



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ

Aan de fractie van CDA
mevrouw G. Heine

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ

ONDERWERP
Schriftelijke vragen inzake Wonenonderdekap

DATUM
20 juni 2025
Verzonden: 23-06-2025

BIJLAGEN
1

BEHANDELD DOOR
P (Peter) Ronde, de

TELEFOONNUMMER
043 350 4538

ONZE REFERENTIE
2025.00459

E-MAILADRES
Peter.de.Ronde@maastricht.nl

FAXNUMMER

UW REFERENTIE

Geachte mevrouw Heine,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de schriftelijke vragen die uw fractie gesteld heeft.

Vraag 1:

Kunt u aangeven hoe wonen onder een kap momenteel getoetst wordt? Welke uitgangspunten en of criteria zijn er? Hoe zijn deze ontstaan en/of waar vinden ze haar grondslag?

Antwoord 1:

Wonen onder de kap wordt primair getoetst aan de door de raad vastgestelde regelgeving. Primair vindt de toets plaats op basis van het voor het gebied geldende deel van het omgevingsplan. Onderdeel daarvan zijn de voormalige bestemmingsplannen en het voormalig facetbestemmingsplan Woningssplitsing en woningomzetting. In het Maastrichtse omgevingsplan zijn zowel de (ver)bouwmogelijkheden als het gebruik van de bestaande en nieuwe panden aan regels gebonden. Deze regels zijn deels stadsbreed geregeld (zoals woningssplitsing), en deels gebiedsgericht en verschillend per bestemming. Zo is gestapelde woningbouw alleen rechtstreeks toegestaan op daartoe in het omgevingsplan aangewezen locaties.

De regel dat een zolder functioneel deel uitmaakt van de onderliggende bouwlaag/bouwlagen volgt uit bijvoorbeeld de definitie van het begrip zolder in de voormalige bestemmingsplannen, zoals bijvoorbeeld Centrum, Heer/Scharn, Maastricht West.

Deze regels zijn juridisch bindend voor zowel de eigenaren, gebruikers als voor de overheid.

Het gebruik van de ruimtes onder de kap in samenhang met de bouwlaag daaronder is rechtsreeks toegestaan; zoals berging, technische ruimtes, maar ook slaapkamers en eventueel zelfs een woonkamer. Gebruik in geval van afhankelijke woonvormen (gezamenlijke voordeur, delen van voorzieningen) is daarom ook onder de kap mogelijk; inwonend familielid (mantelzorg), of 2 kamers op basis van hospitairegeling. Of ruimtes afzonderlijk geschikt zijn voor bepaald gebruik/verblijf, zoals een slaapkamer, wordt primair aan de hand van bouwregelgeving bepaald.

In algemene zin is het splitsen van een pand om meerdere woningen te realiseren verboden. Dat geldt ook voor verbouwingen om zelfstandige bewoning van ondergeschikte ruimtes van het hoofdgebouw (vlieringen/zolders, kelder/souterrains, aan- en bijgebouwen) mogelijk te maken. Ook dit wordt beschouwd als splitsing. Hieronder valt het realiseren van extra zelfstandige wooneenheden, appartementen en shortstay verblijven.

Schriftelijke vragen



DATUM
20 juni 2025

Dit wordt bepaald door gebruiksregels in de geldende Omgevingsplan, bestaande uit de /voormalige bestemmingsplannen en het voormalige Facet bestemmingsplan Woningplitsing en woningomzetting (een woning of wooneenheid (kamer) dient voor de huisvesting van één huishouden).

Het belangrijkste argument om op pandniveau te willen sturen op het aantal zelfstandige woningen heeft stedenbouwkundige redenen: de dichtheid van het aantal woningen heeft een directe relatie met de voorzieningen die voor een goede woon- en omgevingskwaliteit moeten worden geboden: infrastructuur, parkeer-/fietsstallingsplaatsen, groen, economische en maatschappelijke voorzieningen, etc. Net als bij grotere inbreidingslocaties of herbestemmingsopgaven is ook bij gebruiksintensivering van individuele panden, mits in strijd met het omgevingsplan, een integrale ruimtelijke afweging aan de orde. Om die samenhang tussen dichtheid en verkaveling/gebiedskennmerken te benadrukken wordt daarom in de Omgevingsvisie Maastricht 2040 van gebiedsprofielen gesproken. En wordt bij de stedenbouwkundige beoordeling van individuele gevallen gestuurd op basis van die kenmerken.

Een tweede argument om zorgvuldig om te gaan met het toevoegen van zelfstandige woonvormen op verdiepingen en onder de kap heeft vooral met het effect voor omwonenden te maken; privacy, bezonning en hinder kunnen in het geding zijn. In hoeverre deze onevenredig aangetast worden vraagt een inhoudelijk afweging op basis van de specifieke gevallen. In de bijlage vindt u voorbeelden hoe deze afweging tot stand komt.

Om beide redenen zijn in de voormalige bestemmingsplannen bouw mogelijkheden en gebruiksmogelijkheden aan regels gebonden.

Vraag 2:

Hoe wordt de algehele woonkwaliteit uiteindelijk getoetst? Hoe wordt hierin een integrale afweging gemaakt, dus hoe wordt uiteindelijk gewogen of een woning onder een kap wenselijk is of niet?

Antwoord 2:

De algehele woonkwaliteit wordt getoetst aan de hand van verschillende criteria en regelgeving. Dit valt onder het besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het omgevingsplan (OP) en de Beleidsregels splitsen, omzetten en kleinschalig herbestemming (grootte en prijs). Ten aanzien van herbestemming, lees: functiewijziging, dient de nuancering dat dit binnen bepaalde bestemmingen in met name voormalig bestemmingsplan Centrum rechtstreeks mogelijk is gemaakt. In die gevallen dat dit rechtstreeks mag, vindt geen stedenbouwkundige afweging plaats. Wel is in die gevallen het Bbl van toepassing.

In het Bbl worden minimale afmetingen voor verblijfsruimten opgenomen, er moet voldoende natuurlijke verlichting en ventilatie zijn via ramen en de ruimte moet voldoen aan isolatienormen voor geluid, warmte en vocht.

In de betreffende voormalige bestemmingsplannen, nu onderdeel van het omgevingsplan, worden zowel op het niveau van de bouwregels, als functiewijziging en gebruiksverruiming (bijvoorbeeld grondgebonden omzetten naar stapeling) voorwaarden verbonden (overwegingen voor het besluit). Door stedenbouw worden deze overwegingen als uitgangspunt gebruikt bij de advisering:

- 1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;*
- 2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;*
- 3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed;*
- 4. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan;*
- 5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;*
- 6. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden.*



DATUM
20 juni 2025

De afwegingen over afwijking zijn dus of in beleid opgenomen (Omgevingsplan, Omgevingsvisie) of volgen uit bestendige gedragslijnen. Daarbij spelen bovendien de concrete omstandigheden van het geval altijd een rol. Uiteindelijk leidt dit tot een gewogen integraal advies van Ruimte (wonen, stedenbouw, mobiliteit, groen, CE). Een nadere, illustratieve, uitwerking met stedenbouwkundige voorbeelden hiervan treft u aan in de bijlage Woonomgevingskwaliteit_regels_intensiveren_zolders.

Vraag 3:

Deelt u onze mening dat het staatsrechtelijk gezien wenselijk is dat de gemeenteraad hier beleid over vaststelt en dat beleid ook meer duidelijkheid en rechtszekerheid geeft?

Antwoord 3:

De raad stelt reeds de ruimtelijke regels over het gewenste gebruik van panden middels het omgevingsplan vast. Op deze wijze wordt de gemeenteraad in staat gesteld om op transparante wijze invulling te geven aan zijn kaderstellende en controlerende rol binnen het lokaal bestuur. De huidige regels zijn duidelijk en bindend voor de individuele pand eigenaar en gebruiker, maar ook voor de gemeentelijke overheid als hoeder van het collectieve belang en de belangen van derden (zorgplicht).

