

Beheersverordening

- Regels -

Beheersverordening kamerbewoning

Gemeente Venlo

BEHEERSVERORDENING

- Regels -

Beheersverordening kamerbewoning

Gemeente Venlo

IDN-nummer: NL.IMRO.0983.BHV201902KAMERBEW-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 25 november 2020



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Algemene bepalingen	5
Artikel 2	Begrippen	6
Artikel 3	Wijze van meten	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 4	Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf	9
Artikel 5	Herziening regels beheersverordening Arcen Dorp	10
Artikel 6	Herziening regels beheersverordening Venlo Noord	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	13
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	15
Artikel 8	Overgangsrecht	15
Artikel 9	Slotregel	16

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepalingen

Binnen het besluitgebied van de 'Beheersverordening kamerbewoning' blijven de regels en verbeeldingen van de beheersverordeningen, zoals vastgesteld conform onderstaand overzicht, van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening en met dien verstande dat:

- a. de regels als opgenomen in Artikel 2 en Artikel 3 gelden voor alle in dit artikel (Artikel 1) genoemde beheersverordeningen, net als de regels in Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4;
- b. voor wat betreft de regels in artikel Artikel 4 tot en met Artikel 6 geldt dat die regels slechts van toepassing zijn voor de in dit artikel (Artikel 1) genoemde beheersverordeningen, voor zover dat in dit artikel (navolgende tabellen) is aangegeven.

Beheersverordening	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Arcen Dorp	27 januari 2016	Artikel 5
Venlo Noord	30 september 2015	Artikel 6

Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 plan:

de beheersverordening 'Beheersverordening kamerbewoning' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BHV201902KAMERBEW-VA01 van de gemeente Venlo.

2.2 beheersverordening:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

2.3 bestaande legale situatie:

op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beheersverordening overeenkomstig de tot dat moment geldende beheersverordening, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van die beheersverordening, bestaande situatie.

2.4 huishouden:

de bewoning van een woning door:

- a. één persoon;
- b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren of willen voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning begrepen.

2.5 kamerbewoning:

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 2 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

2.6 kamerverhuur(bedrijf):

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 2 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

2.7 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

2.8 woning / wooneenheid:

Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 3 Wijze van meten

Niet van toepassing

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van hetgeen in deze beheersverordening is bepaald ten aanzien van kamerbewoning, ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf en zo kamergewijze bewoning voor meer dan 2 personen per woning toestaan, mits in het kader van een goed woon- een leefklimaat:

- a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
- b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
- c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
- d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op 18 februari 2020, met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

Artikel 5 Herziening regels beheersverordening Arcen Dorp

De regels van de beheersverordening Arcen Dorp worden gewijzigd als hierna beschreven.

5.1 Begrippen

- a. het begrip 'huishouden' en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 1 van de beheersverordening Arcen Dorp wordt vervangen door het begrip en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 2.4;
- b. het begrip 'kamerbewoning' en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 1 van de beheersverordening Arcen Dorp wordt vervangen door het begrip en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 2.5;
- c. het begrip 'kamerbewoning' en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 1 van de beheersverordening Arcen Dorp wordt vervangen door het begrip en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 2.6;
- d. het begrip 'wonen' en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 2.7 van deze beheersverordening wordt toegevoegd aan artikel 1 van de regels van de beheersverordening Arcen Dorp;
- e. het begrip 'woning' en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 1 van de beheersverordening Arcen Dorp wordt vervangen door het begrip en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 2.8.

5.2 Bestemming Gemengd

- a. artikel 6.1, sub a wordt gewijzigd van 'wonen op de verdieping(en)' in 'wonen op de verdieping(en), waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. artikel 6.1, sub b wordt gewijzigd van 'ter plaatse van de aanduiding 'wonen': wonen op de begane grond, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- c. aan artikel 6.5.1 wordt als sublid toegevoegd: 'woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie';
- d. aan artikel 6.6 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 4 toegevoegd.

5.3 Bestemming Wonen

- a. artikel 15.1, sub a wordt gewijzigd van 'wonen' in 'wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 15.5.1 wordt als sublid toegevoegd: 'woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie';
- c. aan artikel 15.6 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 4 toegevoegd.

Artikel 6 Herziening regels beheersverordening Venlo Noord

De regels van de beheersverordening Venlo Noord worden gewijzigd als hierna beschreven.

6.1 Begrippen

- a. het begrip 'huishouden' en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 1 van de beheersverordening Venlo Noord wordt vervangen door het begrip en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 2.4;
- b. het begrip 'kamerbewoning' en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 1 van de beheersverordening Venlo Noord wordt vervangen door het begrip en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 2.5;
- c. het begrip 'kamerbewoning' en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 1 van de beheersverordening Venlo Noord wordt vervangen door het begrip en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 2.6;
- d. het begrip 'wonen' en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 2.7 van deze beheersverordening wordt toegevoegd aan artikel 1 van de regels van de beheersverordening Venlo Noord;
- e. het begrip 'woning' en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 1 van de beheersverordening Venlo Noord wordt vervangen door het begrip en de bijbehorende begripsomschrijving als opgenomen in artikel 2.8.

6.2 Bestemming Bedrijf

- a. aan artikel 3.1 wordt als artikel 3.1.1 toegevoegd: 'Ten aanzien van het wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen' als bedoeld in artikel 3.1 sub f geldt dat daaronder wordt begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 3.5 wordt als sublid toegevoegd: 'woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie';
- c. aan artikel 3.6 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in artikel Artikel 4 toegevoegd.

6.3 Bestemming Dienstverlening

- a. aan artikel 4.1 wordt als artikel 4.1.1 toegevoegd: 'Ten aanzien van het wonen in bovenwoningen als bedoeld in artikel 4.1 sub c geldt dat daaronder wordt begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 4 wordt toegevoegd: Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie';
- c. aan artikel 4 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in artikel Artikel 4 toegevoegd.

6.4 Bestemming Gemengd

- a. aan artikel 5.1 wordt als artikel 5.1.1 toegevoegd: 'Ten aanzien van het wonen in de vorm van gestapelde woningen als bedoeld in artikel 5.1 sub e geldt dat daaronder wordt begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 5.5.1 wordt toegevoegd: 'Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie';
- c. aan artikel 5.6 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in artikel Artikel 4 toegevoegd.

6.5 Bestemming Wonen

- a. artikel 9.1, sub a wordt gewijzigd van 'wonen' in 'wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';

- b. aan artikel 9.5.1 wordt als sublid toegevoegd: 'woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie';
- c. aan artikel 9.6 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 4 toegevoegd.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen 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 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van deze beheersverordening, 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 eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van die beheersverordening.

8.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de 'Beheersverordening kamerbewoning'



Beheersverordening

- Toelichting -

Beheersverordening kamerbewoning

Gemeente Venlo

BEHEERSVERORDENING

- Toelichting -

Beheersverordening kamerbewoning

Gemeente Venlo

IDN-nummer: NL.IMRO.0983.BHV201902KAMERBEW-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 25 november 2020



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
1.1	Achtergrond	6
1.2	Doel	7
1.3	Begrenzing besluitgebied	8
1.4	Vigerende beheersverordeningen	8
1.5	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beleidskader	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Rijksbeleid	9
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 3	Milieuaspecten	17
3.1	Milieu	17
3.2	Water	17
3.3	Archeologie en cultuurhistorie	17
3.4	Natuurwaarden	17
Hoofdstuk 4	Juridische opzet	19
4.1	Inleiding	19
4.2	Wettelijk kader	19
4.3	Verhouding tot geldende beheersverordeningen	19
4.4	De regels	19
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	21
5.1	Inleiding	21
5.2	Economische uitvoerbaarheid	21
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 6	Procedure	23
6.1	De te volgen procedure	23
6.2	Vaststelling	23

Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeente Venlo heeft in de afgelopen periode gemerkt dat de huidige kaders in haar ruimtelijke plannen te ruim zijn vormgegeven om haar beleid op het gebied van kamerbewoning optimaal te kunnen reguleren. In een groot deel van haar bestemmingsplannen en beheersverordeningen is kamerbewoning door maximaal vier personen rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming wonen. Destijds was de achterliggende gedachte van deze systematiek dat vier individuele personen die een woning kamergewijs bewonen kunnen worden vergeleken met een gezinssituatie. Indien inwoners van de gemeente Venlo voornemens zijn om hun woning ter beschikking te stellen ten behoeve van kamerbewoning aan meer dan 4 personen, wordt gesproken van een kamerverhuurbedrijf. Voor het exploiteren van een kamerverhuurbedrijf in de gemeente Venlo geldt als uitgangspunt dat een omgevingsvergunning vereist is (zogenoemde binnenplanse afwijking).

In een groot deel van de ruimtelijke plannen van de gemeente Venlo geldt als uitgangspunt dat kamerbewoning door maximaal vier personen rechtstreeks is toegestaan binnen de bestemming wonen. Daar komt bij dat de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State onder andere op 16 november 2016 en op 23 januari 2019 uitspraken heeft gedaan waarin zij nader ingaat op het aspect kamerbewoning. In de uitspraak van 16 november 2016 heeft zij het volgende overwogen: *'indien het volgens de bestemming is toegestaan om te "wonen" en dat begrip "wonen" in het bestemmingsplan niet is gedefinieerd, ervan worden uitgegaan dat diverse woonvormen, waaronder de verhuur van kamers aan individuele huurders, zijn toegestaan.'* Deze uitspraak heeft tot gevolg dat indien in de begripsomschrijving geen koppeling is gelegd tussen de begrippen 'wonen' en 'woning', geen betekenis toekomt aan de omschrijving van 'woning'. Doordat geen betekenis toekomt aan het begrip 'woning', betekent dit dat dit begrip niet van betekenis is voor de uitleg van het begrip 'wonen'. Hierbij dient te worden gewezen op het feit dat het begrip 'woning' vaak als volgt wordt gedefinieerd: *'Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden'*. Doordat in een dergelijke situatie geen betekenis toekomt aan het begrip 'woning' en daarmee ook niet aan het vereiste dat een woning uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, moet ervan uitgegaan worden dat diverse woonvormen, waaronder de verhuur van kamers aan individuele huurders, is toegestaan. Deze uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State hebben tot gevolg dat ook in andere bestemmingen dan de bestemming 'wonen', kamerbewoning kan zijn toegestaan. Inventarisatie van de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen in de gemeente Venlo heeft uitgewezen dat op basis van de recente uitspraken van de Afdeling, in sommige gevallen kamerbewoning is toegestaan binnen woonbestemmingen, maar ook ruimere bestemmingen zoals centrum- of gemengde bestemmingen.

In de afgelopen periode is meermaals geconstateerd dat vier individuele personen, welke in een pand zijn gevestigd op basis van kamerbewoning, vaak een behoorlijke impact hebben op het woonklimaat en de leefbaarheid van de gemeente en niet langer vergelijkbaar zijn met een gezinssituatie. Deze impact op de woonomgeving wordt sterker indien in bepaalde buurten veelvuldig en structureel kamerbewoning plaatsvindt. De leefbaarheid komt zo in bepaalde wijken in de gemeente Venlo onder druk te staan en er ontstaat meer rumoer onder inwoners. In de huidige situatie heeft de gemeente Venlo ook geen mogelijkheid om voor bepaalde wijken een kwalitatieve afweging te maken omtrent het al dan niet toestaan van kamerbewoning. Een groot deel van de vigerende ruimtelijke plannen staan grootschalige kamerbewoning tot maximaal 4 personen immers rechtstreeks toe. Voorts is kamerbewoning in sommige gevallen rechtstreeks toegestaan op basis van de recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zoals hiervoor beschreven. In dergelijke gevallen heeft de gemeente niet de mogelijkheid om een kwalitatieve afweging te maken of kamerbewoning in de betreffende wijk al dan niet tot problemen zal leiden en daarmee al dan niet wenselijk is.

Dit neemt echter niet weg dat in Venlo wel degelijk behoefte bestaat aan panden die geschikt zijn voor en ook kunnen worden gebruikt voor kamerbewoning. De gemeente wil enerzijds graag tegemoet komen aan deze

behoefte, maar anderzijds voorkomen dat de leefbaarheid in haar regio in het gedrang komt. Om een balans te vinden tussen deze behoefte en de leefbaarheid in de directe omgeving, beoogt de gemeente om kamerbewoning binnen de bestemming wonen rechtstreeks toe te staan tot maximaal 2 personen (kleinschalige kamerbewoning) en daarnaast om in bestemmingen waarin geen sprake is van een koppeling tussen de begrippen 'woning' en 'wonen', deze alsnog toe te voegen. Daarbij worden deze begrippen ook geüniformeerd.

Om deze wijzigingen in de plansystematiek door te voeren, worden met deze beheersverordening in één keer de geldende beheersverordeningen op dit punt gewijzigd.

Deze beheersverordening regelt dat voor alle beheersverordeningen voor het grondgebied van de gemeente Venlo de mogelijkheden voor kamerbewoning - voor zover de geldende beheersverordeningen die bieden - worden aangepast tot maximaal 2 kamers per woning. Daarmee beoogt de gemeente meer grip te krijgen op het aspect kamerbewoning.

Concreet heeft onderhavige beheersverordening tot gevolg dat bestaande situaties, waarin kamerbewoning tot maximaal 4 personen wordt uitgeoefend, mogen blijven bestaan. Wanneer zich echter nieuwe situaties binnen de gemeente Venlo voordoen, moeten deze én aan de geldende beheersverordening én aan deze beheersverordening worden getoetst. Daarmee wordt kamerbewoning beperkt tot maximaal 2 personen per woning.

