



Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp Ontwerp parapluplannen kamerbewoning en
 wonen-onbenutte plancapaciteit
RIB nummer 2020 2020-54
collegevergadering 19 mei 2020
d.d.
programma Leefbaar Venlo
portefeuillehouder S. Peeters (wrnd. E. Boom)

ons kenmerk 1633110
team RGWLEV
steller drs. CEJM Sprang - Cellissen
doorkiesnummer +31 77 3599685
e-mail c.cellissen@venlo.nl
datum 16 april 2020
bijlage(n) ja
datum verzonden **20 MEI 2020**

Informatie voor de raad (voor kennisgeving)

Wij hebben in onze vergadering van 19 mei jl. besloten om de ontwerp parapluplannen en ontwerp beheersverordeningen met betrekking tot wonen-onbenutte plancapaciteit en kamerbewoning voor een ieder ter inzage te leggen. Deze plannen worden ter inzage gelegd met ingang van donderdag 28 mei tot en met 8 juli 2020.

Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Raadsinformatiebrief

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

Via raadsinformatiebrief 2018-149 hebben wij u geïnformeerd over de start van het opstellen van de parapluplannen wonen-onbenutte plancapaciteit en kamerbewoning. Met deze overkoepelende, thematische bestemmingsplannen en beheersverordeningen worden in een keer alle bestemmingsplannen en beheersverordeningen binnen de gemeente Venlo voor kamerbewoning en voor wonen (stedelijk gebied) partieel herzien, vooruitlopend op het omgevingsplan. Met behulp van deze nieuwe regelgeving kunnen we uniform sturen op het toevoegen van nieuwe ongewenste woningen in het stedelijk gebied en (grootschalige) kamerbewoning binnen de gemeente Venlo. Daarmee beogen we een goed leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen.

Gelijktijdig met de parapluplanprocedures hebben wij besloten tot vaststelling van de beleidsregel 'kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020'. Hierover bent u via raadsinformatiebrief 2020-12 nader geïnformeerd. Deze in de tussentijd vastgestelde beleidsregel is al in geest van de nieuwe parapluplannen.

De uitvoering zal begrijpelijkerwijs, gezien de huidige bijzondere omstandigheden (coronacrisis), minder ambitieus worden uitgevoerd. Op basis van ervaring en de strengere eisen voor nieuwe kamerverhuurbedrijven wordt er geen significante groei van het aantal aanvragen voor nieuwe kamerverhuurbedrijven verwacht. Bij de begrotingscyclus van 2021 zal er beoordeeld worden of er extra middelen noodzakelijk zijn voor de uitvoering van de nieuwe beleidsregel en parapluplannen.

Via raadsinformatiebrief 2019-66 hebben wij u geïnformeerd over de ter inzage legging van de voorontwerp parapluplannen kamerbewoning en wonen-onbenutte plancapaciteit. De voorontwerpplannen hebben van 23 mei tot en met 3 juli 2019 ter inzage gelegen. Van de gelegenheid tot inspraak is door 4 insprekers gebruik gemaakt. Een aantal reacties hebben aanleiding gegeven tot aanpassing van de plannen. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen aangebracht.

Om de financiële risico's (planschade) zo gering mogelijk te houden hebben we termijnen in acht genomen om eigenaren voldoende tijd en gelegenheid te bieden van hun planologische rechten alsnog gebruik te kunnen maken en om zo voorzienbaarheid te creëren. Met de ontwerpbesluiten wordt (verdere) invulling gegeven aan de wens tot verdere regulering van kamerbewoning (bepanking aantal kamers in één gebouw) en onbenutte plancapaciteit wonen (woningplitsing). Met de terinzagelegging van de ontwerpen wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om daarover een zienswijze in te dienen, waarna definitieve besluitvorming voorgelegd kan worden aan uw raad.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Ontwerp paraplubestemmingsplan 'Kamerbewoning' (digitaal)	..
2.	Ontwerp paraplubestemmingsplan 'Kamerbewoning' (analoog)	..
3.	Ontwerp beheersverordening 'Kamerbewoning'	..
4.	Ontwerp paraplubestemmingsplan 'Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' (digitaal)	..
5.	Ontwerp paraplubestemmingsplan 'Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' (analoog)	..
6.	Ontwerp beheersverordening 'Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen'	

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

Onderbouwing

■ *Algemene toelichting*

1. **Wat is de kernopgave** (Wat wordt voorgelegd aan de raad?)

