



beheersverordening

Beheersverordening Reguleren Onbenutte Plancapaciteit Wonen



REGELS

Gemeente Venlo

IMRO idn: NL.IMRO.0983.BHV201901CAPWONEN-ON01
Status: ontwerp
Datum: 1 mei 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Algemene bepalingen	7
Artikel 2	Begrippen	8
Artikel 3	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 4	Herziening regels beheersverordening Arcen Dorp	11
Artikel 5	Herziening regels beheersverordening Venlo Noord	12
Hoofdstuk 3	Algemene regels	13
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	13
Artikel 7	Algemene bouwregels	14
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	15
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	17
Artikel 9	Overgangsrecht	17
Artikel 10	Slotregel	18

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepalingen

Binnen het besluitgebied van de 'Beheersverordening reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' 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 4 en Artikel 5 geldt dat die regels slechts van toepassing zijn voor de in dit artikel (Artikel 1) genoemde beheersverordeningen, voor zover dat in dit artikel (navolgende tabellen) is aangegeven.

Beheersverordening	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Arcen Dorp	27 januari 2016	Artikel 4
Venlo Noord	30 september 2015	Artikel 5

Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 beheersverordening:

de beheersverordening 'Beheersverordening reguleren onbenutte plancapaciteit wonen' met identificatienummer NL.IMRO.0983.BHV201901CAPWONEN-ON01 van de gemeente Venlo.

2.2 bedrijfswoning en/of dienstwoning

Een woning in of bij een bouwwerk of terrein, die alleen is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het bijbehorende bouwwerk of terrein noodzakelijk is.

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 vervangende nieuwbouw

het op hetzelfde perceel bouwen van een woning na sloop van een bestaande woning.

2.6 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

2.7 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 Herziening regels beheersverordening Arcen Dorp

De regels van deze beheersverordening worden gewijzigd als hierna beschreven.

4.1 Begrippen

Het begrip 'bedrijfswoning / dienstwoning' 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 2.2.

4.2 Bestemming Gemengd

Aan artikel 6.1 wordt als artikel 6.1.1 toegevoegd: 'Ten aanzien van het wonen als bedoeld in artikel 6.1 sub a en b geldt dat dit slechts is toegestaan voor zover sprake is van één of meer legale bestaande woningen in het pand en met dien verstande dat voor het wonen op de verdieping(en) als bedoeld in artikel 6.1 sub a geldt dat maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

4.3 Bestemming Wonen

- a. aan artikel 15.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning blijft de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengesloten dan wel patiowoning) gehandhaafd en is bij gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';
- b. aan artikel 15.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt dat maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

Artikel 5 Herziening regels beheersverordening Venlo Noord

De regels van deze beheersverordening worden gewijzigd als hierna beschreven.

5.1 Begrippen

Het begrip 'bedrijfswoning / dienstwoning' 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 2.2.

5.2 Bestemming Bedrijf

Artikel 3. 1 sub f wordt gewijzigd in: 'ter plaatse van de aanduiding 'wonen': wonen, mits sprake is van één of meer legale bestaande woningen in het pand en met dien verstande dat in dat geval maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

5.3 Bestemming Dienstverlening

- a. artikel 4.1 sub c wordt gewijzigd in: 'bovenwoningen, mits sprake is van één of meer legale bestaande woningen in het pand';
- b. artikel 4.2.1, sub b wordt gewijzigd in: 'er mogen geen nieuwe woningen worden opgericht met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande woningen, waarbij dan maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan';

5.4 Bestemming Gemengd

- a. artikel 5.1 sub e wordt gewijzigd in: 'wonen in de vorm van gestapelde woningen, mits sprake is van één of meer legale bestaande woningen in het pand';
- b. artikel 5.2.1, sub b wordt gewijzigd in: 'er mogen geen nieuwe woningen worden opgericht met uitzondering van vervangende nieuwbouw ter plaatse van bestaande woningen, waarbij dan maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan';

5.5 Bestemming Wonen

- a. aan artikel 9.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning blijft de bestaande bebouwingstypologie (gestapeld, vrijstaand, twee-aaneen, aaneengesloten dan wel patiowoning) gehandhaafd en is bij gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';
- b. aan artikel 9.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' geldt dat maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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.