1.1 Achtergrond

In de gemeente Venlo gelden een groot aantal bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Het inventariseren van deze ruimtelijke plannen heeft inzicht gegeven in het feit dat de bestemming 'Wonen' vaak kamerbewoning toestaat voor maximaal 4 personen. Voorts heeft de recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tot gevolg dat in bepaalde ruimtelijke plannen, het exploiteren van kamerbewoning is toegestaan in diverse bestemmingen.

Op 7 november 2016 is door de gemeenteraad van de gemeente Venlo de 'Woonvisie 2016-2021' vastgesteld. In deze Structuurvisie wordt geconstateerd dat er op dit moment relatief weinig mensen in de directe nabijheid van het centrum wonen. Om deze nadelige ontwikkeling tegen te gaan, streeft de gemeente Venlo ernaar om het verblijfs- en woonklimaat te versterken. Dit beleid is gericht op het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die daadwerkelijk aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige generatie en de doelgroepen die zij graag zou willen aantrekken in het stedelijk centrum, namelijk: studenten, expats en jonge hoger opgeleiden. Kamerbewoning heeft dan ook een positieve invloed op het centrum van Venlo omdat daarmee de diversiteit en levendigheid in de stad worden teruggebracht. Voorts wordt in de Woonvisie de ambitie uitgesproken om in alle wijken ruimte te bieden aan verschillende doelgroepen.

Daar komt bij dat wordt gewezen op het feit dat statushouders, studenten, woonwagenbewoners, mensen na een echtscheiding (eenoudergezinnen), ex-gedetineerden en jongvolwassenen na een jeugdzorg traject vaak afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van een betaalbare huurwoning op korte termijn. Het element kamerbewoning vormt voor deze mensen een makkelijke oplossing om op korte termijn te kunnen beschikken over een kamer.

Gebleken is dat grootschalige vormen van kamerbewoning leiden tot overbewoning en daarmee zwaar drukken op de leefbaarheid in bepaalde buurten. Hierbij kan worden gedacht aan een gebrek aan parkeerplaatsen, het ontbreken van fietsenstallingen en bergingen, vuilnis en geluidhinder. Logischerwijs streeft de gemeente er naar om voor omliggende bewoners een zo goed mogelijk woon- en leefklimaat te garanderen. Indien de huidige werkwijze wordt voortgezet en het exploiteren van kamerbewoning aan maximaal 4 personen rechtstreeks mogelijk blijft op basis van de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen, zal de overlast op niet acceptabele wijze verder toenemen en de ontevredenheid in de buurten groeien. Daarom treft de gemeente Venlo maatregelen in de vorm van het aanpassen van de regeling in de huidige bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Om in de toekomst nieuwe ontwikkelingen van grootschalige kamerbewoning beter te kunnen reguleren, dient hiervoor een nieuwe regeling te worden opgenomen binnen de vigerende bestemmingsplannen en beheersverordeningen van de gemeente Venlo. Vanuit het oogpunt van een uniforme regeling, die rechtszekerheid biedt en duidelijk is voor alle inwoners en optreedt tegen grootschalige kamerbewoning, is voorliggende beheersverordening opgesteld. Daarmee beoogt de gemeente Venlo een goed leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening na te streven. Met behulp van deze nieuwe regelgeving kan de gemeente uniform sturen op het al dan niet toestaan van grootschalige kamerbewoning.

De gemeente Venlo streeft ernaar om uiterlijk in 2020 alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen aan te passen. Daarvoor is het echter niet noodzakelijk om alle ruimtelijke plannen opnieuw te laten vaststellen. Het wijzigen van alle beheersverordeningen in de gemeente Venlo, zowel voor wat betreft het buitengebied als het stedelijk gebied, kan mogelijk worden gemaakt middels het vaststellen van één overkoepelende beheersverordening, namelijk onderhavige beheersverordening. Deze beheersverordening vervangt de bepalingen omtrent 'kamerbewoning' in de vigerende beheersverordeningen en voorziet in nieuwe regelingen met betrekking tot kleinschalige kamerbewoning voor het gehele grondgebied van de gemeente Venlo. Voor het overige blijven de desbetreffende beheersverordeningen van kracht.

1.2 Doel

Voorliggende beheersverordening voorziet in één eenduidige regeling voor het toestaan van kamerbewoning aan maximaal twee personen met betrekking tot de bestemming wonen voor alle beheersverordeningen binnen onderhavig besluitgebied om zo meer grip te krijgen op overbewing en daarmee op de leefbaarheid in de wijken. Daarnaast zullen de vigerende beheersverordeningen op enkele punten worden gewijzigd zodat ook de ongewenste effecten die volgen uit de in hoofdstuk 1 aangehaalde uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ondervangen. Hiermee wordt beoogd om één uniforme regeling op te nemen voor de gehele gemeente Venlo.

Bij het opstellen van deze regels zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor bestemmingen waarvoor expliciet een regeling ten aanzien van kamerbewoning is opgenomen voor maximaal 4 kamers, 4 personen, dan wel 4 huishoudens, is deze regeling beperkt tot maximaal 2 personen per woning, naast de bewoning door de rechthebbende (eigenaar/hospita). Dit geldt zowel voor woonbestemmingen als bredere bestemmingen, zoals centrum- en gemengde bestemmingen.
- Bestaande, legale situaties waarin kamerbewoning plaatsvindt door meer dan 2 personen zijn gerespecteerd. Aan de term 'bestaand' is als peildatum het moment van inwerkingtreding van deze beheersverordening gekoppeld. Onder 'legaal' wordt verstaan: overeenkomstig de voorheen geldende beheersverordening, dan wel op basis van een daartoe strekkende omgevingsvergunning.
- Voor bestemmingen waarvoor géén expliciete regeling voor kamerbewoning is opgenomen, maar die regeling dat impliciet wel mogelijk maakt door 'wonen' in algemene zin toe te staan, is nu wel een expliciete regeling toegevoegd (tot maximaal 2 personen). Dat geldt ook voor andere bestemmingen, waarbinnen woningen zijn toegestaan, voor zover geen sprake is van een bedrijfswoning, woonwagen of een woning op een bedrijventerrein.
- Voor bestemmingen waarvoor een expliciet verbod op kamerbewoning is opgenomen blijft kamerbewoning uitgesloten. Voor die besluitgebieden kan altijd met een omgevingsvergunning alsnog kamerbewoning worden toegestaan, mits wordt voldaan aan het actuele beleid.

1.3 Begrenzing besluitgebied

De gemeente Venlo stelt drie parapluplannen op welke betrekking hebben op nagenoeg het hele grondgebied van de gemeente Venlo, met uitzondering van bestemmingsplannen die in dezelfde periode in procedure zijn als onderhavige bestemmingsplannen of op korte termijn alsnog worden herzien. Met betrekking tot het aspect kamerbewoning zullen parapluplannen worden opgesteld ten behoeve van de bestaande digitale plannen welke digitaal zullen worden herzien, bestaande analoge plannen welke op papier zullen worden herzien en bestaande beheersverordeningen welke middels een beheersverordening zullen worden herzien.

Onderhavige beheersverordening richt zich op de vastgestelde beheersverordeningen.

1.4 Vigerende beheersverordeningen

Binnen het besluitgebied van deze beheersverordening gelden de navolgende beheersverordeningen, die met deze beheersverordening partieel worden herzien:

Beheersverordening	Vaststellingsdatum
Arcen Dorp	27 januari 2016
Venlo Noord	30 september 2015

De hiervoor genoemde beheersverordeningen blijven naast deze beheersverordening van kracht. De regels behorende bij deze beheersverordening kunnen worden aangemerkt als een partiële herziening van de regels van de vigerende beheersverordeningen.

1.5 Leeswijzer

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de relevante beleidskaders van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente. In hoofdstuk 3 komen de milieu-, water- en omgevingsaspecten aan bod. Hoofdstuk 4 bevat de toelichting op de juridische planopzet en de planregels. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op respectievelijk de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het planvoornemen en komt ten slotte in hoofdstuk 6 de procedure aan bod.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

Bij ieder plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen de beheersverordening wordt opgezet. De beleidsinkadering dient een compleet beeld te geven van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. In dit hoofdstuk worden de belangrijke beleidsdocumenten, op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau, toegelicht die gerelateerd zijn aan het woonbeleid en de daarbij behorende kamerbewoning.

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Nederlandse overheid heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ambities vastgelegd waarin uiteengezet wordt hoe Nederland er in 2040 voor moet staan. Deze ambities heeft het Rijk verwoord in rijksdoelen en vervolgens aangegeven welke nationale belangen daarbij in het geding zijn. Een element dat in deze structuurvisie nadere aandacht krijgt, betreft de woningbouwprogrammering. Hierbij is van belang dat er gezorgd moet worden voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt aangegeven dat de bevolkingsgroei voor Nederland als geheel zal stagneren vanaf het jaar 2035. Ten gevolge van deze ontwikkeling zal de beroepsbevolking afnemen, de bevolkingssamenstelling veranderen en het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen. Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat de mobiliteit en de stedelijke regio's richting 2040 blijven groeien. Voorts wordt gewezen op het feit dat vraag en aanbod van woningen, bedrijventerrein en kantoren zowel op kwantitatief als op kwalitatief niveau niet overal in evenwicht zijn. Deze onbalans leidt tot leegstand en verloederding. Daarmee dient de noodzaak voor herstructurering en transformatie, het mogelijk maken van noodzakelijke functieveranderingen en het zorgvuldig omgaan met de ruimte in het stedelijk gebied, meer aandacht te krijgen.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden 13 nationale belangen benoemd die in de hedendaagse maatschappij extra aandacht dienen te krijgen. Geen van die nationale belangen raken direct aan onderhavig planvoornemen. Onderhavige ontwikkeling is niet in strijd met de 13 nationale belangen welke in onderhavige structuurvisie naar voren worden gebracht.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Barro) voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Concreet vormt het Barro een nadere concretisering van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. De 13 nationale belangen welke in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden uiteengezet, komen in het Barro wederom naar voren. Het Barro borgt deze nationale belangen op juridische wijze. Verdere uitwerking heeft vervolgens plaatsgevonden in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: Rarro).

In het kader van deregulering en decentralisatie is ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te

borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Gezien de aard van het planvoornemen en de in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening geregelde onderwerpen vormt het Barro voor onderhavige ontwikkeling geen belemmering.

2.2.3 Besluit ruimtelijke ordening

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro). In het Besluit ruimtelijke ordening is de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen, welke efficiënt ruimtegebruik nastreeft. De achterliggende gedachte van deze ladder voor duurzame verstedelijking is gericht op het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik en het voorkomen van overprogrammering. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in beeld wanneer nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Daarop aansluitend geldt als uitgangspunt dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit aandacht te besteden aan de ladder voor duurzame verstedelijking indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt gerealiseerd. Onderhavig planvoornemen, het opstellen van een beheersverordening, vormt geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Dit neemt niet weg dat onderhavige ontwikkeling zal voorzien in een betere sturing op de kwaliteit en de kwantiteit van het woningaanbod, waaronder kamers ten behoeve van kamerbewoning worden begrepen.

2.2.4 Conclusie

Met onderhavig planvoornemen, het opstellen van een beheersverordening, wordt in overeenstemming gehandeld met het Rijksbeleid. Indien onderhavige beheersverordening in werking treedt, worden daarmee de nationale belangen niet geschaad. Derhalve moet worden geconcludeerd dat deze beheersverordening past binnen het rijksbeleid.

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is op 12 december 2014 door de Provinciale Staten vastgesteld. In het Provinciaal Omgevingsplan Limburg is een visie verankerd waarin centraal wordt gesteld welke elementen aandacht dienen te krijgen om de kwaliteit van de fysieke omgeving te verbeteren. Het POL streeft ernaar om het leef- en vestigingsklimaat van de provincie Limburg te verbeteren en op een doelmatigere wijze vorm te geven om zo burgers en bedrijven aan te trekken zodat zij zich kunnen vestigen in de Limburgse regio. Voorts worden in het POL zes essentiële elementen aan het licht gebracht welke in het POL nader worden uiteengezet, namelijk: het faciliteren van innovatie, het aantrekkelijk houden van de regio voor jongeren en arbeidskrachten, het versnellen van de energietransitie, de fundamenteel veranderde opgaven op het gebied van wonen en voorzieningen, de leefbaarheid van kernen en buurten en het inspelen op de klimaatverandering.

Het POL heeft vier wettelijke functies, namelijk: structuurvisie (Wet ruimtelijke ordening), provinciaal milieubeleidsplan (Wet milieubeheer), regionaal waterplan (Waterwet), Provinciaal Verkeer- en Vervoersplan (Planwet verkeer en vervoer). Concreet richt het POL zich enkel op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen. Dit sluit aan bij de basisfilosofie en tevens bij de aanpak die de rijksoverheid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte naar voren heeft gebracht. Daar worden immers 13 nationale belangen benoemd welke in de hedendaagse maatschappij extra aandacht dienen te krijgen.