Met behulp van deze nieuwe regelgeving kunnen we uniform sturen op het toevoegen van nieuwe ongewenste woningen in het stedelijk gebied en (grootschalige) kamerbewoning binnen de gemeente Venlo. Daarmee beogen we een goed leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen.

2. **Waarom?** (Wat is het doel van de raadsinformatiebrief?)

Het doel van deze raadsinformatiebrief is om uw raad alvast te informeren over het ter inzage leggen de ontwerp parapluplannen voor kamerbewoning en wonen-onbenutte plancapaciteit.

3. **De informatie**

Inleiding

In de huidige situatie heeft de gemeente Venlo veelal geen mogelijkheid een kwalitatieve afweging te maken omtrent het al dan niet toestaan van kamerbewoning tot 4 personen in een woning of het toevoegen van woningen in grote panden. In de huidige bestemmingsplansystematiek kunnen in het merendeel van de bestemmingsplannen namelijk ongewenste woningen ongelimiteerd in grote panden worden toegevoegd, omdat er simpelweg gewoon mag worden zonder restrictie zoals bijvoorbeeld in aantallen wooneenheden. Daarbij is kamerbewoning tot maximaal 4 personen in een woning veelal rechtstreeks toegestaan. De afgelopen jaren hebben we meermaals geconstateerd dat woningsplitsing in de vorm van kleine studio's al dan niet in combinatie met kamerbewoning tot overlast kan leiden. En dat dit niet alleen zijn invloed heeft op de bestaande kwaliteit en aantrekkelijkheid van het woningaanbod, maar ook een behoorlijke impact op het woonklimaat en de leefbaarheid in de gemeente Venlo.

Goed om te benadrukken is dat kamerbewoning, het splitsen van panden en het transformeren naar een woonfunctie van panden nog steeds mogelijk is (met een omgevingsvergunning). Initiatieven kunnen immers een goede bijdrage leveren aan de woningbehoefte. Wat met de parapluplannen vooral bereikt wordt, is het creëren van een afwegingsmoment of een ontwikkeling op die specifieke plek wenselijk is en de juiste kwaliteit heeft. Het is dus vooral een middel om te sturen op kwaliteit en het voorkomen van onwenselijke situaties (met name rondom leefbaarheid).

Voorgeschiedenis

Op 11 december 2018 hebben wij ingestemd met het opstellen van parapluplannen voor enerzijds kamerbewoning en anderzijds voor het reguleren van onbenutte plancapaciteit met betrekking tot het wonen. Met deze overkoepelende, thematische bestemmingsplannen en beheersverordeningen worden in een keer alle bestemmingsplannen (digitaal en analoog) en beheersverordeningen binnen de gemeente Venlo op het onderdeel wonen-onbenutte plancapaciteit (voor het stedelijk gebied) en kamerbewoning partieel herzien, vooruitlopend op het omgevingsplan. Wij hebben u

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

hierover via raadsinformatiebrief 2018-149 geïnformeerd.

Op 14 mei 2019 hebben wij ingestemd met het ter inzage leggen van in totaal 6 voorontwerp parapluplannen voor zowel kamerbewoning als wonen-onbenutte plancapaciteit. Hierover hebben wij u via raadsinformatiebrief 2019-66 geïnformeerd. Het betrof:

- twee voorontwerp paraplubestemmingsplannen 'Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' (één analoog en één digitaal exemplaar);
- een ontwerp beheersverordening 'Reguleren onbenutte plancapaciteit wonen';
- twee voorontwerp paraplubestemmingsplannen 'Kamerbewoning' (één analoog en één digitaal exeplaar);
- en een ontwerp beheersverordening 'Kamerbewoning'.

