Bestemmingsplan

- Regels -

Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen

Gemeente Venlo

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen

Gemeente Venlo

IDN-nummer:	NL.IMRO.0983.0000BP2019CAPWONEN-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	25 november 2020

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**5**
Artikel 1	Algemene bepalingen	5
Artikel 2	Begrippen	7
Artikel 3	Wijze van meten	9
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**11**
Artikel 4	Aanvulling en wijziging begrippen	11
Artikel 5	Herziening regels Arcen en Velden	12
Artikel 6	Herziening regels Bedrijventerreinen	13
Artikel 7	Herziening regels Belfeld	14
Artikel 8	Herziening regels Blerick, Hout-Blerick en Boekend	15
Artikel 9	Herziening regels Tegelen en Steyl	16
Artikel 10	Herziening regels Venlo	17
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**19**
Artikel 11	Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 12	Algemene bouwregels	20
Artikel 13	Algemene gebruiksregels	21
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**23**
Artikel 14	Overgangsrecht	23
Artikel 15	Slotregel	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepalingen

1.1 Van toepassingsverklaring

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

a. de regels als opgenomen in Artikel 4 gelden voor alle in dit artikel (Artikel 1) genoemde plannen, net als de regels in Hoofdstuk 1, Hoofdstuk 3 en Hoofdstuk 4;
b. voor wat betreft de regels in artikel 5 tot en met Artikel 10 geldt dat die regels slechts van toepassing zijn voor de in dit artikel (Artikel 1) genoemde plannen, voor zover dat in dit artikel (navolgende tabellen) is aangegeven.

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

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel
Arcen Dorp 2005	6 juli 2005	5.1
Lomm	20 juli 2009	5.2
Meulenveld	18 juni 2009	5.3
Velden - Hasselderheide	20 juli 2009	5.4
Vilgert	18 juni 2009	5.5
Nieuw Villigerveld	13 oktober 2009	5.6

1.3 Belfeld

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

1.4 Blerick, Hout-Blerick, Boekend

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

1.5 Tegelen en Steyl

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld	Zie voor wijzigingen navolgend artikel

Op de Heide	2 juli 2008	9.1
Kloosterdorp Steyl	24 september 2008	9.2
Steyl	2 juli 2008	9.3
Windhond	16 oktober 1972	9.4

1.6 Venlo

Bestemmings- en wijzigingsplannen	**Vastgesteld**	**Zie voor wijzigingen navolgend artikel**
Maaswaard	17 december 2008	10.1
Q4	2 juli 2008	10.2

1.7 Bedrijventerreinen

Bestemmings- en wijzigingsplannen	**Vastgesteld**	**Zie voor wijzigingen navolgend artikel**
Floriade / Greenpark	24 september 2009	6.1
Océ en omgeving	17 december 2008	6.2
Sevenumseweg 1, Trade Port Noord en Zaarderheiken		6.3
Bedrijvenpark Trade Park Noord	25 september 2004	6.4
Bedrijventerrein Trade Port Noord en park Zaarderheiken en bestemmingsplan Buitengebied Grubbenvorst	25 januari 2006	6.5

Artikel 2 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

2.1 plan:

het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen' met identificatienummer NL.IMRO.0983.0000BP2019CAPWONEN-VA01 van de gemeente Venlo.

2.2 bestemmingsplan:

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

2.3 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.

2.4 bestaande legale situatie:

op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, bestaande situatie.

2.5 bouwlaag:

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en - in de regels van dit plan - een onderbouw, zolder, dakopbouw of setback.

2.6 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.

2.7 onderbouw/souterrain/kelder:

Een gedeelte van een gebouw dat maximaal 1,50 m boven peil is gelegen.

2.8 setback:

Een dakopbouw die gelegen is op ten minste 2,00 m achter de doorgetrokken voorgevel van een gebouw.

2.9 vervangende nieuwbouw:

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

2.10 wonen:

het gehuisvest zijn in een woning.

2.11 woning / wooneenheid:

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

2.12 zolder/dakopbouw:

Opbouw van de bovenste bouwlaag voor zover gelegen binnen de snijlijnen van een schuin dak, uitgaande van een maximale dakhelling van 60°.

