



# beheersverordening

Beheersverordening op de gemeentelijke gebiedsplanologische regels



## Gemeente Venlo

**IMRO idn:** NL.IMRO.0983.BHV201902KAMERBEW-ON01  
**Status:** ontwerp  
**Datum:** 30 januari 2020



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1	Algemene bepalingen	7
Artikel 2	Begrippen	8
Artikel 3	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 4	Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf	11
Artikel 5	Herziening regels beheersverordening Arcen Dorp	12
Artikel 6	Herziening regels beheersverordening Venlo Noord	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	15
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>17</b>
Artikel 8	Overgangsrecht	17
Artikel 9	Slotregel	18



# Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Algemene bepalingen

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

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

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

## **Artikel 2      Begrippen**

In deze regels wordt verstaan onder:

### **2.1      plan:**

de beheersverordening 'Beheersverordening kamerbewoning' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BHV201902KAMERBEW-ON01 van de gemeente Venlo.

### **2.2      beheersverordening:**

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

### **2.3      bestaande legale situatie:**

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

### **2.4      huishouden:**

de bewoning van een woning door:

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

### **2.5      kamerbewoning:**

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

### **2.6      kamerverhuur(bedrijf):**

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

### **2.7      wonen:**

het gehuisvest zijn in een woning.

### **2.8      woning / wooneenheid:**

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



**Artikel 3      Wijze van meten**

Niet van toepassing



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### **Artikel 4 Afwijkingsbevoegdheid kamerverhuurbedrijf**

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

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

Bij de beoordeling of wordt voldaan aan de onder a tot en met d beschreven voorwaarden wordt getoetst aan de 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020' als vastgesteld door burgemeester en wethouders van Venlo op <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 5      Herziening regels beheersverordening Arcen Dorp**

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

### **5.1      Begrippen**

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

### **5.2      Bestemming Gemengd**

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

### **5.3      Bestemming Wonen**

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

## **Artikel 6 Herziening regels beheersverordening Venlo Noord**

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

### **6.1 Begrippen**

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

### **6.2 Bestemming Bedrijf**

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

### **6.3 Bestemming Dienstverlening**

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

### **6.4 Bestemming Gemengd**

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

## **6.5 Bestemming Wonen**

- a. artikel 9.1, sub a wordt gewijzigd van 'wonen' in 'wonen, waaronder tevens begrepen kamerbewoning (maximaal 2 personen per woning)';
- b. aan artikel 9.5.1 wordt als sublid toegevoegd: 'woningen voor kamerbewoning voor meer dan 2 personen per woning, tenzij sprake is van een bestaande legale situatie';
- c. aan artikel 9.6 wordt de afwijkingsbevoegdheid als opgenomen in Artikel 4 toegevoegd.

## Hoofdstuk 3    Algemene regels

### **Artikel 7        Anti-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 8 Overgangsrecht

#### 8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van deze beheersverordening, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beheersverordening, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met de daarvoor geldende beheersverordening, daaronder begrepen de overgangsbepaling van die beheersverordening.

#### 8.2 Overgangsrecht gebruik

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

**Artikel 9 Slotregel**

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



# beheersverordening

Beheersverordening op de gemeentelijke gebiedsplanologische regels



## Gemeente Venlo

**IMRO idn:** NL.IMRO.0983.BHV201902KAMERBEW-ON01  
**Status:** ontwerp  
**Datum:** 30 januari 2020



# Inhoudsopgave

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



# Toelichting





## Hoofdstuk 1 Inleiding

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

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

In de afgelopen periode is meermaals geconstateerd dat vier individuele personen, welke in een pand zijn gevestigd op basis van kamerbewoning, vaak een behoorlijke impact hebben op het woonklimaat en de leefbaarheid van de gemeente en niet langer vergelijkbaar zijn met een gezinssituatie. Deze impact op de woonomgeving wordt sterker indien in bepaalde buurten veelvuldig en structureel kamerbewoning plaatsvindt. De leefbaarheid komt zo in bepaalde wijken in de gemeente Venlo onder druk te staan en er ontstaat meer rumoer onder inwoners. In de huidige situatie heeft de gemeente Venlo ook geen mogelijkheid om voor bepaalde wijken een kwalitatieve afweging te maken omtrent het al dan niet toestaan van kamerbewoning. Een groot deel van de vigerende ruimtelijke plannen staan

grootschalige kamerbewoning tot maximaal 4 personen immers rechtstreeks toe. Voorts is kamerbewoning in sommige gevallen rechtstreeks toegestaan op basis van de recente jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, zoals hiervoor beschreven. In dergelijke gevallen heeft de gemeente niet de mogelijkheid om een kwalitatieve afweging te maken of kamerbewoning in de betreffende wijk al dan niet tot problemen zal leiden en daarmee al dan niet wenselijk is.