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Meer woningen per verdieping

Daar waar 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, meer woningen aanwezig zijn dan toegelaten op grond van de regels als opgenomen in Hoofdstuk 2 van deze regels, mag het aantal legale bestaande woningen als het maximum toelaatbare aantal woningen worden aangehouden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Meer woningen per verdieping

Daar waar 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, meer woningen aanwezig zijn dan toegelaten op grond van de regels als opgenomen in Hoofdstuk 2 van deze regels, mag het aantal legale bestaande woningen als het maximum toelaatbare aantal woningen worden aangehouden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 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.

9.2 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 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van de 'Beheersverordening reguleren onbenutte plancapaciteit wonen'



beheersverordening

Beheersverordening Reguleren Onbenutte Plancapaciteit Wonen



TOELICHTING

Gemeente Venlo

IMRO idn: NL.IMRO.0983.BHV201901CAPWONEN-ON01
Status: ontwerp
Datum: 1 mei 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Achtergrond	8
1.2	Doel	9
1.3	Begrenzing plangebied	9
1.4	Vigerende beheersverordeningen	9
1.5	Leeswijzer	10
Hoofdstuk 2	Beleidskader	11
2.1	Inleiding	11
2.2	Rijksbeleid	11
2.3	Provinciaal en regionaal beleid	12
2.4	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 3	Milieuaspecten	19
3.1	Milieu	19
3.2	Water	19
3.3	Archeologie en cultuurhistorie	19
3.4	Natuurwaarden	20
Hoofdstuk 4	Juridische opzet	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Wettelijk kader	21
4.3	Verhouding tot geldende beheersverordeningen	21
4.4	De regels	21
Hoofdstuk 5	Uitvoerbaarheid	23
5.1	Inleiding	23
5.2	Economische uitvoerbaarheid	23
5.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24
Hoofdstuk 6	Procedure	25
6.1	De te volgen procedure	25
6.2	Vaststelling	25

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeente Venlo heeft in de afgelopen periode gemerkt dat de huidige kaders in haar bestemmingsplannen en beheersverordeningen te ruim zijn vormgegeven om haar woonbeleid optimaal te kunnen reguleren. Hierbij dient onder meer te worden gewezen op het feit dat vaak een grote hoeveelheid aan woningen worden toegevoegd in panden met een brede bestemming. Denk aan kantoorpanden die hun functie verliezen en waar op de verdieping de woonbestemming rechtstreeks toegestaan is, welke zonder verdere toetsing getransformeerd worden naar woningen. Ook bieden bestemmingsplannen en beheersverordeningen de mogelijkheid om grondgebonden woningen om te zetten naar gestapelde woning door woningsplitsing, zonder dat daarvoor een vergunning nodig is en/of een afweging kan worden gemaakt of dat wenselijk is. Het hanteren van deze systematiek was in het verleden een gebruikelijke wijze om ruimtelijke plannen vorm te geven. Doordat in de afgelopen jaren sprake is geweest van een voortgaande groei, leidde deze systematiek zelden tot ongewenste situaties. De afgelopen jaren heeft de gemeente Venlo echter gemerkt dat met deze systematiek de doelen in het kader van het woonbeleid en de ruimtelijke kwaliteit niet afdoende kunnen worden nagestreefd. Immers, indien het ruimtelijke plan het toelaat om een groot kantoorpand te transformeren naar wooneenheden, kunnen in één klap een groot aantal woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Hoewel er nog sprake is van een huishoudensgroei in Venlo is het van belang dat hetgeen wordt toegevoegd ook past bij de bevolkingssamenstelling van Venlo. Voor woningen met de juiste kwaliteit (passend bij de woningbehoefte) is ruimte, voor meer van hetzelfde in segmenten waar op termijn een overschot te verwachten is, niet.

Nu heeft de gemeente bij dergelijke situaties niet de mogelijkheid om een kwantitatieve en kwalitatieve afweging te maken. Deze ontwikkeling is niet wenselijk omdat de gemeente Venlo de huidige planvoorraad en de toekomstige vraag naar woningen graag in de hand wil houden en meer met elkaar in balans wil brengen.