Een voorbeeld daarvan is het algemene verbod op woningsplitsing zoals opgenomen in het voormalige Facet bestemmingsplan:

[facetbestemmingsplan 'Woningsplitsing en woningomzetting'](#)

Een ander voorbeeld zijn de gebruiksregels zoals opgenomen in het voormalige bestemmingsplan Centrum onder art 17 Wonen, lid5 gebruiksregels [177083, 318078 - Regels op de kaart - Omgevingswet - Regels op de kaart - Omgevingsloket](#)

Bij het nieuw op te stellen Omgevingsplan voor Maastricht kan het afwijken van de regels (woningsplitsing, verruiming gebruiksregels) op verschillende manieren worden vormgegeven. In dit verband zijn eerder (algemene) ontwerpkeuzes aan de raad voorgelegd (raadsvoorstel 72-2023) Dit betreft grofweg het kiezen tussen (gedetailleerde) algemene regels enerzijds en het opnemen van een verbod in combinatie van het vaststellen van afwijkingsregels anderzijds. In het eerste deel van omgevingsplan nieuwe stijl, het gebied Heer-Scharn, zal u gevraagd worden daarin voor het gebied Heer-Scharn bepaalde keuzes te maken. Vaststelling daarvan is vooralsnog voorzien eind 2026. Het gaat voor nu te ver om daarop vooruit te lopen.

Vraag 4:

Hoe wordt wonen onder een kap, dat net zoals wonen achter wonen een instrument kan zijn om de wooncrisis te beslechten, meegenomen in de actualisatie van de omgevingsvisie?

Antwoord 4:

De omgevingsvisie is een strategisch beleidsdocument waarin gemeente haar lange termijnvisie op de fysieke leefomgeving vastlegt, inclusief hoe en waar gewoond mag worden. Het complexe thema 'zorgvuldige stedelijke verdichting' wordt meegenomen in de actualisatie van de omgevingsvisie. Het idee om de bestaande ruimte beter te benutten wordt ingegeven door de complexe opgave om ruimte te vinden voor: en meer bewoners, en meer bedrijvigheid, en meer werkgelegenheid. En tegelijkertijd ruimte te vinden voor de energietransitie, ontmoeting, vergroening, en de wateropgave. Zuinig om gaan met ruimte kan bereikt worden door beter benutten (samenwonen in hetzelfde pand), omvormen (bestaande panden worden gesplitst), her-ontwikkelen (sloop/nieuwbouw naar een woongebouw met kleinere wooneenheden) of inbreiding (groen omzetten naar wonen, kavelsplitsing).



DATUM
20 juni 2025

Uitgangspunt blijft een gebiedsgerichte benadering met helder onderscheiden woonkwaliteiten die zich vertalen in: gewenste woningdichtheden, mate van functiemenging en ruimte voor groen, parkeren en openbare ruimte. We maken ook gebiedsgericht onderscheid naar instrumenten voor verdichten: bouwhoogte, optoppen, kavelsplitsing, woontypologie, woningsplitsing en functiemenging. We zorgen voor uitlegbare kaders en heldere randvoorwaarden waaronder verdichting plaats mag vinden en het mengen van werken en wonen. We brengen bij inpassing vraagstukken de voor- en nadelen voor omwonenden in kaart.

Vraag 5:

Hoe gaat u in de tussentijd om met vergunningsaanvragen die lopen omtrent dit onderwerp? Deelt u onze mening dat het wenselijk is te wachten met uitsluitel geven totdat er beleid is, bv. ten tijde van de actualisatie van de omgevingsvisie?

Antwoord 5:

Totdat de omgevingsvisie is vastgesteld en vertaald in het omgevingsplan, blijven de bestaande regels en kaders van toepassing. Dit betekent dat lopende vergunningsaanvragen moeten worden beoordeeld op basis van het huidige omgevingsplan en eventuele andere relevante wet- en regelgeving. Bij een strijdigheid met het omgevingsplan kan bij de toetsing de geldende omgevingsvisie voor stedenbouw aanknopingspunten bieden voor de beoordeling van de aanvraag.

De gemeente heeft hierbij een zorgplicht om aanvragen objectief en consistent te toetsen aan de bestaande wettelijke kaders. Dit waarborgt de rechtszekerheid van aanvragers en voorkomt willekeurige of onrechtmatige afwijzingen. Een vergunning kan niet zomaar worden opgeschort, geweigerd enkel omdat er toekomstig beleid in ontwikkeling is, tenzij hiervoor een expliciete juridische basis bestaat. Indien een aanvraag binnen de huidige wet- en regelgeving past, is de gemeente in principe verplicht om de vergunning te verlenen. Dit betekent onder meer dat een gemeente een afwijzing niet of in elk geval niet alleen kan baseren op beleid dat nog niet is vastgesteld of in procedure is. Medewerking wordt om dezelfde reden getoetst aan door de raad vastgesteld beleid en hoeft niet te worden verleend op basis van raadsbeleid dat nog in ontwikkeling is.

Wel is het mogelijk om aanvragers te informeren over eventuele toekomstige beleidswijzigingen en hen hierop te attenderen, zodat zij zelf een afweging kunnen maken of het verstandig is om een aanvraag in te dienen of te wachten op de actualisatie van bijvoorbeeld de omgevingsvisie.

In de bijlage kunt u de uitgebreide argumentatie terugvinden, maar de volgende principes worden door stedenbouw toegepast bij advisering over wonen onder de kap:

- *De zolder is altijd functioneel onderdeel van de onderliggende woonlaag en daarmee bewoonbaar mits het 1 woning betreft (en de ruimtes voldoen aan BBL/technische eisen).*
- *Er wordt bij strijdigheid met het omgevingsplan geen medewerking verleend aan zelfstandig wonen onder de kap door splitsing in: dorps-, stadsrand en parkwijk milieu's.*



DATUM
20 juni 2025

- *Medewerking aan zelfstandig bewonen van de kap is onder voorwaarden mogelijk in: (binnen) stedelijke milieu's. Naast de uitvoeringsregels van het college voor splitsing, omzetting en herbestemmen, is voor stedenbouw in dat geval de laatste pagina van de bijlage van toepassing.*

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,

Frans Bastiaens
Wethouder Stedelijke Ontwikkeling, Cultuur, Veerkrachtige Wijken en Ouderenbeleid

Schriftelijke vragen

stedenbouwkundige afwegingen bij intensiveringsverzoeken

zoals zelfstandig wonen onder de kap

(opbouw en argumentatie stedenbouwkundige adviezen, versie mei 2025)

Algemene lijn van redeneren

1. WAT - Stedelijke programmatische opgave (woonbeleid)
2. WAAR – Gebiedsgericht beleid (omgevingsvisie, omgevingsplan, splitsingsbeleid?=10 of 20%regel)
3. HOE - Kwaliteit van de oplossing en belangenweging (omgevingskwaliteit)

Advisering via getrapte besluitvorming; **ja, mits** En strategische heroverweging; **nee, tenzij**

Ingewikkeld aan het toepassen van (spel-)regels is dat de werkelijkheid en de samenleving veel ingewikkelder zijn dan de modellen/ schema's waar de regels uit voortkomen. Daarom verschillen ze vaak al per gebied en/of situatie. Ook de toepassing vraagt om interpretatie. Tegelijkertijd wordt van de overheid vereist dat ze gelijke gevallen, gelijk behandelt. Afwijken van de regelgeving (omgevingsplan) vraagt dus altijd een onderbouwing. Achtergronden en schema's worden in het navolgende verder uitgewerkt.

Algemene uitgangpunten / leidende principes

Bij de beoordeling van een verzoek tot wijziging naar intensivere woonbestemming (functiewijziging, splitsen, wonen in bijgebouwen, zelfstandig wonen op de zolder, kavel splitsing, bebouwen groen) worden de volgende aspecten door stedenbouw onderzocht:

1. Past ontwikkeling binnen de opgave en doelstellingen voor de stad en directe woonomgeving? (toets Omgevingsvisie en bestemmingsplan)
2. Is er wel/ geen sprake van aantasting van ruimtelijke en functionele karakteristiek hoofdstructuur? (functie wijziging naar wonen mag geen belemmeringen opleveren naar andere functies in het gebied)
3. Is er wel/geen sprake van vernietiging of aantasting van waarden? (toets stedenbouw, erfgoed en groen)
4. Tast voorgestelde omzetting naar wonen de omgevingskwaliteit aan of versterkt het deze juist? En zijn er belangen van derden (functie wijziging wonen mag derden niet onevenredig benadelen in het gebied) in het geding?
5. Leidt voorgestelde omzetting naar wonen of de intensivering daarvan tot woonkwaliteit?

