



bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Kamerbeew" - 2019



Gemeente Venlo

IMRO idn: NL.IMRO.0983.0000BP2019KAMERBEW -
Status: ontwerp
Datum: 30 januari 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Algemene bepalingen	7
Artikel 2	Begrippen	9
Artikel 3	Wijze van meten	10
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 4	Aanvulling en wijziging begrippen	11
Artikel 5	Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf	12
Artikel 6	Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Arcen en Velden	13
Artikel 7	Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Bedrijventerreinen	15
Artikel 8	Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Belfeld	16
Artikel 9	Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Blerick, Hout-Blerick en Boekend	17
Artikel 10	Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Buitengebied	18
Artikel 11	Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Tegelen en Steyl	19
Artikel 12	Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Venlo	20
Hoofdstuk 3	Algemene regels	23
Artikel 13	Anti-dubbelregel	23
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	25
Artikel 14	Overgangsrecht	25
Artikel 15	Slotregel	26

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepalingen

1.1 Van toepassingsverklaring

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen' blijven de regels en verbeeldingen van de bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, zoals vastgesteld conform onderstaand overzicht, van overeenkomstige toepassing, met inachtneming van het bepaalde in dit bestemmingsplan en met dien verstande dat:

- a. de regels als opgenomen in Artikel 2 tot en met Artikel 4 gelden voor alle in dit artikel (Artikel 1) genoemde plannen, net als de regels in Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4;
- b. voor wat betreft de regels in artikel Artikel 5 tot en met Artikel 12 geldt dat die regels slechts van toepassing zijn voor de in dit artikel (Artikel 1) genoemde plannen, voor zover dat in dit artikel (navolgende tabellen) is aangegeven.

1.2 Arcen en Velden (incl. Lomm, Hasselderheide en Schandelo)

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Lomm	20 juli 2009	6.1
Meulenveld	18 juni 2009	6.2
Vilgert	18 juni 2009	6.3
Nieuw Villigerveld	13 oktober 2009	6.4
Velden - Hasselderheide	20 juli 2009	6.5

1.3 Belfeld

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Niet van toepassing		

1.4 Blerick, Hout-Blerick, Boekend

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Niet van toepassing		

1.5 Tegelen en Steyl

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Op de Heide	2 juli 2008	11.1
Kloosterdorp Steyl	24 september 2008	11.2

Steyl	2 juli 2008	11.3
Windhond	16 oktober 1972	11.4

1.6 Venlo

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Maaswaard	17 december 2008	12.1
Q4	2 juli 2008	12.2

1.7 Bedrijventerreinen

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Floriade / Greenpark	24 september 2009	7.1
Océ en omgeving	17 december 2008	7.2
Sevenumseweg 1, Trade Port Noord en Zaarderheiken	??	7.3
Bedrijvenpark Trade Park Noord	25 september 2004	7.4
Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst	25 januari 2006	7.5

1.8 Buitengebied

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Buitengebied Arcen en Velden	28 mei 2009	10.1
Lingsfort	20 juli 2009	10.2
Lingsforterweg 66, Arcen	5 april 2011	10.3
Veerweg 22	??	10.4

Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 plan:

het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen' van de gemeente Venlo.

2.2 bestemmingsplan:

het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen' van de gemeente Venlo.

2.3 bestaande legale situatie:

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.

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 Aanvulling en wijziging begrippen

4.1 Begrip 'huishouden'

- a. voor zover in de regels van de in Artikel 1 genoemde plannen géén begrip 'huishouden' is opgenomen, wordt het begrip 'huishouden' als opgenomen in artikel 2.4 daar aan toegevoegd, en;
- b. voor zover in de regels van de in artikel Artikel 1 genoemde plannen een begrip 'huishouden' is opgenomen, waarvan de begripsomschrijving afwijkt van het bepaalde in artikel 2.5, wordt dit begrip en de bijbehorende begripsomschrijving vervangen door het bepaalde in artikel 2.4.