Er ligt een enorme kwalitatieve opgave. Ons woningbouwprogramma sluit onvoldoende aan op de woningbehoefte. Het in balans brengen van het woningbouwprogramma is echter lastig te realiseren als er parallel hieraan ongelimiteerd en zonder toetsing op kwaliteit wooneenheden ontwikkeld kunnen worden in bestaand vastgoed. Gelet op het feit dat de huidige plansystematiek ongewenste gevolgen heeft voor het woonbeleid, heeft de gemeente Venlo onderhavige beheersverordening opgesteld waarmee meerdere beheersverordeningen kunnen worden herzien. De gemeente Venlo beoogt meer grip te krijgen op kwaliteit, kwantiteit en fasering van woningbouwinitiatieven. Deze beheersverordening heeft betrekking op het stedelijk gebied van de gemeente Venlo.

De gemeente Venlo beoogt om met deze beheersverordening de regie op de woningmarkt te behouden en de lange termijn visie van de stad te waarborgen. Indien de huidige plansystematiek wordt voortgezet en daarmee ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd, is er een reëel risico dat het woningaanbod stijgt met toevoegingen die niet toekomstbestendig zijn en niet aansluiten op de woningbehoefte. Leegstand en verpaupering van de Venlose woonomgeving liggen dan op de loer.

1.1 Achtergrond

In de gemeente Venlo vigeren een aantal beheersverordeningen. De woonbestemmingen in de plannen bevatten verschillende gebruiksregels en bouwregels. Ook verschillen de begripsomschrijvingen van elkaar. In een aantal vigerende beheersverordeningen zijn inmiddels regels opgenomen waarin wordt aangegeven dat op een bepaalde locatie slechts een bepaald aantal wooneenheden zijn toegestaan. Echter, in het merendeel van de bestemmingen van deze vigerende beheersverordeningen zijn geen regels opgenomen omtrent gebruikwijziging van een bestaand gebouw naar wonen. Deze mogelijkheid is met name opgenomen binnen bestemmingen als 'Gemengd' en 'Centrum'.

Op 21 december 2016 is door de gemeenteraad van de gemeente Venlo de 'Woonvisie 2016-2021' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt aangegeven dat de huishoudingsamenstelling in de gemeente Venlo sterk veranderd. Zo is gebleken dat er meer ouderen en minder jongeren in Venlo wonen. Door de toenemende vergrijzing wordt de gemeente Venlo geconfronteerd met veranderende woonvoorkeuren en zal de toegankelijkheid van de woningvoorraad steeds belangrijker worden. De verwachting is dat op termijn eerst het aantal inwoners en later het aantal huishoudens zal afnemen. Vanwege de verwachte afname van de bevolking en huishoudens is de gemeente Venlo door de overheid aangemerkt als een 'anticipeerregio' op basis waarvan zij tijdig en gericht dient in te spelen op de kansen en uitdagingen die de bevolkingsdaling in haar gemeente met zich meebrengt. Doordat de gemeente Venlo is aangemerkt als een anticipeerregio, dient zij op tijd in te spelen op de bevolkingsdaling en de daarmee gepaard gaande veranderende woonbehoefte.

Daarbij heeft de gemeente Venlo enkel het voornemen om mee te werken aan het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die daadwerkelijk aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige generatie en ruimte biedt aan de gewenste doelgroepen, waaronder studenten, expats en jonge hoger opgeleiden. De gemeente zal zich specifiek richten op het faciliteren van kwalitatief hoogwaardige woningbouwplannen voor specifieke doelgroepen.

De gemeente Venlo zal op den duur dus minder woningen nodig hebben. De grootste opgave zit vooral in het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die een bijdrage leveren aan het behoud van specifieke doelgroepen in haar gemeente. Indien de huidige werkwijze wordt voortgezet en ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd aan de woningvoorraad, zullen in de toekomst veel woningen leeg komen te staan in Venlo. Derhalve beoogt de gemeente Venlo maatregelen te treffen om te voorkomen dat woningen met weinig toekomstwaarde aan de woningmarkt worden toegevoegd.