Achtergrond; bestemmingsplan als wederzijdsbindend

Bij ruimtelijke inpassing van woningen in bestaand stedelijk gebied is de bestaande ruimtelijke en programmatische karakteristiek leidend, want vastgelegd in het bestemmingsplan als bindend kader voor bestuur en burger. In de bestemmingsplannen zijn (meer of minder) strikte regels opgenomen over bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Deze dienen twee doelen; enerzijds geven ze rechtszekerheid over wat mag en mogelijk is op een perceel en geven daarmee sturing aan de omgevingskwaliteit (groen, veilig, duurzaam), anderzijds zorgen de regels ervoor dat het gebied blijft functioneren (voorzieningen, bereikbaarheid, veiligheid/hulpdiensten). Naar de aard van het gebied zijn de ruimtelijke karakteristiek en programmatische ontwikkeling van het gebied dynamisch vastgelegd (ruime bestemmingen, binnenplannen veel bouw mogelijkheden, bv. Centrum) dan wel conserverend vastgelegd (toegesneden bestemming, geen uitbreiding hoofdbouwmassa toegestaan, alle overige wijken). Dit laatste is vooral een reactie op de economische crisis in 2008 en de krimpgedachte die daar het gevolg van was.

Basisregels huidige bestemmingsplannen

De bestaande plannen maken een scherp onderscheid tussen grondgebonden wonen (1 woning op een perceel, eigen voorzieningen) en gestapeld wonen (in een woongebouw met collectieve voorzieningen). En een onderscheid tussen toegestane en niet functies/gebruik (wonen, maatschappelijk, winkels, kantoren, horeca etc). Het onderscheid is zo strikt omdat de overheid op deze manier middels ruimtelijke ordening stuurt op woningdichtheid en menging van functies. De basisgedachte is dat hetgeen je toelaat direct invloed heeft op de kwaliteit van de leefomgeving. Een aantal voorbeelden ter illustratie:

- Functiemenging (horeca, publiekstrekkers, wonen) kan zorgen voor wederzijdse overlast/hinder of overbelasting van voorzieningen
- Gebruiksintensivering (omzetten ggb naar gestapeld via splitsing of wonen omzetten naar commerciële ruimten) kan zorgen voor overlast/hinder of vermindering privacy
- Verhogen dichtheid (omzetten ggb naar gestapeld middels herontwikkeling, groen/OR naar wonen, bebouwen binnenterreinen) kan zorgen voor overlast/hinder, vermindering privacy en verminderde bezonning.
- Omgevingskwaliteit en veiligheid zijn ook de belangrijkste redenen waarom bestemmingsplannen aanvullende gebruiksregels hebben; wonen doe je in het hoofdgebouw en niet in bijgebouwen (overlast, draagkracht voorzieningen), wonen doe je niet op zolder of in de kelder (woonkwaliteit, privacy derden), wonen doe je niet achter wonen (woonkwaliteit, veiligheid/hulpdiensten, privacy/rust derden). Dakterrassen eerste verdieping zijn wel in het stedelijk/dynamisch gebied toestaan, maar niet in de stadsrand of dorpsmilieu's. Om dezelfde redenen zijn ook gebruiksfuncties, zoals beroepen aan huis, bedrijven binnen woonomgevingen en horeca, aan regels onderworpen.

In alle Maastrichtse bestemmingsplannen is intensivering van het gebruik van bestaande panden/bestemmingen aan regels gebonden. Daarom is:

- zelfstandige bewoning van ondergeschikte ruimtes van hoofdgebouwen (vlieringen/zolders,kelders/sousterreinenbijgebouwen) verboden.
- het uitbreiden van het hoofdgebouw verboden
- het splitsen van woningen verboden
- het strijdige gebruik (bij een woonbestemming:bedrijf,horeca,detailhandel,kantoor,etc) verboden

Bij afwijking van bestemmingsplan is vanwege rechtszekerheid altijd een beleidstoets en een belangenafweging derden aan de orde.

Opgave gemeente

In het voorgaande zijn voorbeelden benoemd waardoor waarbij hinder kan ontstaan door toegenomen gebruiksdruk op kavelnivo (bij de burens) of in het collectiefdomein c.q. de openbare ruimte. Een bestemmingsplan of nieuw beleid kan natuurlijk ook juist functiemenging en verdichting beogen in bepaalde gebieden om dynamiek op gang te brengen en/of economische activiteiten te faciliteren. Voorbeelden zijn: wonen boven winkels binnenstad, splitsingsregels en gebiedsontwikkeling Sphinxkwartier.

In het geval dat verhogen van de dichtheid zorgt voor een overbelasting van- of een tekort aan publieke ruimte en voorzieningen (groen, speelplekken, fietsenstallingen, parkeerplaatsen) in de omgeving, dan zouden investeringen in de openbare ruimte, groen, voorzieningen etc. aan de orde kunnen zijn. In het kader van gebiedsontwikkeling, wijkontwikkeling of grote bouwprojecten als onderdeel van die ontwikkeling. Indien verdichting ontstaat door bewuste beleidssturing op kavelnivo (aanpassen bouw- en gebruiksregels), dan zal de vraag en/of initiatief tot aanpassingen voor behoud van omgevingskwaliteit bij de gemeente zelf liggen vanuit haar verantwoordelijkheid voor het collectief/openbaar domein.

Daarom is het van belang effecten van beleid op kavel nivo (bestemmingsverruiming, splitsingsbeleid, aanscherpen parkeer/stallingseisen, etc) op het functioneren van de woonomgeving c.q. openbare ruimte ook aan de voorzijde (bij opstellen/vaststellen beleid) te onderzoeken en te wegen. De logica zou zijn dat sommige voorzieningen/aanpassingen veel beter vanuit de publieke verantwoordelijkheid van de gemeente kunnen worden gedaan. Uiteindelijk zou zij ook de bereikbaarheid, veiligheid, aantrekkelijkheid van de woonomgeving moeten garanderen. En soms leidt oplossen van een ruimtelijk probleem op kavelnivo tot effecten die domweg strijdig zijn met andere beleidsdoelstellingen; kappen van bomen, verharderen van groen, etalages met fietsenstalling erin, etc.

Zowel landelijk (vakmedia) als lokaal is men zich ervan bewust dat de voorliggende transitieopgave (klimaat, bouwopgave, mobiliteit, etc.) ook een enorme verandering zal betekenen voor de inrichting en het gebruik van de openbare ruimte, maar ook in de wijze waarop we met individuele rechten en collectieve belangen omgaan.

Voorbeeld wonen in het centrum

De ontwikkeling van woningen in het (centrum) stedelijk gebied is reeds jaren beleidsuitgangspunt. Het beter benutten van leegstaande (monumentale) panden (wonen boven winkels) of omvormen van overlastgevend functies naar wonen (Herdenkingsplein, Sphinx, etc) draagt bij de levendigheid en leefbaarheid van het gebied. En biedt ruimte om te voorzien in gewenste woningen. De regelgeving van het bestemmingsplan centrum faciliteert dat ook door wonen als bestemming rechtstreeks op de verdiepingen toe te staan. Vanwege de verwachte effecten ging het oorspronkelijke bestemmingsplan plan uit van 1 woning per pand. Splitsing was via wijziging mogelijk mits resulterende woningen minimaal 50m² groot zouden zijn. Belangen van derden werden 'geborgd' door de kap en bijgebouwen niet af te laten splitsen naar zelfstandige woning (en). Hierdoor was het aantal woningen dat toegevoegd kon worden ook overzichtelijk (2 a 3 per pand). En de gemeente moest bij wijziging aantonen dat de effecten op de omgeving of nihil waren of gecompenseerd werden. De 'woondruk' is jaren lang beperkt geweest door beperkte vraag en dure winkel m². De gemeente moest zelfs een ontwikkelingsmaatschappij met een corporatie opstarten om wonen boven winkels van de grond te krijgen.

