met hun woning, dan bewoners van woningen met een oppervlak groter dan 50 m² (Groot, J. et al., 2024). Om te voorkomen dat té kleine woningen worden gerealiseerd en om voldoende

woonkwaliteit te waarborgen, hanteert de gemeente (als hoofdregel) een oppervlaktenorm van minimaal 70 m² (per woning) voor nieuw te realiseren woningen. Met enige regelmaat ontvangt de gemeente Sittard-Geleen verzoeken voor de realisatie van (relatief) (te) kleine woningen, voornamelijk in de centrumgebieden. Om te voorkomen dat té kleine woningen worden gerealiseerd en om voldoende woonkwaliteit te waarborgen, hanteert de gemeente (als hoofdregel) een oppervlaktenorm van minimaal 70 m² (per woning) voor nieuw te realiseren woningen. Een gebruiksoppervlakte van 70 m² komt overeen met de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een woning binnen de gemeente Sittard-Geleen als geheel. Voor de centrumgebieden hanteren we een lagere oppervlaktenorm, gezien woningen hier over het algemeen ook kleiner zijn, er beperkte ruimte is, en er een hogere adressendichtheid is dan buiten de centrumgebieden. Daarbij gelden in bepaalde gevallen en specifieke gebieden verschillende minimale gebruiksoppervlakken. Hierop wordt hieronder nader ingegaan.

Woningen in het centrum

Woningsplitsing

Hoe centraler de woningen binnen het centrum gelegen zijn (onder andere aanloopgebied en kernwinkelgebied), des te kleiner de gebruiksoppervlakken van de woningen. Zo zijn in de binnenste schil van het centrum de meeste woningen in gestapelde vorm aanwezig, veelal gesitueerd boven winkels of andere functies dan wonen. In de buitenste schil van het centrum is de overgang naar de stadswijken goed zichtbaar, doordat het aantal grondgebonden woningen toeneemt en daarmee ook de gebruiksoppervlakken.

Een meergezinswoning in de binnenstedelijke schil van Sittard-Centrum heeft een gemiddeld gebruiksoppervlak van circa 56 m² per woning. In de binnenstedelijke schil van Geleen-Centrum ligt dit gemiddelde hoger en komt uit op circa 70 m² gebruiksoppervlakte per woning. Ten behoeve van een eenduidige toepassing van de beleidsregel wordt de minimale oppervlaktenorm voor woningsplitsing in de centra naar beneden afgerond en gelijk getrokken voor zowel Sittard- als Geleen-Centrum. Daarmee komt de minimale oppervlaktenorm per woning binnen de centra op een gebruiksoppervlakte van 55 m² bij nieuw te realiseren zelfstandige woningen middels woningsplitsing.

Wijziging van de gebruiksfunctie

Voor een wijziging van de gebruiksfunctie naar wonen, bijvoorbeeld bij transformatie van een leegstaand winkel- of horecapand naar woningen, geldt een lagere norm dan bij woningsplitsing. Wanneer de gebruiksfunctie van een pand binnen de centra wijzigt naar wonen, dienen de te realiseren woningen minimaal 45 m² (GO) groot te zijn. De motivering hierbij is dat een wijziging van de gebruiksfunctie naar wonen in de centra, meer maatschappelijke meerwaarde heeft dan woningsplitsing. Zo wordt er met transformatie bijvoorbeeld leegstand van winkels, kantoren of andere functies die niet meer in gebruik zijn en/of niet meer passen in de omgeving, aangepakt. Tevens gaat dit veelal gepaard met een verbetering van de leefbaarheid in de centra.

Woningomzetting

Voor het omzetten van woningen naar onzelfstandige woonruimten in de centra wordt per te realiseren onzelfstandige woonruimte een minimum gebruiksoppervlak van 18 m² vereist. Het is algemeen bekend dat onzelfstandige woonruimten, oftewel kamers, voornamelijk worden bewoond door studenten. Daarbij zien we de laatste jaren dat ook arbeidsmigranten veelal een kamer bewonen. Volgens de Landelijke Studentenmonitor (2023) is de gemiddelde gebruiksoppervlakte van een kamer 18 m², waarbij de gemiddelde voorkeur van studenten op 20 m² ligt. Voor de huisvesting van arbeidsmigranten op kamers heeft het aanjaagteam (Drie jaar na Roemer: Jaarrapportage arbeidsmigranten, 2023) geadviseerd om te zorgen voor minimaal 15 m² gebruiksoppervlakte per onzelfstandige woonruimte. Van deze gegevens nemen we het gemiddelde voor de minimaal te realiseren gebruiksoppervlakte van nieuwe onzelfstandige woonruimten. Voor woningomzetting naar onzelfstandige woonruimten (kamers) is daarom minimaal 18 m² gebruiksoppervlak vereist.