Om in de toekomst ongewenste woningtoevoegingen tegen te gaan, dient dit te worden uitgesloten binnen de vigerende beheersverordeningen van de gemeente Venlo. Vanuit het oogpunt van een uniforme regeling, die rechtszekerheid biedt en duidelijk is voor alle inwoners en een goede basis geeft om op te treden tegen het ongelimiteerd toevoegen van woningen, is voorliggende beheersverordening opgesteld. Daarmee beoogt de gemeente Venlo een goed leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening te bewerkstelligen. Met behulp van deze nieuwe regelgeving kan de gemeente uniform sturen op het al dan niet toevoegen van woningen.

De gemeente Venlo streeft ernaar om uiterlijk in 2020 alle beheersverordeningen aan te passen. Daarvoor is het echter niet noodzakelijk om alle beheersverordeningen opnieuw te laten vaststellen. Het wijzigen van alle beheersverordeningen in het stedelijk gebied van de gemeente Venlo, kan mogelijk worden gemaakt middels het vaststellen van één overkoepelende beheersverordening, welke specifiek gericht is op één/of meerdere facetten.

Deze beheersverordening vervangt de bepalingen omtrent 'wonen' in de vigerende beheersverordeningen en voorziet in één uniforme regeling 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 alle beheersverordeningen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Venlo waarin woonbestemmingen zijn opgenomen. Hiermee wordt beoogd om één uniforme regeling op te nemen voor het stedelijk gebied van de gemeente Venlo. Voor die regeling worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Voor bestemmingen die wonen toestaan naast andere (hoofd)functies, zoals bijvoorbeeld gemengde bestemmingen, wordt de woonfunctie - voor zover het aantal woningen niet is gemaximeerd - beperkt tot panden waarin reeds één of meer legale bestaande woningen aanwezig zijn. In die panden wordt dan nog maximaal één woning per bouwlaag toegestaan.
- Binnen andere bestemmingen, zoals een bestemming Dienstverlening, waarbinnen een bepaalde vorm van wonen is toegestaan, wordt ook slechts nog wonen toegestaan voor zover reeds één of meer legale bestaande woningen aanwezig zijn. In die panden wordt dan ook nog maar maximaal één woning per bouwlaag toegestaan.
- Omzetting van bestaande grondgebonden woningen naar gestapelde woningen wordt uitgesloten, voor zover de geldende bestemmingsplannen daar niet in voorzien. Voor bestaande gestapelde woningbouw wordt het aantal woningen beperkt tot maximaal één per bouwlaag.
- Bestaande legale gestapelde woningbouwcomplexen waarin meer dan één woning per bouwlaag aanwezig is, worden niet onder het overgangsrecht gebracht. Voor dergelijke complexen mogen de bestaande woningaantallen (bij herbouw) worden gehandhaafd, zo is vastgelegd in de algemen regels van het plan (7.1 en 8.1).
- Voorgaande uitgangspunten gelden niet voor bedrijfswoningen.

1.3 Begrenzing plangebied

De gemeente Venlo stelt drie parapluplannen op welke betrekking hebben op het stedelijk gebied 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 onbenutte capaciteit 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 beheersverordeningen binnen het stedelijk gebied van de gemeente Venlo.

1.4 Vigerende beheersverordeningen

Binnen het plangebied 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 de beheersverordening kunnen worden aangemerkt als een partiële herziening van de regels van de vigerende beheersverordeningen.

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 toevoegen van woningen aan de woningmarkt en het wijzigen van het gebruik van bestaande panden naar wonen.

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 en het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen. 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. Derhalve moet worden geconcludeerd dat onderhavige ontwikkeling 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 ruimtelijke plannen 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 vormen deze geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

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 kwantiteit van het woningaanbod.

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 gemeenten 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 het aantal nieuwbouwplannen in een gezonde verhouding dient te staan tot de kwantitatieve behoefte. Dat betekent dat plancapaciteit moet worden teruggebracht en alleen plannen mogen worden toegevoegd indien deze echt kwaliteit toevoegen en passen bij de woonbehoefte van de afzonderlijke gemeenten in de regio.