Artikel 3 Wijze van meten

Niet van toepassing

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Aanvulling en wijziging begrippen

4.1 Begrip 'bedrijfswoning' en/of 'dienstwoning'

a. voor zover in de regels van de in Artikel 1 genoemde plannen géén begrip 'bedrijfswoning' en/of 'dienstwoning' is opgenomen, wordt het begrip 'bedrijfswoning' en/of dienstwoning als opgenomen in artikel 2.3 daar aan toegevoegd, en;

b. voor zover in de regels van de in artikel Artikel 1 genoemde plannen een begrip 'bedrijfswoning' en/of 'dienstwoning' is opgenomen, waarvan de begripsomschrijving afwijkt van het bepaalde in artikel 2.3, wordt dit begrip en de bijbehorende begripsomschrijving vervangen door het bepaalde in artikel 2.3, met dien verstande dat de begripsomschrijving van het begrip 'agrarische bedrijfswoning' als opgenomen in de Artikel 1 genoemde bestemmingsplannen gehandhaafd blijft.

Artikel 5 Herziening regels Arcen en Velden

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

5.1 Arcen Dorp 2005

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

5.2 Lomm

Bestemming Gemengd

a. artikel 9.1 sub c wordt gewijzigd in: 'wonen, mits sprake is van een legale bestaande woonfunctie in het pand';
b. aan artikel 9.2.1 wordt als sublid toegevoegd: 'gestapelde woningen zijn niet toegestaan';

Bestemming Wonen

c. aan artikel 14.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd en is bij bestaande legale gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';

5.3 Meulenveld

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

5.4 Velden - Hasselderheide

Bestemming Agrarisch

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

5.5 Vilgert

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

5.6 Nieuw Villigerveld

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

Artikel 6 Herziening regels Bedrijventerreinen

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

6.1 Floriade / Greenpark

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

6.2 Océ en omgeving

a. aan artikel 19.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd en is bij bestaande legale gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';
b. aan artikel 19.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde woningen' geldt dat maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

6.3 Sevenumseweg 1, Trade Port Noord en Zaarderheiken

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

6.4 Bedrijvenpark Trade Park Noord

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

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

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

Artikel 7 Herziening regels Belfeld

Niet van toepassing

Artikel 8 Herziening regels Blerick, Hout-Blerick en Boekend

Niet van toepassing

Artikel 9 Herziening regels Tegelen en Steyl

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

9.1 Op de Heide

Bestemming Wonen

a. aan artikel 13.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd en is bij bestaande legale gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';
b. aan artikel 13.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde woningen' geldt dat maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan';

Bestemming Wonen - 1

c. aan artikel 14.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd en is bij bestaande legale gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';

9.2 Kloosterdorp Steyl

Bestemming Wonen

a. aan artikel 16.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd en is bij bestaande legale gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';
b. aan artikel 16.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde woningen' geldt dat maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

9.3 Steyl

Bestemming Gemengd

a. artikel 9.1 sub d wordt gewijzigd in: 'wonen, uitsluitend op de verdieping, mits sprake is van één of meer legale bestaande woningen in het pand en waarbij geldt dat niet meer dan één woning per verdieping is toegestaan';

Bestemming Wonen

b. aan artikel 19.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw blijft de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd en is bij bestaande legale gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag toegestaan';
c. aan artikel 19.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'ter plaatse van de aanduiding 'gestapelde woningen' geldt dat maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

9.4 Windhond

Bestemming Industrie- en Handelsdoeleinden, met voorterrein

a. aan artikel 7, onderdeel c wordt als sublid toegevoegd: 'er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden gebouwd';

Bestemming Gebied voor kwekerij

b. aan artikel 8 wordt als sublid toegevoegd: 'er mogen geen nieuwe bedrijfswoningen worden gebouwd'.

Artikel 10 Herziening regels Venlo

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

10.1 Maaswaard

Bestemming Gemengd

a. aan artikel 4.2.1 wordt als sublid toegevoegd: 'voor het bouwen van woningen geldt dat bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd moet blijven en bij vervangende nieuwbouw maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

10.2 Q4

Bestemming Centrum (C)

a. artikel 3.1 sub f wordt gewijzigd in: 'wonen, uitsluitend op de verdieping, 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';

Bestemming Gemengd-1 (GD1)

b. aan artikel 4.2.1 wordt als sublid toegevoegd: 'voor het bouwen van woningen geldt, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'oriëntatie hoofdbebouwing', dat bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd moet blijven en bij bestaande legale gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.