Afstandsnorm

Panden waarin onzelfstandige woonruimten (kamers) zijn voorzien gaan veelal gepaard met een hogere druk op de leefbaarheid van de omgeving. Dergelijke panden zijn immers in beginsel niet ruimtelijk ingericht om meerdere huishoudens te huisvesten. In bepaalde gevallen is er echter wel een behoefte aan deze vorm van huisvesting, met name om te voorzien in de woonbehoefte van studenten en arbeidsmigranten. Om te voorkomen dat de druk op de leefbaarheid toeneemt, wordt er – naast een minimum oppervlaktenorm – voor woningen die worden omgezet naar onzelfstandige woonruimten (kamers) een afstandsnorm gehanteerd. Dat houdt in dat we als gemeente zorgen voor voldoende spreiding van panden met kamergewijze bewoning en zo de leefbaarheid op peil houden. De afstandsnorm die hierbij gehanteerd wordt is 50 meter binnen het centrumgebied van Sittard en Geleen en 100 meter

buiten dat centrumgebied. Dit betekent dat de omzetting naar onzelfstandige woonruimten (binnen één gebouw) op minstens 50 meter respectievelijk 100 meter afstand dient te liggen van een bestaande (legale) situatie waar kamerverhuur plaatsvindt. Deze afstand wordt gemeten tussen de dichtst bij elkaar gelegen gevelwanden van beide kamerverhuurpanden. In de bijlagen wordt visueel inzichtelijk gemaakt hoe de toetsing van een nieuwe woningomzetting eruit ziet. Bij toetsing aan de afstandsnorm wordt de afstand gemeten tussen de dichtst bij elkaar gelegen gevelwanden van beide kamerverhuurpanden. De afstandsnorm wordt gemeten in alle windrichtingen, wat een radius oplevert waarbinnen geen panden met (legale) kamerverhuur mogen zijn gesitueerd.

Kamerbewoning en woningsplitsing brengt levendigheid, maar kan ook leiden tot leefbaarheidsproblemen. Denk aan geluidsoverlast, parkeerdruk en frictie door verschillende leefstijlen in een straat of buurt. Door vooraf goede afwegingen te maken menen wij dat dit beter kan worden beheerst.

Woningen buiten het centrum

Woningsplitsing

Het is van belang om woningsplitsing buiten de centra te ontmoedigen. In de gemeente Sittard-Geleen is er sprake van een tekort aan betaalbare huur- en koopwoningen (middelgrote gezinswoningen). Huishoudens met een laag- of middeninkomen ervaren momenteel grote moeilijkheden bij het vinden van een geschikte woning. Het is daarom van belang om deze woningen niet te splitsen, zodat deze woningen als zodanig behouden blijven. Het geldende woonbeleid biedt geen helder instrumentarium om te waarborgen dat middelgrote gezinswoningen, zoals hiervoor omschreven, worden behouden voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Daarnaast is buiten de centra over het algemeen de woonbehoefte aan woningen die ontstaan door woningsplitsing beperkt.

Wijziging van de gebruiksfunctie

Het is wenselijk dat panden, bijvoorbeeld (leegkomende of leegstaande) winkel- of horecapanden of kantoren, buiten de centra die niet voor woondoeleinden worden gebruikt, worden getransformeerd naar wonen, zij het in beperkte mate en zoveel mogelijk in lijn met de actuele woonbehoefte. Volgens het geldende woonbeleid is het van belang dat woningen die door wijziging van de gebruiksfunctie worden gerealiseerd, zijn afgestemd op de woonbehoefte van de omgeving. Buiten de centra sturen we met de Transformatievisie op ruim opgezet wonen, waarbij kwaliteit en kwantiteit in balans zijn. Daarom hanteren we voor woningen die hier worden gerealiseerd door een wijziging van de gebruiksfunctie een minimale gebruiksoppervlakte van 70 m².

Woningomzetting

Het omzetten van woningen naar onzelfstandige woonruimten (kamers) buiten het centrumgebied van Sittard en Geleen, heeft over het algemeen een grotere impact op de leefbaarheid, dan woningomzetting binnen het centrumgebied. Om te zorgen voor voldoende spreiding tussen kamerverhuurpanden, en daarmee negatieve effecten op de leefbaarheid van een straat of wijk zoveel mogelijk te voorkomen, geldt voor woningomzetting buiten het centrum een afstandsnorm van minimaal 100 meter. De minimale afstand wordt gemeten tussen de dichtst bij elkaar gelegen gevelwanden van de panden. Voor woningomzetting naar onzelfstandige woonruimten (kamers) is tevens minimaal 18 m² gebruiksoppervlak vereist.

Afwijkingsmogelijkheid

In bepaalde gevallen kan het voorkomen dat een situatie zich (bijvoorbeeld om bouwkundige redenen) niet leent voor een woningsplitsing, gebruikswijziging naar wonen of woningomzetting, waarbij moet worden voldaan aan de minimale gebruiksoppervlakten zoals hierboven omschreven. Wanneer dit het geval is en de gemeente het plan als een wenselijke ontwikkeling aanmerkt gelet op het geldende beleid, dan kan er onder bijzondere omstandigheden ruimte worden geboden om de ontwikkeling toch doorgang te laten vinden. Deze ruimte kan worden geboden door af te wijken van de betreffende oppervlakenorm. Deze afwijkingsmogelijkheid is opgenomen in artikel 6 van deze beleidsregel.