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

2.3.3 Conclusie

Met onderhavige beheersverordening wordt geheel in overeenstemming gehandeld met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Met onderhavig planvoornemen wordt immers voorkomen dat ongebreideld woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd zodat de verhouding tussen de plancapaciteit en de kwantitatieve behoefte zoek raakt. Deze onbalans probeert de gemeente Venlo te voorkomen door met onderhavige beheersverordening strakke kaders te bieden waarbinnen het ongelimiteerd toevoegen van woningen in panden met een brede bestemming wordt voorkomen. Derhalve moet worden geconcludeerd dat onderhavige beheersverordening juist niet voorziet in het toevoegen van woningen aan de woningvoorraad, maar juist het tegenovergestelde probeert te bewerkstelligen. 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 geeft de gemeente Venlo in deze structuurvisie aan 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.

Geconcludeerd wordt dat de 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 het ongelimiteerd toevoegen van woningen te voorkomen en zich juist te specificeren op het mogelijk maken van woningbouwplannen waar daadwerkelijk behoefte aan is. Door middel van de beheersverordening zal de gemeente een kwantitatief en kwalitatief afwegingskader tot haar beschikking krijgen waarmee zij zelf het toevoegen van woningen in de hand houdt.

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 Ruimtelijke 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.

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 deze structuurvisie wordt aangegeven dat de huishoudingssamenstelling in de gemeente Venlo sterk verandert. Zo is gebleken dat er meer ouderen en minder jongeren in Venlo wonen. Door de toenemende vergrijzing wordt de gemeente Venlo geconfronteerd met veranderende woonvoorkeuren en zal de toegankelijkheid van de woningvoorraad steeds belangrijker worden. Vanwege de verwachte afname van de bevolking en huishoudens is de gemeente Venlo door de overheid aangemerkt als een 'anticiperregio' op basis waarvan zij tijdig en gericht dient in te spelen op de kansen en uitdagingen die de bevolkingsdaling in haar gemeente met zich meebrengt. Doordat de gemeente Venlo is aangemerkt als een anticiperregio, dient zij op tijd in te spelen op de bevolkingsdaling en de daarmee gepaard gaande veranderende woonbehoefte.

Daarom heeft de gemeente Venlo enkel het voornemen om mee te werken aan het toevoegen van woningen met toekomstwaarde die daadwerkelijk aansluiten bij de woonwensen van de huidige en toekomstige generatie en ruimte biedt aan de gewenste doelgroepen, waaronder studenten, expats en jonge hoger opgeleiden. De gemeente zal zich specifiek richten op het faciliteren van kwalitatief hoogwaardige woningbouwplannen voor specifieke doelgroepen.

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.

De dynamische woningbouwprogrammering biedt de gemeente Venlo handvaten om haar aanwezige plancapaciteit in verhouding te brengen tot de kwantitatieve woningbehoefte. Onderhavige beheersverordening handelt in lijn met deze gedachtegang door het ongelimiteerd toevoegen van woningen te voorkomen en zich juist te specificeren op het mogelijk maken van woningbouwplannen waar daadwerkelijk behoefte aan is. Door middel van de beheersverordening zal de gemeente een kwantitatief en kwalitatief afwegingskader tot haar beschikking krijgen waarmee zij zelf het toevoegen van woningen in de hand houdt.

2.4.5 Afwegingskader woningbouwprogramma

Om nieuwbouwplannen systematisch en puntsgewijs te kunnen toetsen, heeft de gemeente Venlo het 'Afwegingskader Woningbouwprogramma' vastgesteld. Dit puntensysteem biedt de gemeente houvast voor het toetsen van bepaalde nieuwbouwplannen. In dit puntensysteem zijn 15 toetsingscriteria opgenomen welke vervolgens inzicht geven in de vraag of een bepaald plan niet wenselijk is, te heroverwegen is of dat het plan direct kan worden uitgevoerd.

2.4.6 Conclusie

Met onderhavig planvoornemen wordt in overeenstemming gehandeld met het gemeentelijk beleid. De beheersverordening streeft immers naar het voorkomen van het ongelimiteerd toevoegen van woningen aan de woningvoorraad. Dit past binnen de gemeentelijke structuurvisies van de gemeente Venlo waarin het creëren van een juiste verhouding tussen vraag en aanbod op de woningmarkt centraal staat.