Dit neemt echter niet weg dat in Venlo wel degelijk behoefte bestaat aan panden die geschikt zijn voor en ook kunnen worden gebruikt voor kamerbewoning. De gemeente wil enerzijds graag tegemoet komen aan deze behoefte, maar anderzijds voorkomen dat de leefbaarheid in haar regio in het gedrang komt. Om een balans te vinden tussen deze behoefte en de leefbaarheid in de directe omgeving, beoogt de gemeente om kamerbewoning binnen de bestemming wonen rechtstreeks toe te staan tot maximaal 2 personen (kleinschalige kamerbewoning) en daarnaast om in bestemmingen waarin geen sprake is van een koppeling tussen de begrippen 'woning' en 'wonen', deze alsnog toe te voegen. Daarbij worden deze begrippen ook geüniformeerd.

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

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

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

## **1.1 Achtergrond**

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

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

Daar komt bij dat wordt gewezen op het feit dat statushouders, studenten, woonwagenbewoners, mensen na een echtscheiding (eenoudergezinnen), ex-gedetineerden

en jongvolwassenen na een jeugdzorg traject vaak afhankelijk zijn van de beschikbaarheid van een betaalbare huurwoning op korte termijn. Het element kamerbewoning vormt voor deze mensen een makkelijke oplossing om op korte termijn te kunnen beschikken over een kamer.

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

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

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

## 1.2 Doel

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

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

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

bestemmingen, zoals centrum- en gemengde bestemmingen.

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

### 1.3 Begrenzing besluitgebied

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

Onderhavige beheersverordening richt zich op de vastgestelde beheersverordeningen.

### 1.4 Vigerende beheersverordeningen

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

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

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

### 1.5 Leeswijzer

#### 1.5 Leeswijzer

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

in hoofdstuk 6 de procedure aan bod.



## Hoofdstuk 2    Beleidskader

### 2.1    Inleiding

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

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

### 2.2    Rijksbeleid

#### 2.2.1    Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt aangegeven dat de bevolkingsgroei voor Nederland als geheel zal stagneren vanaf het jaar 2035. Ten gevolge van deze ontwikkeling zal de beroepsbevolking afnemen, de bevolkingssamenstelling veranderen en het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen. Deze ontwikkelingen hebben tot gevolg dat de mobiliteit en de stedelijke regio's richting 2040 blijven groeien. Voorts wordt gewezen op het feit dat vraag en aanbod van woningen, bedrijventerrein en kantoren zowel op kwantitatief als op kwalitatief niveau niet overal in evenwicht zijn. Deze onbalans leidt tot leegstand en 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 beheersverordening, vormt geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Dit neemt niet weg dat onderhavige ontwikkeling zal voorzien in een betere sturing op de kwaliteit en de kwantiteit van het woningaanbod, waaronder kamers ten behoeve van kamerbewoning worden begrepen.

### 2.2.4 Conclusie

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



## 2.3 Provinciaal en regionaal beleid

### 2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

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

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

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

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

### 2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

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

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

### 2.3.3 Conclusie

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

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Strategische visie 2030

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

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

#### 2.4.2 Ruimtelijke Structuurvisie

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

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

#### 2.4.3 Woonvisie 2016-2021

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

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

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

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

kunnen beschikken over een kamer.