4.2 Begrip 'kamerbewoning'

- a. voor zover in de regels van de in Artikel 1 genoemde plannen géén begrip 'kamerbewoning' is opgenomen, wordt het begrip 'kamerbewoning' als opgenomen in artikel 2.5 daar aan toegevoegd, en;
- b. voor zover in de regels van de in artikel Artikel 1 genoemde plannen een begrip 'kamerbewoning' is opgenomen, waarvan de begripsomschrijving afwijkt van het bepaalde in artikel 2.5, wordt dit begrip en de bijbehorende begripsomschrijving vervangen door het bepaalde in artikel 2.5.

4.3 Begrip 'kamerverhuurbedrijf'

- a. voor zover in de regels van de in Artikel 1 genoemde plannen géén begrip 'kamerverhuurbedrijf' is opgenomen, wordt het begrip 'kamerverhuurbedrijf' als opgenomen in artikel 2.6 daar aan toegevoegd, en;
- b. voor zover in de regels van de in artikel Artikel 1 genoemde plannen een begrip 'kamerverhuurbedrijf' is opgenomen, waarvan de begripsomschrijving afwijkt van het bepaalde in artikel 2.6, wordt dit begrip en de bijbehorende begripsomschrijving vervangen door het bepaalde in artikel 2.6.

4.4 Begrip 'wonen'

- a. voor zover in de regels van de in Artikel 1 genoemde plannen géén begrip 'wonen' is opgenomen, wordt het begrip 'wonen' als opgenomen in artikel 2.7 daar aan toegevoegd, en;
- b. voor zover in de regels van de in artikel Artikel 1 genoemde plannen een begrip 'wonen' is opgenomen, waarvan de begripsomschrijving afwijkt van het bepaalde in artikel 2.7, wordt dit begrip en de bijbehorende begripsomschrijving vervangen door het bepaalde in artikel 2.7.

4.5 Begrip 'woning / wooneenheid'

- a. voor zover in de regels van de in Artikel 1 genoemde plannen géén begrip 'woning / wooneenheid' is opgenomen, wordt het begrip 'woning / wooneenheid' als opgenomen in artikel 2.8 daar aan toegevoegd, en;
- b. voor zover in de regels van de in artikel Artikel 1 genoemde plannen een begrip 'woning / wooneenheid' is opgenomen, waarvan de begripsomschrijving afwijkt van het bepaalde in artikel 2.7, wordt dit begrip en de bijbehorende begripsomschrijving vervangen door het bepaalde in artikel 2.8.

Artikel 5 Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf

Het bevoegd gezag kan afwijken van hetgeen in dit bestemmingsplan 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 <PM>, 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 6 Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Arcen en Velden

De regels van de hierna genoemde bestemmingsplannen worden gewijzigd als hierna beschreven.

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Lomm	20 juli 2009	6.1
Meulenveld	18 juni 2009	6.2
Vilgert	18 juni 2009	6.3
Nieuw Villigerveld	13 oktober 2009	6.4
Velden - Hasselderheide	20 juli 2009	6.5

6.1 Lomm

- a. artikel 14.1, sub a wordt gewijzigd van 'wonen' in 'wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 14.5 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 14.6 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

6.2 Meulenveld

- a. artikel 6.1, sub a wordt gewijzigd van 'woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde' in 'wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 6 wordt als lid 5 toegevoegd: 'Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in elk 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 6 wordt als lid 6 de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

6.3 Vilgert

- a. artikel 5.1, sub a wordt gewijzigd van 'woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde' in 'wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 5 wordt als lid 5 toegevoegd: 'Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in elk 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 wordt als lid 6 de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

6.4 Nieuw Villigerveld

- a. artikel 5.1, sub a wordt gewijzigd van 'wonen' in 'wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 5.4 wordt als sublid toegevoegd: 'woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie.';
- c. als artikel 5.5 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

6.5 Velden - Hasselderheide

- a. artikel 17.1, sub a wordt gewijzigd van 'wonen' in 'wonen, waaronder tevens begrepen

- kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning);
- b. aan artikel 17.5 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 17.6 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

Artikel 7 Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Bedrijventerreinen

De regels van de hierna genoemde bestemmingsplannen worden gewijzigd als hierna beschreven.