Inmiddels is dat anders; wonen in een dynamische omgeving is zo populair dat de gemeente de vraag niet meer hoeft te stimuleren en subsidiëren, maar vooral moeten reguleren. Om aan de vraag te kunnen voldoen is in eerste instantie mee gewerkt aan verruiming van de mogelijkheden door minder dogmatisch om te gaan met de verdichtingsregels; in individuele gevallen/projecten en op basis van de (woon)kwaliteit die zou ontstaan is meegewerkt wonen in kappen/zolders en op binnenterreinen. Een *nee, tenzij* handelswijze (wonen achter wonen-beleidsregels) waarbij de gemeente het collectieve belang (verminderen leegstand en verval, voorzien in huisvesting) en belangen derden woog en daar op stuurde. Voor een deel van de markt duurde de procedure te lang en waren de eisen te hoog, waardoor veel discussie rondom splitsing en verruiming van regels ontstond.

Kans en rol Omgevingsvisie

Om veranderbaarheid van de bestaande stad bespreekbaar en voorzienbaar te maken zijn in de actuele Omgevingsvisie 2040 gebiedsprofielen opgenomen. Deze zijn gebaseerd op de genoemde gebiedskarakteristieken en de daarbij horende waarden (wat kenmerkt het gebied en is het behouden waard). Maar geven ook richting aan verandering die hoort bij de opgaven van de huidige tijd (klimaat, energie, mobiliteit, woningvraag, economie, sociaal, vergroening). Daarbij is een inschatting gemaakt wat gebiedseigen oplossingen zouden zijn (bv. binnenstad verdichten; concentreren voorzieningen en werkgelegenheid, OV/fiets/gebouwd parkeren, en stadsrand verdunnen; plaatsen van ontmoeting, auto/fiets). In de uiteindelijke vertaling naar projecten of omgevingsplannen zou dan een integrale oplossing voor de gewenste omgevingskwaliteit (infrastructuur, groenstructuur, voorzieningen, programma) onderzocht en vastgesteld moeten worden. In praktijk verhoudt zich dit moeilijk tot private initiatieven, want immers alleen voor de overheid/gemeente bindend. Doelstellingen kunnen daarmee alleen randvoorwaardelijk opgelegd worden indien een bestemmingsplan wijziging aan de orde is.

Na drie jaar is duidelijk dat zowel de strategie (verdelen van schaarsprogramma) als ook de oplossingen (geïndividualiseerd/op eigenterrein) van de omgevingsvisie heroverweging vragen.

Dat biedt ook de mogelijkheid om als gemeente opnieuw na te denken over de gewenste integrale omgevingskwaliteit en hoe die te bereiken. Bij alleen globale uitvoeringsregels en wettelijke minimumnormen (bouwbesluit) kom je aan het sturen op de kwaliteit van de oplossing niet toe. Momenteel wordt aan twee richtingen voor een oplossing gedacht; doelen en beoogde kwaliteit veel scherper, maar open, formuleren in de omgevingsvisie en deze tot randvoorwaarden maken bij initiatieven/plannen. Of de huidige set bestemmingsregels en gebruiksregels bij de omvorming naar de nieuwe omgevingsplannen herformuleren op basis van herziene uitgangspunten over rechtszekerheid, waarden, verstoring en privacy. In beide gevallen moet de gemeente ook haar eigen rol bij de gebiedsontwikkeling bezien.

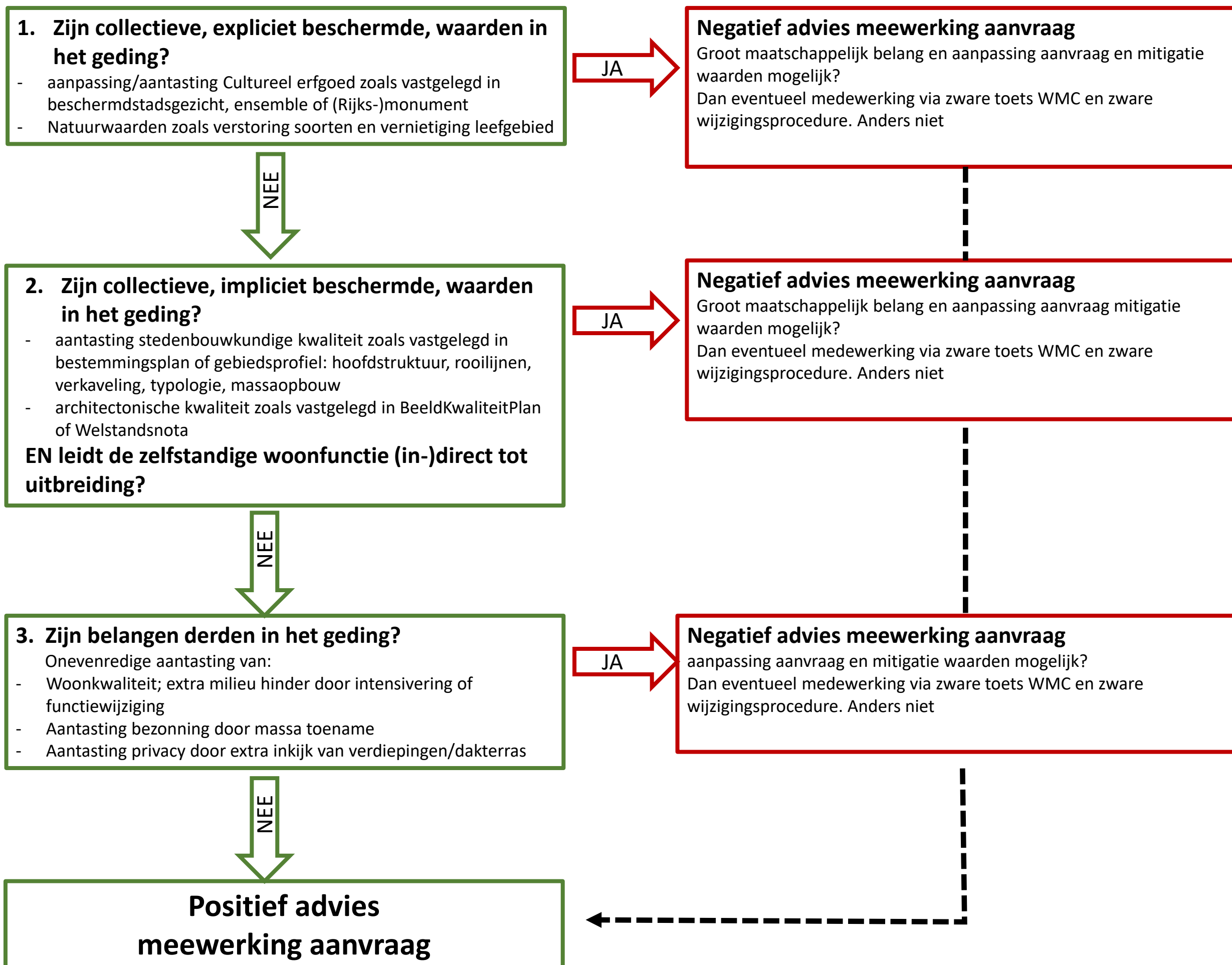
In het lopende proces van de omgevingsvisie wordt middels werkgroepen geoefend met de mogelijkheden van de gebiedsprofielen en het gebiedsgericht werken. Input daarvoor zijn ook de recente ervaringen met bouwinitiatieven in het stedelijke gebied. Ook de dilemma's bij wonen boven winkels in de binnenstad spelen daarbij een rol. Daarbij moet bedacht worden dat tot nu toe het belangrijkste sturingsmiddel op dichtheid de omvang van de hoofdbouwmassa is, gedefinieerd door het bebouwingsvlak en het aantal toegestane bouwlagen. In de huidige systematiek zijn kelders en vlieringen/zolders geen bouwlagen en mogen ook niet als zodanig worden ingezet.

