

Uitvoeringsbeleid "Regels kamerverhuur Venlo 2016"

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo;

gezien het voorstel van 20 juni 2016;

gelet op;

- Beleidsnotitie "Op kamers in Venlo", februari 2014;
- Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg, Een nieuwe realiteit, 20 april 2016;
- Ruimtelijke structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen, 25 juni 2014;
- Visie Stedelijk Centrum 2022, 23 mei 2012;
- artikel 2.12 van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de in de gemeente Venlo geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen;
- het Bouwbesluit 2012;

besluiten:

Vast te stellen het uitvoeringsbeleid "Regels kamerverhuur Venlo 2016" inhoudende de volgende uitvoeringsregels.

Uitvoeringsregels

Artikel 1

Begrippen

In dit uitvoeringsbeleid wordt verstaan onder:

College

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo.

Gebruiksoppervlakte

De gebruiksoppervlakte wordt bepaald volgens NEN 2580. Dit is in feite het totale vloeroppervlak, tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang, dat geschikt is voor het beoogde gebruik.

Kamerverhuur (bedrijf) :

Een pand of een deel van een pand dat door meer dan 4 personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.

Kamerbewoning:

Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal 4 personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.

Logiesverblijf:

Het in gebruik hebben of houden van een bouwwerk waarin bedrijfsmatig recreatief verblijf of tijdelijk onderdak wordt verschaft aan huishoudens die elders hun hoofdverblijf hebben. Short stay, het korter dan 4 maanden onderdak verschaffen aan buitenlandse werknemers is hieronder begrepen.

Wooneenheid

Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met een woonfunctie bij kamerverhuur, welk gedeelte dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de wooneenheid is het gemeenschappelijk gebruik (met andere huishoudens) van een toiletruimte, badruimte en/of een keuken. Een wooneenheid kan uit meerdere ruimtes bestaan.

Artikel 2

Werkingsgebied

Dit uitvoeringsbeleid is van toepassing op aanvragen om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van kamerverhuur, niet zijnde kamerbewoning, binnen het stedelijk gebied van de gemeente Venlo.

Artikel 3

Vergunningseisen / regeling

1. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor de afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening voor kamerverhuur wanneer:
 - a. kamerverhuur plaatsvindt in een gebouw inclusief bestaande aan- en uitbouwen;
 - b. het kamerverhuur binnen het werkingsgebied betreft;
 - c. kamerverhuur voldoet aan het in de aanhef van dit uitvoeringsbeleid genoemde gemeentelijke beleid;
 - d. per persoon minimaal 20m² gebruiksoppervlakte beschikbaar is;
 - e. de wooneenheden (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk minimaal een gebruiksoppervlakte hebben van 7,5m²;
 - f. per wooneenheid een voorziening voor het stallen van fietsen en het opslaan van huishoudelijk afval aanwezig is met een minimale gebruiksoppervlakte van 1,5m²;
 - g. voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernormen;
 - h. de aanvrager een planschadeovereenkomst met de gemeente sluit.
1. Burgemeester en wethouders verlenen geen medewerking aan de afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening voor kamerverhuur wanneer:
 - a. niet voldaan wordt aan de in artikel 3 lid 1 genoemde vergunningseisen.
 - b. het gebouw waarvoor de afwijking is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor kamerverhuur geldende eisen uit het Bouwbesluit.
 - c. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening kan leiden tot overlast voor het woonmilieu en/of onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Artikel 4

Afwijkingsmogelijkheid

Indien vanwege omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze uitvoeringsregels zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze uitvoeringsregels

voor kamerverhuur.

Artikel 5

Inwerkingtreding

Dit uitvoeringsbeleid treedt in werking op de dag na de dag van bekendmaking.

Artikel 6

Titel

Dit uitvoeringsbeleid wordt aangehaald als: "Regels kamerverhuur Venlo 2016"

Venlo, 12 juli 2016

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris de burgemeester

Piet Lucassen Antoin Scholten

Algemene toelichting

Waarom uitvoeringsbeleid

In de gemeente Venlo komt kamergewijze verhuur aan 5 of meer personen in toenemende mate voor. Naast studenten vinden ook arbeidsmigranten en overige één persoonshuis-houders een plek binnen de kamerverhuur. Anno 2016 zijn er circa 140 panden bekend waar kamerverhuur plaatsvindt.