Voorts worden in het POL twee belangrijke principes uiteengezet welke in het hedendaagse omgevingsbeleid zijn verankerd, namelijk:

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

Het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014 vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

Provinciale Staten heeft op 12 december 2014 de Omgevingsverordening Limburg 2014 vastgesteld. Daarop aansluitend is deze omgevingsverordening op 11 november 2016 op een aantal punten gewijzigd. Deze omgevingsverordening voorziet in de juridische borging van de eerder met de Limburgse gemeenten gemaakte bestuursafspraken over de regionale structuurvisies voor onder meer het thema wonen in de Omgevingsverordening Limburg 2014. In deze verordening wordt aangegeven dat een bepaald ruimtelijk plan niet mag voorzien in ontwikkelingen die vallen onder het thema wonen indien deze niet in lijn zijn met de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg.

Het thema 'wonen' is in onderhavige Omgevingsverordening Limburg 2014 nader uitgewerkt. In artikel 2.4.2 lid 1 wordt namelijk aangegeven dat een ruimtelijk plan voor een gebied gelegen in de regio Noord-Limburg, niet mag voorzien in de toevoeging van woningen aan de bestaande voorraad woningen alsmede aan de bestaande planvoorraad woningen anders dan op de wijze zoals beschreven in de door de gemeenteraden vastgestelde Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. De gemeenteraden van de gemeenten die zijn gelegen binnen de POL-regio Noord-Limburg hebben in 2016 de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg' vastgesteld. Met deze structuurvisie beogen de bestuurders van de gemeenten Beesel, Bergen, Gennep, Horst aan de Maas, Mook en Middelaar, Venlo, Venray en Peel en Maas en de provincie Limburg sturing te geven aan de regionale woningmarkt. Voorts biedt deze regionale structuurvisie de basis voor de te maken bestuursafspraken.

In de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg' hebben de gemeente in de Noord-Limburgse regio vijf pijlers geformuleerd welke in het woonbeleid hoog op de agenda staan. Deze pijlers luiden als volgt: een gezonde woningmarkt in balans, nieuwbouw naar behoefte, de juiste woning op de juiste plek en dynamisch voorraadbeheer, goed wonen voor iedereen, maar extra aandacht voor... en een levensloopvriendelijk en duurzame regio. In deze pijlers wordt onder meer aangegeven dat aandacht nodig is voor de huisvesting van (toekomstige) werknemers en met name arbeidsmigranten. De regio Noord-Limburg ontvangt arbeidsmigranten met open armen en biedt hun een warm welkom met bijpassende huisvesting. Zij leveren immers een positieve bijdrage op de arbeidsmarkt en zorgen voor een sterkere economische groei. Ook jegens studenten neemt de regio Noord-Limburg een uitnodigende houding aan door eveneens te investeren in studentenhuisvesting. Tijdelijke woonconcepten kunnen voorzien in deze stijgende vraag naar tijdelijke woonbehoeften.

Met inachtneming van de uitgangspunten welke in de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg worden gesteld, moet worden opgemerkt dat onderhavig voornemen in overeenstemming handelt met deze uitgangspunten.

2.3.3 Conclusie

Met onderhavige beheersverordening wordt geheel in overeenstemming gehandeld met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Met onderhavig planvoornemen beoogt de gemeente Venlo nog altijd in te spelen op de toenemende vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens, waaronder arbeidsmigranten, studenten en eenoudergezinnen. Het concept kamerbewoning blijft met de intrede van onderhavige beheersverordening mogelijk in de gemeente Venlo. Echter, de maatvoering ten aanzien van het maximaal toegestane aantal personen dat middels kamerbewoning aan huisvesting wordt geholpen, daalt per pand naar 2. Daarmee wordt voorkomen dat de leefbaarheid in Venlo onder druk komt te staan en meer overlast optreedt. Derhalve moet worden geconcludeerd dat onderhavige beheersverordening is gericht op het met mate faciliteren van kamerbewoning in Venlo. Het provinciale beleid staat dus niet in de weg aan de intrede van onderhavige beheersverordening.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische visie 2030

De gemeente Venlo heeft in maart 2010 de 'Strategische Visie 2030' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt aangegeven dat de gemeente Venlo er naar streeft om in haar gemeente te beschikken over een mix van het hebben van een aantrekkelijke binnenstad en een ligging in een groene omgeving. Deze kenmerken zullen van de gemeente Venlo een aantrekkelijke plek maken om te wonen, als bedrijf te vestigen of om als gast te bezoeken. Voorts wordt in deze Structuurvisie aangegeven dat het wonen in Venlo voorziet in alle treden van de woonladder, zodat iedereen een huis naar behoefte en mogelijkheden beschikbaar heeft. Iedere wijk in de gemeente kent voldoende goede betaalbare woningen. De woningopbouw welke in 2010 aanwezig was, zorgde voor een gedifferentieerde samenstelling naar inkomen, leeftijd en etniciteit van iedere kern en wijk. Dat betekent, mede gelet op de wens om te komen tot een meer gedifferentieerde bevolkingsopbouw en meer koopkracht te behouden binnen de regio, dat er extra aandacht is voor woningbouw binnen het bovenste segment van de lokale woningmarkt en studentenhuisvesting. Immers, studenten verrijken de stad en dragen bij aan het dynamische en innovatieve klimaat in Venlo.

Geconcludeerd wordt dat onderhavige Structuurvisie zich richt op het beschikken over een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en het behouden van de koopkracht binnen de regio. Onderhavige beheersverordening handelt in lijn met deze gedachtegang door kamerbewoning in de regio Venlo alsnog te faciliteren. Enkel de omvang van het aantal personen dat in een pand mag worden gehuisvest ten behoeve van kamerbewoning, wordt beperkt. Door middel van de beheersverordening zal de gemeente een kwantitatief en kwalitatief afwegingskader tot haar beschikking krijgen om te bepalen of op een bepaalde locatie kamerbewoning ten behoeve van meer dan 2 personen is toegestaan.

2.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie

De gemeenteraad van de gemeente Venlo heeft op 25 juni 2014 de 'Ruimtelijke Structuurvisie' vastgesteld. De Ruimtelijke Structuurvisie moet worden aangemerkt als een logisch uitvloeisel van de Strategische Visie 2030. Deze structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de hele gemeente Venlo weer, voor zowel stad als land. Concreet komt in deze structuurvisie naar voren hoe de gemeente haar omgeving in de komende jaren wil inrichten, bebouwen en gebruiken. In deze Ruimtelijke Structuurvisie wordt voor een groot aantal gebieden in de gemeente Venlo aangegeven welke doelen worden nagestreefd.

In deze Structuurvisie wordt vooropgesteld dat tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in recreatiewoningen woningen niet wenselijk is. Tijdelijke arbeidsmigranten dienen immers in een reguliere woonomgeving een (tijdelijk) thuis te vinden. Voorts heeft onderzoek uitgewezen dat in het jaar 2014 nog onvoldoende reguliere huisvesting voor kortverblijvende arbeidsmigranten aanwezig was. Deze toenemende vraag naar tijdelijke huisvesting heeft ertoe geleid dat diversiteit en flexibiliteit in het woningaanbod steeds

wenselijker wordt.

2.4.3 Woonvisie 2016-2021

Op 21 december 2016 is door de gemeenteraad van de gemeente Venlo de 'Woonvisie 2016-2021' vastgesteld. In de woonvisie staan de prioriteiten van het lokale woonbeleid beschreven voor de periode 2016-2021 met een doorkijk naar de jaren daarna. De visie geeft inhoud en richting aan de ontwikkelingen in de sociale volkshuisvesting. In deze woonvisie wordt het lokale woonbeleid nader uitgewerkt voor de gemeente Venlo op basis van de bestaande afspraken in de Regionale Structuurvisie. Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen wordt in de gemeente Venlo ingezet op twee prioritaire beleidslijnen:

1. Het versterken van het stedelijk profiel van Venlo door een accent te leggen op verdichting in en rond het centrum;
2. Een transformatieopgave in de wijken die verder van het centrum liggen door een gerichte verdunning op termijn en toevoeging van ruimtelijke kwaliteit in de woonwijken, zowel gericht op koop- als huurwoningen. De belangrijkste opgaven van het woonbeleid zijn gelegen in de thema's leefbaarheid, betaalbaarheid en beschikbaarheid (o.a. voor bijzondere doelgroepen), wonen met zorg en verduurzaming.

In de Structuurvisie wordt geconstateerd dat er op dit moment relatief weinig mensen in de directe nabijheid van het centrum wonen. Om deze nadelige ontwikkeling tegen te gaan, streeft de gemeente Venlo er naar om het verblijfs- en woonklimaat in haar regio te versterken. Daarbij is zij gericht op het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die daadwerkelijk aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige generatie en de doelgroepen die zij graag zou willen aantrekken in het stedelijk centrum, namelijk: studenten, expats en jonge hoger opgeleiden. Kamerbewoning heeft dan ook een positieve invloed op het centrum van Venlo omdat daarmee de diversiteit en levendigheid in de stad kan worden teruggebracht. Voorts wordt in de Woonvisie de ambitie uitgesproken om in alle wijken ruimte te bieden aan verschillende doelgroepen.

Daar komt bij dat in deze structuurvisie wordt gewezen op het feit dat statushouders, studenten, woonwagenbewoners, mensen na een echtscheiding (eenoudergezinnen), ex-gedetineerden en jongvolwassenen na een jeugdzorg traject vaak afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van een betaalbare huurwoning op korte termijn. Het element kamerbewoning vormt voor deze mensen een makkelijke oplossing om op korte termijn te kunnen beschikken over een kamer.

2.4.4 Dynamische woningbouwprogrammering

De dynamische woningbouwprogrammering (DWP) is een lokaal uitvoeringsinstrument, waarmee de gemeente Venlo invulling geeft aan de woningbouwkaders uit de Woonvisie regio Venlo 2011-2015 en de Strategische Visie 2030. De DWP is op 26 april 2011 vastgesteld in het college van B&W.

De DWP heeft als doel de beleidslijnen uit bovengenoemde bestuursdocumenten te verfijnen naar de feitelijke situatie en af te stemmen op de actuele vraag. In het DWP wordt geconstateerd dat sprake is van een overschot aan nieuw te bouwen woningen ten opzichte van de vraag. Tevens blijkt dat het totaal van de plannen meer dan noodzakelijk inzet op gestapelde woningen (appartementen).

In de DWP wordt ingezet op een betere fasering van de woningbouw initiatieven, mede omdat de nota is opgesteld in een periode dat de woningmarkt ernstig op slot zat.

Het DWP is dus een instrument om een fasering en onderscheid in de voorgenomen woningbouwontwikkelingen aan te brengen. Hierbij wordt gekeken naar drie elementen als het gaat om de planvoorraad (initiatieven): mate van gebondenheid, financiële betrokkenheid/risico's gemeente en doelen van de stad.

De eerste schifting wordt gemaakt door te kijken naar de mate van gebondenheid (juridische status). Binnen de mate van gebondenheid zijn drie categorieën te onderscheiden, per categorie is aangegeven hoe met de initiatieven en plannen omgegaan wordt:

Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

Het gaat hier om harde plannen die al in uitvoering zijn, of een omgevingsvergunning hebben of waarbij het bestemmingsplan onherroepelijk is. Aan deze plannen zal gemeente Venlo gewoon medewerking (blijven) verlenen. Vanuit de gemeente wordt niet actief gestuurd op een eventuele verandering van het programma of een andere fasering. Bijstelling van het programma in kwantitatieve en kwalitatieve zin of fasering is mogelijk na overleg.

Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

Bij deze plannen bestaat een mate van gebondenheid. Er liggen overeenkomsten aan ten grondslag, bekrachtigd door tenminste een B&W besluit. Per plan kan de mate van gebondenheid verschillen en dit bepaalt de vrijheid die de gemeente heeft nog te sturen in programma en fasering. Voor deze plannen staat onderling gesprek centraal, om te komen tot een kwantitatieve en kwalitatieve bijstelling en/of aanpassing van de fasering op basis van de actuele marktsituatie.

Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

Dit zijn initiatieven waar nog geen afsprakenkader onder ligt. Gemeente is hier niet gebonden aan het plan en heeft dus nog de vrijheid om te beslissen over eventuele medewerking, het programma en fasering.

2.4.5 Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020

De gemeente Venlo heeft op 12 juli 2016 het uitvoeringsbeleid 'Regels kamerverhuur Venlo 2016' vastgesteld. Dit uitvoeringsbeleid wordt in samenhang met onderhavige beheersverordening herzien. De nieuwe beleidsregel, die is vastgesteld op 18 februari 2020 voorziet in het afwegingskader voor de beoordeling van aanvragen om een omgevingsvergunning voor kamerverhuur in de vorm van een kamerverhuurbedrijf, voor het splitsen van een woning in twee of meer woningen en voor het in gebruik nemen van een bestaand gebouw voor wonen, wanneer een dergelijk gebouw niet voor wonen is bestemd is.

In deze beheersverordening is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de verordening en zo kamerverhuur toe te staan aan meer dan 2 personen per woning. Een aanvraag om een dergelijke omgevingsvergunning wordt - naast het algemene criterium goede ruimtelijke ordening - beoordeeld op de volgende aspecten:

- Wordt per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte?
- Wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval?
- Wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien: kan worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien?
- Levert het gebruik geen overlast voor het woonmilieu en doet het geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt?

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan deze voorwaarden, wordt getoetst aan de 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020', met dien verstande dat wanneer deze beleidsregel wordt herzien, aanvragen worden getoetst aan de geldende beleidsregel ten tijde van het indienen van de aanvraag.

