

1e Wijziging Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad gemeente Bergeijk 2021

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Bergeijk,

overwegende dat:

1. de Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad op 7 juli 2020 is vastgesteld;
2. de vastgestelde beleidsregel niet van toepassing is op bedrijfswoningen;
3. met het toepassen van maatwerk er ook bij bedrijfswoningen in het buitengebied ruimtelijk inpasbare mogelijkheden haalbaar kunnen zijn,

besluit:

vast te stellen de:

1° Wijziging van de Beleidsregel 'Betere benutting bestaande woningvoorraad' door het invoegen van een maatwerk-mogelijkheid bij bedrijfswoningen in het buitengebied.

1e Wijziging Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad gemeente Bergeijk 2021

1. Inleiding

De gemeenteraad stelde op 26 maart 2020 het lokaal volkshuisvestingsprogramma vast. Het college kreeg daarbij opdracht om maatregelen uit te werken, waaronder mogelijkheden om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Er is een behoefte aan kleinere woningen (voor starters, kleine gezinnen en alleenstaanden). Dit type woningen is lang niet altijd beschikbaar of financieel haalbaar voor de doelgroepen.

De bestaande woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit grote, ruime woningen waar minder vraag naar is. Met de volgende mogelijkheden kan voorzien worden in de groeiende vraag:

- Woningplitsing mogelijk maken: hierbij kunnen woningen verticaal of horizontaal in 2 of mogelijk meerdere woningen worden verdeeld. Ook kan sloop en nieuwbouw een oplossing zijn om te voorzien in kleinere wooneenheden.
- Tijdelijke bewoning in bijgebouwen bij woningen voor kleinere huishoudens zoals bijvoorbeeld starters en alleenstaanden.
- Inwoning of het gezamenlijk bewonen van een woning door meerdere huishoudens/generaties.

Deze mogelijkheden kunnen ook voor sociale en ruimtelijke implicaties zorgen. Het kan ervoor zorgen dat er binnen een gebied een verandering van woon- en leefmilieu optreedt. De samenstelling verandert van woonmilieus voor gezinnen naar een woonmilieu met 1- of 2-persoonshuishoudens. Daarnaast neemt het aantal woningen en daarmee het aantal bewoners toe wat in buurten kan leiden tot een toename van de 'sociale druk'. Er kunnen zich daarbij ongewenste ontwikkelingen voordoen:

- stedenbouwkundige aspecten: de uitstraling van het pand kan door een interne verbouwing flink wijzigen. Pplitsing leidt ook tot een toename van het aantal woonruimtes in een pand. Een gebruikswijziging gaat daarbij soms ook gepaard met een uitbreiding van volume. Deze uitbreiding kan gevolgen hebben voor de bezonning en de lichtinval van naastgelegen panden. Er kan ook spanning ontstaan als gevolg van aantasting van de privacy, omdat (nieuwe) woonruimtes mogelijk worden gemaakt op de korte afstand van het erfperceel;
- ruimtelijk: in één straat kan er sprake zijn van een eenzijdige ontwikkeling en een overaanbod van kleine woningen. Er kan een negatief effect ontstaan als gevolg van toenemend geluidsoverlast en (ongewenst) parkeergedrag. De parkeerdruk op de omgeving van het pand dat gesplitst zou moeten worden neemt toe, omdat elk extra woonruimte ook een of meerdere extra parkeerplaatsen vraagt. Er zijn al meerdere buurten in de gemeente Bergeijk, waar klachten vandaan komen aangaande parkeerdruk. Voorkomen moet worden dat in deze buurten de parkeerdruk hoger wordt.
- sociaal: de eenzijdige ontwikkeling kan gevolgen hebben voor de sociale cohesie in de directe omgeving (individualisering, afname verantwoordelijkheidsgevoel). In dergelijke woonmilieus is er, door het grote verloop, over het algemeen sprake van minder zorg en aandacht voor de leefomgeving in vergelijking met gemengde wijken of woonmilieus met veel gezinnen.