#### 2.4.4 Dynamische woningbouwprogrammering

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

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

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

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

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

##### Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan

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

##### Categorie 2. In voorbereiding (SOK/ROK)

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

##### Categorie 3. Ontwikkellocatie (geen afspraken)

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

#### 2.4.5 Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020

De gemeente Venlo heeft op 12 juli 2016 het uitvoeringsbeleid 'Regels kamerverhuur Venlo 2016' vastgesteld. Dit uitvoeringsbeleid wordt in samenhang met onderhavige beheersverordening herzien. De nieuwe beleidsregel, die is vastgesteld op <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 deze beheersverordening is voorzien in een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de verordening en zo kamerverhuur toe te staan aan meer dan 2 personen per woning. Een aanvraag om een dergelijke omgevingsvergunning wordt - naast het algemene criterium goede ruimtelijke ordening - beoordeeld op de volgende aspecten:

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

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

#### 2.4.6 Notitie studentenhuisvesting 'Op kamers in Venlo'

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

Onderhavige beheersverordening is gericht op het vastleggen van het feit dat panden, gelegen in een bestemming die kamerbewoning faciliteert, in beginsel slechts door maximaal 2 personen kamergewijs mogen worden bewoond. Door middel van deze wijziging komt de gemeente Venlo nog altijd tegemoet aan de toenemende vraag naar huisvesting voor studenten, arbeidsmigranten en eenpersoonshuishoudens. De reducering die onderhavige beheersverordening met zich meebrengt is enkel gericht op het voorkomen van

overbewoning. Indien op een bepaalde plek de wens bestaat om een kamerverhuurbedrijf te starten, zou de gemeente Venlo hier alsnog toestemming voor kunnen geven.

#### 2.4.7 Visie Stedelijk Centrum 2022

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

#### 2.4.8 Conclusie

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





## Hoofdstuk 3 Milieuaspecten

### 3.1 Milieu

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

### 3.2 Water

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

### 3.3 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

### **3.4 Natuurwaarden**

Bij ruimtelijke planvorming dient aandacht te worden besteed aan beschermde natuurwaarden welke eventueel in de directe omgeving van onderhavig besluitgebied zouden kunnen voorkomen. Hierbij moet onder meer worden gefocust op de aanwezigheid van beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen, maar ook op beschermde natuurgebieden, waaronder Natura 2000-gebieden. Aangezien onderhavige ontwikkeling enkel ziet op het 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

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

### 4.2 Wettelijk kader

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

### 4.3 Verhouding tot geldende beheersverordeningen

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

### 4.4 De regels

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

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

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

- Voor bestemmingen waarvoor expliciet een regeling ten aanzien van kamerbewoning is

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

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

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

## Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

### 5.1 Inleiding

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

### 5.2 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

Gezien het voorgaande, wordt de beheersverordening economisch uitvoerbaarheid geacht.

### **5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

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

## Hoofdstuk 6 Procedure

### 6.1 De te volgen procedure

De beheersverordening doorloopt de volgende procedure:

#### **(Voor)ontwerp**

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

#### **Vaststelling**

- Vaststelling door de Raad
- Publicatie vastgestelde beheersverordening

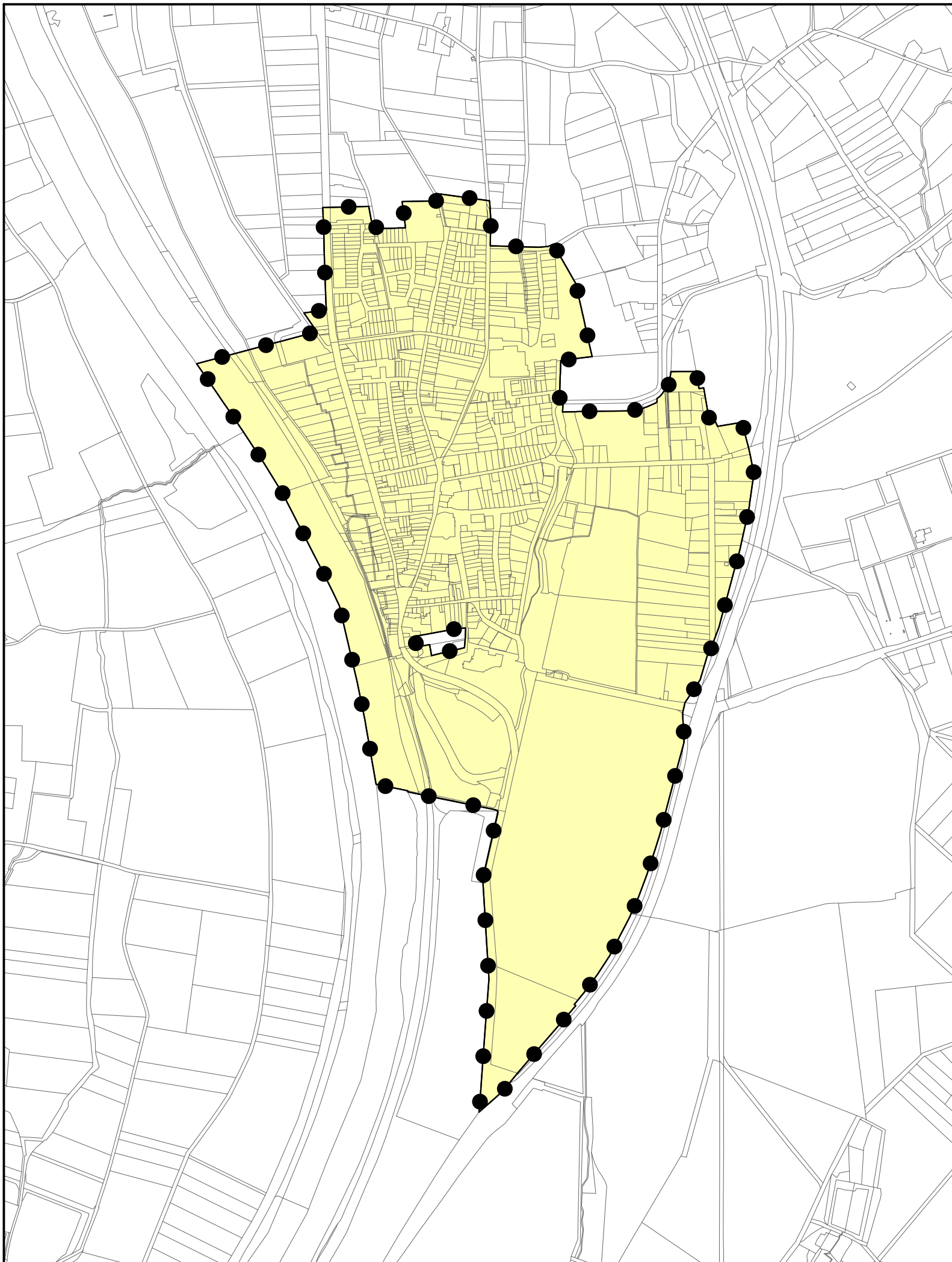
#### **Inwerkingtreding**

### 6.2 Vaststelling

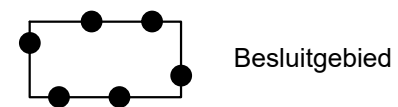
De concept-beheersverordening heeft met ingang van 23 mei 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ten aanzien van het concept ingekomen reacties zijn samengevat en van commentaar voorzien in de Nota van inspraak en vooroverleg die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.







### LEGENDA



Besluitgebied

### Besluitvlak

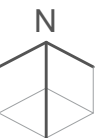


Beheersverordening kamerbewoning

### Verklaringen



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



# Beheersverordening: Beheersverordening kamerbewoning

gemeente: Venlo

imro: NL.IMRO.0983.BHV201902KAMERBEW-ON01

tekenaar: J-H

status

dd. getekend

schaal: 1:10000

voorontwerp

30 april 2019

formaat: A3 (297 x 420 mm)