2.4.6 Notitie studentenhuisvesting 'Op kamers in Venlo'

De gemeente Venlo heeft in februari 2014 de Notitie studentenhuisvesting 'Op kamers in Venlo' vastgesteld. In deze Notitie wordt aangegeven dat de verbreding en versterking van de kennis- en onderwijsinfrastructuur op korte termijn zal leiden tot een groei van de huisvestingsvraag van studenten. De huisvesting kon in 2014 nog als toereikend worden aangemerkt, maar indien de ontwikkelingen en de studentenstroom toeneemt, bestaat er in de komende jaren een flinke opgave omtrent het uitbreiden van de beschikbare studentenhuisvesting. Om vroegtijdig in te kunnen spelen op deze ontwikkeling, heeft de gemeente Venlo ervoor gekozen om tijdig te faciliteren en te sturen op kansen en kwaliteiten. Voorts wordt gewezen op het feit dat studenten over het algemeen een voorkeur hebben voor zelfstandige of semi-zelfstandige woonruimtes (2 tot 4 studenten met collectieve voorzieningen). Dat betekent dat studenten juist gericht zijn op het vinden van een woning waar kleine groepen studenten samen wonen. Grotere woongroepen zijn daarentegen minder gewild, tenzij op de eigen kamer badkamervoorzieningen aanwezig zijn.

Onderhavige beheersverordening is gericht op het vastleggen van het feit dat panden, gelegen in een bestemming die kamerbewoning faciliteert, in beginsel slechts door maximaal 2 personen kamergewijs mogen worden bewoond. Door middel van deze wijziging komt de gemeente Venlo nog altijd tegemoet aan de toenemende vraag naar huisvesting voor studenten, arbeidsmigranten en eenpersoonshuishoudens. De reducering die onderhavige beheersverordening met zich meebrengt is enkel gericht op het voorkomen van overbewoning. Indien op een bepaalde plek de wens bestaat om een kamerverhuurbedrijf te starten, zou de gemeente Venlo hier alsnog toestemming voor kunnen geven.

2.4.7 Visie Stedelijk Centrum 2022

De Visie 'Stedelijk Centrum 2022' wijst op het feit dat meer mensen in de binnenstad moeten willen wonen, met name de doelgroep studenten. Indien meer studenten zich in de binnenstad van Venlo willen vestigen, wordt de levendigheid en het draagvlak voor voorzieningen in het centrum vergroot. Op het moment dat meer studenten zich in de binnenstad van Venlo zullen vestigen, zal de vraag naar panden, welke kamergewijs kunnen worden bewoond, toenemen.

2.4.8 Conclusie

Met onderhavig planvoornemen wordt in overeenstemming gehandeld met het gemeentelijk beleid. Onderhavige beheersverordening is gericht op het vastleggen van het feit dat panden, gelegen in een bestemming die kamerbewoning faciliteert, slechts door maximaal 2 personen kamergewijs mogen worden bewoond. Door middel van deze wijziging komt de gemeente Venlo nog altijd tegemoet aan de toenemende vraag naar huisvesting voor studenten, arbeidsmigranten en eenpersoonshuishoudens. De reducering die onderhavige beheersverordening met zich meebrengt is enkel gericht op het voorkomen van overbewoning. Indien op een bepaalde plek de wens bestaat om een kamerverhuurbedrijf te starten, zou de gemeente Venlo hier alsnog toestemming voor kunnen geven. Deze handelwijze past binnen de gemeentelijke structuurvisies van de gemeente Venlo waarin het beschikken over voldoende capaciteit voor huisvesting van eenpersoonshuishoudens, hoog in het vaandel staat.

Hoofdstuk 3 Milieuaspecten

3.1 Milieu

Onderhavig planvoornemen is gericht op het beperken van grootschalige kamerbewoning ten behoeve van maximaal 4 personen. De gemeente Venlo wil de hand houden aan kamerbewoning in haar buurten, waarbij zij de mogelijkheid krijgt om een kwalitatieve en kwantitatieve afweging te maken indien initiatiefnemers voor meer dan 2 personen kamerbewoning willen gaan exploiteren. Onderhavig voornemen is niet gericht op het toevoegen van milieugevoelige of milieubelastende functies waardoor het aspect milieu geen belemmeringen vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2 Water

Een aspect dat moet worden belicht in het kader van het opstellen van een beheersverordening, vormt de waterhuishouding. Heden ten dage vormt het aspect water een belangrijk onderdeel van de toelichting welke in het kader van een bestemmingsplan of beheersverordening dient te worden opgesteld. Belangrijke thema's die in dit kader spelen zijn het vasthouden van hemelwater in plaats van het direct afvoeren van hemelwater, het hergebruiken van water, zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Onderhavig planvoornemen, het opstellen van een beheersverordening om te voorkomen dat in de gemeente Venlo overlast ontstaat ten gevolge van grootschalige kamerbewoning, voorziet niet in een uitbreiding van bebouwd oppervlak. Derhalve moet worden geconcludeerd dat het aspect waterhuishouding geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen. Het wateraspect staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

3.3 Archeologie en cultuurhistorie

Om een goede ruimtelijke ordening te kunnen garanderen, dient ook het aspect archeologie en cultuurhistorie nader te worden beschouwd. Indien een ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, dient ook aandacht te worden gevestigd op de vraag of deze ontwikkeling invloed heeft op de archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het besluitgebied. Met onderhavige beheersverordening worden geen nieuwe bodemingrepen uitgevoerd die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden in de bodem. Daar komt bij dat de vigerende beheersverordeningen extra bescherming bieden aan gronden indien wordt verwacht dat ter plekke archeologische waarden aanwezig zijn. Immers, dan kan er vanuit gegaan worden dat ter plekke archeologische dubbelbestemmingen van kracht zijn. Hierbij dient in acht te worden genomen dat de vigerende beheersverordeningen gewoon van kracht blijven en dat deze beheersverordening enkel een aanvullende werking heeft ten aanzien van het aspect kamerbewoning.

Geconcludeerd moet worden dat onderhavig planvoornemen geen invloed heeft op eventuele archeologische en cultuurhistorische waarden binnen het besluitgebied van dit plan.

3.4 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan beschermde natuurwaarden welke eventueel in de directe omgeving van onderhavig besluitgebied zouden kunnen voorkomen. Hierbij moet onder meer worden gefocust op de aanwezigheid van beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen, maar ook op beschermde natuurgebieden, waaronder Natura 2000-gebieden. Aangezien onderhavige ontwikkeling enkel ziet op het partiel herzien van de planregels voor de binnen de gemeente geldende bestemmingen waarin het aspect kamerbewoning mogelijk wordt gemaakt en die herziening niet leidt tot fysieke ingrepen of een intensivering van het gebruik van deze panden, is het plan niet van invloed op beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen en beschermde natuurgebieden.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Inleiding

Voorliggende beheersverordening bestaat uit een plancontour, regels en een toelichting. De plancontour en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. De plancontour en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

4.2 Wettelijk kader

De wet schrijft geen vormvereisten voor waaraan een beheersverordening moet voldoen. Dat

betekent dat elke gemeente vrij is om een passende vorm te bepalen. Gemeenten zijn echter wel verplicht om de beheersverordening digitaal vast te stellen. Ook een analoge verbeelding is verplicht. Voorts moet de beheersverordening voldoen aan de Rsro (Regeling standaarden ruimtelijke ordening) en dus aan IMRO 2012 en de STRI 2012. De SVBP 2012 (Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012) is niet van toepassing op een beheersverordening.

4.3 Verhouding tot geldende beheersverordeningen

Onderhavige beheersverordening voorziet in een partiële herziening van alle vigerende beheersverordeningen binnen het stedelijk gebied en het buitengebied van de gemeente Venlo. Het besluitgebied wordt begrensd door de hiervoor bedoelde plancontour. De geldende beheersverordeningen blijven van kracht en er worden geen wijzigingen aangebracht in de diverse verbeeldingen. De regels worden slechts aangepast voor zover de regels van deze beheersverordening dat bepalen. Voor het overige blijven de geldende plannen onverkort van kracht. Deze beheersverordening dient daarom altijd te worden gelezen in samenhang met de geldende beheersverordening en vice versa.

4.4 De regels

De regels van de beheersverordening 'Beheersverordening kamerbewoning' omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

In Hoofdstuk 1 Inleidende regels worden alle beheersverordeningen binnen het gehele grondgebied van de gemeente, zoals genoemd in paragraaf 1.4, van toepassing verklaard. Daarnaast worden de in de regels voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het plan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn alle wijzigingen opgenomen die in de betreffende beheersverordeningen worden aangebracht ten aanzien van kamerbewoning. Per beheersverordening is een apart artikel opgenomen. Middels deze regels wordt het ter beschikking stellen van een bepaald pand ten behoeve van kamerbewoning aan drie of meer personen voorkomen. Op deze wijze dient ter realisatie van deze ontwikkeling een buitenplanse procedure te worden gevolgd. Op deze wijze kan ter zijner tijd worden getoetst aan het op dat moment geldende beleid ten aanzien van kamerbewoning. Op basis daarvan heeft de gemeente een kwalitatief en kwantitatief afwegingskader in handen om toekomstige ontwikkelingen aan het geldende beleid te toetsen. Bij het opstellen van deze regels zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor bestemmingen waarvoor expliciet een regeling ten aanzien van kamerbewoning is opgenomen voor maximaal 4 kamers, 4 personen, dan wel 4 huishoudens, is deze regeling beperkt tot maximaal 2 personen per woning, naast de bewoning door de rechthebbende (eigenaar/hospita). Dit geldt zowel voor woonbestemmingen als bredere bestemmingen, zoals centrum- en gemengde bestemmingen.

- Bestaande, legale situaties waarin kamerbewoning plaatsvindt door meer dan 2 personen zijn gerespecteerd. Aan de term 'bestaand' is als peildatum het moment van inwerkingtreding van deze beheersverordening gekoppeld. Onder 'legaal' wordt verstaan: overeenkomstig de voorheen geldende beheersverordening, dan wel op basis van een daartoe strekkende omgevingsvergunning.
- Voor bestemmingen waarvoor géén expliciete regeling voor kamerbewoning is opgenomen, maar die regeling dat impliciet wel mogelijk maakt door 'wonen' in algemene zin toe te staan, is nu wel een expliciete regeling toegevoegd (tot maximaal 2 personen). Dat geldt ook voor andere bestemmingen, waarbinnen woningen zijn toegestaan, voor zover geen sprake is van een bedrijfswoning, woonwagen of een woning op een bedrijventerrein.
- Voor bestemmingen waarvoor een expliciet verbod op kamerbewoning is opgenomen blijft kamerbewoning uitgesloten. Voor die besluitgebieden kan altijd met een omgevingsvergunning alsnog kamerbewoning worden toegestaan, mits wordt voldaan aan het actuele beleid.

In Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

Om te bepalen of onderhavig planvoornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening, dient ook te worden getoetst aan de uitvoerbaarheid van dit voornemen. Hierbij dient onder meer aandacht te worden besteed aan de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

Deze beheersverordening voorziet niet in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en daarmee ook niet in een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet aan de orde. Aan het onderhavige parapluplan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van de beheersverordening en het begeleiden van de procedure voor de gemeente, geen kosten verbonden.

Daarnaast is voor de economische c.q. financiële uitvoerbaarheid van de beheersverordening het aspect planschade van belang. De planologische mogelijkheden voor kamerbewoning en kamerverhuur, zoals opgenomen in de ten tijde van de vaststelling van onderhavige beheersverordening geldende beheersverordeningen worden ingeperkt. Dit kan leiden tot een planologisch nadeel voor belanghebbenden, dat op grond van artikel 6.1 Wro mogelijk voor een tegemoetkoming in aanmerking komt. Indien een aanvraag om een tegemoetkoming in (plan)schade wordt ingediend, dan wordt op grond van artikel 6.3 Wro bij de beoordeling daarvan c.q. beslissing daarop ook rekening gehouden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om schade te voorkomen of te beperken. Met dit aspect en met de belangen van belanghebbenden wordt bij de vaststelling van deze beheersverordening rekening gehouden, door:

- tijdig duidelijk te maken dat de betreffende beheersverordeningen worden gewijzigd en op welke punten dat het geval is, en;
- nog voldoende gelegenheid te bieden aan belanghebbenden om eventuele onbenutte planologische mogelijkheden op het gebied van kamerbewoning c.q. kamerverhuur alsnog te benutten.

Concreet is op 9 januari 2019 een kennisgeving gedaan, waarin wordt aangekondigd dat de geldende beheersverordeningen worden herzien en daarbij de rechtstreeks toegestane mogelijkheden voor kamerbewoning terug worden gebracht tot maximaal 2 personen per woning. Vervolgens is op 22 mei 2019 bekend gemaakt dat met ingang van 23 mei 2019 gedurende zes weken een concept-beheersverordening ter inzage wordt gelegd. In de betreffende bekendmaking is vermeld dat nog 9 maanden nog de mogelijkheid bestaat om de onbenutte mogelijkheden te benutten. Daarmee is voldoende gelegenheid geboden om eventuele onbenutte planologische mogelijkheden alsnog te benutten. Worden geen stappen ondernomen om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die met onderhavige beheersverordening komen te vervallen, dan heeft men het risico op het vervallen van die mogelijkheden (passief) aanvaard en kan dit een aanvrager om tegemoetkoming in planschade worden tegengeworpen op grond van artikel 6.3 Wro.