Iedere situatie is verschillend en het is wenselijk om de situaties die voor komen per geval te beoordelen. Het is en blijft maatwerk. Wel bestaat er de behoefte om uitgangspunten en voorwaarden te formuleren

die gehanteerd worden bij de afweging om splitsing, tijdelijke wooneenheden of 'dubbele bewoning' toe te staan. Hierdoor is op voorhand een betere inschatting te maken of plannen kansrijk zijn of niet.

2. Huidige situatie

De geldende bestemmingsplannen laten de splitsing van woningen, tijdelijke wooneenheden of bewoning door meerdere huishoudens/kamerverhuur over het algemeen niet rechtstreeks toe.

Wel bestaat er regelgeving en beleid dat hiermee raakvlakken heeft.

Mantelzorgwoning (geïndiceerd, nationale wetgeving).

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een algemene uitzondering gemaakt voor mantelzorgwoningen, als tijdelijke voorziening die vergunningsvrij mogen worden gebouwd als zelfstandige eenheid bij een bestaande woning. Hierbij moet sprake zijn van een aantoonbare zorgbehoefte. Voor wat betreft de omvang van mantelzorgwoningen is dat afhankelijk van de ligging binnen of buiten de bebouwde kom.

Preventieve mantelzorgwoning (beleidsregel Bergeijk).

Daarnaast hebben we de beleidsregel over preventieve mantelzorgwoningen, waarin het gaat om verzoeken waarbij niet direct een medische noodzaak is om in een mantelzorgwoning te wonen. Bewoners willen in deze gevallen voorsorteren op een toekomstige zorgbehoefte waarbij ze in hun eigen omgeving (met bijvoorbeeld hun eigen kinderen) kunnen blijven wonen. Hiervoor geldt een indicatieve leeftijdsgrens van 60 jaar.

In onze bestemmingsplannen is dit beleid overgenomen in de vorm van een afwijking op de regel dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij een woning niet als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte mogen worden gebruikt. Daarbij geldt als voorwaarde dat deze preventieve mantelzorgwoning maximaal 75 m² groot is. Nadat de 'behoefte' is verdwenen wordt een verleende vergunning voor afwijkend gebruik van een bijgebouw bij de hoofdwoning ingetrokken.

Huisvesting arbeidsmigranten/kamergewijze verhuur (beleidsregel Bergeijk).

De gemeenteraad heeft richtlijnen vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten ('short-stay' en 'mid-stay'). Daarbij worden drie huisvestingscategorieën onderscheiden:

1. Kamerbewoning tot 15 personen, toegelaten in ruimte vrijstaande woningen op een richtafstand van 100 meter van andere locaties voor kamerbewoning;
2. Kamerbewoning tot 30 personen, toegelaten in grote vrijstaande hoofdgebouwen bij voorkeur aan de kernranden op een richtafstand van 100 meter van andere locaties voor kamerbewoning
3. Kamerbewoning tot 80 personen, alleen op randen van bedrijventerreinen of het buitengebied op een richtafstand van 500 meter van een in omvang gelijksoortige andere locatie.

Voor alle huisvestingscategorieën geldt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt gerealiseerd. In dit kader is ook een voorbereidingsbesluit genomen om ongewenste ontwikkelingen te voorkomen. Momenteel wordt een bestemmingsplan voorbereid om kamerbewoning te reguleren.

3. Begrippen

Woningsplitsing:

Woningsplitsing is het maken van meer dan één zelfstandige woning in een bestaande zelfstandige woning, bijvoorbeeld door een (grote) woning horizontaal of verticaal te splitsen in 2 of meerdere woningen. Elke woning heeft of krijgt dus alle eigen wezenlijke voorzieningen zoals een badkamer en keuken. Er is geen sprake van het delen van die wezenlijke voorzieningen. De eigen toegang via een voordeur mag wel uitkomen op een gemeenschappelijke gang, galerij of trappenhuis. Omdat over het algemeen sprake zal zijn van ingrijpende aanpassingen van een bestaande woning kan de vraag ontstaan of er nu sprake is van nieuwbouw of verbouw. Om onnodige discussie over het begrip 'verbouwen bestaande woning' versus 'nieuwbouw' te voorkomen, wordt sloop van een woning en nieuwbouw van kleinere wooneenheden in dit verband gelijkgeschakeld[1] aan 'verbouwen van een woning'.