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Floriade / Greenpark	24 september 2009	7.1
Océ en omgeving	17 december 2008	7.2
Sevenumseweg 1, Trade Port Noord en Zaarderheiken	??	7.3
Bedrijvenpark Trade Park Noord	25 september 2004	7.4
Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst	25 januari 2006	7.5

7.1 Floriade / Greenpark

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a.

7.2 Océ en omgeving

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a.

7.3 Sevenumseweg 1, Trade Port Noord en Zaarderheiken

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a.

7.4 Bedrijvenpark Trade Park Noord

- a. artikel 7 lid 1 wordt gewijzigd in: 'De op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 7 wordt als lid 6 toegevoegd: 'Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in elk 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 7 wordt als lid 8 de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

7.5 Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst

- a. artikel 9 lid 1 wordt gewijzigd in: 'De op de plankaart voor "Wonen" aangewezen gronden zijn uitsluitend bestemd voor wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 9 lid 4 wordt als sublid toegevoegd: 'van woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie.';
- c. aan artikel 9 wordt als lid 6 de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

Artikel 8 Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Belfeld
Niet van toepassing.

**Artikel 9 Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Blerick,
Hout-Blerick en Boekend**

Niet van toepassing.

Artikel 10 Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Buitengebied

De regels van de hierna genoemde bestemmingsplannen worden gewijzigd als hierna beschreven.

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Buitengebied Arcen en Velden	28 mei 2009	10.1
Lingsfort	20 juli 2009	10.2
Lingsforterweg 66, Arcen	5 april 2011	10.3
Veerweg 22	??	10.4

10.1 Buitengebied Arcen en Velden

- a. artikel 17 Lid 1 sub a wordt gewijzigd van 'woondoeleinden' in 'wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 17 wordt als Lid 7 toegevoegd: 'Tot een gebruik strijdig met deze bestemming wordt in elk 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 17 wordt als Lid 8 de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

10.2 Lingsfort

Bestemming Wonen

- a. artikel 11.1, sub a wordt gewijzigd van 'wonen' in 'wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 11.5 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 11.6 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

Bestemming Wonen - Uit te werken

- d. artikel 12.1, sub a wordt gewijzigd van 'wonen' in 'wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)'.

10.3 Lingsforterweg 66, Arcen

- a. artikel 3.1, sub a wordt gewijzigd van 'wonen' in 'wonen, waaronder tevens 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 5 toegevoegd.

10.4 Veerweg 22

- a. artikel 3.1, sub a wordt gewijzigd van 'wonen' in 'wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 3.4, sub b 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 3.5 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

Artikel 11 Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Tegelen en Steyl

De regels van de hierna genoemde bestemmingsplannen worden gewijzigd als hierna beschreven.

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Op de Heide	2 juli 2008	11.1
Kloosterdorp Steyl	24 september 2008	11.2
Steyl	2 juli 2008	11.3
Windhond	16 oktober 1972	11.4

11.1 Op de Heide

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a.

11.2 Kloosterdorp Steyl

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a.

11.3 Steyl

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a.

11.4 Windhond

Geen wijzigingen, anders dan bedoeld in artikel 1.1, sub a.

Artikel 12 Herziening regels kamerbewoning en kamer(verhuurbedrijf) - Venlo

De regels van de hierna genoemde bestemmingsplannen worden gewijzigd als hierna beschreven.

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Maaswaard	17 december 2008	12.1
Q4	2 juli 2008	12.2

12.1 Maaswaard

Bestemming Gemengd - GD

- a. in artikel 4.1, sub e wordt de zinssnede 'waaronder begrepen kamerbewoning (max. 4 huishoudens)' gewijzigd in 'waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 4.4 wordt als sublid toegevoegd: 'woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie';
- c. de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in artikel 4.7 komt te vervallen en daarvoor komt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 in de plaats.