Gezien het voorgaande, wordt de beheersverordening economisch uitvoerbaarheid geacht.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De beheersverordening wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen jegens onderhavig planvoornemen.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

De beheersverordening doorloopt de volgende procedure:

(Voor)ontwerp

De Wro schrijft geen procedure voor om belanghebbenden bij een beheersverordening te betrekken (in de vorm van een inspraak- of zienswijzenprocedure). Vanuit een oogpunt van zorgvuldige voorbereiding zal belanghebbenden toch gelegenheid worden geboden om een zienswijze in te dienen. De beheersverordening 'Beheersverordening kamerbewoning' wordt in dat kader daarom toch voor vaststelling 2x ter inzage gelegd in de vorm van een concept/voorontwerp en als een ontwerp.

Vaststelling

- Vaststelling door de Raad
- Publicatie vastgestelde beheersverordening

Inwerkingtreding

6.2 Vaststelling

De concept-beheersverordening heeft met ingang van 23 mei 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ten aanzien van het concept ingekomen reacties zijn samengevat en van commentaar voorzien in de Nota van inspraak en vooroverleg die als Bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. Vervolgens is ook nog een ontwerp van deze beheersverordening ter inzage gelegd in de periode 28 mei 2020 tot en met 8 juli 2020. In die periode zijn 8 zienswijzen ingediend, die in zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien in Bijlage 2. Voorts heeft de gemeente Venlo ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Dat heeft tot gevolg dat de beheersverordening ten opzichte van het ontwerp toch gewijzigd is vastgesteld. De ambtshalve wijzigingen zijn beschreven in het raadsvoorstel tot vaststelling van deze beheersverordening.



Beheersverordening

- Bijlagen bij de toelichting -

Beheersverordening kamerbewoning

Gemeente Venlo

BEHEERSVERORDENING

- Bijlagen bij de toelichting -

Beheersverordening kamerbewoning

Gemeente Venlo

IDN-nummer: NL.IMRO.0983.BHV201902KAMERBEW-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 25 november 2020



Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting	5
Bijlage 1 Nota van Inspraak en Vooroverleg	6
Bijlage 2 Nota van Zienswijzen	13

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Nota van Inspraak en Vooroverleg

Nota inspraak en vooroverleg parapluplannen en concept beheers verordeningen wonen en kamerbewoning.

Inspraak

Ingevolge de inspraakverordening gemeente Venlo zijn de ingezetenen en overige belanghebbende natuurlijke en rechtspersonen in staat gesteld om hun mening over de 4 voorontwerp paraplubestemmingsplannen en 2 concept beheersverordeningen 'Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' en 'Kamerbewoning' kenbaar te maken. De terinzagelegging is op 22 mei 2019 bekend gemaakt in het gemeenteblad. De voorontwerpplannen hebben van 23 mei 2019 tot en met 3 juli 2019 ter inzage gelegen in de stadswinkel Venlo en op Ruimtelijkeplannen.nl.

De plannen welke ter inzage hebben gelegen betreffen:

1. Twee paraplubestemmingsplannen 'Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' (digitaal en analoog)
2. Beheersverordening 'Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen'
3. Twee parapluubestemmingsplannen 'Kamerbewoning' (digitaal en analoog)
4. Beheersverordening 'Kamerbewoning'.

Reacties

Van de gelegenheid tot het indienen van schriftelijke reacties werd gebruik gemaakt door eigenaren van panden waar woningsplitsing heeft plaatsgevonden en/of waar kamerverhuur is gerealiseerd. Er zijn geen mondelinge reacties ingekomen. Hieronder worden de inspraakreacties geanonimiseerd samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar (*schuingedrukt*) voorzien. Het bovenstaande betekent niet, dat die onderdelen van de inspraakreacties die niet expliciet zijn genoemd in de samenvatting, niet bij de beoordeling zouden zijn betrokken. De inspraakreacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

Algemeen

De inspraakreacties zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. Insprekers die binnen de termijn van de terinzagelegging hun inspraakreactie hebben ingediend kunnen ook voor het overige in hun reactie ontvankelijk worden verklaard.

Inspreker 1

Inspreker betreft een organisatie die (met name) huisvesting van arbeidsmigranten verzorgt voor uitzendorganisaties en aannemersbedrijven. Inspreker verzoekt om een parapluvergunning kamerverhuurbedrijf (collectieve overeenkomst c.q. collectieve vergunning), zodat alle bij zijn organisatie aangesloten relaties en woningen onder deze vergunning kunnen aansluiten met alle huisvestingsregels die aan zijn organisatie en haar keurmerk verbonden zijn.

Reactie gemeente

Gebleken is dat grootschalige vormen van kamerbewoning leiden tot overbewoning en daarmee zwaar drukken op de leefbaarheid in bepaalde buurten. Om meer grip te krijgen op kamerbewoning vindt de gemeente Venlo het belangrijk de toegestane kamerbewoningen van maximaal 4 personen terug te brengen naar maximaal 2 personen. Tevens wil de gemeente graag het ongelimiteerd toevoegen van woningen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Venlo voorkomen. Zo zal straks bijvoorbeeld bij brede bestemmingen voor een pand (b.v. kantoorpanden) het aantal rechtstreeks toegestane woningen maximaal 1 per bouwlaag zijn. Deze uitgangspunten moeten gaan gelden voor alle woningen in het stedelijk gebied van de gemeente Venlo en voor kamerbewoning in geheel Venlo. Daarom hebben we ervoor gekozen om in een keer alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen op het onderdeel wonen (voor het stedelijk gebied) en kamerbewoning partieel

te herzien via paraplubestemmingsplannen en beheersverordeningen. De voorliggende paraplubestemmingsplannen en beheersverordeningen 'Kamerbewoning' en 'Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' zien dus juist al toe op het uniform regelen en sturen op de thema's wonen en kamerbewoning. Dit betekent tevens dat eenzelfde toetsingskader van toepassing is bij individuele aanvragen voor een omgevingsvergunning voor kamerbewoning en voor de realisatie van nieuwe wooneenheden in een bestaand pand. Voor kamerbewoning vanaf 3 personen dient er namelijk een omgevingsvergunning aangevraagd te worden. En ook voor initiatieven voor het toevoegen van meer dan 1 woning per bouwlaag.

Bij deze omgevingsvergunningaanvragen is het belangrijk dat er een afweging per locatie kan plaatsvinden. De aard van de aanvraag en de ligging, ruimtelijke kenmerken en uitstraling van een locatie zijn onder andere bepalend voor het al dan niet verlenen van de omgevingsvergunning. De gemeente is dan ook niet voornemens een collectieve overeenkomst met partijen te sluiten. Het is juist van belang om per locatie de afweging te kunnen maken. Overigens is een parapluvergunning geen door de landelijke wetgever voorgeschreven instrument in het kader van de ruimtelijke ordening. Het is een begrip dat in de praktijk wel eens wordt gehanteerd voor een omgevingsvergunning voor meerdere activiteiten.

Conclusie:

De inspraakreactie leidt niet tot aanpassingen in de voorliggende bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Inspreker 2a en 2b

Inspreker is eigenaar van diverse panden in Venlo, waar sprake is van kamerbewoning. De nieuwe paraplubestemmingsplannen en beheersverordening kamerbewoning brengen het geldende recht op kamerverhuur aan 4 personen terug naar 2 personen. Inspreker stelt dat er een overgangsrechtsituatie ontstaat, wanneer er sprake is van een bestaande (legale) situatie van meer dan 2 personen. Omdat er een maximum is gesteld van 2 huurders, zouden vertrekkende kamerhuurders niet mogen terugkeren. Voorts stelt inspreker economische schade te leiden. Als verhuurder heeft hij lopende huurcontracten met bijbehorende (financiële) verplichtingen, waarvan de onderliggende uitgangspunten komen te vervallen. Daarnaast stelt hij dat de economische uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende en onjuist is onderbouwd en verwacht hij dat het parapluplan economisch niet uitvoerbaar is.

Inspreker verzoekt om af te zien van het voorliggende parapluplan kamerverhuur, dan wel tenminste voor zijn panden de bestemmingsregeling zodanig aan te passen dat zijn geldende rechten worden hersteld en op een juiste wijze worden geborgd.

Reactie gemeente

Overgangsrecht kamerbewoning

In een groot deel van de bestemmingsplannen van de gemeente Venlo geldt inderdaad als uitgangspunt dat kamerbewoning door maximaal 4 personen rechtstreeks is toegestaan binnen de bestemming wonen. Gebleken is echter dat grootschalige vormen van kamerbewoning leiden tot overbewoning en daarmee zwaar drukken op de leefbaarheid in bepaalde buurten. Om meer grip te krijgen op overbewoning en daarmee op de leefbaarheid in de wijken zijn de voorliggende paraplubestemmingsplannen en concept beheersverordening 'Kamerbewoning' opgesteld. Deze plannen voorzien in één eenduidige regeling voor het toestaan van kamerbewoning aan maximaal twee personen met betrekking tot de bestemming wonen, waarbij de bestaande, legale situaties waarin kamerbewoning plaatsvindt door meer dan twee personen dienen te worden gerespecteerd. Aan de term 'bestaand' is als peildatum het moment van inwerkingtreding van dit parapluplan gekoppeld. Onder 'legaal' wordt verstaan "overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan, dan wel op basis van een daartoe strekkende omgevingsvergunning". Situaties, die voldoen aan deze definities, vallen juist niet onder het overgangsrecht, maar zijn rechtstreeks positief bestemd in de voorliggende parapluplannen. Dit betekent ook dat vertrekkende kamerhuurders in deze situaties op grond van de parapluplannen wel degelijk mogen terugkeren. De in de regeling van de parapluplannen opgenomen reductie tot maximaal 2 personen ziet toe op nieuwe situaties, die zich voordoen na inwerkingtreding van de parapluplannen.

Kennelijk zijn het doel en de uitgangspunten van de parapluplannen niet helder genoeg omschreven. De toelichting van de parapluplannen is daarom hierop aangepast.

Economische schade

Het schrappen van woon- en kamerverhuurmogelijkheden kan inderdaad planschaderisico's met zich meebrengen. Het wegbestemmen van een directe bouwtitel valt uitdrukkelijk onder de schadeoorzaken genoemd in artikel 6.2 Wro. Ingeval van het wegbestemmen van een bouwtitel zondermeer, kunt u binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van een planologisch besluit een verzoek tot planschadevergoeding indienen.

Om zoveel mogelijk te voorkomen dat planschade ontstaat die voor vergoeding in aanmerking komt, heeft de gemeente gekozen voor het in acht nemen van redelijke termijnen om u als eigenaar voldoende gelegenheid te bieden alsnog van uw planologische mogelijkheden gebruik te kunnen maken. Voor de plannen voor wonen betreft dit een termijn van 1 jaar en voor kamerbewoning een termijn van 9 maanden vanaf het moment van ter inzage legging van de voorontwerpplannen en concept beheers verordeningen (23 mei 2019). Op deze wijze wordt voorzienbaarheid gecreëerd die tot passieve risicoaanvaarding moet leiden. Dit houdt in dat, als voor u als eigenaar van een onroerend goed voorzienbaar was, dat de planologische situatie op uw eigen perceel nadelig zou veranderen en u desondanks geen pogingen heeft ondernomen om – zolang dat nog mogelijk was – van uw planologische mogelijkheden gebruik te maken, dan komt uw planschade in principe niet voor vergoeding in aanmerking.

Economische uitvoerbaarheid

De paraplubestemmingsplannen en beheersverordeningen zijn financieel uitvoerbaar. In paragraaf 5.2 'Economische uitvoerbaarheid' van de toelichting van de parapluplannen en beheersverordeningen is dit nader onderbouwd. Onderhavig planvoornemen heeft namelijk geen betrekking op een specifiek bouwproject zoals genoemd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Aan het onderhavige parapluplan zijn geen kosten verbonden, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure voor de gemeente. Daarnaast wordt met het creëren van voorzienbaarheid het risico op planschade in principe nihil geschat, zoals in de vorige alinea nader uiteengezet is. Dit laatste ontbreekt in paragraaf 5.2 van de toelichting en heeft op dit punt nadere aanvulling en verduidelijking.

Conclusie:

Geldende rechten als gevolg van de nieuwe parapluplannen worden niet ingeperkt. Het is daarom niet noodzakelijk de regelingen in de voorontwerpplannen aan te passen naar aanleiding van deze inspraakreactie. Wel is naar aanleiding van deze inspraakreactie het nodig geacht de toelichting van de parapluplannen op enkele punten aan te passen. Dit betreft het doel en de uitgangspunten (paragraaf 1.2), de juridische planopzet (paragraaf 4.4) en de economische uitvoerbaarheid (paragraaf 5.2).

Inspreker 3a en 3b

Inspreker is eigenaar van diverse panden in Tegelen en Venlo, waar sprake is van kamerbewoning en woningsplitsing en maakt bezwaar tegen de paraplubestemmingsplannen wonen en kamerbewoning. Inspreker stelt dat de geldende rechten als gevolg van de nieuwe parapluplannen worden ingeperkt. Inspreker verzoekt dan ook om zijn verkregen rechten overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning en het geldende bestemmingsplan (wonen op de verdieping zonder aangegeven maximum aantal) in het parapluplan te verwerken en verankeren. Voorts stelt inspreker economische schade te leiden. Als verhuurder heeft hij lopende huurcontracten met bijbehorende (financiële) verplichtingen, waarvan de onderliggende uitgangspunten komen te vervallen. Daarnaast stelt hij dat de economische uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende en onjuist is onderbouwd en verwacht hij dat het parapluplan economisch niet uitvoerbaar is.