[1] Gelijkschakeld als het gaat om planologische medewerking, uiteraard niet voor wat betreft eisen die op grond van bijvoorbeeld het Bouwbesluit of de Nota Parkeernormen gesteld worden of de wijze waarop planologische medewerking wordt verleend.

Dubbele bewoning:

In de regel biedt een woning onderdak aan één huishouden dat bestaat uit een of meerdere personen. Wanneer de hoofdbewoner de woning deelt met een tweede huishouden, zonder dat sprake is van twee zelfstandige woonruimten, spreken we van Dubbele bewoning. Vaak hebben de huishoudens een familieband met elkaar. Als sprake is van bewoning door meer dan 2 huishoudens, beoordelen we het initiatief als kamergewijze verhuur.

Kamergewijze verhuur:

Een woning kan ook per kamer worden verhuurd, waarbij er vaak geen sprake is van een hoofdbewoner of een eigenaar die in deze woning woont. Over het algemeen gaat het over éénpersoonshoudens.

Zelfstandige woonruimte:

Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Onzelfstandige woonruimte:

Woonruimte die niet alle wezenlijke voorzieningen zelfstandig heeft, maar voor één of meerdere wezenlijke voorzieningen afhankelijk is van een gezamenlijk met andere woonruimtes gedeelde voorziening.

Eigen toegang:

Elke deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.

Huishouden:

Één of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

Wezenlijke voorzieningen:

Douche- en/of badruimte, toilet, keuken, eigen toegang.

Woonruimte:

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voorbewoning door een huishouden.

4. Algemene criteria

4.1 Gebiedsafbakening:

Woningsplitsing staan we alleen toe binnen bestaand stedelijk gebied bij reguliere woningen, in principe niet bij bedrijfswoningen. In het buitengebied maken we bij reguliere woningen dubbele bewoning, kamergewijze verhuur en tijdelijke zelfstandige woonruimtes mogelijk.

Het toevoegen van permanente woningen moet plaatsvinden binnen de afzonderlijke kernen ('bestaand stedelijk gebied' Interim Omgevingsverordening provincie Noord-Brabant) als aangegeven in bijlage 1. Dit past in de uitgangspunten van duurzame verstedelijking. Uitbreiding van het aantal woningen in het buitengebied moet gekoppeld blijven aan VAB-locaties in ruil voor het terugbrengen van de versterking. Daar waar sprake is van vervangende bouw van woningen op VAB-locaties in het buitengebied kan in de toekomst mogelijk ruimte ontstaan om te experimenteren met bijzondere woonvormen, waar een aantal kleinere woningen worden geclusterd. Dit is op dit moment op basis van de provinciale verordening nog niet mogelijk.

Verruiming van het beleid passen we in principe niet toe bij bedrijfswoningen, binnen of buiten de kernen.

Het uitbreiden van woonfuncties bij bedrijfswoningen, kan enerzijds bedrijven beperken in hun functies en anderzijds bedreigen bedrijfsactiviteiten het noodzakelijke goede woon- en leefklimaat.

Binnen de kernen zijn bedrijfswoningen over het algemeen gelegen op bedrijventerreinen. Deze terreinen zijn niet ingericht op bewoning.

	Reguliere woningen binnen de kernen	Reguliere woningen buitengebied
Woningsplitsing	Ja	Nee
Dubbele bewoning	Ja	Ja
Tijdelijke woningen	Ja	Ja
Kamergewijze verhuur	Ja	Ja

Maatwerk bedrijfswoningen buiten stedelijk gebied (bijlage 1).

Voor bedrijfswoningen in het buitengebied kunnen we 'maatwerk' toepassen. We doen dat alleen als er geen bedrijfsactiviteiten meer zijn of alleen bedrijfsactiviteiten die geen belemmering zijn voor een goed woon- en leefklimaat.

Bij agrarische bedrijven kan het voor komen dat de bedrijfsvoering is gestopt, maar nog niet planologisch is gesaneerd. Ook kan het voor komen dat de bedrijfsactiviteiten in omvang of zwaarte dermate beperkt zijn, dat deze geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat. De aanvrager zal dat dan aan moeten tonen.