Voor wat betreft de afstandsnorm (bij woningomzetting) is tevens de mogelijkheid opgenomen om af te wijken. Ook hiervoor geldt dat zich bijzondere omstandigheden moeten voordoen en het plan (gelet op het geldende beleid) een wenselijke ontwikkeling moet zijn.

Het is aan de initiatiefnemer om in eerste instantie aan te tonen dat zich bijzondere omstandigheden voordoen en het plan een wenselijke ontwikkeling betreft gelet op het geldende (woon)beleid, als ook dat de afwijking gelet op de met de beleidsregel te dienen doelen noodzakelijk is. De gemeente beoordeelt vervolgens of er sprake is van een bijzondere omstandigheid en of er gebruik kan worden gemaakt van de afwijkingsmogelijkheid.

Bijzondere situaties

Monumenten

Een bijzondere situatie doet zich voor als sprake is van een monumentaal pand. Volgens de Structuurvisie moet de her-invulling van monumenten geprioriteerd worden. Dat kan onder andere door een gebouw met een monumentale status te transformeren naar één of meerdere woningen. Echter, transformatie van een monumentaal pand gaat veelal gepaard met strenge (bouwkundige) regels. Hierdoor komt het voor dat gebouwen met een monumentale waarde niet aan de oppervlakenorm kunnen voldoen. Indien aantoonbaar gemaakt kan worden dat een transformatie van een monumentaal pand niet aan de oppervlakenorm kan voldoen, kan er onderbouwd worden afgeweken van de oppervlakenorm.

Kwetsbare woningen

Woningen met een hoog risico op leegstand, die minimaal een bouwjaar vóór 1970 hebben en een WOZ-waarde die zich situeert binnen de laagste 20% van het gebiedstype waar het gebouw zich binnen bevindt, worden volgens de Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek als kwetsbare woningen aangeduid. Voor kwetsbare woningen buiten het centrumgebied van Sittard en Geleen (bijvoorbeeld een grote, oude boerderij), is woningsplitsing onder voorwaarden van artikel 2 en artikel 3, eerste lid, mogelijk. Het is in deze woningen dat de leegstand zich het snelst manifesteert, omdat de woningen veelal niet meer voldoen aan de veranderende woonwensen en de comfort-vereisten die gepaard gaan met de veranderende bevolkingssamenstelling (gezinsverdunding en vergrijzing). Om leegstand te voorkomen, is het wenselijk kwetsbare woningen daarom aan te pakken.

Aandachtspunten

Het realiseren van kwalitatieve woningen is niet enkel afhankelijk van de gebruiksoppervlakte. Voor het realiseren van nieuwe woningen vindt de gemeente Sittard-Geleen het van belang om initiatiefnemers kennis te laten nemen van een aantal aandachtspunten die bijdragen aan de kwaliteit van nieuw te realiseren woningen. Onderdelen die bijdragen aan de kwaliteit zijn onder andere:

- Duurzaam- en klimaatbestendigheid;
- Een (private) buitenruimte;
- Opslagruimte;
- Voldoende daglichttoetreding;
- Levensloopbestendigheid;
- In geval van huurwoningen: gestoffeerde en/of gemeubileerde woonruimte.

We dagen initiatiefnemers uit om bij het realiseren van woningen zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan deze aandachtspunten.

Inwerkingtreding en duur

Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking. Naar verwachting moet elke gemeente op 1 januari 2026 een volkshuisvestingsprogramma hebben. Dat komt voort uit het wetsvoorstel 'Versterken regie op de volkshuisvesting'. Het programma werkt de woonambities uit de omgevingsvisie uit op programmaniveau. Onder die ambities valt ook het opstellen van regels over minimale oppervlaktes van woningen per gebied, zoals verwoord in de 'ontwerp omgevingsvisie Sittard-Geleen 2025-2040'. Deze beleidsregel geeft daarvoor de aftrap en zal op enig moment worden opgenomen onder het volkshuisvestingsprogramma.

Referentie(s):

Groot, J. et al. (2024), Woningen voor kleine huishoudens: Inzicht in de karakteristieken, het gebruik en de spreiding van kleine flexwoningen en kleine permanente woningen in Nederland, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.

Artikelsgewijze toelichting

Intitulé

De intitulé bevat de juridische grondslag voor de vaststelling van voorliggende beleidsregel. Tevens vermeldt de intitulé de juridische grondslag voor de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Sittard-Geleen om toepassing te kunnen geven aan de beleidsregel.

Van belang is om te vermelden dat de beleidsregel alleen betrekking heeft op woningtoevoegingen die (planologisch) mogelijk worden gemaakt met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een BOPA is volgens de bijlage bij artikel 1.1 van de Omgevingswet een activiteit waarvoor in het omgevingsplan is bepaald dat het verboden is om deze zonder omgevings-

vergunning te verrichten en die in strijd is met het omgevingsplan, of een andere activiteit die in strijd is met het omgevingsplan.