Bestemming Gemengd-2 (GD2)

c. aan artikel 5.2.2 wordt als sublid g toegevoegd: 'voor het bouwen van woningen geldt dat bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd moet blijven en bij bestaande legale gestapelde bebouwing maximaal één woning per bouwlaag is toegestaan'.
d. aan artikel 5.2.2 wordt als sublid h toegevoegd: 'het bepaalde in sub g geldt niet voor de gronden gelegen tussen Maaskade, Bolwaterstraat en Lichtenberg en de gronden gelegen tussen Maaskade, Bolwaterstraat en Ginkelstraat.

Bestemming Wonen

e. aan artikel 13.2.2 wordt als sublid toegevoegd: 'bij vervangende nieuwbouw en het verbouwen van een bestaande woning blijft de bestaande legale bebouwingstypologie (gestapeld, boven- en benedenwoning, grondgebonden) gehandhaafd'.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

12.1 Meer woningen per verdieping

Daar waar op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, 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 13 Algemene gebruiksregels

13.1 Meer woningen per verdieping

Daar waar op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan overeenkomstig het tot dat moment geldende bestemmingsplan, dan wel een daartoe strekkende (omgevings)vergunning in afwijking van dat bestemmingsplan, 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 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen'

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

Bestemmingsplan

- Toelichting -

Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen

Gemeente Venlo

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Toelichting -

Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen

Gemeente Venlo

IDN-nummer:	NL.IMRO.0983.0000BP2019CAPWONEN-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	25 november 2020

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **5**

1.1 Achtergrond 5

1.2 Doel 6

1.3 Begrenzing plangebied 7

1.4 Vigerende bestemmingsplannen 7

1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2 Beleidskader **9**

2.1 Inleiding 9

2.2 Rijksbeleid 9

2.3 Provinciaal en regionaal beleid 10

2.4 Gemeentelijk beleid 12

Hoofdstuk 3 Milieuaspecten **15**

3.1 Milieu 15

3.2 Water 15

3.3 Archeologie en cultuurhistorie 15

3.4 Natuurwaarden 16

Hoofdstuk 4 Juridische opzet **17**

4.1 Inleiding 17

4.2 Wettelijk kader 17

4.3 Verhouding tot geldende bestemmingsplannen 17

4.4 De regels 17

Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid **19**

5.1 Inleiding 19

5.2 Economische uitvoerbaarheid 19

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 19

Hoofdstuk 6 Procedure **21**

6.1 De te volgen procedure 21

6.2 Vooroverleg en inspraak 21

6.3 Vaststelling 22

Hoofdstuk 1 Inleiding

De gemeente Venlo heeft in de afgelopen periode gemerkt dat de huidige kaders in haar bestemmingsplannen te ruim zijn vormgegeven om haar 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 veel bestemmingsplannen 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 bestemmingsplannen 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 bestemmingsplan 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 bestemmingsplansystematiek ongewenste gevolgen heeft voor het woonbeleid, heeft de gemeente Venlo onderhavig paraplubestemmingsplan opgesteld waarmee meerdere bestemmingsplannen kunnen worden herzien. De gemeente Venlo beoogt meer grip te krijgen op kwaliteit, kwantiteit en fasering van woningbouwinitiatieven. Dit paraplubestemmingsplan heeft betrekking op het stedelijk gebied van de gemeente Venlo.

De gemeente Venlo beoogt om met dit paraplubestemmingsplan 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 groot aantal bestemmingsplannen. De woonbestemmingen in de plannen bevatten verschillende gebruiksregels en bouwregels. Ook verschillen de begripsomschrijvingen van elkaar. In een aantal vigerende bestemmingsplannen 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 bestemmingsplannen zijn geen regels opgenomen omtrent gebruikswijziging van een bestaand gebouw naar wonen. Deze mogelijkheid is met name opgenomen binnen de bestemmingen 'Gemengd', 'Centrum', 'Horeca' en 'Maatschappelijk'.

