



MEMORIE VAN ANTWOORD

Memorie van Antwoord m.b.t. gestelde vóórvragen ex. artikel 10 van de "Verordening op de raadscommissies en beeldvormende bijeenkomsten Beekdaelen 2023" van de raadsfractie **CDA Beekdaelen** ten aanzien van het agendapunt **B2: Paraplubestemmingsplan woningsplitsing, kamerbewoning en parkeren** ter behandeling in de raadscommissie **Fysieke Leefomgeving**) van **7 december 2023**.

Vraag 1:

pagina 2

Op welke wijze wordt voorzien in de mogelijkheid kamers te verhuren waar dat nodig en toelaatbaar is. Denk aan studenten, mensen die tijdelijk een onderkomen nodig hebben en b.v. Mensen die hier werken en elders wonen.

Antwoord:

Kamerverhuur en woningsplitsing is volgens het nu voorliggende paraplubestemmingsplan 'Kamerverhuur en woningsplitsing' verboden. Dit houdt in dat nieuwe gevallen van kamerverhuur niet zijn toegestaan. Het blijft wel mogelijk om de bovenstaande doelgroepen te huisvesten in (kleine) appartementen en/of woningen.

Vraag 2:

Woningsplitsing kan ook van maatschappelijk voordeel zijn. Denk aan voormalige zaken of winkelpanden die niet meer exploitabel zijn. In die gevallen Zou woningsplitsing naar b.v. appartementen waar nu net behoefte aan is toegestaan moeten zijn. Kan het college aangeven in een paar zinnen binnen welke kaders woningsplitsing is toegestaan en wanneer niet?

Antwoord:

Het splitsen van (bestaande) woningen en het transformeren van (leegstaand) vastgoed is ruimtelijk 2 verschillende vraagstukken. Het splitsen van (bestaande) woningen is met dit paraplubestemmingsplan mogelijk met een binnenplanse afwijking. Bij het transformeren van vastgoed is in de meeste gevallen een functiewijziging noodzakelijk. De gemeente toetst in beide gevallen aan het Bouwbesluit en of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (o.a. Woonbeleid, Parkeerbeleid, stedenbouwkundig beeld, etc.).

Vraag 3:

Kan het college schetsen welke kaders nu van toepassing zijn bij het al dan niet toelaten van het inrichten van kamers en of woningsplitsing.

Antwoord:

Dit verschilt per casus. In sommige gevallen is er geen (omgevings)vergunning noodzakelijk en in sommige vallen moet er wel een omgevingsvergunning aangevraagd worden. Als er een omgevingsvergunning noodzakelijk is, wordt de aanvraag getoetst aan het bestemmingsplan, het bouwbesluit, de bouwverordening en redelijke eisen van welstand (indien van toepassing).

Vraag 4:

Welke mogelijkheden heeft de gemeente controle uit te oefenen en te handhaven op eventuele misstanden bij kamerverhuur en woningsplitsing.

Antwoord:

De gemeente kan binnen de reguliere bevoegdheden controles uitoefenen en handhaven op eventuele misstanden bij kamerverhuur en woningsplitsing.

Vraag 5:

De gemeente Beekdaelen heeft Pouderoyen-Tonnaer gevraagd om bovenstaande standpunt te vertalen naar een paraplubestemmingsplan. Waarom weer een deskundige bureau?

Antwoord:

De gemeente Beekdaelen maakt zelf geen bestemmingsplannen, hiervoor wordt externe expertise ingehuurd. De ambtelijke organisatie is hier niet op ingericht.

Vraag 6:

Waarom worden alle bestemmingsplannen separaat genoemd?

Antwoord:

Kamerverhuur en woningsplitsing is in ieder bestemmingsplan anders geregeld. In het paraplubestemmingsplan is per bestemmingsplan beschreven wat er wijzigt. Daarmee is het beleid dekkend over de hele gemeente Beekdaelen.

Vraag 7:

Op welke wijze heeft burgerparticipatie plaatsgevonden?

Antwoord:

Er heeft geen burgerparticipatie plaatsgevonden bij het opstellen van dit paraplubestemmingsplan.

Vraag 8:

Zijn de bewoners van de afzonderlijk genoemde bestemmingsplannen in kennis gesteld van deze wijzigingen?

Antwoord:

Uw raad heeft op 22 september 2022 een voorbereidingsbesluit genomen over dit onderwerp. Dit besluit is door de gemeente gepubliceerd en staat op ruimtelijkeplannen.nl. Het nu voorliggende paraplubestemmingsplan heeft vanaf 23 augustus 2023 zes weken ter inzage gelegen. De gemeente heeft hierop geen reacties ontvangen.

Vraag 9:

Wat houdt de beleidsregel voor woningsplitsing en kamerverhuur voor eigen bewoners in?

Antwoord:

Kamerverhuur is verboden en woningsplitsing wordt in de meeste gevallen eenvoudiger doordat het college de mogelijkheid krijgt om van het bestemmingsplan binnenplans af te wijken.

Vraag 10:

Zijn er gevolgen voor het oprichten of houden van een B&B of recreatiewoning of campings of vakantieverhuur? onder?

Antwoord:

Nee. Dit paraplubestemmingsplan heeft geen gevolgen voor het oprichten of houden van een B&B, recreatiewoning, campings of vakantieverhuur.

Vraag 11:

Hoe wordt tijdelijke huur beoordeeld?

Antwoord:

Dit paraplubestemmingsplan heeft geen betrekking op tijdelijke huur. Het paraplubestemmingsplan zegt alleen iets over kamerverhuur en het splitsen van een bestaande woning.

Vraag 12:

Wat zijn de gevolgen voor Opvang asielzoekers/Oekraïners/arbeidsmigranten?

Antwoord:

De opvang van opvang asielzoekers en Oekraïners vindt plaats in panden met een maatschappelijke bestemming of in reguliere woningen. De noodopvang vindt in sommige gevallen tijdelijk plaats middels een gedoogconstructie. Arbeidsmigranten kunnen zich in Beekdaelen vestigen, alleen niet op kamers, maar wel in zelfstandige (kleine) appartementen en/of woningen.

Vraag 13:

Als een bedrijf een woning koopt om zijn arbeidsmigranten in onder te brengen, wat zijn dan de (on)-mogelijkheden?

Antwoord:

Het bedrijf kan de woning met een omgevingsvergunning splitsen in meerdere zelfstandige (kleinere) appartementen. Kamers verhuren is niet toegestaan.

Vraag 14:

Tijdelijk verhuren volgens de leegstandswet?

Antwoord:

Dit paraplubestemmingsplan heeft geen betrekking op tijdelijk verhuren op grond van de leegstandswet. Het paraplubestemmingsplan zegt alleen iets over kamerverhuur en het splitsen van een bestaande woning.

Vraag 15:

Verhuren via Airbnb is dat mogelijk?

Antwoord:

Dit paraplubestemmingsplan heeft geen betrekking op tijdelijk verhuren van een woning via Airbnb. Het paraplubestemmingsplan zegt alleen iets over kamerverhuur en het splitsen van een bestaande woning.