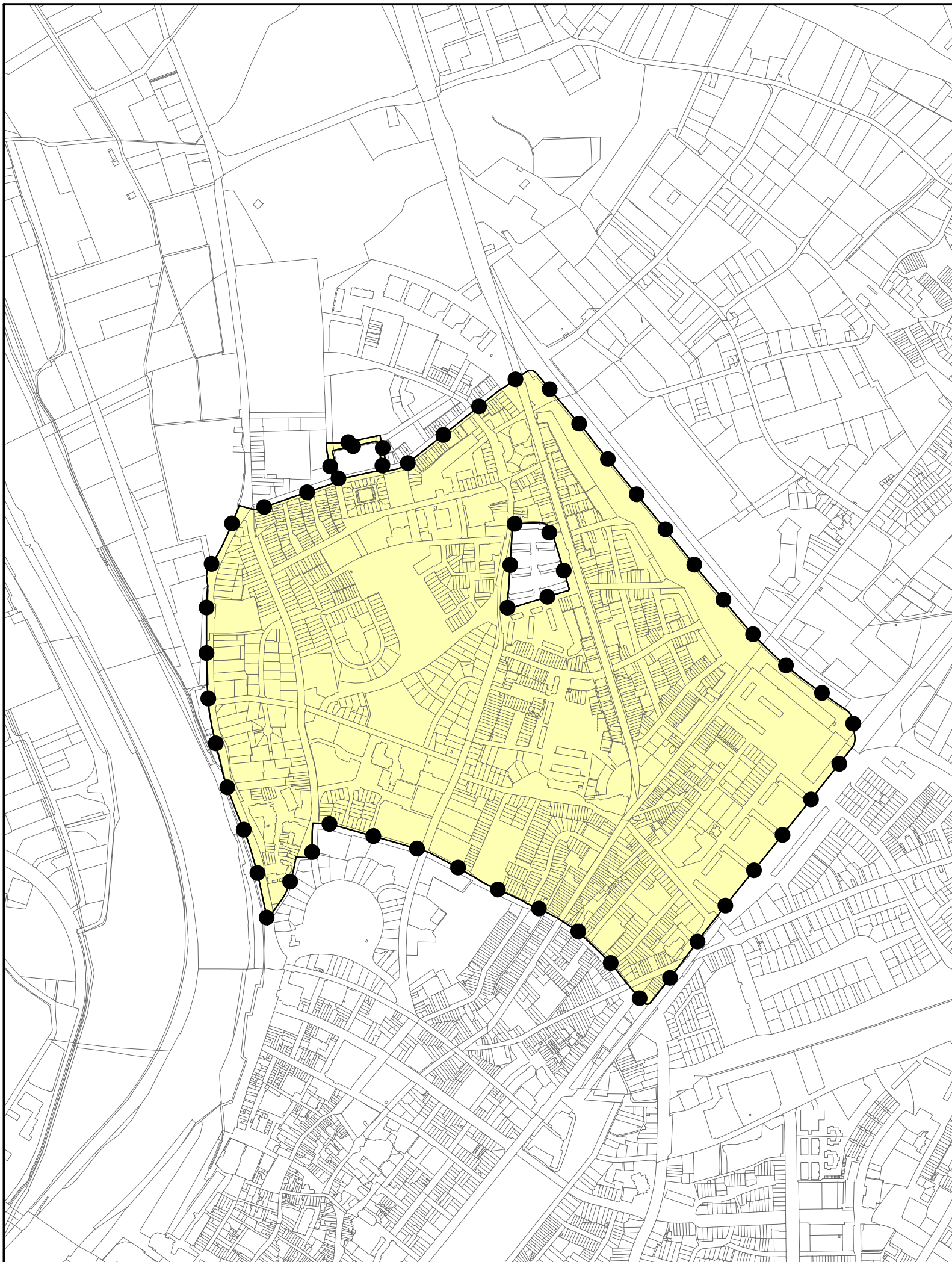
ontwerp

30 januari 2020

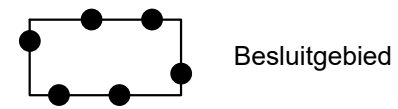
## Blad 1: Arcen Dorp

Parklaan 21, 5261 LR Vught

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

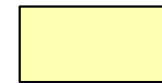


### LEGENDA



Besluitgebied

### Besluitvlak

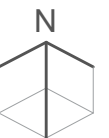


Beheersverordening kamerbewoning

### Verklaringen



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



## Beheersverordening: Beheersverordening kamerbewoning

gemeente: Venlo

imro: NL.IMRO.0983.BHV201902KAMERBEW-ON01

tekenaar: J-H

status

dd. getekend

schaal: 1:10000

voorontwerp

30 april 2019

formaat: A3 (297 x 420 mm)

ontwerp

30 januari 2020

### Blad 2: Venlo Noord

Parklaan 21, 5261 LR Vught

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