Ook bevat de intitulé (onder 'overwegende dat') de doelen van de beleidsregel.

Artikel 1 Definities

Geen nadere toelichting nodig.

Artikel 2 Voorwaarden woningtoevoeging (algemeen)

In dit artikel worden een aantal (algemene) voorwaarden gesteld aan woningtoevoegingen die door middel van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden gerealiseerd. Onder woningtoevoegingen worden in deze beleidsregel mede begrepen: gebruikswijziging naar wonen, woningsplitsing en woningomzetting (deze begrippen zijn gedefinieerd in artikel 1 van de beleidsregel).

Een van de voorwaarden is dat iedere nieuw te realiseren woning dient te beschikken over een gebruiksoppervlakte van ten minste 70 m². In artikel 3 en 4 zijn ten aanzien van bepaalde gevallen/gebieden enkele uitzonderingen op deze oppervlakenorm opgenomen. Voor wat betreft het bepalen van de gebruiksoppervlakte wordt volgens de definitie daarvan de NEN 2580 gehanteerd. Dit biedt duidelijkheid en rechtszekerheid bij het toepassen van de oppervlakenorm.

Verder geldt als voorwaarde dat voldaan moet worden aan de parkeernormen uit de 'Nota Parkeernormen Sittard-Geleen Parkeernormensystematiek' (vastgesteld op 15 maart 2012). Bij het toevoegen van woningen neemt immers in veel gevallen de parkeerbehoefte toe. De initiatiefnemer moet dan voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform de geldende parkeernormen. Wanneer een actualisatie van de parkeernormen plaatsvindt, moet getoetst worden aan de geactualiseerde parkeernormen.

Als een soort vangnet geldt de voorwaarde dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Deze voorwaarde is in deze beleidsregel opgenomen in artikel 2, onder f. Dit volgt overigens ook rechtstreeks uit de Omgevingswet (artikel 5.21, tweede lid, onder b) en uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (voor een BOPA, artikel 8.0a, tweede lid Bkl), maar door het ook in de beleidsregel expliciet als voorwaarde op te nemen wordt nog eens benadrukt dat om een omgevingsvergunning voor een BOPA te kunnen verlenen te allen tijde sprake moet zijn van ETFAL.

Tevens zijn de instructieregels van het Rijk (Besluit kwaliteit leefomgeving) en de provincie (Omgevingsverordening Limburg) onverkort van toepassing. Dit volgt uit artikel 8.0b Bkl.

Artikel 3 Aanvullende en afwijkende voorwaarden bij een gebruikswijziging naar wonen en/of woningsplitsing

In aanvulling op en in afwijking van artikel 2 van de beleidsregel, zijn in dit artikel enkele voorwaarden opgenomen ten aanzien van de gevallen waarin sprake is van een gebruikswijziging naar wonen en/of woningsplitsing.

Van een gebruikswijziging naar wonen, als bedoeld in deze beleidsregel, is sprake als het gebruik van een (gedeelte van een) gebouw wordt gewijzigd naar wonen, dat nog niet als zodanig in gebruik is, waardoor één of meerdere woningen ontstaan. Bijvoorbeeld wanneer een (leegstaande) commerciële ruimte (zoals een winkel- of horecaruimte) of bijvoorbeeld een kantoorruimte wordt getransformeerd naar woningen.

Met een woningsplitsing wordt in deze beleidsregel bedoeld: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een woning in twee of meer (zelfstandige) woningen ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden. Gezien de oppervlakenorm (minimum gebruiksoppervlakte) voor de nieuw te realiseren woning(en) moet een bestaande woning over voldoende gebruiksoppervlakte beschikken om gesplitst te kunnen worden. Bij een oppervlakenorm van minimaal 55 m² aan gebruiksoppervlakte per woning (zie artikel 3 van de beleidsregel) moet een te splitsen woning in ieder geval over een gebruiksoppervlakte van 110 m² beschikken, in de praktijk vaak nog meer (om kwalitatief goede woningen te kunnen realiseren). Woningensplitsing is in principe alleen mogelijk binnen het centrumgebied van Sittard en Geleen (zoals aangeduid op de kaart). Voorkomen moet worden dat het woonmilieu buiten de centra, de karakteristieke opzet dat in de regel bestaat uit een woonwijk of -buurt met eengezinswoningen, wordt aangetast.

Woningen met een hoog risico op leegstand, die minimaal een bouwjaar vóór 1970 hebben en een WOZ-waarde die zich situeert binnen de laagste 20% van het gebiedstype waar het gebouw zich binnen bevindt, worden volgens de Transformatievisie Wonen Westelijke Mijnstreek als kwetsbare woningen aangeduid. Voor kwetsbare woningen buiten het centrumgebied van Sittard en Geleen (bijvoorbeeld een grote, oude boerderij), is woningsplitsing onder voorwaarden van artikel 2 en artikel 3, eerste lid, mogelijk.