We beperken medewerking tot één extra tijdelijke woning of tijdelijke bewoning door twee huishoudens van de (voormalige) bedrijfswoning. Een eventuele (preventieve) mantelzorgwoning wordt daarbij beschouwd als tijdelijke woning. We willen daarmee voorkomen dat soms grote oppervlakten aan bestaande bedrijfsbebouwing of bijgebouwen volledig voor een tijdelijke woonbestemming worden ingezet. Kamerbewoning anders dan voor de huisvesting van arbeidsmigranten of expats staan we niet toe.

Verzoeken voor kamerbewoning door arbeidsmigranten of expats worden beoordeeld aan de hand van het Beleid Huisvesting Arbeidsmigranten.

De tijdelijkheid beperken we tot 5 jaar om de planologische sanering van de bedrijfsbestemming te stimuleren. Daarbij is het uitgangspunt dat de bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning. Bovendien bevriezen we in de omgevingsvergunning eventuele bedrijfsactiviteiten om een goed woon- en leefklimaat te borgen.

4.2

Parkeren:

Er moet worden voldaan aan de bestaande parkeereisen.

We houden vast aan onze actuele Nota Parkeernormen Bergeijk. Gezien het beoogde segment van de extra op basis van dit beleid te realiseren woningen, hanteren we de volgende normen:

Woning (per woning/eenheid)	Kernwinkelgebied Bergeijk	Overig gemeente Bergeijk	Aandeel bezoekers
Koop, twee-onder-een-kap	2	2,2	
Koop, tussen/hoek	1,8	2	0,3 pp per woning
Koop, etage, goedkoop	1,4	1,6	
Huur, etage, goedkoop	1,2	1,4	
Huurhuis, sociale huur	1,4	1,6	
Kamerverhuur zelfstandig (per kamer)	0,6	0,7	0,2 pp per kamer

Onze nota kent het begrip 'Dubbele bewoning' niet. Bij de beoordeling van verzoeken om dubbele bewoning hanteren we voor huisvesting van het tweede huishouden een norm van 1,4 parkeerplaatsen in het Kernwinkelgebied Bergeijk en 1,6 parkeerplaatsen elders in Bergeijk.

We beoordelen het voorstel ten aanzien van het voorzien in de noodzakelijke parkeergelegenheid (in principe op eigen terrein) conform deze nota. We realiseren ons daarbij dat met name bij woningsplitsing een verschil kan ontstaan in een verbouwing van een bestaande woning en sloop en nieuwbouw van meerdere woningen. Bij verbouw wordt rekening gehouden met een bestaande situatie en een bestaande claim op het openbaar gebied en bij nieuwbouw is dit niet het geval. Het uitgangspunt is dat de nieuwe ontwikkeling niet mag leiden tot een verhoging van de parkeerdruk in de openbare ruimte, ook in relatie tot de zorg voor een goed woon- en leefklimaat.

4.3

Goed woon en leefklimaat:

Er moet worden voldaan aan de voorwaarden voor een goed woon- en leefklimaat.

Het toevoegen van (al dan niet tijdelijke) wooneenheden kan alleen maar als sprake is van een 'goed woon- en leefklimaat'. Indien hiervan geen sprake is bij een bestaande woning (bijvoorbeeld in het invloedsgebied van een bedrijfsfunctie) mag geen sprake zijn van de toevoeging van nieuwe woningen. Dat is ook in het belang van bestaande bedrijven: toename van woningen in de directe omgeving mag in principe niet leiden tot beperking in de bedrijfsvoering.

Waar een goed woon- en leefklimaat niet evident duidelijk is, zal het toevoegen van woonheden op dit onderdeel nader moeten worden onderbouwd.

4.4

Voorkoming geluidsoverlast:

De nieuwe mogelijkheden leiden niet tot geluidsoverlast.

Geluidsoverlast is geen afwegingscriterium in het geval van initiatieven van woningomzetting.