Inspreker verzoekt om af te zien van het voorliggende parapluplan kamerverhuur, dan wel tenminste voor zijn panden de bestemmingsregeling zodanig aan te passen dat zijn geldende rechten worden hersteld en op een juiste wijze worden geborgd.

Reactie gemeente

Kamerbewoning

In een groot deel van de bestemmingsplannen van de gemeente Venlo geldt als uitgangspunt dat kamerbewoning door maximaal 4 personen rechtstreeks is toegestaan binnen de bestemming wonen. Om meer grip te krijgen op overbewoning en daarmee op de leefbaarheid in de wijken zijn de

voorliggende paraplubestemmingsplannen en concept beheersverordening 'Kamerbewoning' opgesteld. Deze plannen voorzien in één eenduidige regeling voor het toestaan van kamerbewoning aan maximaal twee personen met betrekking tot de bestemming wonen, waarbij de bestaande, legale situaties waarin kamerbewoning plaatsvindt door meer dan twee personen worden gerespecteerd. Aan de term 'bestaand' is als peildatum het moment van inwerkingtreding van dit parapluplan gekoppeld. Onder 'legaal' wordt verstaan "overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan, dan wel op basis van een daartoe strekkende omgevingsvergunning". Situaties, die voldoen aan deze definities, vallen niet onder het overgangsrecht en zijn rechtstreeks positief bestemd. De in de regeling van de parapluplannen opgenomen reductie ziet toe op nieuwe situaties.

Wonen

Om in de toekomst nieuwe ontwikkelingen van ongewenste woningtoevoeging tegen te gaan, worden de huidige geldende bestemmingsplannen van de gemeente Venlo voor het stedelijk gebied herzien. De voorliggende paraplubestemmingsplannen en beheersverordeningen wonen voorzien dan ook in één eenduidige regeling voor alle bestemmingsplannen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Venlo waarin woonbestemmingen zijn opgenomen. Deze parapluplannen sluiten in beginsel nieuwe gevallen van woningtoevoeging uit. Bij brede bestemmingen voor een pand (b.v. kantoorpanden) wordt het aantal rechtstreeks toegestane woningen maximaal 1 per bouwlaag. Een woning of meerdere woningen die eerder in overeenstemming met een op dat moment vigerend bestemmingsplan of met een omgevingsvergunning in afwijking van dat bestemmingsplan zijn gerealiseerd, zijn rechtstreeks positief bestemd in de voorliggende parapluplannen. Deze woningen vallen niet onder het overgangsrecht.

Kennelijk zijn het doel en de uitgangspunten van de parapluplannen niet helder genoeg omschreven in de toelichting van de plannen. De toelichting van de parapluplannen is daarom hierop aangepast.

Economische schade

Het schrappen van woon- en kamerverhuurmogelijkheden kan planschaderisico's met zich meebrengen. Het wegbestemmen van een directe bouwtitel valt uitdrukkelijk onder de schadeoorzaken genoemd in artikel 6.2 Wro. Ingeval van het wegbestemmen van een bouwtitel zondermeer, kan u binnen 5 jaar na onherroepelijk worden van een planologisch besluit een verzoek tot planschadevergoeding indienen.

Om zoveel mogelijk te voorkomen dat planschade ontstaat die voor vergoeding in aanmerking komt, heeft de gemeente gekozen voor het in acht nemen van redelijke termijnen om u als eigenaar voldoende gelegenheid te bieden alsnog van uw planologische mogelijkheden gebruik te kunnen maken. Voor de plannen voor wonen betreft dit een termijn van 1 jaar en voor kamerbewoning een termijn van 9 maanden vanaf het moment van ter inzage legging van de voorontwerpplannen en concept beheersverordeningen (23 mei 2019). Op deze wijze wordt voorzienbaarheid gecreëerd die tot passieve risicoaanvaarding moet leiden. Dit houdt in dat als voor u als eigenaar van een onroerend goed voorzienbaar was dat de planologische situatie op uw eigen perceel nadelig zou veranderen en u desondanks geen pogingen heeft ondernomen om – zolang dat nog mogelijk was – van uw planologische mogelijkheden gebruik te maken, dan komt uw planschade in principe niet voor vergoeding in aanmerking.

Economische uitvoerbaarheid

De paraplubestemmingsplannen en beheersverordeningen zijn financieel uitvoerbaar. In paragraaf 5.2 'Economische uitvoerbaarheid' van de toelichting van de parapluplannen en beheersverordeningen is dit nader onderbouwd. Onderhavig planvoornemen heeft namelijk geen betrekking op een specifiek bouwproject zoals genoemd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro), waardoor het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Aan het onderhavige parapluplan zijn geen kosten verbonden, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure voor de gemeente. Daarnaast wordt met het creëren van voorzienbaarheid het risico op planschade in principe nihil geschat, zoals in de vorige alinea nader uiteengezet is. Dit laatste ontbreekt in paragraaf 5.2 van de toelichting en behoeft op dit punt nadere aanvulling en verduidelijking.

Conclusie:

Geldende rechten als gevolg van de nieuwe parapluplannen worden niet ingeperkt. Het is daarom niet noodzakelijk de regelingen in de voorontwerpplannen aan te passen naar aanleiding van deze inspraakreactie. Wel is naar aanleiding van deze inspraakreactie het nodig geacht de toelichting van

de parapluplannen op enkele punten aan te passen. Dit betreft het doel en de uitgangspunten (paragraaf 1.2), de juridische planopzet (paragraaf 4.4) en de economische uitvoerbaarheid (paragraaf 5.2).

Inspreker 4a en 4b

Inspreker is eigenaar van een pand in Venlo, waar sprake is van kamerverhuur. Inspreker maakt bezwaar tegen de parapluplannen kamerbewoning. Op grond van eerder verleende bouwvergunning werd de voorheen agrarische bedrijfswoning intern omgebouwd tot kamers en andere ruimten. Inspreker vreest, dat zijn mogelijkheden om deze kamerverhuur voort te zetten, worden beperkt in de omvang waarin deze nu plaatsvindt. Ter plaatse is sprake van een goed leefklimaat en dito goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

Overgangsrecht kamerbewoning

In een groot deel van de bestemmingsplannen van de gemeente Venlo geldt als uitgangspunt dat kamerbewoning door maximaal 4 personen rechtstreeks is toegestaan binnen de bestemming wonen. Om meer grip te krijgen op overbewoning en daarmee op de leefbaarheid in de wijken zijn de voorliggende paraplubestemmingsplannen en concept beheerverordening 'Kamerbewoning' opgesteld. Deze plannen voorzien in één eenduidige regeling voor het toestaan van kamerbewoning aan maximaal twee personen met betrekking tot de bestemming wonen, waarbij de bestaande, legale situaties waarin kamerbewoning plaatsvindt door meer dan twee personen dienen te worden gerespecteerd. Aan de term 'bestaand' is als peildatum het moment van inwerkingtreding van dit parapluplan gekoppeld. Onder 'legaal' wordt verstaan: overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan, dan wel op basis van een daartoe strekkende omgevingsvergunning. Situaties, die voldoen aan deze definities, vallen juist niet onder het overgangsrecht, maar zijn rechtstreeks positief bestemd. De in de regeling van de parapluplannen opgenomen reductie tot maximaal 2 personen ziet toe op nieuwe situaties, die zich voordoen na inwerkingtreding van de parapluplannen. De mogelijkheden om bestaande, legale kamerverhuur voort te zetten worden daarmee juist niet beperkt. De vrees van inspreker kan hiermee worden weggenomen. Echter, kennelijk zijn het doel en de uitgangspunten van de parapluplannen niet helder genoeg omschreven in de toelichting van de plannen. De toelichting van de parapluplannen is daarom op enkele punten aangepast.

Conclusie:

Geldende rechten als gevolg van de nieuwe parapluplannen worden niet ingeperkt. Het is daarom niet noodzakelijk de regelingen in de voorontwerpplannen aan te passen naar aanleiding van deze inspraakreactie. Wel is naar aanleiding van deze inspraakreactie het nodig geacht de toelichting van de parapluplannen op enkele punten aan te passen. Dit betreft het doel en de uitgangspunten (paragraaf 1.2) en de juridische planopzet (paragraaf 4.4).

Eindconclusie:

Naar aanleiding van de inspraakreacties is de toelichting van de parapluplannen tekstueel aangepast voor wat betreft het doel, de uitgangspunten en de juridische planopzet (paragrafen 1.2 en paragraaf 4.4) en de economische uitvoerbaarheidsparagraaf (paragraaf 5.2).

Vooroverleg

Voorliggende voorontwerp bestemmingsplannen wonen en kamerbewoning en concept beheersverordeningen wonen en kamerbewoning zijn in het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening ter advisering in het kader van het vooroverleg aangeboden aan de diverse betrokken instanties.

Reactie

Naar aanleiding van het vooroverleg is op ieder parapluplan een reactie ingekomen van de Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht.

Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht

De plannen en de verordeningen zijn beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van de plannen en verordeningen geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien de plannen en verordeningen op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen.

Reactie gemeente

De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bijlage 2 Nota van Zienswijzen

Nota van zienswijzen paraplubestemmingsplannen en beheersverordeningen Kamerbewoning en Wonen-onbenutte plancapaciteit.

1. De ontwerp parapluplannen Kamerbewoning en Wonen-onbenutte plancapaciteit hebben voor een ieder gedurende 6 weken tot en met 8 juli 2020 ter inzage gelegen in het stadskantoor Venlo. Genoemde stukken konden verder worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en op de website ruimtelijkeplannen.nl.
2. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder ten aanzien van de ontwerp parapluplannen zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad.
3. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt door pandeigenaren in de gemeente Venlo waar sprake is van kamerverhuur dan wel kamerbewoning.
4. De zienswijzen worden geanonimiseerd samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar (*schuingedrukt*) voorzien. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn wel de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. Deze nota zal bij de vaststelling van de parapluplannen elektronisch beschikbaar worden gesteld.
5. Als laatste wordt in dit verslag melding gemaakt van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

Algemeen

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend dan wel binnen de daarvoor gestelde termijn aangevuld. Reclamanten die binnen de termijn van de ter inzage legging hun zienswijze hebben ingediend kunnen ook voor het overige in hun zienswijzen ontvankelijk worden verklaard.

Reclamanten 1, 2, 3 en 4

1. Reclamanten missen in de parapluplannen kamerbewoning toetsbare criteria voor het aspect leefbaarheid in de buurt. Er wordt geen norm gesteld aan het aantal kamerverhuurbedrijven per straat of buurt. Dit is een gemiste kans om de beheersbaarheid van overbewoning en overlast preventief te reguleren.
2. Tevens geven reclamanten aan dat er geen geformaliseerd sanctiebeleid t.a.v. overlast gevende kamerverhuur is, waardoor bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor kamerverhuur, de gemeente geen tools heeft om te handhaven bij overlast.

Reclamanten verzoeken om beide bovenstaande punten op te nemen in hetzij het parapluplan of beheers verordening of aanvullend flankerend beleid.

Reactie gemeente

1. *De parapluplannen hebben ten doel meer grip te krijgen op overbewoning en daarmee op de leefbaarheid in de wijken. Met onderhavige paraplubestemmingsplannen wordt het kamergewijs bewonen van woningen verder aan banden gelegd. In de betreffende plannen is bepaald dat het gebruik van een reguliere woning voor kamerbewoning door maximaal 2 personen rechtstreeks is toegestaan. Hiermee is een duidelijke grens en norm gesteld. Vanaf 3 personen is sprake van een kamerverhuurbedrijf, hetgeen met een omgevingsvergunning in*

afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Een aanvraag om een dergelijke omgevingsvergunning wordt - naast het algemene criterium goede ruimtelijke ordening - beoordeeld op de volgende aspecten:

- Wordt per kamer voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte?*
- Wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval?*
- Wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien: kan worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien?*
- Levert het gebruik geen overlast voor het woonmilieu en doet het geen onevenredige afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of buurt?*

Het beoordelingskader wordt verder inhoudelijk ingevuld door in de planregels op grond van artikel 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening te verwijzen naar de 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020'. In artikel 3 lid 2 van deze beleidsregel zijn de specifieke beoordelingscriteria genoemd, waaraan voldaan moet worden. Een van de beoordelingscriteria betreft het uitvoeren van een leefbaarheidstoets om aan te tonen dat geen sprake is van een ontoelaatbare (toename van de) druk op de leefbaarheid. In artikel 7 is opgenomen welke vragen in deze toets concreet moeten worden beantwoord. De toetsingscriteria ten aanzien van het aspect leefbaarheid in de buurt zijn hiermee naar het inzicht van de gemeente in voldoende mate concreet gemaakt. De belangen van omwonenden worden ten aanzien van het aspect leefbaarheid op deze manier voldoende meegewogen in de beoordeling of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- 2. De gemeente heeft voldoende tools om te handhaven bij overlast. Indien er in strijd met de regels van de parapluplannen wordt gehandeld, geldt er een zogenaamde beginselplicht tot handhaving. In geval van een overtreding van een wettelijk voorschrift is het bevoegde bestuursorgaan in de regel verplicht om hiertegen op te treden, vanwege het algemeen belang dat met handhaving is gediend. De beginselplicht tot handhaving houdt dus in, dat het bevoegd gezag van de gemeente Venlo verplicht is om tot handhaving over te gaan, zodra zij van een overtreding op de hoogte raakt. Er zal, zoals reclamanten waarschijnlijk bedoelen aan te geven, in principe niet handhavend kunnen worden opgetreden, omdat er in geval van een verleende of te verlenen omgevingsvergunning en de bestaande situatie is daarmee in overeenstemming geen sprake is van een overtreding, maar van een legale of te legaliseren situatie. Echter, naast de bovengenoemde bestuursrechtelijke beginselplicht tot handhaving met bijbehorende bestuursrechtelijke sancties is de burgemeester op grond van artikel 172 Gemeentewet belast met de handhaving van de openbare orde en veiligheid in zijn gemeente. De burgemeester kan bevelen geven overtredingen van wettelijke voorschriften die betrekking hebben op de openbare orde of dreigende verstoringen van de openbare orde, te beletten en te beëindigen. De politie kan ingrijpen. De zienswijzen geven geen aanleiding de ontwerpparapluplannen aan te passen.*

Conclusie:

Voorgesteld wordt de zienswijzen niet over te nemen. De ontwerpparapluplannen worden niet aangepast.