Op 21 december 2016 is door de gemeenteraad van de gemeente Venlo de 'Woonvisie 2016-2021' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt aangegeven dat de huishoudingssamenstelling 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 bestemmingsplannen 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 het voorliggende parapluplan opgesteld. Daarmee beoogt de gemeente Venlo een goed leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening te bewerkstellingen. 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 bestemmingsplannen aan te passen. Daarvoor is het echter niet noodzakelijk om alle bestemmingsplannen opnieuw te laten vaststellen. Het wijzigen van alle bestemmingsplannen in het stedelijk gebied van de gemeente Venlo, kan mogelijk worden gemaakt middels het vaststellen van één overkoepelend bestemmingsplan, specifiek gericht op één/of meerdere facetten, namelijk onderhavig parapluplan. Dit parapluplan vervangt de bepalingen omtrent 'wonen' in de vigerende bestemmingsplannen en voorziet in één uniforme regeling voor het gehele grondgebied van de gemeente Venlo. Voor het overige blijven de desbetreffende bestemmingsplannen van kracht.

1.2 Doel

Het voorliggende parapluplan voorziet in één eenduidige regeling voor alle analoge bestemmingsplannen 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 centrum- en 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 horeca- of detailhandelsbestemming 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 (12.1 en 13.1).
- 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.

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

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

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

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

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Arcen Dorp 2005	6 juli 2005
Lomm	20 juli 2009
Meulenveld	18 juni 2009
Vilgert	18 juni 2009
Nieuw Villigerveld	13 oktober 2009
Velden - Hasselderheide	20 juli 2009

Belfeld

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld
Niet van toepassing	

Blerick, Hout-Blerick, Boekend

Bestemmings- en wijzigingsplannen	Vastgesteld

Niet van toepassing

Tegelen en Steyl

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

Venlo

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

Bedrijventerreinen

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

1.5 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Inleiding

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

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

In het kader van deregulering en decentralisatie is ervoor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Gezien de aard van het planvoornemen en de in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en Regeling algemene regels ruimtelijke ordening geregelde onderworpen 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 parapluplan, vormt geen stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 Bro. Dit neemt niet weg dat onderhavige ontwikkeling zal voorzien in een betere sturing op de kwantiteit van het woningaanbod.

2.2.4 Conclusie

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

2.3 Provinciaal en regionaal beleid

2.3.1 Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014

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

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

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

1. Kwaliteit staat centraal. Dat komt tot uiting in het koesteren van de gevarieerdheid van Limburg onder het motto 'meer stad, meer land', het bieden van ruimte voor verweving van functies, in kwaliteitsbewustzijn, en in dynamisch voorraadbeheer dat moet resulteren in een nieuwe vorm van groeien. Algemene principes voor duurzame verstedelijking sluiten hierop aan, zoals de ladder van duurzame

verstedelijking en de prioriteit voor herbenutting van cultuurhistorische en beeldbepalende gebouwen.
2. Uitnodigen staat centraal. Dat gaat meer over de manier waarop we samen met onze partners dat voortreffelijke leef- en vestigingsklimaat willen realiseren. Met instrumenten op maat en ruimte om te experimenteren. De Provincie wil hierbij selectief zijn: het POL richt zich alleen op die zaken die er op provinciaal niveau echt toe doen en vragen om regionale oplossingen.

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

2.3.2 Omgevingsverordening Limburg 2014

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

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

In de 'Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg' hebben de 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 onderhavig parapluplan wordt geheel in overeenstemming gehandeld met het Provinciaal Omgevingsplan Limburg 2014, de Omgevingsverordening Limburg 2014 en de Regionale Structuurvisie Wonen Noord-Limburg. Met onderhavig planvoornemen 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 onderhavig parapluplan strakke kaders te bieden waarbinnen het ongelimiteerd toevoegen van woningen in panden met een brede bestemming wordt voorkomen. Derhalve moet worden geconcludeerd dat onderhavig parapluplan 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 onderhavig parapluplan.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Strategische visie 2030

De gemeente Venlo heeft in maart 2010 de 'Strategische Visie 2030' vastgesteld. In deze structuurvisie wordt aangegeven dat de gemeente Venlo er naar streeft om in haar gemeente te beschikken over een mix van het hebben van een aantrekkelijke binnenstad en een ligging in een groene omgeving. Deze kenmerken zullen van de gemeente Venlo een aantrekkelijke plek maken om te wonen, als bedrijf te vestigen of om als gast te bezoeken. Voorts 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. Onderhavig parapluplan 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 het parapluplan 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 hooflijnen 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 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. 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.

