

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 paraplubestemmingsplannen '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 terinzagelegging 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.

Reactie gemeente

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 partiel

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 heeft 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.

Wonen

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.

Economische schade

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.

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 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 overbewing 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.