Reclamanten 5, 6 en 7

1. Reclamanten uiten hun zorg over het feit dat lopende vergunningaanvragen voor verbouw en/of functiewijzigingen voor (kamer)bewoning van bestaande panden, die niet voor de inwerkingtreding van de parapluplannen worden verleend, formeel buiten de nieuwe bestemmingsregeling vallen en daarmee dan niet positief bestemd zijn/worden. Verzocht wordt dan ook om er voor zorg te dragen dat ook de lopende aanvragen/verzoeken binnen de parapluplannen positief bestemd worden.
2. Reclamanten geven aan nooit in kennis te zijn gesteld van de termijnen die zijn geboden om alsnog van de geldende planologische rechten gebruik te kunnen maken. Uitsluitend in de publicatietekst van de terinzagelegging van de voorontwerpplannen is hier (in de laatste alinea) kort op ingegaan. Daarin is vervolgens echter geen enkele melding gemaakt van het aspect 'planschade'. Vervolgens zijn de betreffende termijnen/data pas weer gecommuniceerd in de Nota inspraak die het college op 25 mei 2020 aan alle insprekers heeft verzonden. Het overgrote deel van de pandeigenaren is nog steeds niet op de hoogte dat de 1-jaars-termijn/9-maanden-termijn inmiddels al verstreken is en welke gevolgen dit heeft voor het aspect 'planschade' en hun rechten in het bijzonder. Dit is onzorgvuldig en een ommissie in de te voeren verplichte omgevingsdialoog met belanghebbenden. De verslaglegging ontbreekt overigens in de ontwerp planstukken. Reclamant verzoekt de planstukken van de beide parapluplannen aan te passen, de geboden termijn voor het gebruik van de geldende planologische rechten te verlengen en daarmee af te zien van vaststelling van beide parapluplannen, dan wel over te gaan tot gewijzigde vaststelling daarvan.

Reactie gemeente

1. *De parapluplannen hebben ten doel meer grip te krijgen op overbewoning en daarmee op de leefbaarheid in de wijken. Met onderhavige paraplubestemmingsplannen wordt het kamergewijs bewonen van woningen en het ongebreideld toevoegen van woningen daarom juist verder aan banden gelegd. Dit is op een zodanige wijze geregeld met respect voor de huidige pandeigenaren die momenteel legaal kamers verhuren aan meer dan 2 personen en waar momenteel sprake is van legale woningsplitsing of -toevoeging of die voornemens zijn dat op korte termijn te willen realiseren. De bestaande legale situatie is in deze plannen namelijk positief bestemd dat wil onder meer zeggen dat de vóór inwerkingtreding van onderhavige parapluplannen verleende omgevingsvergunningen als bestaande legale situatie zullen worden beschouwd. Lopende aanvragen voor gebruikswijzigingen kunnen nog verleend worden voor de inwerkingtreding van de parapluplannen. Er wordt met deze regeling een duidelijke grens getrokken. Overigens is er, ingeval er na inwerkingtreding van de parapluplannen een vergunning door de gemeente wordt verleend, trouwens ook nog sprake van een legale situatie. We zien daarom geen reden tot aanpassing van de onderhavige parapluplannen.*
2. *De gemeente heeft op voldoende concrete wijze kennis gegeven van het feit dat bestaande planologische rechten voor het realiseren van woningen, kamerverhuur en kamerbewoning worden ingeperkt. In het gemeenteblad van 9 januari 2019 is de vooraankondiging als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro voor het opstellen van de paraplubestemmingsplannen en paraplubeheersverordeningen kamerbewoning en reguleren onbenutte plancapaciteit wonen gepubliceerd. Daarin is voor een ieder voldoende concreet kenbaar gemaakt dat de gemeente voornemens is bestaande woonrechten te beperken danwel te schrappen. In het gemeenteblad van 22 mei 2019 is de bekendmaking van het voorontwerp van de parapluplannen en de concept beheersverordeningen gepubliceerd. Daarin is niet*

alleen vermeld dat bestaande woonrechten worden ingeperkt, maar ook melding gemaakt van het feit dat pandeigenaren voldoende gelegenheid krijgen om binnen een bepaalde termijn de bestaande planologische mogelijkheden alsnog te realiseren. Dit is niet verplicht te melden, echter wel gedaan om aan te geven tot wanneer pandeigenaren nog gebruik kunnen maken van hun planologische rechten zonder te maken te krijgen met de aanhoudingsplicht. Op grond van artikel 3.3 lid 1 Wabo geldt er namelijk vanaf het moment van ter inzage legging van de ontwerp parapluplannen onder voorwaarden een aanhoudingsplicht voor bij de gemeente ingediende omgevingsvergunningaanvragen voor (ver)bouwactiviteiten die zien op de toevoeging van woningen of kamerverhuur gelegen in het plangebied van de parapluplannen.

In de staatscourant en het gemeenteblad van 27 mei 2020 is de ter inzage legging van de ontwerp parapluplannen bekend gemaakt. Ook hierin is melding gemaakt van de inperking van bestaande woonrechten in die zin dat de toegestane kamerbewoningen terug worden gebracht naar maximaal 2 personen en dat het ongelimiteerd toevoegen van woningen binnen het stedelijk gebied wordt voorkomen. Het is niet verplicht om deze bekendmakingen rechtstreeks te zenden naar alle pandeigenaren van Venlo.

Daarnaast is in de parapluplannen in paragraaf 5.2 van de toelichting ingegaan op het aspect planschade als onderdeel van de economische c.q. financiële uitvoerbaarheid. Vermeld is dat bestaande planologische mogelijkheden voor kamerbewoning en kamerverhuur en ook voor het realiseren van woningen worden ingeperkt. Zowel de voorontwerp als de ontwerp parapluplannen waren/zijn op ruimtelijke plannen.nl in te zien.

Met de bekendmakingen en de publicaties van de voorontwerp en ontwerp parapluplannen op ruimtelijke plannen en de gemeentelijke website zijn pandeigenaren in Venlo in voldoende mate op de hoogte gesteld en hebben zij kennis kunnen nemen van de parapluplannen en wat dat concreet betekent voor hun eigendom.

Indien een pandeigenaar echter van mening is dat een ontwikkeling die binnen de planregels mogelijk dan wel onmogelijk wordt gemaakt planschade tot gevolg heeft, kan deze bij de gemeente een verzoek om planschade indienen. Of sprake is van eventuele schade als gevolg van de parapluplannen wordt beoordeeld in het kader van een concreet verzoek om planschade. De planschadeprocedure is een afzonderlijke procedure met eigen rechtsbeschermingsmogelijkheden.

Het voeren van een omgevingsdialoog is niet verplicht onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Wij vonden het wel van belang om belanghebbenden en inwoners van Venlo naast de formeel wettelijk inspraak op grond van artikel 3.8 van de Wro gelegenheid te bieden hun mening over de parapluplannen te geven. Met gebruikmaking van de gemeentelijke inspraakverordening hebben de voorontwerp parapluplannen voor de duur van 6 weken ter inzage gelegen. Pandeigenaren in Venlo konden zo in een vroegtijdig stadium hun reactie kenbaar maken.

De Nota van inspraak en overleg is tijdens de terinzagelegging abusievelijk niet als bijlage bij de toelichting van de stukken gevoegd op ruimtelijke plannen. Deze is inmiddels toegevoegd en raadpleegbaar via ruimtelijke plannen. De nota is echter wel samen met de ontwerpplannen vastgesteld door het college en aan de insprekers toegezonden. Deze nota kon ook desgewenst toegezonden worden.

Conclusie:

Voorgesteld wordt de zienswijzen niet over te nemen. De ontwerp parapluplannen worden niet aangepast.

Reclamant 8

1. Reclamant verhuurt kamers in een pand in Tegelen sinds 1995. Hij heeft op 14 januari 2009 een goedkeuring van de gemeente Venlo ontvangen op de gebruiksmelding voor het brandveilig gebruik voor het bewonen van 7 kamers in een pand binnen het plangebied. Reclamant stelt vervolgens dat destijds (voor de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening) dit de gebruikelijke weg was om toestemming te verkrijgen voor het verhuren van appartementen. Reclamant is van mening dat aangezien de gemeente binnen de planperiode van 10 jaar niet heeft gehandhaafd, er sprake is van een gevestigd recht om het betreffende pand te mogen verhuren aan 7 personen. Reclamant verzoekt om primair de bestaande en legale situatie voor betreffend pand, inhoudende dat dit pand voor zeven kamerverhuren mag worden gebruikt, in het paraplubestemmingsplan gewijzigd op te nemen.
2. Reclamant is bovendien van mening dat op grond van de overgangsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Centrum Tegelen kamerverhuur aan 7 personen is gelegaliseerd en de gemeente verzaakt heeft dit als uitzondering in de voorliggende ontwerp parapluplannen op te nemen. Reclamant verzoekt de gemeente subsidiair, mocht het eerste argument niet slagen, om de bestaande en legale situatie van betreffend pand in Tegelen, inhoudende dat dit pand voor vier kamerverhuren mag worden gebruikt, in het paraplubestemmingsplan gewijzigd op te nemen.

Reactie gemeente

1. *Het overleggen van een goedkeuring van de gemeente voor het brandveilig gebruik voor het bewonen van 7 kamers met daarbij een gebruiksmelding is onvoldoende om aan te tonen dat er sprake is van een bestaande legale situatie. De voormalige gebruiksvergunning heeft alleen betrekking op brandveilig gebruik, net als de melding brandveilig gebruik. Dit is geen vergunning waarmee een planologisch iets zoals strijdig gebruik van het bestemmingsplan gelegaliseerd kan worden. Hiervoor was een bouwvergunning vereist. Ook de gebruiksvergunning is planologisch niet van belang. Alleen aan het hebben van een bouw- of omgevingsvergunning kunnen rechten worden verleend.*
Ook het feit dat de gemeente niet heeft gehandhaafd wil niet zeggen dat er sprake is van een gevestigd recht om het pand te mogen verhuren. Om na te gaan of er sprake is van een bestaande legale situatie is het van belang na te gaan of er een bouwvergunning is verleend en als dat niet het geval is, de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Centrum Tegelen (vastgesteld in 2010) erop na te slaan. In onze gemeentelijke archieven treffen we geen verleende bouwvergunning voor kamerverhuur aan 7 personen aan voor desbetreffend pand.
In het bestemmingsplan Centrum Tegelen zijn ter plaatse bestaande woningen al dan niet gestapeld toegestaan en is geregeld onder de specifieke gebruiksregels (artikel 5.4) dat wonen als medefunctie uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan.

Bestaande woningen al dan niet gestapeld

Een bestaande woning is in dit plan gedefinieerd als 'ten tijde van het van kracht worden van dit plan bestaande woning', waarbij woning is gedefinieerd als 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden'. Het begrip huishouden is ook gedefinieerd in dit plan namelijk als 'een duurzame leefgemeenschap van personen met een onderlinge verbondenheid, waarbij sprake is van (nagenoeg) zelfstandige bewoning'. Daarmee is het begrip woning beperkt. Vormen van wonen, zoals kamerverhuur of kamerbewoning voor arbeidsmigranten of studenten, dienen aan deze begripsbepalingen te voldoen. Volgens vaste rechtspraak wordt kamerverhuur dan niet gezien als één huishouden. Daarmee zou ter plaatse kamerverhuur niet zijn toegestaan.

Wonen als medefunctie uitsluitend op de verdiepingen

In de centrumbestemming van het geldende bestemmingsplan Centrum Tegelen is geregeld dat wonen uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan als medefunctie van andere in de centrumbestemming benoemde ter plaatse toegestane functies. Het begrip 'Wonen' is in dit bestemmingsplan niet nader gedefinieerd en bijvoorbeeld gekoppeld aan het begrip woning, dat wel, zoals eerder toegelicht, nader in dit plan is gedefinieerd. Omdat er in het geldende bestemmingsplan geen definitie is opgenomen, dat het wonen op de verdiepingen beperkt, is op grond van jurisprudentie kamerverhuur of kamerbewoning als woonvorm op de verdiepingen toegestaan en legaal ongeacht het aantal personen.