In het eerste lid van artikel 3, in aanvulling op de (algemene) voorwaarden van artikel 2 van de beleidsregel, worden enkele voorwaarden gesteld aan het wijzigen van het gebruik naar wonen en woningsplitsing. Hiermee is bepaald dat de nieuw te realiseren woningen over de nodige (basis)voorzieningen dienen te beschikken, zodat sprake is van zelfstandige woningen. Ook wordt voorkomen dat een zogenaamde 'wonen achter wonen-situatie' ontstaat, hetgeen vanuit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt over het algemeen onwenselijk wordt geacht.

In het derde lid worden, in afwijking van de oppervlakenorm van artikel 2 (onder a) van de beleidsregel, een tweetal oppervlakenormen geregeld. Deze afwijkende oppervlakenormen gelden ter plaatse van het centrumgebied van Sittard en Geleen, zoals aangeduid op de kaart (zie bijlage bij de beleidsregel). Voor de centra van Sittard en Geleen gelden soepelere oppervlakenormen, omdat daar over het algemeen ook behoefte bestaat aan kleinere woningen. Bij een gebruikswijziging naar wonen geldt in deze gevallen een minimum gebruiksoppervlakte van 45 m² per woning en bij woningsplitsing een gebruiksoppervlakte van ten minste 55 m² per woning.

In de bijzondere situatie dat sprake is van een combinatie van een gebruikswijziging naar wonen en een woningsplitsing in het centrumgebied van Sittard of Geleen (bijvoorbeeld wanneer een winkelpand met bovenwoning wordt getransformeerd naar twee grondgebonden woningen), moet worden uitgegaan van de (strengere) oppervlakenorm van minimaal 55 m² aan gebruiksoppervlakte per woning.

Artikel 4 Aanvullende en afwijkende voorwaarden bij woningomzetting

In het geval dat sprake is van woningomzetting worden, in aanvulling op en afwijking van artikel 2 van de beleidsregel, in dit artikel enkele voorwaarden gesteld.

Van woningomzetting is volgens deze beleidsregel sprake bij de omzetting van een woning naar één of meer onzelfstandige woningen voor kamergewijze verhuur, waaronder tevens wordt verstaan het toevoegen van onzelfstandige woningen aan bestaande gevallen van woningomzetting.

Om te zorgen voor voldoende spreiding tussen de kamerverhuurpanden, en daarmee negatieve effecten op de leefbaarheid van een straat of wijk zoveel mogelijk te voorkomen, geldt een afstandsnorm tussen een pand waar voor woningomzetting een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is aangevraagd en panden waar reeds legaal kamergewijze verhuur plaatsvindt. De minimale afstand wordt gemeten tussen de dichtst bij elkaar gelegen gevelwanden van de panden.

Voor woningomzetting binnen het centrumgebied van Sittard en Geleen geldt een lagere afstandsnorm dan voor woningomzetting buiten het centrumgebied. In het centrumgebied past immers het woonkarakter en de dynamiek die kamerbewoning met zich meebrengt beter dan in de omliggende woonwijken en -buurten, waar meer spreiding is gewenst om de druk op de leefomgeving niet onevenredig toe te laten nemen. Voor woningomzetting binnen het centrumgebied van Sittard en Geleen geldt daarom een afstandsnorm van 50 meter en voor woningomzetting buiten het centrumgebied geldt een afstandsnorm van 100 meter.

Van legale kamergewijze verhuur is sprake als op grond van het omgevingsplan, dan wel op basis van een verleende en in werking getreden omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit, kamerverhuur rechtstreeks is toegestaan, en waarbij men tevens beschikt over alle andere noodzakelijke publiekrechtelijke vergunningen en/of ontheffingen.

Tot slot geldt bij woningomzetting ook een oppervlakenorm, namelijk een minimale gebruiksoppervlakte van 18 m² per onzelfstandige woning.

Artikel 5 Uitzondering voor monumentale panden en kwetsbare woningen

Monumenten

Gebouwen met een monumentale waarde kunnen zowel door het Rijk als de gemeente zijn aangewezen. Voor de aanwezige Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten binnen de gemeente Sittard-Geleen wordt verwezen naar het monumentenregister van de Rijksdienst en de gemeente.

Een passende invulling van gebouwen met een monumentale waarde is van belang. Leegstand en verval van dergelijke gebouwen moet immers worden voorkomen. Hierom is het wenselijk om bij het realiseren van (een) woning(en) in een gebouw met een monumentale waarde eventueel maatwerk te kunnen toepassen, als niet aan de oppervlakenorm (als bedoeld in artikel 2, onder a, artikel 3, derde lid en artikel 4, tweede lid van deze beleidsregel) kan worden voldaan.