Hoofdstuk 3 Milieuaspecten

3.1 Milieu

Onderhavig planvoornemen is gericht op het voorkomen van ongebreidelde woningtoevoeging in panden met een brede bestemming waarin onder andere het wonen als zodanig is toegestaan. De gemeente Venlo wil de hand houden aan het toevoegen van woningen op een bepaalde plek, waarbij zij de mogelijkheid krijgt om een kwalitatieve en kwantitatieve afweging te maken. Onderhavig voornemen is niet gericht op het toevoegen van milieugevoelige 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 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 ongebreideld woningen kunnen worden toegevoegd in panden met een brede bestemming, 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 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 wonen.

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 beschermden natuurwaarden welke eventueel in de directe omgeving van onderhavig plangebied zouden kunnen voorkomen. Hierbij moet onder meer worden gefocust op de aanwezigheid van beschermden diersoorten en hun verblijfplaatsen, maar ook op beschermden 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 wonen 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 beschermden diersoorten en hun verblijfplaatsen en beschermden natuurgebieden.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Inleiding

De 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 van de gemeente Venlo. Het plangebied 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 beheersverordeningen onverkort van kracht. Deze beheersverordening dient daarom altijd te worden gelezen in samenhang met de vigerende beheersverordening en vice versa.

4.4 De regels

De regels van de beheersverordening 'Beheersverordening reguleren onbenutte capaciteit wonen' 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 woningtoevoeging en het wijzigen van het gebruik naar wonen. Per beheersverordening is een apart artikel opgenomen. Middels deze regels wordt het ongebreideld toevoegen van woningen in panden met een brede bestemming 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 woningbouw. Op basis daarvan heeft de gemeente een kwalitatief en kwantitatief afwegingskader in handen om toekomstige ontwikkelingen aan het geldende beleid te toetsen.

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 de onderhavige beheersverordening zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van de verordening 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 het realiseren van woningen 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 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 openbare kennisgeving gedaan, waarin wordt aangekondigd dat de geldende beheersverordeningen worden herzien en daarbij de vooralsnog onbenutte planologische mogelijkheden om woningen te realiseren, worden ingeperkt. 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. Vervolgens wordt voldoende gelegenheid geboden om eventuele onbenutte planologische mogelijkheden alsnog aan te wenden (minimaal één jaar). 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 concept beheersverordening is gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld om een inspraakreactie in te dienen jegens onderhavig planvoornemen. Vervolgens wordt een ontwerp van de beheersverordening ter inzage gelegd, ten aanzien waarvan zienswijzen kunnen worden ingediend.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

De beheersverordening doorloopt de volgende procedure:

Concept en 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 inspraakreactie (en later een zienswijze) in te dienen. De beheersverordening 'Beheersverordening reguleren onbenutte capaciteit wonen' wordt in dat kader daarom toch voor vaststelling ter inzage gelegd in de vorm van een concept en daarna een ontwerp.