Overwegingen en toetsing bij afwijking bestaande regels

De verboden scheppen vooral duidelijkheid. Maar niet alles zit op slot; er zijn regels om mee te kunnen werken aan gewenste (ondergeschikte) ontwikkelingen. Beschreven voor binnenplanse wijzigings of afwijkingsbevoegdheden en voor alle vormen van verruiming functionele gebruiksmogelijkheden (meer commercieel/bedrijf/horeca/wonen) min of meer dezelfde:

1. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad; uitgelegd als beperkte inbreuk op de privacy, beperkte aantasting van bezonning en daglicht toetreding en zo min mogelijk overlast door gebruik openbare ruimte (positie voordeuren) buitenruimte (gebruiksclaims, transport)
2. er mogen geen nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan; vooral verstoring/milieuhinder
3. de parkeerbalans in de directe omgeving mag niet nadelig worden beïnvloed
4. er mag geen onevenredige verkeersaantrekkende werking ontstaan; vooral bij sterke intensivering woonfunctie, maar vaker bij commerciële functies
5. er mag geen afbreuk worden gedaan aan het stedenbouwkundig beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse;
6. aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden; Deze voorwaarden beschrijven meestal de mitigerende/compenserende maatregelen of oplossingen waardoor de gevolgen voor de wijziging op bovenstaande onderwerpen beperkt blijven

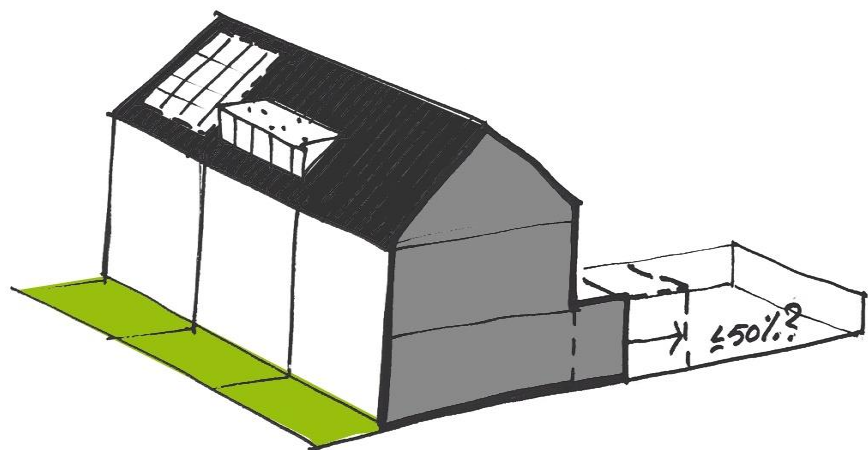
algemene beslisboom / toets-trechter stedenbouw



uitgangspunten medewerking intensivering toegelicht aan de hand van 3 woonomgevingen

Verkorte samenvatting wonen onder de kap:

- Zolder is altijd ondergeschikt bewoonbaar mits hoofdgebouw uit 1 woning bestaat en ruimtes voldoen aan BBL
- Geen medewerking aan zelfstandig wonen onder de kap in: dorps-, stadsrand en parkwijk milieu's
- Medewerking zelfstandig bewonen kap onder voorwaarden mogelijk in: (binnen) stedelijke milieu's



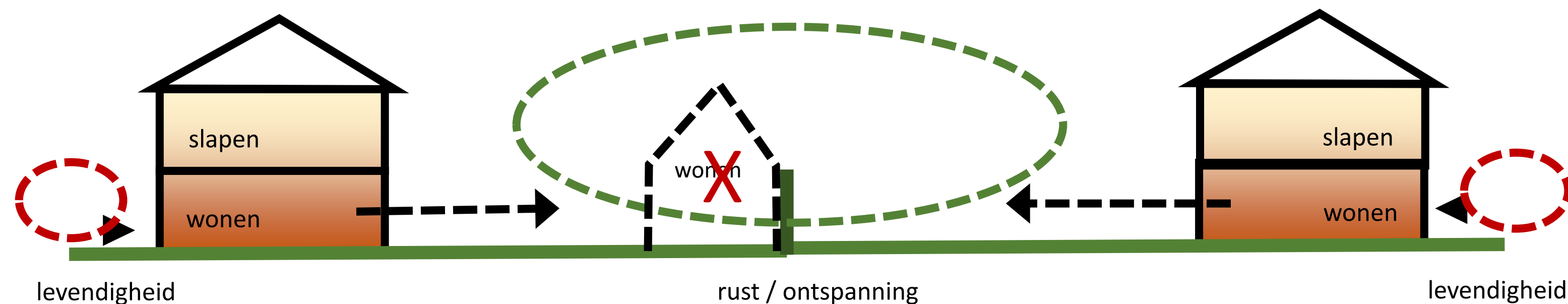
Stadsrand en dorpse verkavelings voorbeelden

Essentie

laag dynamische/ rustige woonmilieu's, lage dichtheid, grote kavels, hoge mate van privacy, overvloedig groen en zon

Intensivering?

In principe **geen** medewerking intensivering hoofdgebouw en door verzelfstandiging van, aan het hoofdgebouw, ondergeschikte bouwdelen (kelder, sousterrain, zolder, aan-/bijgebouw)



Parkwijken verkavelings voorbeelden

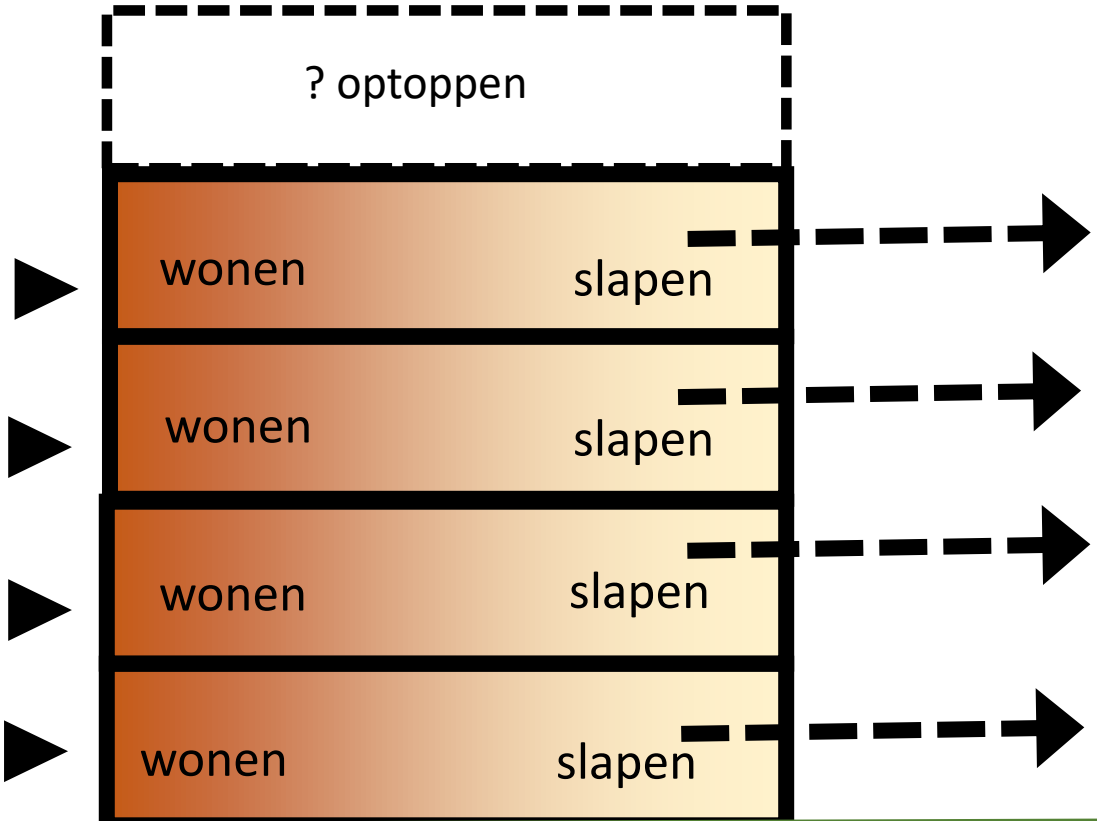
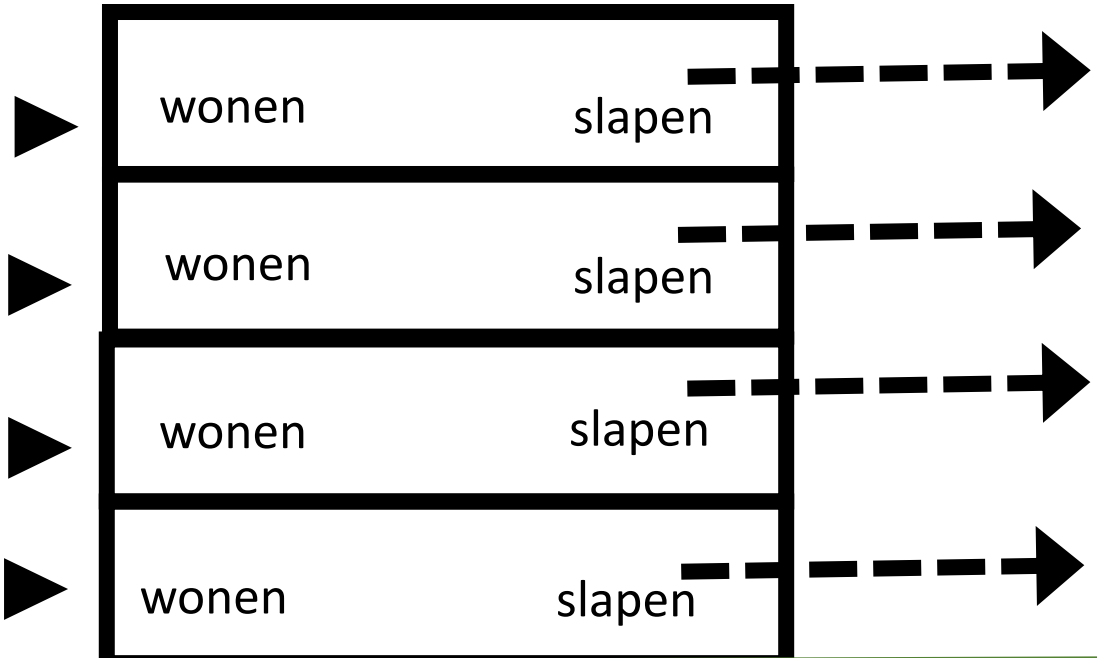
Essentie