Kwetsbare woningen

De Transformatievisie definieert woningen met een bouwjaar vóór 1970 en een WOZ-waarde die zich situeert binnen de laagste 20% van het gebiedstype waar het gebouw zich binnen bevindt, als 'kwetsbare woningen'. Het is in deze woningen dat de leegstand zich het snelst manifesteert, omdat de woningen veelal niet meer voldoen aan de veranderende woonwensen en de comfort-vereisten die gepaard gaan met de veranderende bevolkingsamenstelling (gezinsverdunding en vergrijzing). Om leegstand te voorkomen, is het wenselijk kwetsbare woningen aan te pakken. Daarbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan het splitsen van een grotere oude boerderij buiten het centrumgebied van Sittard en Geleen, die niet meer voldoet aan de veranderende woonwensen. Met inachtneming van de Transformatievisie, is woningsplitsing buiten het centrumgebied van Sittard en Geleen mogelijk, mits het een kwetsbare woning betreft en onder voorwaarden van artikel 2 en artikel 3

Voor het toepassen van de afwijkingsmogelijkheid van dit artikel geldt een verzwaarde motiveringsplicht.

De afwijkingsmogelijkheid in dit artikel bestaat overigens naast het bepaalde in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 6 Afwijkingsmogelijkheid (van oppervlakenorm en afstandsnorm)

Dit artikel biedt de mogelijkheid voor het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de gestelde oppervlakenormen en afstandsnorm in deze beleidsregel. De afwijkingsmogelijkheid is niet gemaximeerd, maar de afwijking moet wel evenredig zijn.

Aan het toepassen van de afwijkingsmogelijkheid zijn enkele voorwaarden verbonden, namelijk dat zich bijzondere omstandigheden moeten voordoen en dat de afwijking gelet op de met de beleidsregel te dienen doelen noodzakelijk moet zijn. Zie voor de doelen van de beleidsregel de intitulé (onder 'overwegende dat').

Een situatie waarin zich bijzondere omstandigheden kunnen voordoen is als sprake is van het realiseren van kwalitatief goede woningen (o.a. levensloopbestendig en binnen het juiste prijssegment) waaraan behoefte bestaat, maar waarbij een strikte toepassing van de geldende oppervlakenorm tot een onevenredige situatie zou kunnen leiden (bijvoorbeeld bij het realiseren van woningen in de centra boven winkels of horeca, waarbij aan de oppervlakenorm om bouwkundige redenen niet kan worden voldaan).

Artikel 7 Aandachtspunten

De in dit artikel genoemde aandachtspunten vormen voor de gemeente Sittard-Geleen een belangrijke meerwaarde en dragen bij aan het realiseren van kwalitatief goede woningen.

Voorbeelden van duurzaamheidsmaatregelen kunnen zijn: het aanbrengen van isolatie, het installeren van een warmtepomp (ter vervanging van een cv-ketel), het plaatsen van zonnepanelen, en het realiseren van zonwering.

Voorbeelden van klimaatbestendige maatregelen kunnen zijn: het aanleggen van een groen dak, het aanbrengen van een waterbergende voorziening, en het realiseren van groenvoorzieningen.

Met levensloopbestendig wordt bedoeld dat de woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn, en zich op hetzelfde niveau als de voordeur bevinden. Verder moet de woning van buitenaf zonder traplopen bereikbaar zijn.

We dagen initiatiefnemers uit om bij het realiseren van woningen zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan deze aandachtspunten.

Artikel 8 Aanvraagvereisten

In dit artikel worden de gegevens en bescheiden opgesomd die – zo blijkt uit de praktijk – in het geval van woningtoevoeging(en) veelal noodzakelijk zijn om een omgevingsvergunningaanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) goed te kunnen beoordelen.

Mocht blijken dat de verstrekte gegevens en bescheiden onvoldoende zijn om de omgevingsvergunningaanvraag te kunnen beoordelen, dan wordt de aanvrager eerst in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen de gestelde termijn aan te vullen.

Naast de in dit artikel genoemde specifieke aanvraagvereisten dienen ook de gegevens te worden aangeleverd zoals vastgelegd in de artikelen 4:1 en 4:2 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 16.55 van de Omgevingswet in samenhang met artikel 7.207b van de Omgevingsregeling die gelden voor een omgevingsvergunningaanvraag voor een BOPA.

Artikel 9 Samenhang met ander (woon)beleid

Deze beleidsregel dient nadrukkelijk niet ter vervanging van bestaand (woon)beleid, maar biedt een verduidelijking van en aanvulling op het geldende (woon)beleid.

Als voldaan wordt aan de voorwaarden uit deze beleidsregel dient nog steeds te worden voldaan aan het andere geldende (woon)beleid, waaronder de Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg en de Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen Sittard-Geleen.

Artikel 10 Uitzondering op de gelding van de beleidsregel

De beleidsregel is niet van toepassing als het gaat om het realiseren van Tiny Houses, tijdelijke woningen, woonwagendstandplaatsen en mantelzorgwoningen. Hiervoor beschikt de gemeente over ander (specifiek) beleid. Zie bijvoorbeeld de 'Beleidsregel Tiny Houses Sittard-Geleen 2021' (vastgesteld d.d. 27 juli 2021) en de 'Beleidsregel Tijdelijke woning' (vastgesteld d.d. 6 maart 2018).