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:

<u>Categorie 1. In aanbouw/ omgevingsvergunning / bestemmingsplan</u>

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. Onderhavig parapluplan 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 het parapluplan 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. Het parapluplan 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 parapluplan, vormt de waterhuishouding. Heden ten dage vormt het aspect water een belangrijk onderdeel van de toelichting welke in het kader van een bestemmingsplan dient te worden opgesteld. Belangrijke thema's die in dit kader spelen zijn het vasthouden van hemelwater in plaats van het direct afvoeren van hemelwater, het hergebruiken van water, zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Onderhavig planvoornemen, het opstellen van een parapluplan om te voorkomen dat in de gemeente Venlo 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 onderhavig parapluplan worden geen nieuwe bodemingrepen uitgevoerd die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op eventuele aanwezige archeologische waarden in de bodem. Daar komt bij dat de vigerende bestemmingsplannen extra bescherming bieden aan gronden indien wordt verwacht dat ter plekke archeologische waarden aanwezig zijn. Immers, dan kan er vanuit gegaan worden dat ter plekke archeologische dubbelbestemmingen van kracht zijn. Hierbij dient in acht te worden genomen dat de vigerende bestemmingsplannen gewoon van kracht blijven en dat het parapluplan enkel een aanvullende werking heeft ten aanzien van het aspect 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 beschermde natuurwaarden welke eventueel in de directe omgeving van onderhavig plangebied zouden kunnen voorkomen. Hierbij moet onder meer worden gefocust op de aanwezigheid van beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen, maar ook op beschermde natuurgebieden, waaronder Natura 2000-gebieden. Aangezien onderhavige ontwikkeling enkel ziet op het partieel herzien van de planregels voor de binnen de gemeente geldende bestemmingen waarin het aspect 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 beschermde diersoorten en hun verblijfplaatsen en beschermde natuurgebieden.

Hoofdstuk 4 Juridische opzet

4.1 Inleiding

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

4.2 Wettelijk kader

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

4.3 Verhouding tot geldende bestemmingsplannen

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

4.4 De regels

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

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

In Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels zijn alle wijzigingen opgenomen die in de betreffende bestemmingsplannen worden aangebracht ten aanzien van woningtoevoeging en het wijzigen van het gebruik naar wonen. Per bestemmingsplan 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 het onderhavige parapluplan zijn, behoudens de kosten voor het opstellen van het plan en het begeleiden van de procedure voor de gemeente, geen kosten verbonden.

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

- tijdig duidelijk te maken dat de betreffende bestemmingsplannen worden gewijzigd en op welke punten dat het geval is, en;
- nog voldoende gelegenheid te bieden aan belanghebbenden om eventuele onbenutte planologische mogelijkheden voor het realiseren van woningen alsnog te benutten.

Concreet is op 9 januari 2019 een kennisgeving als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro gedaan, waarin wordt aangekondigd dat de geldende bestemmingsplannen worden herzien en daarbij de 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 voorontwerp ter inzage wordt gelegd. In de betreffende bekendmaking is vermeld dat het ontwerpbestemmingsplan niet eerder dan 1 jaar na start inzage voorontwerpbestemmingsplan ter inzage zal worden gelegd (op zijn vroegst op 23 mei 2020). Daarmee is voldoende gelegenheid geboden om eventuele onbenutte planologische mogelijkheden alsnog aan te wenden. Worden geen stappen ondernomen om gebruik te maken van de planologische mogelijkheden die met onderhavig bestemmingsplan komen te vervallen, dan heeft men het risico op het vervallen van die mogelijkheden (passief) aanvaard en kan dit een aanvrager om tegemoetkoming in planschade worden tegengeworpen op grond van artikel 6.3 Wro.