Bij splitsing geldt het volgende:

In de situatie waarbij een woning in meerdere zelfstandige wooneenheden wordt gesplitst, moet elke wooneenheid voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012 (geen afwijkmogelijkheden). Dit geldt voor de isolatie-index, voor zowel lucht- als contactgeluid tussen de wooneenheden. Uitgangspunt is het voorkomen van geluidsoverlast bij zelfstandige woningen, en dus ook van gesplitste woningen. De geluidwering wordt bepaald door de bestaande constructie inclusief de eventueel toegevoegde voorzieningen. Bij de vergunningaanvraag moet een rapport van een akoestisch onderzoek worden geleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt. Op die wijze wordt er (akoestische) kwaliteit in woningen gestoken.

4.5

Stapeling:

We beoordelen de mogelijkheid van stapeling van woningsplitsing, woningomzetting en/of tijdelijke woningen per concreet geval op de inpasbaarheid daarvan in de omgeving.

Of stapeling van woningsplitsing, woningomzetting of het realiseren van tijdelijke woningen wordt toegestaan is sterk afhankelijk van de locatie waar dit wordt voorgesteld. Het én splitsen van een bestaande woning, waarvan één woning wordt ingezet voor kamerverhuur én/óf bij elke woning een tijdelijke wooneenheid in bijgebouwen wordt gerealiseerd, kan een te zware druk leggen (ruimtelijk en sociaal) op de omgeving.

5. Specifieke criteria per categorie

5.1 Zelfstandige wooneenheden bij woningsplitsing (verbouw of nieuwbouw na sloop):



Zelfstandig wooneenheden moeten bereikbaar zijn voor de doelgroep (starters, kleine gezinnen en alleenstaanden). Dat betekent dat kleine goedkope woningen worden gerealiseerd. Dat betekent concreet: De woningen liggen voor wat betreft prijsniveau bij verhuur onder de aftoppingsgrens (in 2020 is dat € 619,01 voor alleenstaanden en tweepersoonhuishoudens en € 663,40 voor huishoudens van meer dan 2 personen) of onder de maximale koopprijs van € 200.000 (betaalbare koop).

We staan woningsplitsing toe op percelen waar een vrijstaande woning aanwezig is of gebouwd kan worden. Locaties waar tweekappers of rijwoningen gebouwd kunnen worden, komen in principe alleen in aanmerking als het gehele blok gezamenlijk herontwikkeld wordt. De bouw of verbouwing moet in beginsel binnen de bestaande bouwregels worden gerealiseerd. Per voorstel zal een afzonderlijk besluit worden genomen over de toepasbaarheid van binnenplanse afwijkingen op de bouwregels. De toepassing daarvan is geen vanzelfsprekendheid. Daarbij wordt het afwegingskader gevolgd dat in het bestemmingsplan is opgenomen.

Als het initiatief niet past binnen de bestaande regels voor bebouwing in het bestemmingsplan, maar dit ruimtelijk wel inpasbaar wordt geacht, kan een afwijking hierop worden overwogen.

Elke grondgebonden woning wordt voorzien van een eigen huisaansluiting op de gemeentelijke riolering. Eventuele (extra) inritten die nodig zijn om het eigen terrein toegankelijk te maken voor het parkeren van auto's mogen in principe niet ten koste gaan van openbaar groen. De daaraan verbonden kosten zullen altijd worden doorberekend.

5.2 Dubbele bewoning :



Een eigenaar/bewoner kan ervoor kiezen om de woning niet te splitsen maar om de woning te delen met een tweede huishouden. Het tweede huishouden krijgt dan geen zelfstandige woonruimte. Een voorbeeld daarvan is 'Meer-generatie-wonen' (grootouders, ouders en kinderen).

Belangrijke randvoorwaarde is dat nooit sprake mag zijn van het ontstaan van 2 zelfstandige woningen. Binnen de Basis Administratie Gebouwen (BAG) wordt een woonruimte als zelfstandig gezien als de basisvoorzieningen aanwezig zijn. Deze moet via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg of gedeelde verkeersruimte bereikbaar zijn.

We hanteren daarom het criterium dat, naast deling van een gezamenlijke toegang vanaf de openbare weg, tenminste één andere wezenlijke voorziening (Douche- en/of badruimte, toilet, keuken) wordt gedeeld. Als dit niet het geval is, beschouwen we het initiatief als een woningsplitsing.