Kenmerkend onderscheid is laagbouwverkavelingen waarin ook opgenomen gestapelde woningbouw rondom buurtcentrum en gestapeld omgeven door 'groene vloer'

Intensivering?

Intensivering vooral door beter benutten gestapelde woningbouw (optoppen, van grote naar meer kleine appartementen) en eventueel door inbreidingslocaties.

In principe **geen** medewerking intensivering grondgebonden woningen door verzelfstandiging van, aan het hoofdgebouw, ondergeschikte bouwdelen (kelder, sousterrain, zolder, aan-/bijgebouw)



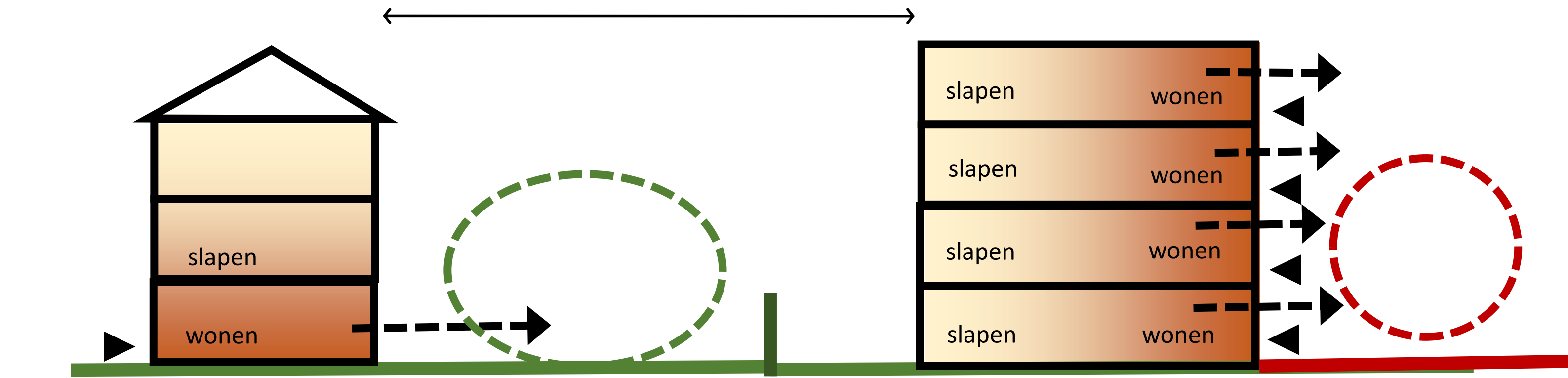
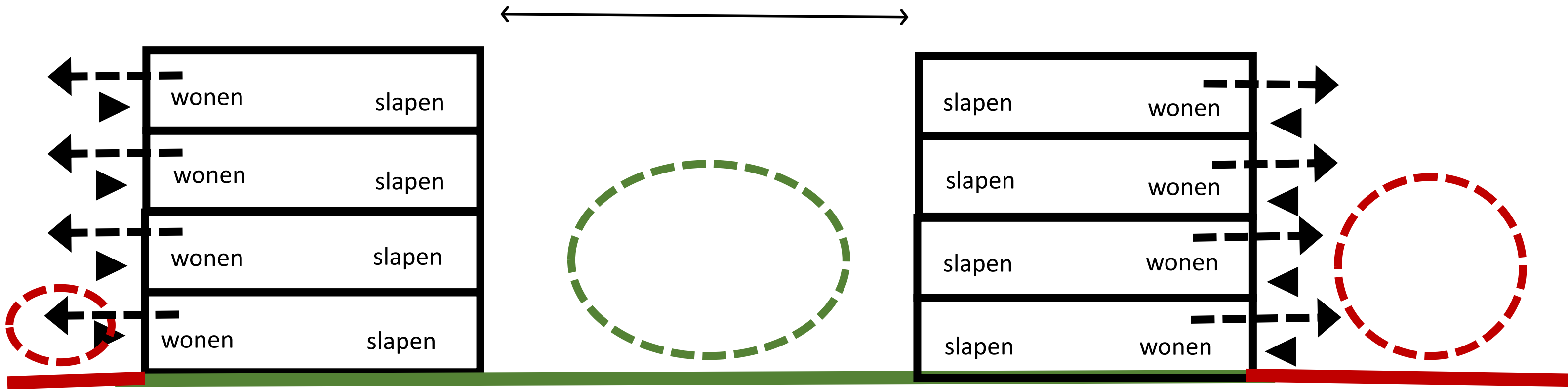
levendigheid

rust / ontspanning door afstand en oriëntatie

Parkwijken verkavelings voorbeelden

Intensivering ?

Bij kortere afstanden en gemengde samenstelling bouwblokken afstand als essentieel criterium.