Gezien het voorgaande, wordt het bestemmingsplan economisch uitvoerbaarheid geacht.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het parapluplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen jegens onderhavig planvoornemen.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

Het parapluplan doorloopt de volgende procedure:

Voorontwerp

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

Ontwerp

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

Vaststelling

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

Inwerkingtreding

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

Beroep

Beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk c.q. in hoogste instantie, de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

6.2 Vooroverleg en inspraak

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

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

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

6.3 Vaststelling

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 mei 2020 gedurende zes weken, dat wil zeggen tot en met 8 juli 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 8 zienswijzen tegen het plan ingediend, die zijn samengevat en van commentaar zijn voorzien in een Nota van Zienswijzen die als Bijlage 2 bij deze toelichting is opgenomen. De zienswijzen hebben niet geleid tot een wijziging van het plan. Voorts heeft de gemeente Venlo ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. Dat heeft tot gevolg dat het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp toch gewijzigd is vastgesteld. De ambtshalve wijzigingen zijn beschreven in het raadsvoorstel tot vaststelling van dit plan.

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

Bestemmingsplan

- Bijlagen bij de toelichting -

Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen

Gemeente Venlo

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

BESTEMMINGSPLAN

- Bijlagen bij de toelichting -

Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen

Gemeente Venlo

IDN-nummer:	NL.IMRO.0983.0000BP2019CAPWONEN-VA01
Status:	vastgesteld
Datum:	25 november 2020

Locatie Nijmegen
St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught
Parklaan 21
5261 LR Vught

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Bijlagen bij de toelichting 5

Bijlage 1 Nota van Inspraak en vooroverleg 6

Bijlage 2 Nota van Zienswijzen 13

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Nota van Inspraak en vooroverleg

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

Inspraak

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

De plannen welke ter inzage hebben gelegen betreffen:

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

Reacties

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

Algemeen

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

Inspreker 1

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

<u>Reactie gemeente</u>

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

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

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

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

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

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

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

Inspreker 3a en 3b
Inspreker is eigenaar van diverse panden in Tegelen en Venlo, waar sprake is van kamerbewoning en woningsplitsing en maakt bezwaar tegen de paraplubestemmingsplannen wonen en kamerbewoning. Inspreker stelt dat de geldende rechten als gevolg van de nieuwe parapluplannen worden ingeperkt. Inspreker verzoekt dan ook om zijn verkregen rechten overeenkomstig de verleende omgevingsvergunning en het geldende bestemmingsplan (wonen op de verdieping zonder aangegeven maximum aantal) in het parapluplan te verwerken en verankeren. Voorts stelt inspreker economische schade te leiden. Als verhuurder heeft hij lopende huurcontracten met bijbehorende (financiële) verplichtingen, waarvan de onderliggende uitgangspunten komen te vervallen. Daarnaast stelt hij dat de economische uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende en onjuist is onderbouwd en verwacht hij dat het parapluplan economisch niet uitvoerbaar is.
Inspreker verzoekt om af te zien van het voorliggende parapluplan kamerverhuur, dan wel tenminste voor zijn panden de bestemmingsregeling zodanig aan te passen dat zijn geldende rechten worden hersteld en op een juiste wijze worden geborgd.

Reactie gemeente

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Inspreker 4a en 4b
Inspreker is eigenaar van een pand in Venlo, waar sprake is van kamerverhuur. Inspreker maakt bezwaar tegen de parapluplannen kamerbewoning. Op grond van eerder verleende bouwvergunning werd de voorheen agrarische bedrijfswoning intern omgebouwd tot kamers en andere ruimten. Inspreker vreest, dat zijn mogelijkheden om deze kamerverhuur voort te zetten, worden beperkt in de omvang waarin deze nu plaatsvindt. Ter plaatse is sprake van een goed leefklimaat en dito goede ruimtelijke ordening.

Reactie gemeente

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

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

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

Vooroverleg

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

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

Provincie Limburg, Postbus 5700, 6202 MA Maastricht
De plannen en de verordeningen zijn beoordeeld op de adequate doorwerking van de provinciale belangen. De beoordeling van de plannen en verordeningen geven geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. Indien de plannen en verordeningen op deze wijze wordt voortgezet, zal er geen aanleiding zijn om in de verdere procedure een zienswijze in te dienen.

Reactie gemeente
De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

Bijlage 2 Nota van Zienswijzen

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

1. De ontwerp parapluplannen Kamerbewoning en Wonen-onbenutte plancapaciteit hebben voor een ieder gedurende 6 weken tot en met 8 juli 2020 ter inzage gelegen in het stadskantoor Venlo. Genoemde stukken konden verder worden geraadpleegd via de gemeentelijke website en op de website ruimtelijkeplannen.nl.