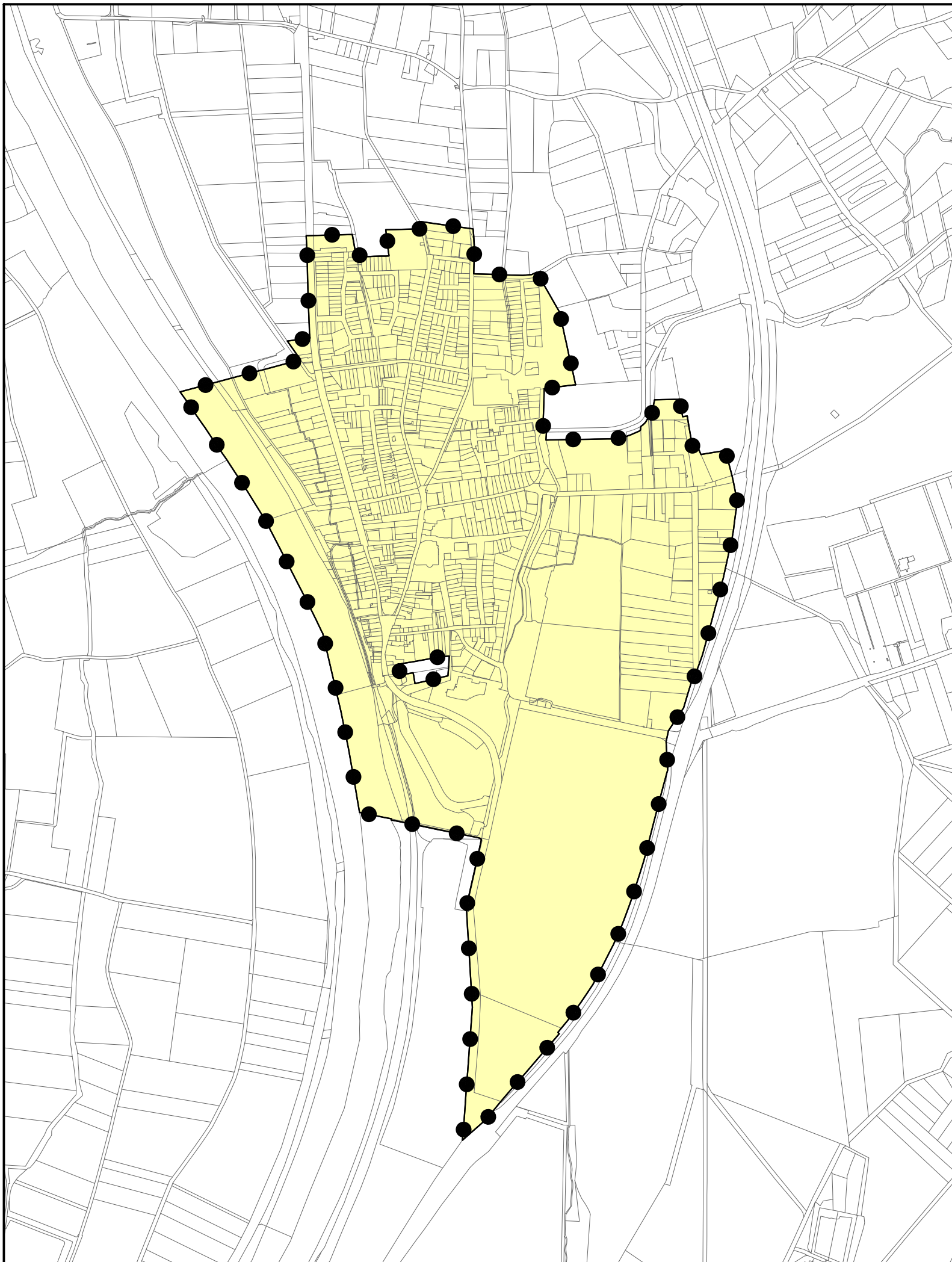
Vaststelling

- Vaststelling door de Raad
- Publicatie vastgestelde beheersverordening

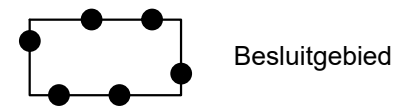
Inwerkingtreding

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.

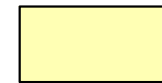


LEGENDA



Besluitgebied

Besluitvlak

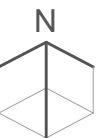


Beheerverordening reguleren onbenutte plancapaciteit wonen

Verklaringen



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



Beheersverordening: Beheerverordening reguleren onbenutte plancapaciteit wonen

gemeente: Venlo

imro: NL.IMRO.0983.BHV201901CAPWONEN-ON01

tekenaar: J-H

status

dd. getekend

schaal: 1:10000

voorontwerp

30 april 2019

formaat: A3 (297 x 420 mm)