Artikel 11 Inwerkingtreding

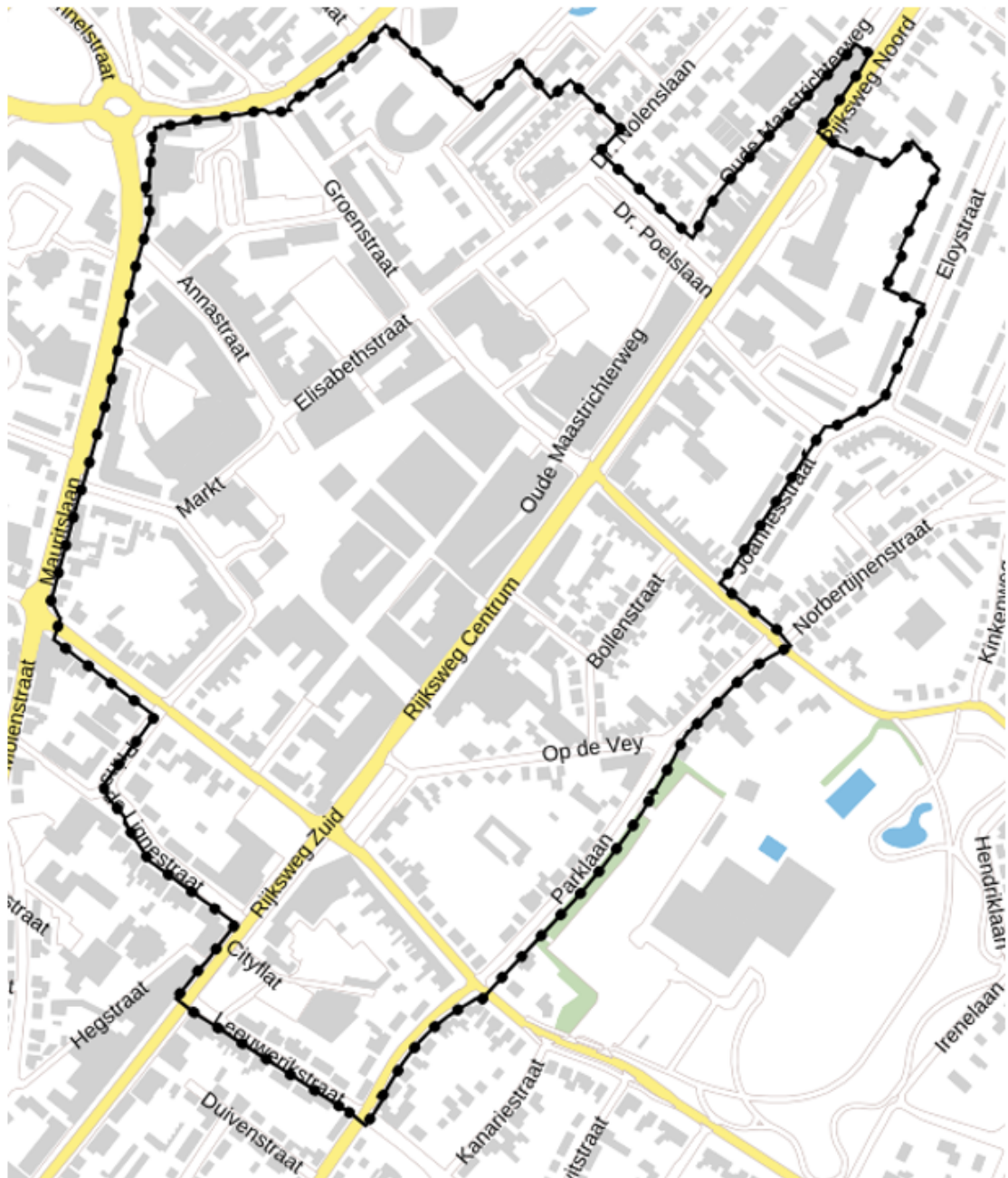
Geen nadere toelichting nodig.

Artikel 12 Citeertitel

Geen nadere toelichting nodig.

Bijlagen

Centrumgebied Geleen (afbakening volgens plangebied bestemmingsplan Geleen-Centrum)



Centrumgebied Sittard (afbakening volgens 'CBS buurten', Sittard-Centrum)