Gedurende de procedure tot partiële herziening van de bestemmingsplannen is het huidige uitvoeringsbeleid met betrekking tot kamerverhuur herzien. Op 18 februari 2020 hebben wij de beleidsregel 'Kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' vastgesteld, waarover u via raadsinformatiebrief 2020-12 op de hoogte wordt gesteld. Deze in de tussentijd vastgestelde beleidsregel is al in geest van de nieuwe parapluplannen.

Economische uitvoerbaarheid

De parapluplannen voor kamerbewoning en wonen-onbenutte plancapaciteit voorzien 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 daarmee niet aan de orde. Onderdeel van de economische uitvoerbaarheid is het aspect planschade. Om inzicht te krijgen in de financiële risico's (planschade) is voor de aanvang van de bestemmingsplanprocedures in 2018 advies ingewonnen bij de Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken (SAOZ). De opdracht is uitgevoerd vanuit het JEP (Juridische Expertpool Planschade). Het advies is om ter zake een 'marsroute' te volgen, waardoor de kans op het ontstaan van vergoedbare planschade zoveel als mogelijk wordt verkleind. Deze marsroute is gevolgd, conform ons besluit van 11 december 2018, waarover we u hebben geïnformeerd met raadsinformatiebrief 2018-149.

Planschade

Het beperken van kamerverhuurmogelijkheden en woningbouwrechten kan planschaderisico's met zich meebrengen. De planologische mogelijkheden worden namelijk 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. Op grond van artikel 6.3 Wro wordt bij de beoordeling en beslissing op een aanvraag om een tegemoetkoming in planschade ook rekening gehouden met de voorzienbaarheid van de schadeoorzaak en de mogelijkheden van de aanvrager om schade te voorkomen of te beperken. In de procedure van dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden. Zo is tijdig duidelijk gemaakt dat de betreffende bestemmingsplannen worden gewijzigd en op welke punten dat het geval is via publicaties van 9 januari 2019 en 22 mei 2019. En er is voldoende gelegenheid geboden aan belanghebbenden om eventuele onbenutte planologische mogelijkheden alsnog te benutten. In de bekendmaking van 22 mei 2019 is vermeld dat nog 9 maanden de mogelijkheid bestaat om de onbenutte mogelijkheden te benutten als het gaat om kamerbewoning en 1 jaar als het gaat om woningsplitsing. Dit zijn aanvaardbare termijnen op basis van recente jurisprudentie. Zijn er binnen deze termijnen geen stappen ondernomen om gebruik te maken van deze mogelijkheden, dan heeft men het risico op het vervallen van die mogelijkheden aanvaard en kan dit een aanvrager om

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

tegemoetkoming in planschade worden tegengeworpen. Gelet hierop worden de parapluplannen kamerbewoning en wonen economisch uitvoerbaar geacht.

Inspraak en vooroverleg

Op 14 mei 2019 hebben wij besloten de 6 voorontwerp parapluplannen vrij te geven voor het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening en ter inzage te leggen voor inspraak. De terinzagelegging is op 22 mei 2019 bekend gemaakt in het gemeenteblad. De voorontwerpen hebben van 23 mei tot en met 3 juli 2019 ter inzage gelegen in de stadswinkel Venlo en op ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn 4 inspraakreacties ingediend tegen zowel de parapluplannen wonen-onbenutte plancapaciteit als kamerbewoning. Ook is er op ieder parapluplan een vooroverlegreactie ingekomen van de provincie Limburg. Deze kunnen ter kennisname worden aangenomen.

