

**bestemmingsplan
Woningsplitsing en
kamerbewoning**

Inhoudsopgave

Regels	3
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Hoofdstuk 2 Algemene regels	5
Artikel 2 Van toepassing verklaring	5
Artikel 3 Verbod woningsplitsing	6
Artikel 4 Verbod woningomzetting	7
Artikel 5 Hospes/hospita regeling	8
Artikel 6 Algemene afwijkingsregels	9
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel	10
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	11
Artikel 8 Overgangsrecht	11
Artikel 9 Slotregel	12

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het facetbestemmingsplan 'bestemmingsplan Woningsplitsing en kamerbewoning' met identificatienummer NL.IMRO.0917.BP050900W000004-0401 van de gemeente Heerlen.

1.2 bestemmingsplan

de geografisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.4 hospes/hospitaregeling

het verhuren van één wooneenheid voor één bewoner/huurder in een woning waarbij de eigenaar het hoofdverblijf heeft in dezelfde woning als waar de wooneenheden gelegen zijn. Kenmerkend voor de hospes/ hospitaregeling is dat de bewoner/ huurder van een wooneenheid de toiletruimte, badruimte en de keuken deelt met de eigenaar van de woning. De wooneenheid heeft geen eigen voorzieningen (te weten een toiletruimte, badruimte of keuken). De eigenaar is voor 100% economisch en juridisch eigenaar van de woning. Hieronder wordt ook begrepen twee personen die in een duurzame relatie één huishouden vormen en gezamenlijk eigenaar zijn. De hospes/hospitaregeling is een specifieke vorm van omzetting.

1.5 huishouden

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; studenten of alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen geen huishouden, ook kamerverhuur valt hier niet onder.

1.6 kamer

een woonruimte waarbij minimaal één van de voor bewoning vereiste voorzieningen, zoals keuken, wasgelegenheid (douche-bad) of toilet wordt gedeeld met medebewoners.

1.7 kamerverhuur

het verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning waarbij een kamer door maximaal één persoon bewoond mag worden.

1.8 wonen

het in een woning gehuisvest zijn.

1.9 woning

een complex van ruimten, dat volgens de indeling en inrichting daarvan bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden en waarbij alle wezenlijke voorzieningen (natte cel, toilet en keuken) aanwezig zijn in het complex van ruimten.

1.10 woningomzetting

omzetting van een bestaande woning naar één of meer wooneenheden voor kamergewijze verhuur; hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van wooneenheden aan bestaande gevallen van omzetting van dergelijke panden en/of woningen.

1.11 woningsplitsing

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een bestaande woning in twee of meer woningen ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Van toepassing verklaring

Dit bestemmingsplan is van toepassing op alle ten tijde van de inwerkingtreding vigerende bestemmingsplannen binnen het grondgebied van de gemeente Heerlen. Alle eerder vigerende bepalingen in regels van bestemmingsplannen met betrekking tot woningsplitsing, omzetting, kamerverhuur en hospes-/hospitaregeling komen te vervallen, inclusief de daarbij horende relevante begripsbepalingen. Overige bepalingen en regels blijven onverkort van toepassing.

Dit bestemmingsplan is niet van toepassing op vigerende beheersverordeningen.

Artikel 3 Verbod woningsplitsing

- a. Woningsplitsing is verboden op gronden met de volgende bestemmingen binnen alle geldende bestemmingsplannen:
 - 1. Wonen, inclusief varianten op deze bestemming;
 - 2. Woondoeleinden;
 - 3. Woongebied;
 - 4. Centrum, inclusief varianten op deze bestemming;
 - 5. Centrumdoeleinden;
 - 6. Centrumvoorzieningen;
 - 7. Gemengd, inclusief varianten op deze bestemming.
- b. Woningsplitsingen die voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd in strijd met het op dat moment vigerende bestemmingsplan en/of zonder of in strijd met een daartoe vereiste vergunning worden geacht in strijd te zijn met het verbod in lid a van dit artikel;
- c. Woningsplitsingen waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een daartoe strekkende vergunning is verleend en woningsplitsingen die op grond van het op dat moment vigerende bestemmingsplan rechtstreeks (zonder daartoe strekkende vergunning) waren toegestaan en die zijn gerealiseerd voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, vallen niet onder het verbod in lid a van dit artikel.

Artikel 4 Verbod woningomzetting

- a. Woningomzetting is verboden op gronden met de volgende bestemmingen binnen alle geldende bestemmingsplannen:
 - 1. Wonen, inclusief varianten op deze bestemming;
 - 2. Woondoeleinden;
 - 3. Woongebied;
 - 4. Centrum;
 - 5. Centrumdoeleinden;
 - 6. Gemengd, inclusief varianten op deze bestemming.
- b. Woningomzettingen die voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn gerealiseerd in strijd met het op dat moment vigerende bestemmingsplan en/of zonder of in strijd met een daartoe vereiste vergunning worden geacht in strijd te zijn met het verbod in lid a van dit artikel;
- c. Woningomzettingen waarvoor voorafgaand aan de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een daartoe strekkende vergunning is verleend en omzettingen die op grond van het op dat moment vigerende bestemmingsplan rechtstreeks (zonder daartoe strekkende vergunning) waren toegestaan en die zijn gerealiseerd voor de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, vallen niet onder het verbod in lid a van dit artikel.

Artikel 5 Hospes/hospita regeling

In een woning is één wooneenheid (voor kamerverhuur) toegestaan, maar uitsluitend als:

- a. sprake is van een hospes/hospita;
- b. de wooneenheid (voor kamerverhuur) een gebruiksoppervlakte heeft van minimaal 5 m²;

Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3 en 4 voor het realiseren van zelfstandige woningen onder de volgende voorwaarden:

- a. de woningen voldoen aan de uitgangspunten van de 'Structuurvisie Wonen Zuid-Limburg' en/of het structuurvisiebesluit 'Beleidsregel Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021', dan wel de rechtsopvolgers van deze structuurvisies, én;
- b. de woningen kunnen worden opgenomen op de regionale woningmarktprogrammering.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is gekomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a., te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a., na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels behorende bij het facetbestemmingsplan 'bestemmingsplan Woningsplitsing en kamerbewoning'.