Het Bouwbesluit stelt ter voorkoming van overbewoning dat een woonfunctie niet mag worden bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Daarmee is ook een absolute grens gelegd voor het aantal personen dat in één woning mag wonen. Daarnaast moet uiteraard ook op andere punten aan het Bouwbesluit worden voldaan.

5.3 Tijdelijke wooneenheden:



Het beleid voor tijdelijke wooneenheden voor preventieve mantelzorg (waarbij een verleende omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan met dit doel wordt ingetrokken als de noodzaak er niet meer is) wordt gehandhaafd: de termijn van instandhouding wordt niet vastgelegd op een periode. Daarbij verruimen we het oppervlak dat in toegestane bijhorende bouwwerken bij de woning als preventieve mantelzorg in gebruik mag worden genomen van 75 m² naar 80 m². Voor deze specifieke doelgroep hanteren we geen maximaal prijsniveau.

Andere tijdelijke wooneenheden moeten bereikbaar zijn voor de doelgroep (starters, kleine gezinnen en alleenstaanden). Dat betekent dat kleine goedkope tijdelijke woningen worden gerealiseerd. Dat betekent concreet:

De tijdelijke woningen hebben een oppervlak van maximaal 80 m², voorzover dat past binnen het toegestane oppervlak van bijhorende bouwwerken bij de betreffende woning, en liggen bij verhuur voor wat betreft prijsniveau onder de aftoppingsgrens (in 2020 is dat € 619,01 voor alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens en € 663,40 voor huishoudens van meer dan 2 personen).

We hanteren voor deze tijdelijke woningen een maximale instandhoudingstermijn van 10 jaar. Bij maatwerk bij bedrijfswoningen wordt een maximale instandhoudingstermijn van 5 jaar gehanteerd.

5.4 Kamergewijze verhuur :



We werken mee aan kamergewijze verhuur (elk bewoner heeft de beschikking over een eigen verblijfsruimte, maar deelt alle/meerdere wezenlijke voorzieningen).

Belangrijke randvoorwaarde is dat nooit sprake mag zijn van het ontstaan van 2 of meerdere zelfstandige woningen. Binnen de Basis Administratie Gebouwen (BAG) wordt een woonruimte als zelfstandig gezien als de basisvoorzieningen aanwezig zijn. Deze moet via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg of gedeelde verkeersruimte bereikbaar zijn.

We hanteren daarom het criterium dat, naast deling van een gezamenlijke toegang vanaf de openbare weg, tenminste één andere wezenlijke voorziening (Douche- en/of badruimte, toilet, keuken) wordt gedeeld. Als dit niet het geval is, beschouwen we het initiatief als een woningsplitsing.

Het Bouwbesluit stelt ter voorkoming van overbewoning dat een woonfunctie niet mag worden bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Daarmee is ook een absolute grens gelegd voor het aantal personen dat in één woning mag wonen. Daarnaast moet uiteraard ook op andere punten aan het Bouwbesluit worden voldaan.

We werken mee onder dezelfde voorwaarden als welke zijn vastgelegd in ons beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten:

1. Verblijf van maximaal 15 personen in grote vrijstaande woningen.
2. Spreiding: Richtafstand 100 meter van andere woningen met kamerbewoning of huisvesting voor arbeidsmigranten.

3. Voldoende mogelijkheid parkeren op eigen terrein (conform geldende parkeernormen op eigen terrein: 0,7 parkeerplaats per kamer) en goede verkeersontsluiting.
4. Per kamer max. 2 personen.
5. Voorzieningen moeten binnen ca. 10 min. fietsafstand bereikbaar zijn.
6. Bewoners moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.
7. Wasvoorziening: op de locatie bestaat een adequate voorziening voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.
8. De eigenaar/ondernemer die de kamers exploiteert maakt inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren (beheerplan met huishoudelijk reglement).
9. Er wordt een beheerder aangewezen. De beheerder is verantwoordelijk voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte. De beheerder is 24/7 bereikbaar voor bewoners en omwonenden.
10. De initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor (het gescheiden aanbieden van) afval.

