



> RETOURADRES Postbus 1992, 6201 BZ Maastricht

BEZOEKADRES
Mosae Forum 10
6211 DW Maastricht

Aan de fractie van CDA
de heer J.M.T. Janssen

POSTADRES
Postbus 1992
6201 BZ Maastricht

ONDERWERP
Vragen ex art. 47 RvO inzake woningsplitsing

DATUM
27 november 2020
Verz.: 27-11-2020

BIJLAGEN
--

BEHANDELD DOOR
MC (Marcel) Doornik, van

TELEFOONNUMMER
043 350 6239

ONZE REFERENTIE
No. 2020-30716

E-MAILADRES
Marcel.van.Doornik@maastricht.nl

FAXNUMMER
043 - 350 4448

UW REFERENTIE

Geachte heer Janssen,

Onderstaand treft u de beantwoording aan van de vragen die uw fractie gesteld heeft in het kader van artikel 47 van het Reglement van Orde.

Vraag 1:

Wordt bij het verlenen van bedoelde vergunningen tot woningsplitsing rekening gehouden met de effecten van mogelijke geluidhinder?

Antwoord 1:

Een omgevingsvergunningaanvraag voor het splitsen van een woning in twee of meer woningen wordt getoetst aan het landelijke Bouwbesluit 2012. In het Bouwbesluit zijn geen geluidsregels voor bestaande bouw opgenomen. Bij een verbouwing van een bestaand gebouw hoeft slechts te worden getoetst aan het rechtens verkregen niveau. Dit niveau komt overeen met de bestaande geluidwerendheid van het gebouw richting de omgeving, tenzij dit niveau aantoonbaar is verslechterd door bouwkundige ingrepen aan het gebouw. Bij het ontbreken van concrete aanwijzingen bestaat er geen grondslag om in te twijfel te trekken dat wordt voldaan aan dat rechtens verkregen niveau. Voorgaande betekent dat het Bouwbesluit in de regel geen basis biedt om op de omgeving gerichte geluidwerende maatregelen te eisen.

Vraag 2:

Wordt bij het beoordelen van een aanvraag tot woningsplitsing gelet op het gebruik van geluidremmende bouwmaterialen?

Antwoord 2:

Geluidremmende maatregelen zijn op grond van het Bouwbesluit van toepassing bij de ophanging van het toilet en bij de bevestiging van de standleidingen. Dit geldt alleen indien de voorziening wordt gemonteerd in/aan een wand die de woning scheidt van een andere woning. Deze eisen gelden ook bij woningsplitsing.

Vraag 3:

Wordt bij het beoordelen van een aanvraag tot woningsplitsing gekeken naar bijvoorbeeld het gebruik van, de bouwkundige staat van en het verlenen van toestemming om aanwezige platte daken als dakterrassen te gebruiken?



DATUM
27 november 2020

Antwoord 3:

Indien de vergunningaanvraag voor woningsplitsing, of voor kamerverhuur, een dakterras bevat, dan wordt getoetst of het bestemmingsplan een dakterras toelaat. In het centrum is dit meestal niet rechtstreeks toegestaan. In dat geval wordt afgewogen of een dakterras ruimtelijk aanvaardbaar is. Daarbij is relevant dat een dakterras niet tot onevenredige aantasting van de belangen van omwonenden mag leiden. Dit is afhankelijk van de situatie ter plaatse. Het is gebruikelijk dat bij twijfel over de draagkracht van het dak om constructieve gegevens wordt gevraagd.

Vraag 4:

De gemeente Groningen stelt niet alleen de bewoners maar ook de huiseigenaren schriftelijk aansprakelijk voor de overlast die de bewoners veroorzaken en worden opgeroepen om samen met de bewoners oplossingen aan te dragen. Hoe handelt de gemeente Maastricht in voorkomende gevallen?

Antwoord 4:

Wij hebben contact gezocht met de gemeente Groningen. Hieruit is naar voren gekomen dat verhuurders schriftelijk op de hoogte worden gesteld, indien geklaagd wordt over huurders. Daarbij wordt een beroep gedaan op de desbetreffende verhuurder om tegen de overlast op te treden. Van het aansprakelijk stellen van verhuurders is dus geen sprake.

Groningen kent een verhuurdersvergunning zoals opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente Groningen. Met de verhuurdersvergunning wil Groningen met name misstanden op de kamerverhuurmarkt aanpakken. Indien een verhuurder zich niet aan de vergunningsvoorwaarden houdt, dan kan de verhuurdersvergunning worden ingetrokken. Wij hebben begrepen dat tot op heden geen verhuurdersvergunningen zijn ingetrokken. Dit moet gezien worden als een uiterste middel.

Wij richten ons bij handhavend optreden primair op huurders, aangezien zij bij aantoonbare overlast de overtreders zijn. Wel brengen wij verhuurders op de hoogte van overlast en verzoeken wij hen hiertegen op te treden.

Ook in bezwaarprocedures over omgevingsvergunningen voor woningsplitsing, en kamerverhuur, attenderen wij vergunninghouders op hun verantwoordelijkheden als verhuurder. In de meeste gevallen blijken vergunninghouders zich bewust van hun verantwoordelijkheid. Ook komt het voor dat vergunninghouders aanvullende maatregelen nemen om geluidsoverdracht tegen te gaan.

De inzet van de Stichting Buurtbemiddeling Maastricht en/of Jongeren & Studenten Buurt Bemiddeling Trajekt is een andere weg om tot oplossingen te komen. Dit kan beginnen bij het herstel van de communicatie. Buurtbemiddelaars kunnen helpen, mits betrokkenen, zoals huurder(s), verhuurder/eigenaar en omwonende(n) zelf bereid zijn om aan een oplossing te werken. Indien buurtbemiddeling succesvol is, dan voorkomt dit juridische procedures die soms wel jaren kunnen voortslepen.



DATUM
27 november 2020

Tenslotte delen we u mee, dat in het bijzonder bij een verbouwing en “verkamering” van met name grote(re) monumentale panden tot kleinere wooneenheden, de gemeente momenteel ambtelijk onderzoekt om een integraal toetsingskader (kwaliteitscriteria waaronder ook architectonisch) op te stellen, aan de hand waarvan een verdergaande verbetering van de woon- en eventueel omgevingskwaliteit van die locaties tot stand kan worden gebracht.

Hoogachtend,
Namens het college van burgemeester en wethouders van Maastricht,
Wethouder Economie, (Eu)regionalisering, Wonen en Sociale Innovatie,

Vivianne Heijnen.

Vragen ex art. 47 RvO