2. Gedurende de termijn van ter inzage legging heeft een ieder ten aanzien van de ontwerp parapuplannen zienswijzen kunnen indienen bij de gemeenteraad.

3. Van de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen is gebruik gemaakt door pandeigenaren in de gemeente Venlo waar sprake is van kamerverhuur dan wel kamerbewoning.

4. De zienswijzen worden geanonimiseerd samengevat weergegeven en vervolgens van ons commentaar *(schuingedrukt)* voorzien. Bij de beoordeling van de zienswijzen zijn wel de volledige brieven, zoals deze bij de gemeente zijn ingediend en kenbaar gemaakt, meegenomen. Deze nota zal bij de vaststelling van de parapluplannen elektronisch beschikbaar worden gesteld.

5. Als laatste wordt in dit verslag melding gemaakt van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen.

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

Reclamanten 1, 2, 3 en 4

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

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

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

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

Reclamanten 5, 6 en 7

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

Reactie gemeente

1. *De parapluplannen hebben ten doel meer grip te krijgen op overbewoning en daarmee op de leefbaarheid in de wijken. Met onderhavige paraplubestemmingsplannen wordt het kamergewijs bewonen van woningen en het ongebreideld toevoegen van woningen daarom juist verder aan banden gelegd. Dit is op een zodanige wijze geregeld met respect voor de huidige pandeigenaren die momenteel legaal kamers verhuren aan meer dan 2 personen en waar momenteel sprake is van legale woningsplitsing of -toevoeging of die voornemens zijn dat op korte termijn te willen realiseren. De bestaande legale situatie is in deze plannen namelijk positief bestemd dat wil onder meer zeggen dat de vóór inwerkingtreding van onderhavige parapluplannen verleende omgevingsvergunningen als bestaande legale situatie zullen worden beschouwd. Lopende aanvragen voor gebruikswijzigingen kunnen nog verleend worden voor de inwerkingtreding van de parapluplannen. Er wordt met deze regeling een duidelijke grens getrokken. Overigens is er, ingeval er na inwerkingtreding van de parapluplannen een vergunning door de gemeente wordt verleend, trouwens ook nog sprake van een legale situatie. We zien daarom geen reden tot aanpassing van de onderhavige parapluplannen.*

2. *De gemeente heeft op voldoende concrete wijze kennis gegeven van het feit dat bestaande planologische rechten voor het realiseren van woningen, kamerverhuur en kamerbewoning worden ingeperkt.*
   In het gemeenteblad van 9 januari 2019 is de vooraankondiging als bedoeld in artikel 1.3.1 Bro voor het opstellen van de paraplubestemmingsplannen en paraplubeheersverordeningen kamerbewoning en reguleren onbenutte plancapaciteit wonen gepubliceerd. Daarin is voor een ieder voldoende concreet kenbaar gemaakt dat de gemeente voornemens is bestaande woonrechten te beperken danwel te schrappen.
   In het gemeenteblad van 22 mei 2019 is de bekendmaking van het voorontwerp van de parapluplannen en de concept beheersverordeningen gepubliceerd. Daarin is niet