12.2 Q4

Bestemming Centrum (C)

- a. aan artikel 3.1 wordt als artikel 3.1.1 toegevoegd: 'Ten aanzien van het wonen op de verdieping als bedoeld in artikel 3.1 sub f geldt dat daaronder wordt begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 3.4.2 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 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

Bestemming Gemengd-1 (GD1)

- d. aan artikel 4.1 wordt als artikel 4.1.1 toegevoegd: 'Ten aanzien van het wonen als bedoeld in artikel 4.1 sub j geldt dat daaronder wordt begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- e. aan artikel 4.4.3 wordt als sublid toegevoegd: 'woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie';
- f. aan artikel 4 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

Bestemming Gemengd-2 (GD2)

- g. aan artikel 5.1 wordt als artikel 5.1.1 toegevoegd: 'Ten aanzien van het wonen als bedoeld in artikel 5.1 sub i geldt dat daaronder wordt begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- h. aan artikel 5.5 wordt als sublid toegevoegd: 'woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie';
- i. aan artikel 5 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.

Bestemming Gemengd-3 (GD3)

- j. aan artikel 6.1 wordt als artikel 6.1.1 toegevoegd: 'Ten aanzien van het wonen als bedoeld in artikel 6.1 sub h geldt dat daaronder wordt begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- k. aan artikel 6.4.2 wordt als sublid toegevoegd: 'woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie';

- l. aan artikel 6 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 5 toegevoegd.
Bestemming Gemengd-Nader uit te werken (GD-U)
- m. aan artikel 7.1 wordt als artikel 7.1.1 toegevoegd: 'Ten aanzien van het wonen als bedoeld in artikel 7.1 sub j geldt dat daaronder wordt begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 13 Anti-dubbeltelregel

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 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, 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 het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan 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 het plan 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 het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan
'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen'



bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Kamerbeew" - 2019-2024



Gemeente Venlo

IMRO idn: NL.IMRO.0983.0000BP2019KAMERBEW -
Status: ontwerp
Datum: 30 januari 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Achtergrond	8
1.2	Doel	9
1.3	Begrenzing plangebied	10
1.4	Vigerende bestemmingsplannen	10
1.5	Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2	Beleidskader	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Rijksbeleid	13
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	15
2.4	Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 3	Milieuaspecten	23
3.1	Milieu	23
3.2	Water	23
3.3	Archeologie en cultuurhistorie	23
3.4	Natuurwaarden	24
Hoofdstuk 4	Juridische opzet	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Wettelijk kader	25
4.3	Verhouding tot geldende bestemmingsplannen	25
4.4	De regels	25
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	27
5.1	Inleiding	27
5.2	Economische uitvoerbaarheid	27
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	28
Hoofdstuk 6	Procedure	29
6.1	De te volgen procedure	29
6.2	Vooroverleg en inspraak	29
6.3	Vaststelling	29

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeente Venlo heeft in de afgelopen periode gemerkt dat de huidige kaders in haar bestemmingsplannen te ruim zijn vormgegeven om haar beleid op het gebied van kamerbewoning optimaal te kunnen reguleren. In een groot deel van haar bestemmingsplannen 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 bestemmingsplannen 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 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 bestemmingsplannen 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 bestemmingsplansystematiek door te voeren, wordt met dit zogenoemd paraplubestemmingsplan in één keer een groot aantal bestemmingsplannen op dit punt gewijzigd.

Dit parapluplan regelt dat voor de in paragraaf 1.4 genoemde plannen de mogelijkheden voor kamerbewoning - voor zover de geldende plannen die bieden - worden aangepast tot maximaal 2 kamers per woning. Daarmee beoogt de gemeente meer grip te krijgen op het aspect kamerbewoning. Onderhavig paraplubestemmingsplan heeft niet alleen betrekking op het stedelijk gebied, maar ook op het buitengebied.