In de parapluplannen Kamerbewoning worden bestaande legale situaties gelegaliseerd. Dit is geregeld in artikel 11.1 onder b: 'aan artikel 5.4.1 wordt als sublid toegevoegd: 'woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie' in combinatie met artikel 2.3 waarin het begrip 'bestaande legale situatie' als volgt wordt gedefinieerd: 'op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, bestaande situatie'. De verdiepingen ter plaatse dienen uiteraard wel feitelijk te worden verhuurd en bewoond door kamerhuurders ten tijde van inwerkingtreding van onderhavige plannen en er dient ter plaatse bijvoorbeeld een winkel, kantoor aanwezig te zijn op de begane grond. Kortom, kan aangetoond worden dat er kamerverhuur plaatsvindt op de verdiepingen naast een ander gebruik zoals genoemd in de centrumbestemming (kantoor, dienstverlening etc) op de begane grond ten tijde van inwerkingtreding van onderhavige parapluplannen, dan is dit gebruik legaal en mag dit worden voortgezet. Nu de ontwerp-parapluplannen hierin voorzien, is er geen reden de ontwerp-parapluplannen aan te passen. Kamerverhuur op de begane grond is niet toegestaan, tenzij hiervoor alsnog een omgevingsvergunning wordt verleend.

2. Overgangsrecht geldende bestemmingsplan Centrum Tegelen

Het onder het overgangsrecht vallen van het gebruik betekent nog niet dat dit gebruik legaal is. Het wil zeggen dat dit gebruik wordt toegestaan, ondanks dat het gebruik op grond van het bestemmingsplan illegaal is.

Mocht het zo zijn dat er sprake is van overgangsrecht, dan zou dit gebruik op grond van de ontwerp-parapluplannen niet meer mogen worden voortgezet. Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen mag niet. Wat wel mag is het overgangsrecht legaliseren.

Om te bepalen of ter plaatse kamerverhuur aan 7 personen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan Centrum Tegelen van 2010 zou kunnen vallen, dient voldaan te worden aan de in dat plan opgenomen regels van het overgangsrecht. Eén van de voorwaarden is, dat het gebruik niet in strijd mag zijn met het vóórheen geldende bestemmingsplan. Met andere woorden er dient sprake te zijn van een vergunde situatie in afwijking van het vóór het bestemmingsplan Centrum Tegelen geldende bestemmingsplan of het gebruik moet rechtstreeks zijn toegestaan op grond van dat oude bestemmingsplan. Zoals in onze reactie op punt 1 reeds vermeld is de door u daartoe overlegde goedkeuring van de gemeente Venlo van 14 januari 2009 voor het brandveilig gebruik voor het bewonen van 7 kamers in desbetreffend pand binnen het plangebied met daarbij gevoegd een gebruiksmelding voor kamerverhuur aan 7 personen onvoldoende. Daarbij treffen wij in onze gemeentelijke archieven geen verleende gebruiksvergunning aan voor desbetreffend pand.

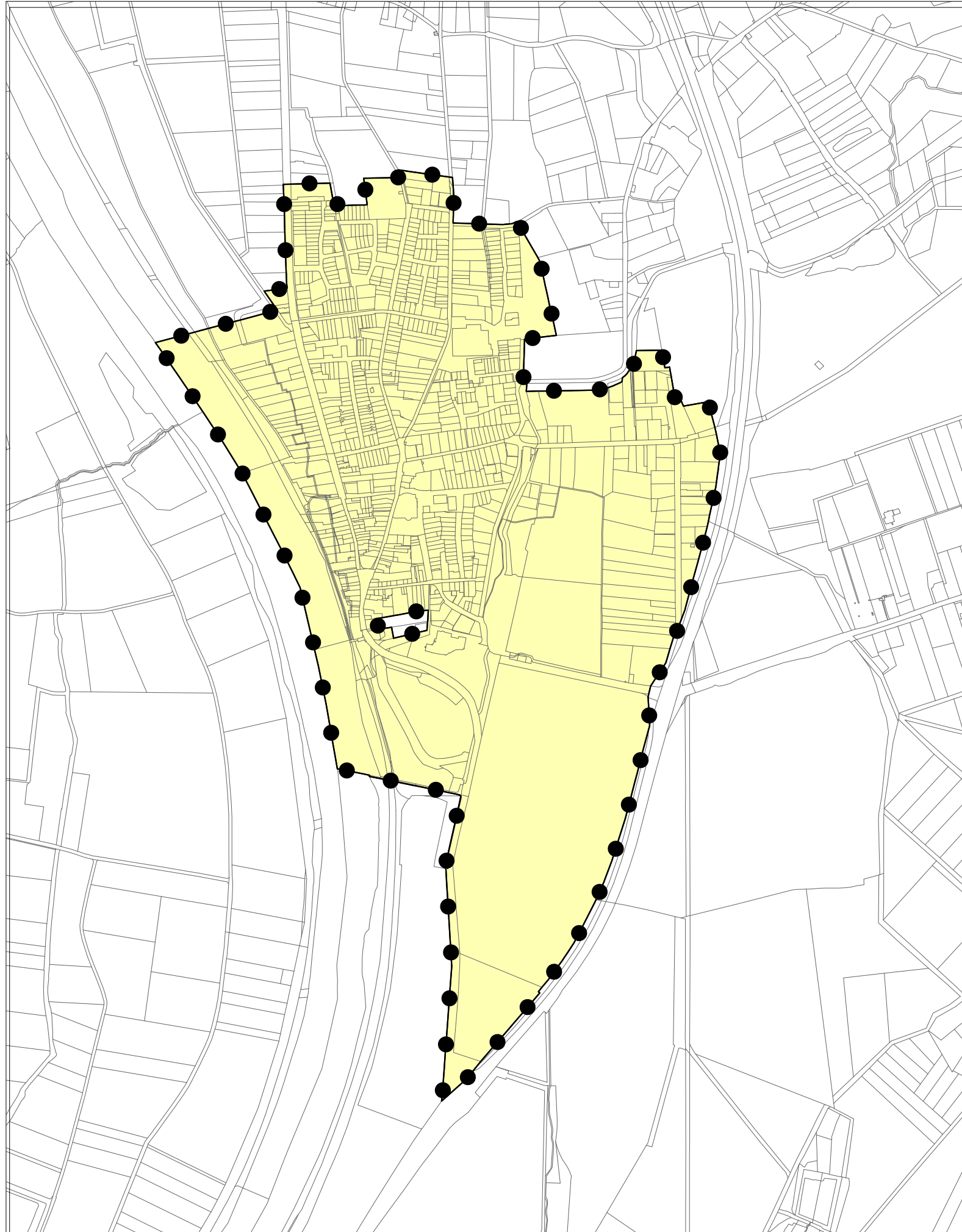
Dan resteert na te gaan de bestemming van betreffende gronden in het vóór het bestemmingsplan Centrum Tegelen geldende bestemmingsplan en dat is het bestemmingsplan Centrum Tegelen vastgesteld in 1986. Voor betreffende gronden

geldt de bestemming Dienstverlening en de gronden zijn bestemd voor detailhandel, horeca, kantoren en overige dienstverlening alsmede wonen. Wonen betreft uitsluitend woningen in niet gestapelde vorm. Het begrip woning is in artikel 1.01 van dat plan gedefinieerd en beperkt tot de huisvesting van één huishouden. Dit betekent dat kamerverhuur aan 7 personen niet onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan Centrum Tegelen uit 2010 kan vallen. Het heeft dan ook geen zin om het onder het overgangsrecht vallende gebruik in de parapluplannen alsnog te legaliseren. De zienswijzen leiden op dit punt niet tot aanpassingen in de ontwerpparapluplannen.

Conclusie:

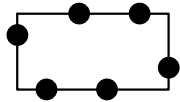
Voorgesteld wordt de zienswijzen van reclamant 8 niet over te nemen. De ontwerpparapluplannen worden niet aangepast.





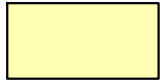
LEGENDA

Besluitgebied



Beheersverordening kamerbewoning

Besluitvlak



Besluitvlak



ondergrond: BRK
(datum: 09-01-2019)

Gemeente Venlo

Beheersverordening kamerbewoning

Verbeelding

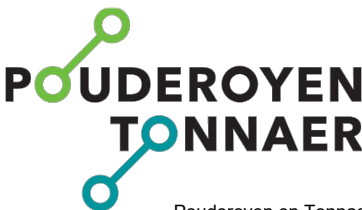
Blad 1: Arcen Dorp

status:	Vastgesteld
datum:	Oktober 2020
voorontwerp: 30 april 2019	ontwerp: 19 mei 2020
schaal:	1:10000
getekend:	J-H
nummer:	J186427
bladformaat:	A3
idn-nummer:	NL.IMRO.0983.BHV201902KAMERBEW-VA01

bezoekadressen en contactgegevens:

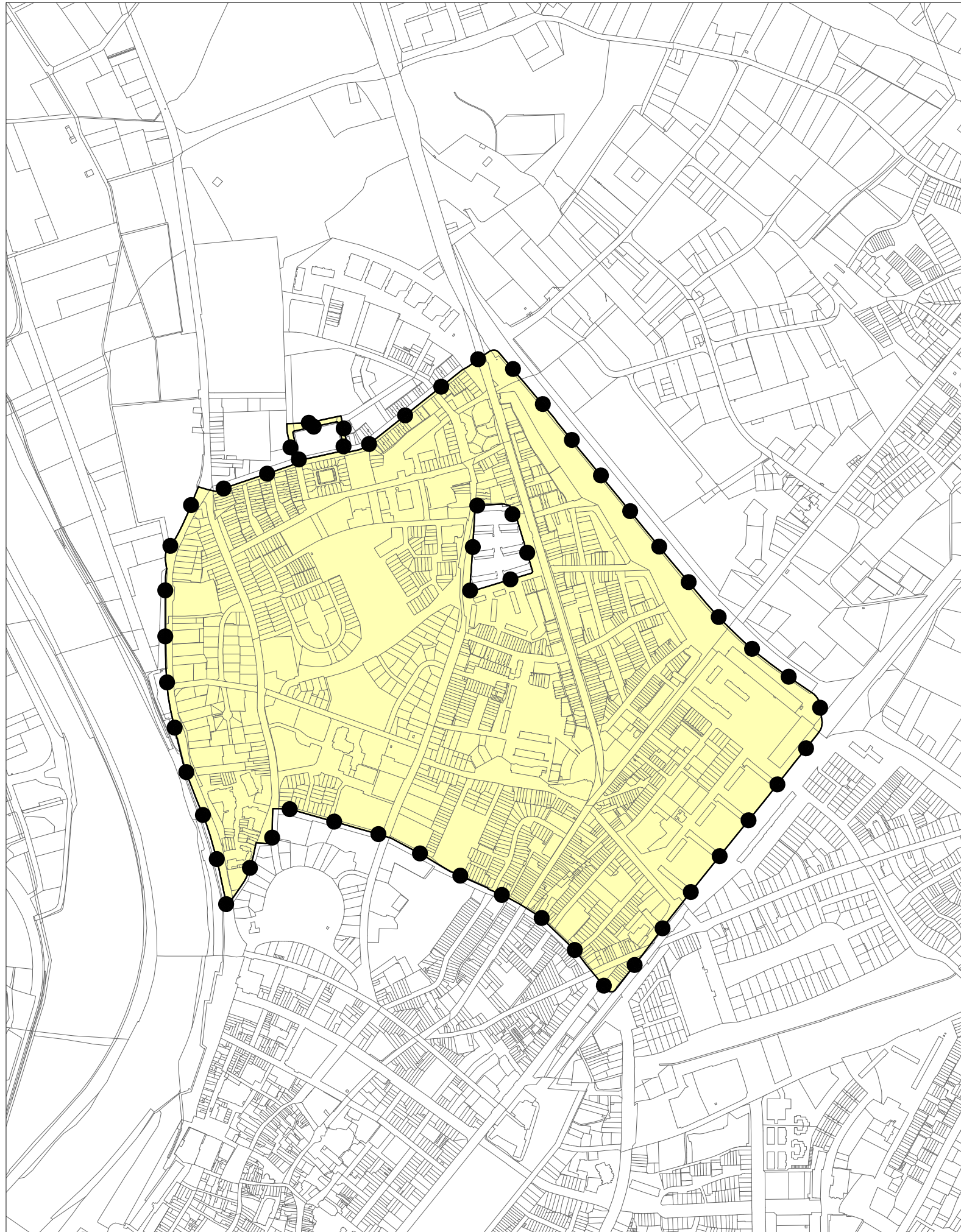
Locatie Nijmegen:	St. Stevenskerkhof 2 6511 VZ Nijmegen
Locatie Vught:	Parklaan 21 5261 LR Vught

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl



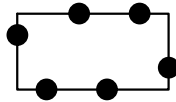
Pouderoyen en Tonnaer zijn zelfstandige onderdelen van de Aelmans Adviesgroep





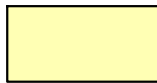
LEGENDA

Besluitgebied



Beheersverordening kamerbewoning

Besluitvlak



Besluitvlak



ondergrond: BRK
(datum: 09-01-2019)

Gemeente Venlo

Beheersverordening kamerbewoning

Verbeelding

Blad 2: Venlo Noord

status:	Vastgesteld
datum:	Oktober 2020
voortontwerp: 30 april 2019	ontwerp: 19 mei 2020
schaal:	1:10000
getekend:	J-H
nummer:	J186427
bladformaat:	A3
idn-nummer:	NL.IMRO.0983.BHV201902KAMERBEW-VA01

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen:	St. Stevenskerkhof 2 6511 VZ Nijmegen
Locatie Vught:	Parklaan 21 5261 LR Vught

Telefoon: +31 (0)24 - 322 45 79
E-mail: info@pouderoyentonnaer.nl
Website: www.pouderoyentonnaer.nl