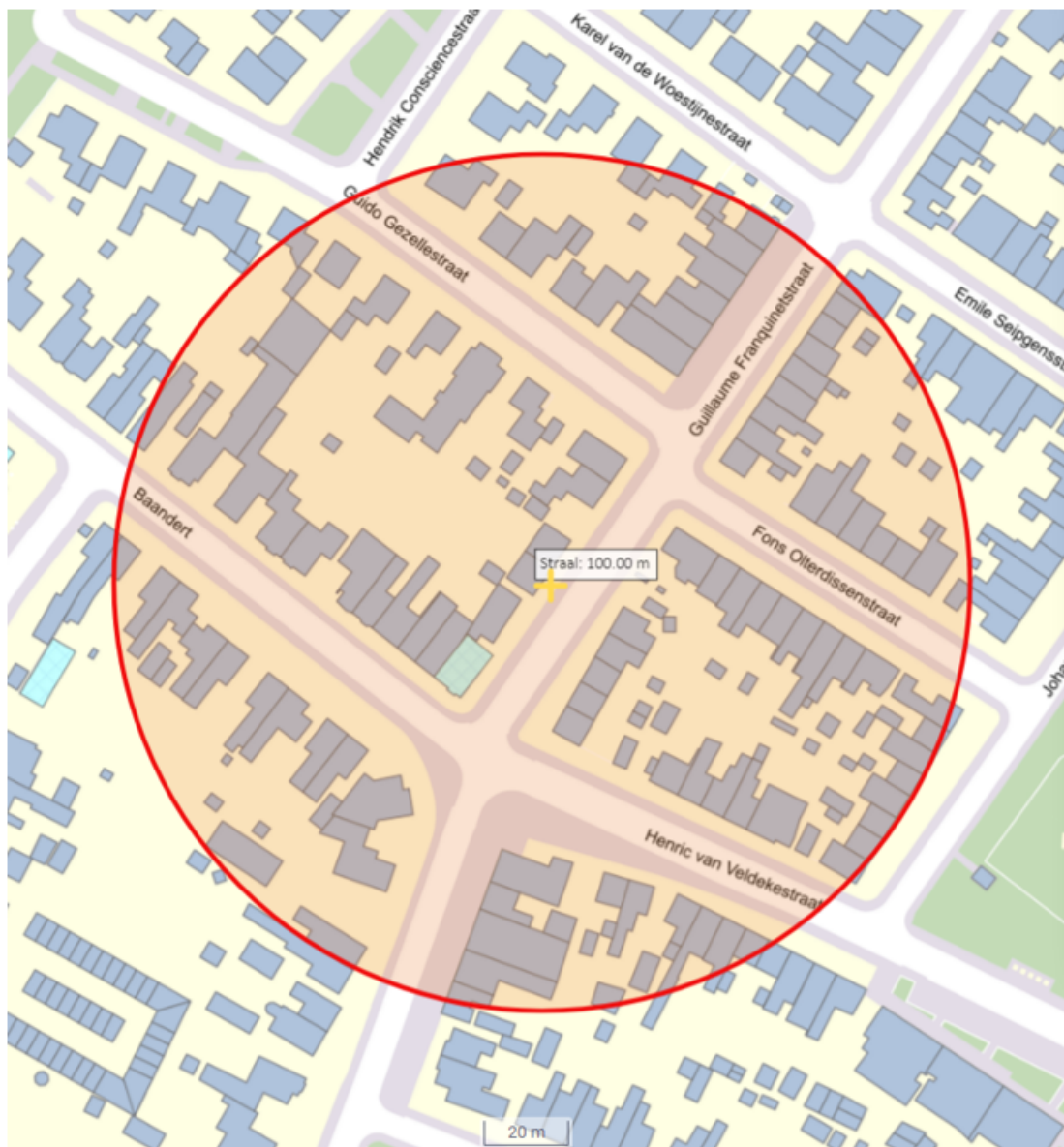


Verbeelding van de afstandsnorm binnen het centrumgebied*



*in de bovenstaande afbeelding is de voorgevel van een willekeurig gebouw gebruikt als vertrekpunt van de afstandsnorm 50 meter binnen het centrumgebied

Verbeelding van de afstandsnorm buiten het centrumgebied*



*in de bovenstaande afbeelding is de voorgevel van een willekeurig gebouw gebruikt als vertrekpunt van de afstandsnorm 100 meter buiten het centrumgebied

Tabel met oppervlaktenorm per gebied en situatie

Minimaal GO in m ²	Woningsplitsing	Gebruikswijziging naar wonen	Woningomzetting
Centrumgebied	55 m ²	45 m ²	18 m ²
Buiten de centra	70 m ² *	70 m ²	18 m ²

*Zie ook Artikel 5, lid 1 en/of 2

Overzicht indeling gebiedstypen

Gebiedstypen	CBS Buurten
Stadscentrum Sittard	Sittard-Centrum
Stadscentrum Geleen	Geleen-Centrum
Stadswijken Sittard	Baandert, Ophoven, Overhoven en Stadbroek
Stadswijken Geleen	Geleen-Noord, Kluis en Oud-Geleen
Buitenwijken Sittard	Broeksittard, Kemperkoul, Kollenberg, Limbrichterveld, Sanderbout, Vrangendael, Industrieterrein Bergerweg-Rosengarten, Omgeving Watersley, Industrieterrein Noord en Omgeving Schwienswei
Buitenwijken Geleen	Geleen-Zuid en Lindenheuvel
Landelijke kernen	Industriegebied, Born, Buchten, Grevenbicht, Hondsbroek, Limbricht en Munstergeleen
Dorpslinten	Omgeving Limbrichterbos-Wolfrath, Einighausen, Graetheide, Guttecoven, Holtum, Obbicht, Papenhoven, Wintraak

Spreiding van WOZ-waarden per gebiedstype (peildatum 1-1-2022, vastgesteld in 2023)

WOZ-waarde koopwoningen