Concreet heeft onderhavig parapluplan 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 het geldende bestemmingsplan én aan het paraplubestemmingsplan worden getoetst. Daarmee wordt kamerbewoning beperkt tot maximaal 2 personen per woning.

1.1 Achtergrond

In de gemeente Venlo gelden een groot aantal bestemmingsplannen. Het inventariseren van deze vigerende bestemmingsplannen 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 bestemmingsplannen, 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,

woonwagengebwoners, 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, 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.

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 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 het voorliggende parapluplan 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 aan te passen. Daarvoor is het echter niet noodzakelijk om alle bestemmingsplannen opnieuw te laten vaststellen. Het wijzigen van alle bestemmingsplannen in de gemeente Venlo, zowel voor wat betreft het buitengebied als het stedelijk gebied, kan mogelijk worden gemaakt middels het vaststellen van één overkoepelend bestemmingsplan, namelijk onderhavig parapluplan. Dit parapluplan vervangt de bepalingen omtrent 'kamerbewoning' in de vigerende bestemmingsplannen en voorziet in nieuwe regelingen met betrekking tot kleinschalige kamerbewoning voor het gehele grondgebied van de gemeente Venlo. Voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

1.2 Doel

Het voorliggende parapluplan voorziet in één eenduidige regeling voor het toestaan van kamerbewoning aan maximaal twee personen met betrekking tot de bestemming wonen voor alle digitale bestemmingsplannen binnen onderhavig plangebied om zo meer grip te krijgen op overbewoning en daarmee op de leefbaarheid in de wijken. Daarnaast zullen de vigerende bestemmingsplannen 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:

- In plannen waarin 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 dit parapluplan gekoppeld. Onder 'legaal' wordt verstaan: overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan, dan wel op basis van een daartoe strekkende omgevingsvergunning.
- Aan bestemmingsplannen waarin geen expliciete regeling voor kamerbewoning is opgenomen binnen de woonbestemming, maar die dat impliciet wel mogelijk maakten 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.
- In plannen waarin een expliciet verbod op kamerbewoning is opgenomen blijft kamerbewoning uitgesloten. In die plangebieden kan altijd met een omgevingsvergunning alsnog kamerbewoning worden toegestaan, mits wordt voldaan aan het actuele beleid.

1.3 Begrenzing plangebied

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.

Onderhavig parapluplan richt zich op de analoge vastgestelde (wijzigings)plannen. Deze plannen zullen op papier worden herzien omdat het destijds nog niet verplicht was om het betreffende plan digitaal vast te stellen. Onderhavig parapluplan is ook van toepassing op vigerende wijzigingsplannen omdat wijzigingsplannen na vaststelling ingevolge artikel 3.6 lid 3 Wro worden geacht onderdeel uit te maken van het moederplan, waardoor ze vervolgens ook partieel kunnen worden herzien met een paraplubestemmingsplan.

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan gelden de navolgende analoge plannen, die met dit parapluplan partieel worden herzien:

Arcen en Velden (incl. Lomm, Hasselderheide en Schandelo)

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Lomm	20 juli 2009
Meulenveld	18 juni 2009
Vilgert	18 juni 2009
Nieuw Villigerveld	13 oktober 2009
Velden - Hasselderheide	20 juli 2009

Belfeld

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Niet van toepassing	

Blerick, Hout-Blerick, Boekend

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Niet van toepassing	

Tegelen en Steyl

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Op de Heide	2 juli 2008
Kloosterdorp Steyl	24 september 2008
Steyl	2 juli 2008
Windhond	16 oktober 1972

Venlo

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Maaswaard	17 december 2008
Q4	2 juli 2008

Bedrijventerreinen

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Floriade / Greenpark	24 september 2009
Océ en omgeving	17 december 2008
Sevenumseweg 1, Trade Port Noord en Zaarderheiken	??
Bedrijvenpark Trade Park Noord	25 september 2004
Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst	25 januari 2006

Buitengebied

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld

Buitengebied Arcen en Velden	28 mei 2009
Lingsfort	20 juli 2009
Lingsforterweg 66, Arcen	5 april 2011
Veerweg 22	??