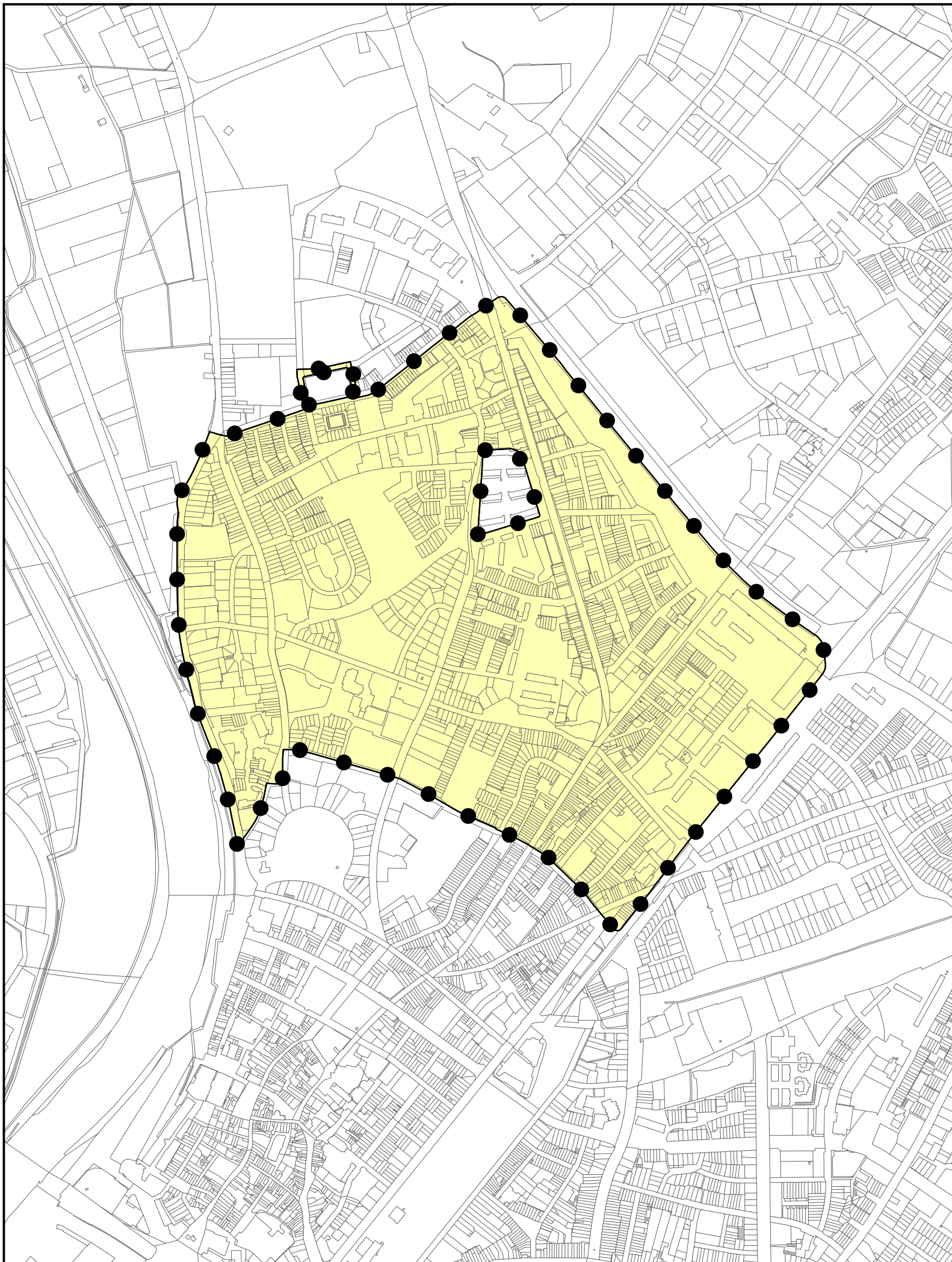
ontwerp

12 april 2020

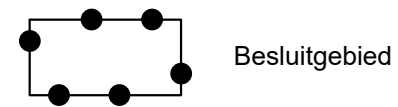
Blad 1: Arcen Dorp

Parklaan 21, 5261 LR Vught

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

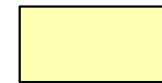


LEGENDA



Besluitgebied

Besluitvlak

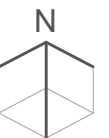


Beheerverordening reguleren onbenutte plancapaciteit wonen

Verklaringen



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



Beheersverodening: Beheerverordening reguleren onbenutte plancapaciteit wonen

gemeente: Venlo

imro: NL.IMRO.0983.BHV201901CAPWONEN-ON01

tekenaar: J-H

status

dd. getekend

schaal: 1:10000

voorontwerp

30 april 2019

formaat: A3 (297 x 420 mm)

ontwerp

12 april 2020

Blad 2: Venlo Noord

Parklaan 21, 5261 LR Vught

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