6. Afwijking van het bestemmingsplan

6.1 Ruimtelijke procedure

Waar ontwikkelingen niet passen binnen de huidige voorschriften van het bestemmingsplan wordt in eerste instantie gekeken naar de binnenplanse ontheffingsmogelijkheden en de zogenaamde kruimelgevallenregeling. Bieden die onvoldoende mogelijkheden maar is er wel sprake van een initiatief dat voldoet aan de inhoudelijke en ruimtelijke voorwaarden, dan is ook een herziening van het bestemmingsplan mogelijk.

In principe verlangen we van initiatiefnemers dat zij zelf overleg voeren met omwonenden/belanghebbers. De wijze waarop dit overleg is gevoerd en hoe met belangen wordt omgegaan, zal worden meegewogen in de afweging of medewerking definitief wordt verleend.

6.2 Anterieure of planschadeovereenkomst

Het is denkbaar dat omwonenden van om te zetten woningen van mening zijn dat zij schade kunnen lijden, namelijk een verminderde waarde van hun woning(en). Als de schade het gevolg is van een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan, dan kan er sprake zijn van planschade. Om het risico van een planschade-claim voor de gemeente te beperken, zal de gemeente een planschadeovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer. Hierin staat opgenomen welke eventuele schade voortvloeit uit het plan en die voor rekening komt van de initiatiefnemer. Als voor het initiatief het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, worden de kosten daarvan ook door de initiatiefnemer gedragen. Als een bestemmingsplanwijziging niet noodzakelijk is, maar mee kan worden gewerkt via het verlenen van een omgevingsvergunning worden de daarvoor gelden bedragen uit de vastgestelde legesverordening gehanteerd.

Als de initiatiefnemer deze overeenkomst niet wil ondertekenen, zal de gemeente geen medewerking verlenen. Onderdeel van de te sluiten overeenkomst zal ook zijn de eventuele vastlegging van prijsniveaus met een boetebeding.

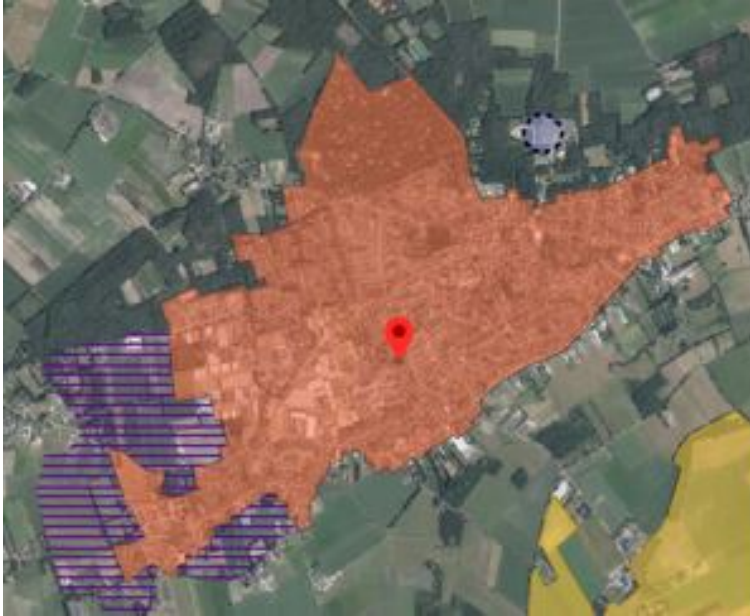
Deze beleidsregel treedt in werking de dag na de dag van bekendmaking.

De beleidsregel wordt aangehaald als: "1^e Wijziging Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad gemeente Bergeijk 2021".

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders gemeente Bergeijk van 11 mei 2021.

Namens deze,
H.A.J. Loos
Secretaris
A. Callewaert-de Groot
Burgemeester

Bijlage 1 Gebieden waar woningsplitsing in principe is toegestaan (rood)



Figuur 1 kernen 't Hof en 't Loo



Figuur 2 kern Riethoven



Figuur 3 kern Westerhoven



Figuur 4 kernen de Weebosch en Luyksgestel