levendigheid

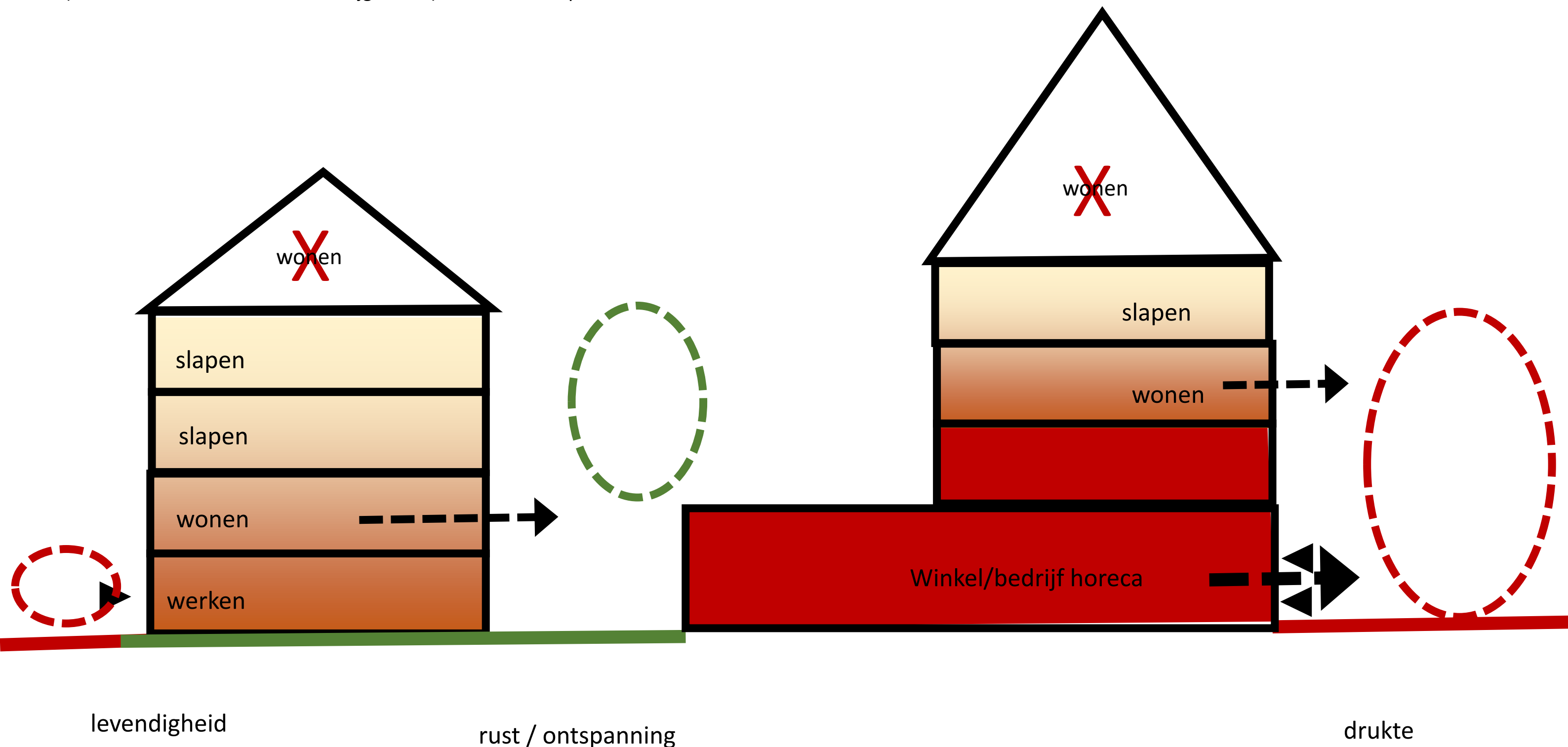
rust / ontspanning

levendigheid

(binnen-)stedelijke verkavelings voorbeelden

Intensivering?

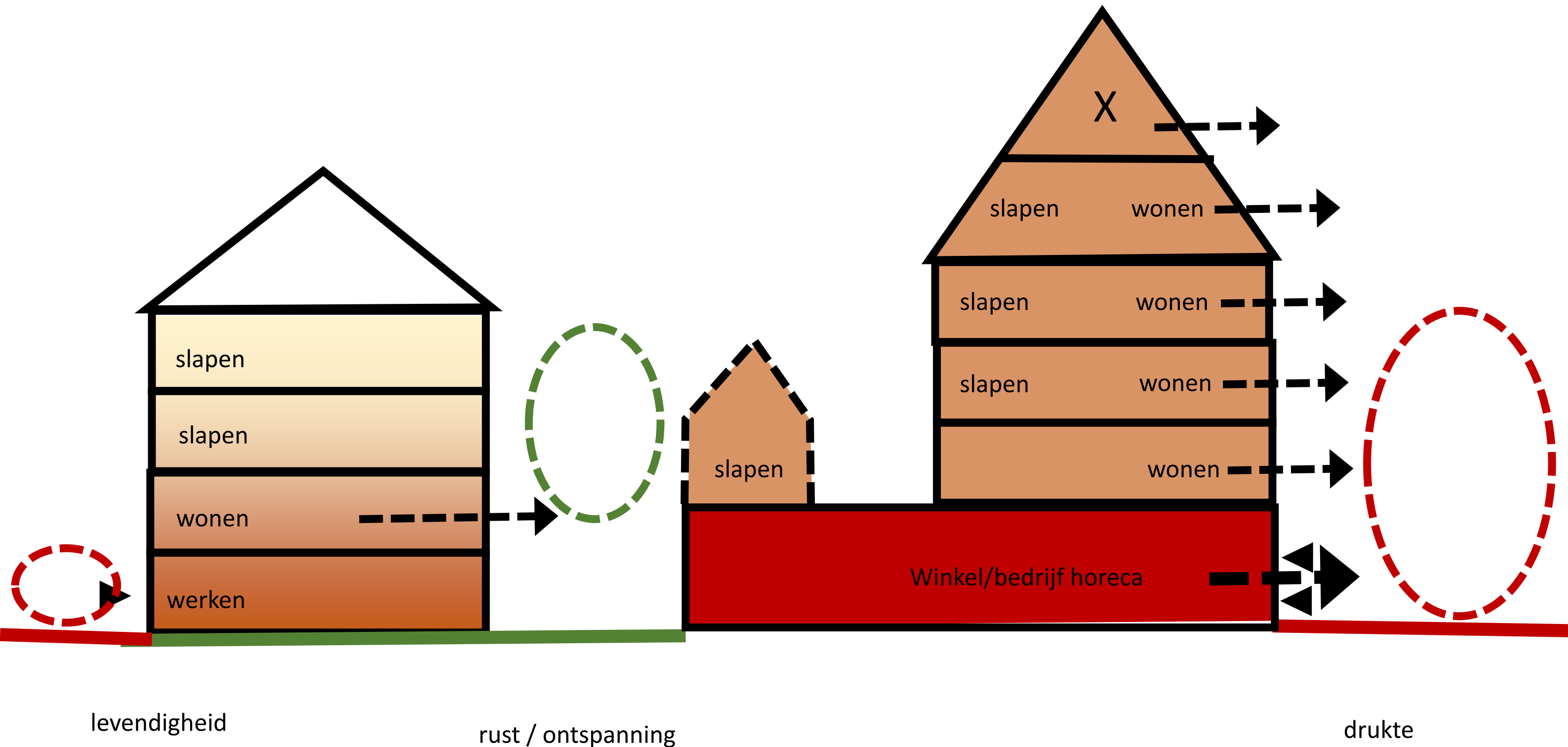
In principe **wel** medewerking intensivering door beter benutten hoofdbouwmassa. In praktijk betekent dit splitsen en omvormen van de oorspronkelijke bovenwoningen. In principe **geen** verzelfstandiging van, aan het hoofdgebouw, ondergeschikte bouwdelen (kelder, sousterrain, zolder aan-/bijgebouw); alleen onder specifieke voorwaarden.



(binnen-)stedelijke verkavelings voorbeelden

Intensivering?