De inspraakreacties hebben in hoofdzaak betrekking op de economische schade, welke men denkt te leiden, de economische uitvoerbaarheidsparagraaf van de toelichting van de plannen en locatie specifieke omstandigheden, zoals reeds aanwezig zijnde kamerverhuur c.q. bewoning door meer dan 2 personen of reeds aanwezige woningsplitsing of woningtoevoegingen. Aangezien in de parapluplannen de bestaande legale situaties worden gerespecteerd, leiden de inspraakreacties op dit punt niet tot aanpassingen van de parapluplannen. De opmerkingen met betrekking tot de beweerdde economische benadeling hebben ertoe geleid, dat de uitvoerbaarheidsparagraaf van de toelichting wel uitvoeriger en eenduidiger is beschreven.

Daarnaast zijn de voorontwerpen kamerbewoning en wonen-onbenutte plancapaciteit aangepast naar ontwerp met ambtelijke wijzigingen. Nog niet bij alle bestemmingen, waar de woonfunctie in de geldende bestemmingsplannen is toegestaan, bleek op eenzelfde manier te zijn omgegaan met kamerbewoning of woningsplitsing. Dit heeft geleid tot een aanpassing in het toepassingsbereik van de regelingen. Zo is woningsplitsing tot maximaal 1 woning per bouwlaag toegestaan bij alle woonfuncties ook daar waar de beheersverordeningen van kracht zijn, behalve bij de bedrijfswoningen en de grondgebonden woningen. En is kamerbewoning tot maximaal 2 personen naast de rechthebbende ook toegestaan bij de maatschappelijke, detailhandels-, dienstverleningsbestemmingen etc. waar wonen al was toegestaan. Daarnaast hebben er tekstuele verbeterlagen plaatsgevonden in de toelichting (onder andere een nadere onderbouwing van het doel van deze parapluplannen). Deze wijzigingen doen geen afbreuk aan de hoofdopzet van de plannen. Ze doen juist eerder meer recht aan het doel.

Op 19 mei jl. hebben wij besloten om de ontwerpparapluplannen voor kamerbewoning en wonen-onbenutte plancapaciteit voor een ieder ter inzage te leggen voor de duur van 6 weken met ingang van donderdag 28 mei tot en met 8 juli 2020. Met de terinzagelegging van de ontwerpen wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om daarover een zienswijze in te dienen, waarna definitieve besluitvorming voorgelegd kan worden aan uw raad.

4. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Via raadsinformatiebrief 2018-149 bent u geïnformeerd over het feit dat we aan de slag zijn gegaan met het opstellen van deze plannen.

Via raadsinformatiebrief 2019-66 hebben wij u geïnformeerd over de ter inzage legging van de voorontwerp parapluplannen 'Kamerbewoning en 'Wonen'.

Raadsinformatiebrief - onderbouwing

Via raadsinformatiebrief 2020-12 hebben wij u geïnformeerd over de vaststelling van de beleidsregel 'kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020'.

5. Relatie met programma

De parapluplannen en de beheersverordeningen kamerbewoning en wonen-onbenutte plancapaciteit dragen bij aan de algemene doelstellingen van het programma Leefbaar Venlo en in het bijzonder aan de programmalijn wonen. Deze heeft als doelstelling dat een aantrekkelijk, passend en toekomstbestendig woningaanbod wordt gerealiseerd.

6. Vervolgprocedure voor de raad

De ontwerpparapluplannen kamerbewoning en wonen-onbenutte plancapaciteit zullen worden gepubliceerd op woensdag 27 mei 2020 in het gemeenteblad en in de Staatscourant. Gedurende 6 weken (van 28 mei tot en met 8 juli 2020) worden de ontwerpplannen ter inzage gelegd. Binnen deze termijn van 6 weken kunnen door een ieder zienswijzen bij uw raad worden ingediend. Besluitvorming over deze parapluplannen is voorzien in het najaar 2020. Tegen de vastgestelde parapluplannen staat daarna nog beroep open bij de Raad van State.