De hiervoor genoemde bestemmingsplannen blijven naast dit parapluplan van kracht. De regels behorende bij het parapluplan kunnen worden aangemerkt als een partiële herziening van de regels van de vigerende bestemmingsplannen.

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 het bestemmingsplan 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 verloedering. 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 is 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: Barro).

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 parapluplan, 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 parapluplan, wordt in overeenstemming gehandeld met het Rijksbeleid. Indien onderhavig parapluplan in werking treedt, worden daarmee de nationale belangen niet geschaad. Derhalve moet worden geconcludeerd dat dit parapluplan 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 onderhavige voornemen in overeenstemming handelt met deze uitgangspunten.

2.3.3 Conclusie

Met onderhavig parapluplan 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 onderhavig parapluplan 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 onderhavig parapluplan is gericht op het met mate faciliteren van kamerbewoning in Venlo. Het provinciale beleid staat dus niet in de weg aan de intrede van onderhavig parapluplan.

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. Onderhavig parapluplan 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 het parapluplan 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 onderhavig bestemmingsplan herzien. De nieuwe beleidsregel, die is vastgesteld op <PM> 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 dit bestemmingsplan is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van dit plan 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.

Onderhavig parapluplan 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 onderhavig parapluplan 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. Onderhavig parapluplan 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 onderhavig parapluplan 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 handelswijze 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 parapluplan, vormt de waterhuishouding. Heden ten dage vormt het aspect water een belangrijk onderdeel van de toelichting welke in het kader van een bestemmingsplan 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 parapluplan 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 plangebied. Met onderhavig parapluplan 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 bestemmingsplannen 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 bestemmingsplannen gewoon van kracht blijven en dat het parapluplan 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 plangebied 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 plangebied 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 partieel 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

Het voorliggende parapluplan 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

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. Het bestemmingsplan dient te voldoen aan de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Dit betekent dat bestemmingsplannen kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

4.3 Verhouding tot geldende bestemmingsplannen

Onderhavig parapluplan voorziet in een partiële herziening van alle vigerende analoge bestemmingsplannen binnen het stedelijk gebied en het buitengebied van de gemeente Venlo. Het plangebied wordt begrensd door de hiervoor bedoelde plancontour. De geldende bestemmingsplannen blijven van kracht en er worden geen wijzigingen aangebracht in de diverse verbeeldingen. De regels worden slechts aangepast voor zover de regels van dit parapluplan dat bepalen. Voor het overige blijven de geldende plannen onverkort van kracht. Dit parapluplan dient daarom altijd te worden gelezen in samenhang met het geldende 'moederplan' en vice versa.

4.4 De regels

De regels van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen' zijn opgebouwd conform de door het SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

In Hoofdstuk 1 Inleidende regels worden alle analoge plannen 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 bestemmingsplannen worden aangebracht ten aanzien van kamerbewoning. Per bestemmingsplan 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:

- In plannen waarin 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 dit parapluplan gekoppeld. Onder 'legaal' wordt verstaan: overeenkomstig het voorheen geldende bestemmingsplan, dan wel op basis van een daartoe strekkende omgevingsvergunning.
- Aan bestemmingsplannen waarin geen expliciete regeling voor kamerbewoning is opgenomen binnen de woonbestemming, maar die dat impliciet wel mogelijk maakten 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.
- In plannen waarin een expliciet verbod op kamerbewoning is opgenomen blijft kamerbewoning uitgesloten. In die plangebieden 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

Onderhavig planvoornemen heeft geen betrekking heeft op een bouwplan zoals genoemd in artikel 6.2.1 Bro en daarom is het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Aan het onderhavige parapluplan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure voor de gemeente, geen kosten verbonden.