alleen vermeld dat bestaande woonrechten worden ingeperkt, maar ook melding gemaakt van het feit dat pandeigenaren voldoende gelegenheid krijgen om binnen een bepaalde termijn de bestaande planologische mogelijkheden alsnog te realiseren. Dit is niet verplicht te melden, echter wel gedaan om aan te geven tot wanneer pandeigenaren nog gebruik kunnen maken van hun planologische rechten zonder te maken te krijgen met de aanhoudingsplicht. Op grond van artikel 3.3 lid 1 Wabo geldt er namelijk vanaf het moment van ter inzage legging van de ontwerpparapluplannen onder voorwaarden een aanhoudingsplicht voor bij de gemeente ingediende omgevingsvergunningaanvragen voor (ver)bouwactiviteiten die zien op de toevoeging van woningen of kamerverhuur gelegen in het plangebied van de parapluplannen.
In de staatscourant en het gemeenteblad van 27 mei 2020 is de ter inzage legging van de ontwerp parapluplannen bekend gemaakt. Ook hierin is melding gemaakt van de inperking van bestaande woonrechten in die zin dat de toegestane kamerbewoningen terug worden gebracht naar maximaal 2 personen en dat het ongelimiteerd toevoegen van woningen binnen het stedelijk gebied wordt voorkomen. Het is niet verplicht om deze bekendmakingen rechtstreeks te zenden naar alle pandeigenaren van Venlo.
Daarnaast is in de parapluplannen in paragraaf 5.2 van de toelichting ingegaan op het aspect planschade als onderdeel van de economische c.q. financiële uitvoerbaarheid. Vermeld is dat bestaande planologische mogelijkheden voor kamerbewoning en kamerverhuur en ook voor het realiseren van woningen worden ingeperkt. Zowel de voorontwerp als de ontwerp parapluplannen waren/zijn op ruimtelijke plannen.nl in te zien.
Met de bekendmakingen en de publicaties van de voorontwerp en ontwerp parapluplannen op ruimtelijke plannen en de gemeentelijke website zijn pandeigenaren in Venlo in voldoende mate op de hoogte gesteld en hebben zij kennis kunnen nemen van de parapluplannen en wat dat concreet betekent voor hun eigendom.

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

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

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

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

Reclamant 8

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

Reactie gemeente

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

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

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

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

2. *<u>Overgangsrecht geldende bestemmingsplan Centrum Tegelen</u>*
Het onder het overgangsrecht vallen van het gebruik betekent nog niet dat dit gebruik legaal is. Het wil zeggen dat dit gebruik wordt toegestaan, ondanks dat het gebruik op grond van het bestemmingsplan illegaal is.
Mocht het zo zijn dat er sprake is van overgangsrecht, dan zou dit gebruik op grond van de ontwerpparapluplannen niet meer mogen worden voortgezet. Het opnieuw onder het overgangsrecht brengen mag niet. Wat wel mag is het overgangsrecht legaliseren.
Om te bepalen of ter plaatse kamerverhuur aan 7 personen onder het overgangsrecht van het geldende bestemmingsplan Centrum Tegelen van 2010 zou kunnen vallen, dient voldaan te worden aan de in dat plan opgenomen regels van het overgangsrecht. Eén van de voorwaarden is, dat het gebruik niet in strijd mag zijn met het vóórheen geldende bestemmingsplan. Met andere woorden er dient sprake te zijn van een vergunde situatie in afwijking van het vóór het bestemmingplan Centrum Tegelen geldende bestemmingsplan of het gebruik moet rechtstreeks zijn toegestaan op grond van dat oude bestemmingsplan. Zoals in onze reactie op punt 1 reeds vermeld is de door u daartoe overlegde goedkeuring van de gemeente Venlo van 14 januari 2009 voor het brandveilig gebruik voor het bewonen van 7 kamers in desbetreffend pand binnen het plangebied met daarbij gevoegd een gebruiksmelding voor kamerverhuur aan 7 personen onvoldoende. Daarbij treffen wij in onze gemeentelijke archieven geen verleende gebruiksvergunning aan voor desbetreffend pand.
Dan resteert na te gaan de bestemming van betreffende gronden in het vóór het bestemmingsplan Centrum Tegelen geldende bestemmingsplan en dat is het bestemmingsplan Centrum Tegelen vastgesteld in 1986. Voor betreffende gronden

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

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

POUDEROYEN TONNAER

pouderoyentonnaer.nl

LEGENDA

Plangebied

Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen

Verklaring

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

Gemeente Venlo	status: Vastgesteld
	datum: 25 november 2020
	voorontwerp: 30 april 2019 *ontwerp: 19 mei 2020*
Paraplubestemmingsplan reguleren onbenutte plancapaciteit wonen | analoge bestemmingsplannen	schaal: 1:65000
	getekend: J-H
	nummer: J186427
	bladformaat: A3
Verbeelding	idn-nummer: NL.IMRO.0983.0000BP2019CAPWONEN-VA01

POUDEROYEN TONNAER

Pouderoyen en Tonnaer zijn zelfstandige onderdelen van de Aelmans Adviesgroep

bezoekadressen en contactgegevens:

Locatie Nijmegen: St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen

Locatie Vught: Parklaan 21
5261 LR Vught

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