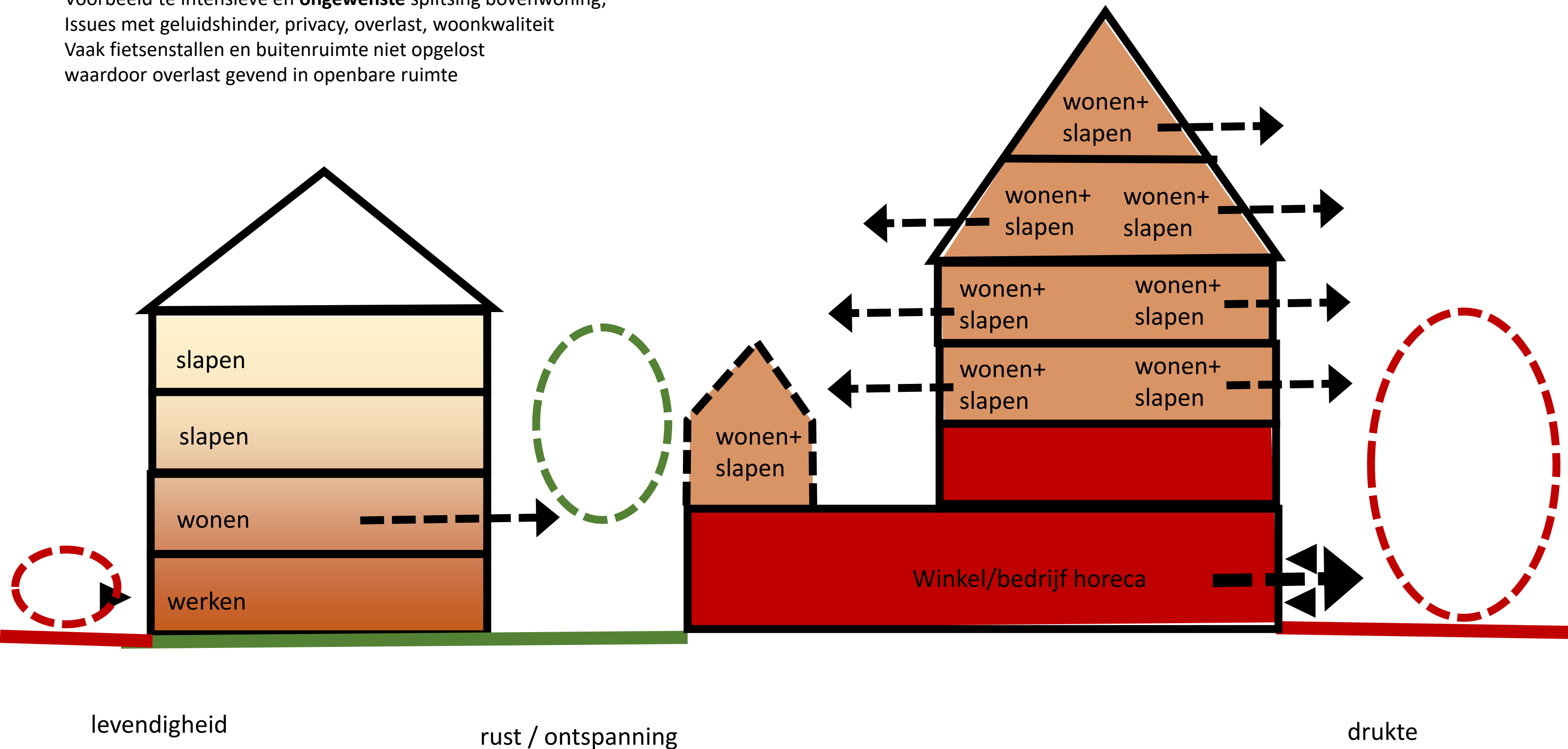
Voorbeeld **positieve** beoordelingen splitsing bovenwoning;
behoud geluidsluwe zijde /akoestisch gunstig indelen, inclusief woonzolder.



(binnen-)stedelijke verkavelings voorbeelden

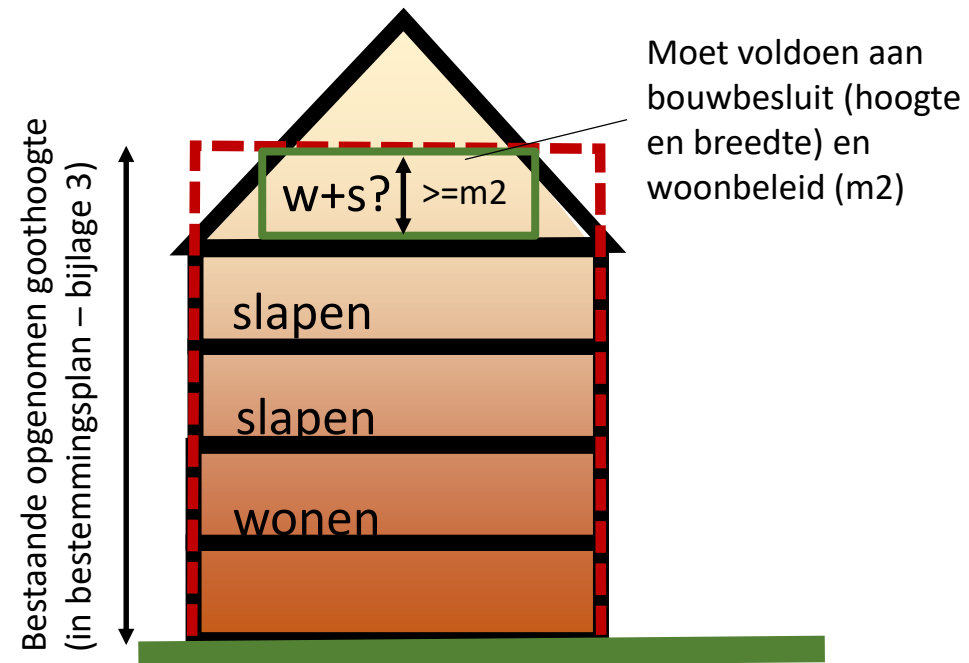
Intensivering?

Voorbeeld te intensieve en **ongewenste** splitsing bovenwoning;
Issues met geluidshinder, privacy, overlast, woonkwaliteit
Vaak fietsenstallen en buitenruimte niet opgelost
waardoor overlast gevend in openbare ruimte



Wanneer wel gebruik zolder voor zelfstandige bewoning in stedelijk woonmilieu?

MEDEWERKING

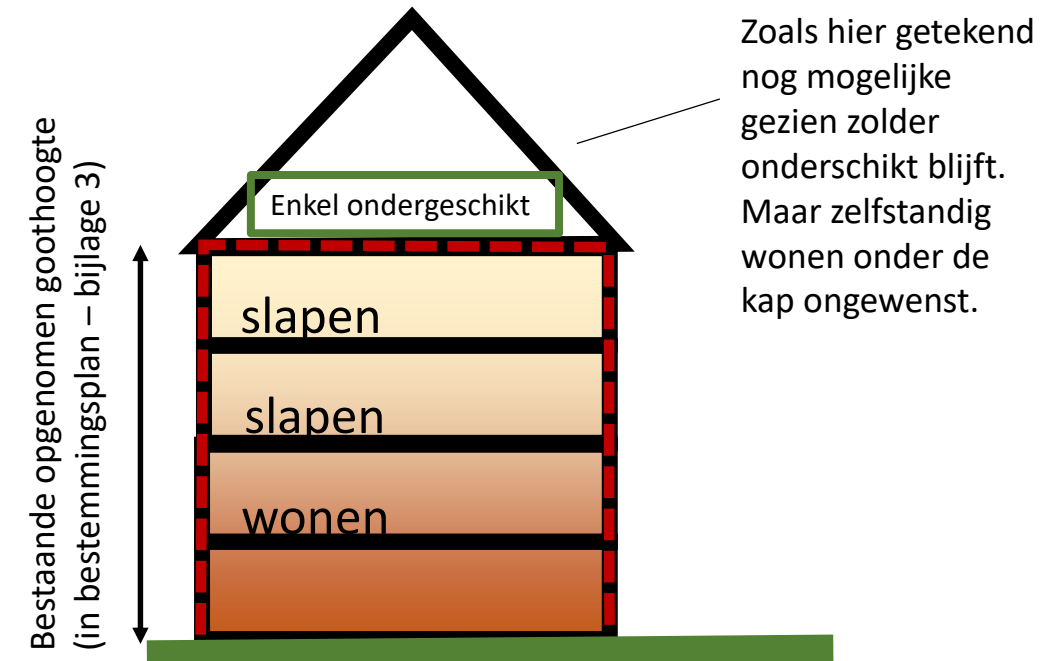


Is toegestane goothoogte in BP **hoger** dan bestaande gebouw? En wordt hoofdbouw massa **niet** uitgebreid? → **meewerken, mits...**

Blijkbaar was intensievere bebouwing beoogd en paste dat ruimtelijk en functioneel.

Mits beschermd stadsgezicht/erfgoed niet in het geding (dakraam cq kapellen toevoegen) en **mits** het woonoppervlak voldoet aan woonbeleid (>20m²/35m²) en **mits** het voldoet aan het bouwbesluit (hoogte en breedte).

GEEN MEDEWERKING



Is toegestane goothoogte in BP **gelijk of lager** aan bestaande gebouw? En wordt hoofdbouw massa **wel** uitgebreid door ophoging van dak (goot en/of nok) of door toevoegen dakkapellen → **niet meewerken**, belangen derden onevenredig geraakt. Stedenbouwkundige context en ruimtelijke kwaliteit in het geding.

Mogelijke heroverweging

Bij een nokhoogte van 5 meter en hoger zijn een woonlaag en vliering realiseerbaar, dan wordt meegewerkt indien bouwplan integraal tot stedenbouwkundige- en woonkwaliteit leidt.