Daarnaast is voor de economische c.q. financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan het aspect planschade van belang. De planologische mogelijkheden voor kamerbewoning en kamerverhuur, zoals opgenomen in de ten tijde van de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan geldende bestemmingsplannen, 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 dit bestemmingsplan rekening gehouden, door:

- tijdig duidelijk te maken dat de betreffende bestemmingsplannen 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 als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro gedaan, waarin wordt aangekondigd dat de geldende bestemmingsplannen 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 voorontwerp ter inzage wordt gelegd. In de betreffende bekendmaking is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan niet eerder dan 9 maanden (op zijn vroegst op 23 februari) na start inzage voorontwerpbestemmingsplan. Daarmee is voldoende gelegenheid geboden om eventuele onbenutte planologische mogelijkheden alsnog aan te wenden. Worden geen stappen ondernomen om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die met onderhavig bestemmingsplan 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 het bestemmingsplan economisch uitvoerbaarheid geacht.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het parapluplan wordt conform de gebruikelijke procedure 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

Het parapluplan doorloopt de volgende procedure:

Voorontwerp

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening
- Inwinnen adviezen in het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Ontwerp

- Publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
- Een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad

Vaststelling

- Vaststelling door de Raad
- Mogelijkheid reactieve aanwijzing
- Publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn

Inwerkingtreding

Na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

Beroep

Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

6.2 Vooroverleg en inspraak

Volgens artikel 3.1.1 van het Bro dient de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met een aantal instanties. Gezien de relatief beperkte impact van dit parapluplan zijn op voorhand geen rijks- of provinciale belangen in het geding. Naar verwachting zullen het waterschap en de betrokken diensten van de provincie en het Rijk dan ook geen opmerkingen maken op dit bestemmingsplan, maar volledigheidshalve is het plan wel voor advies voorgelegd.

Het voorontwerpbestemmingsplan is voorts ook ter inzage gelegd in het kader van de gemeentelijke inspraakverordening.

De ingekomen reacties zijn samengevat en van commentaar voorzien in de Nota van inspraak en vooroverleg die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

6.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van ...-...-2019 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met ...-...-2019, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn ... zienswijzen tegen het plan ingediend. Voorts heeft de gemeente Venlo ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Dat heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd is vastgesteld.



LEGENDA

Plangebied

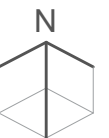


Plangebied

Verklaringen



ondergrond: BGT en BRK (09-01-2019)



Bestemmingsplan:

Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen

gemeente: Venlo

imro:

NL.IMRO.09830000BP2019KAMERBEW-

tekenaar: J-H

status

dd. getekend

schaal: 1:60000

voorontwerp

30 april 2019

formaat: A3 (297 x 420 mm)

ontwerp

30 januari 2020

Blad 1: Noordelijk deel

Parklaan 21, 5261 LR Vught

_ T 040 257 13 36 _ E info@tonnaer.nl _ I www.tonnaer.nl



LEGENDA

Plangebied

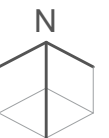


Plangebied

Verklaringen



ondergrond: BGT en BRK (09-01-2019)



Bestemmingsplan:

Paraplubestemmingsplan kamerbewoning | analoge bestemmingsplannen

gemeente: Venlo

imro: NL.IMRO.09830000BP2019KAMERBEW-

tekenaar: J-H

status

dd. getekend

schaal: 1:60000

voorontwerp

30 april 2019

formaat: A3 (297 x 420 mm)

ontwerp

30 januari 2020

Blad 2: Zuidelijk deel

Parklaan 21, 5261 LR Vught

_T 040 257 13 36 _ E info@tonnaer.nl _ I www.tonnaer.nl

 **TONNAER**
Juridische en beleidsadviesing
Digitale informatie
Planologie en stedenbouw