In lijn met de toenemende kamerverhuur constateren we ook een toename van klachten met betrekking tot kamerverhuur. De klachten hebben onder andere betrekking op strijdig gebruik, overbewoning, geluids- en parkeeroverlast en brandveilig gebruik. Als reactie hierop is eind 2015 besloten om op projectmatige basis een inhaalslag te maken om de strijdige kamerverhuur door bedrijven die in strijd met het bestemmingsplan wordt uitgevoerd, daar waar mogelijk te legaliseren.

Aangezien een praktisch toetsingskader voor kamerverhuur ontbrak is er voor gekozen om dit uitvoeringsbeleid op te stellen.

Doelstelling

Een belangrijke doelstelling van het uitvoeringsbeleid is het voorkomen van overbewoning.

Overbewoning leidt doorgaans tot leefbaarheidsproblemen in een straat of wijk. De uitstraling van een pand, de parkeerdruk in de omgeving en de geluidsintensiteit vanuit een pand zijn onder meer afhankelijk van het aantal personen dat in een pand woont. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf wordt beoordeeld of het aantal personen waarvoor een omgevings-vergunning wordt aangevraagd geoorloofd is, gelet op de in deze vergunningsregeling opgenomen maatvoering van de ruimten in het beoogde pand alsmede de oppervlakte waarover een kamerhuurder minimaal moet kunnen beschikken. Daarnaast wordt getoetst aan de geldende parkeernormen. Hiermee draagt het uitvoeringsbeleid er aan bij dat de woon- en leefomgeving niet onevenredig onder druk komt te staan als gevolg van overbewoning.

Een bijkomend voordeel is dat potentiële aanvragers op voorhand weten hoeveel en onder welke voorwaarden zij kamers in een pand kunnen realiseren. Verder geeft het uitvoerings-beleid mede uitvoering aan de Visie Stedelijk Centrum 2022 en het begrotingsprogramma Ontwikkeling Centrum Stad. Ook draagt het bij aan het vervullen van de wensen van studenten ten aanzien van kamers in Venlo, zoals blijkt uit het onderzoek "Venlo Studentenstad" van maart 2016. Ingezet wordt op het versterken van het stedelijk wonen met bijzondere aandacht voor studentenhuysvesting, huysvesting voor starters en arbeidsmigranten. Om de kwaliteit van wonen en de leefomgeving te waarborgen moet elke kamerbewoner kunnen beschikken over een minimale gebruiksoppervlakte en wordt overbewoning tegen gegaan.

Brandveiligheid / bouwbesluit

Indien een gebouw, waarvoor de afwijking van het bestemmingsplan is aangevraagd, niet kan voldoen aan de voor kamerverhuur geldende eisen vanuit het Bouwbesluit wordt de omgevingsvergunning niet verleent. Het Bouwbesluit 2012 bevat technische voorschriften vanuit het oogpunt van gezondheid, (brand)veiligheid en bruikbaarheid en stelt in bepaalde gevallen specifiek voor kamergewijze verhuur aanvullende voorschriften als het gaat om brandveiligheid.

Een melding brandveilig gebruik is vereist voor een kamerverhuurbedrijf. De eigenaar is verantwoordelijk voor het naleven van die voorschriften. Vanzelfsprekend hebben ook de kamerhuurders een eigen verantwoordelijkheid bij het brandveilig gebruiken van de woning.

Geen omgevingsvergunning indien

Er wordt geen medewerking verleend aan de gevraagde afwijking van een bestemmingsplan indien niet voldaan wordt aan de in het uitvoeringsbeleid gestelde vergunningseisen en/of op voorhand vaststaat dan wel redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er als gevolg van kamerverhuur overlast voor het woonmilieu en/of onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Het is denkbaar dat omwonenden van mening zijn dat zij als gevolg van het, middels een afwijkingsprocedure, vestigen van een kamerverhuurbedrijf planschade leiden. Om het risico voor de gemeente te beperken, zal de gemeente altijd een planschadeovereenkomst aangaan met de aanvrager. Als de aanvrager deze overeenkomst niet wil sluiten, zal de gemeente geen medewerking verlenen aan de afwijkingsprocedure.

Ruimte om af te wijken van het uitvoeringsbeleid

In het uitvoeringsbeleid is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bijzondere omstandigheden waarbij een strikte toepassing van het bepaalde in de uitvoeringsregels zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een afwijking van de voorgeschreven maatvoeringen vanwege een bijzondere indeling van een (monumentaal)gebouw.

Werkingsgebied

Het werkingsgebied voor dit uitvoeringsbeleid beperkt zich tot het stedelijk gebied van de gemeente Venlo. Voor het buitengebied is een passende regeling voor kamerverhuur door bedrijven opgenomen in het bestemmingsplan.