

## Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo;

gezien

het voorstel van 18 februari 2020;

gelet op

het regionale en gemeentelijke woonbeleid van de gemeente Venlo met in het bijzonder;

- Regionale structuurvisie wonen Noord-Limburg, Een nieuwe realiteit, 20 april 2016;
- Strategische Visie Venlo 2030, maart 2010;
- Ruimtelijke structuurvisie Venlo, ruimte binnen grenzen, 25 juni 2014;
- Visie Stedelijk Centrum 2022, 23 mei 2012;
- Woonvisie 2016-2021, december 2016;
- Afwegingskader woningbouwinitiatieven, januari 2017;
- Erfgoednota "Venlo maakt van erfgoed erfgoed", 27 september 2017;
- Op kamers in Venlo, notitie studentenhuysvesting, februari 2014;
- artikel 2.12 van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- de in de gemeente Venlo geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen;
- het Bouwbesluit 2012;
- Nota Integraal Veiligheidsbeleid 2019 – 2022, augustus 2019.

besluit:

vast te stellen de "Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020" inhoudende de volgende uitvoeringsregels.

### Artikel 1 | Begrippen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

College:

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo.

Erfgoed(waarden):

- een Rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet, met uitzondering van archeologische monumenten als bedoeld in dat artikel;
- een gemeentelijk monument ingevolge de geldende gemeentelijke erfgoedverordening als bedoeld in artikel 2.2, eerste lid, sub b Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- een pand dat in het geldende bestemmingsplan c.q. de geldende beheersverordening blijkt de daaraan toegekende (dubbel) bestemming of een aanduiding van cultuurhistorische waarde is;
- een pand met oorspronkelijk een religieus-maatschappelijke functie (bv kerken, kloosters en kapellen), al dan niet in gebruik voor de eredienst.

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, die geschikt is voor het beoogde gebruik.

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, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder geen kamerbewoning en logiesverblijf begrepen.

Inwoning / hospitaverhuur:

Niet vergunning plichtig is inwoning en/of hospitaverhuur waarbij een huurder of eigenaar-bewoner een deel van zijn woning verhuurt waar hij zelf zijn hoofdverblijf heeft, aan één of twee ander personen. De inwonende personen wonen hierbij onzelfstandig. Er is sprake van een afhankelijke situatie ten opzichte van de hoofdhuurder of eigenaar-bewoner waarbij de verhuurder het exclusieve gebruiksrecht heeft op het merendeel van het gebruiksoppervlak (GBO) van de woonruimte. In de woning dient minimaal één gemeenschappelijke essentiële (verblijfs)ruimte aanwezig te zijn zoals een keuken, badkamer en/of toilet. Daarnaast dient sprake te zijn van een gemeenschappelijke toegang.

Kamer:

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

**Kamerverhuur(bedrijf):**

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

**Kamerbewoning:**

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

**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 internationale werknemers is hieronder begrepen.

**Omgevingsvergunning:**

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, sub c We algemene bepalingen omgevingsrecht.

**Studio / woonstudio:**

Een studio (ofwel eenkamerappartement) is een kleine woning bestaande uit één kamer, bedoeld voor zelfstandige bewoning meestal door één persoon, gelegen in een groter gebouw. De ene kamer van het appartement doet dienst als woon- en slaapkamer. In het appartement is een keukenblok en afzonderlijke toilet- en doucheruimte aanwezig.

**Woning:**

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

**Woningomzetting:**

Het, eventueel in combinatie met bouwactiviteiten, in gebruik nemen van een bestaand gebouw ten behoeve van wonen, welk gebouw nu niet voor wonen bestemd is. Hieronder wordt verstaan het wonen in een woning of een wooneenheid.

**Woningsplitsing:**

Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen.

**Artikel 2 | Werkingsgebied**

Deze beleidsregel is van toepassing op:

1. aanvragen om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van kamerverhuur, niet zijnde kamerbewoning, binnen de gehele gemeente Venlo;
2. aanvragen om een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van woningsplitsing, woningomzetting en/of het herbestemmen naar woningen of wooneenheden, binnen de gemeente Venlo.

**KAMERVERHUUR****Artikel 3 | Toetsingskader kamerverhuur**

1. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor kamerverhuur in de vorm van een kamerverhuurbedrijf slechts voor zover in het kader van een goed en veilig woon- en leefklimaat:
  - a. per kamer wordt voorzien in voldoende gebruiks- en leefoppervlakte;
  - b. wordt voorzien in voldoende stallingsruimte voor fietsen en wordt voorzien in voldoende bergruimte voor het opslaan van huishoudelijk afval;
  - c. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform gemeentelijk parkeerbeleid. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien;
  - d. het gebruik geen overlast voor het woonmilieu oplevert en geen onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
2. Aan het lid 1 dan wel aan het in het bestemmingsplan / de beheersverordening opgenomen toetsingskader wordt voldaan wanneer:
  - a. kamerverhuur plaatsvindt in een gebouw inclusief bestaande aan- en uitbouwen zonder dat daarbij onevenredig afbreuk wordt gedaan aan het karakter van het pand;
  - b. de kamerverhuur voldoet aan het in de aanhef van deze beleidsregel genoemde gemeentelijke beleid en ten tijde van de aanvraag voorziet in een actuele behoefte en past binnen de op dat moment geldende programmatische kaders;
  - c. per persoon minimaal 25m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlakte beschikbaar is;
  - d. de kamers (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk minimaal een gebruiksoppervlakte hebben van 9 m<sup>2</sup>;
  - e. per kamer een goed bereikbare en bruikbare voorziening voor het stallen van fietsen en het opslaan van huishoudelijk afval aanwezig is met een minimale gebruiksoppervlakte van 1,5m<sup>2</sup>;
  - f. wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform gemeentelijk parkeerbeleid;
  - g. de aanvraag om een omgevingsvergunning een beheersplan bevat met daarin de volgende aspecten:

- veiligheidsinstructies voor bewoners (aanwezige voorzieningen bij calamiteiten, beschikbaarheid belangrijke telefoonnummers) zodat de veiligheidsmaatregelen goed functioneren;
  - een vlucht-/ ontruimingsplan;
  - de wijze van afvalinzameling;
  - een plattegrond van de indeling van het pand, met kamernummers en waarop is aangegeven welke voorzieningen en kamers gemeenschappelijk worden gebruikt en welke niet;
  - huis- en leefregels voor de bewoners: (het rook-, drink- en drugsbeleid; beleid omtrent orde en netheid rond de woning (hoe om te gaan met afval, parkeren voertuigen, het onderhoud van de woning en eventuele tuinen, waarborgen voor nachtrust, etc.));
  - de wijze waarop toezicht wordt gehouden op naleving van de huis- en leefregels voor bewoners;
  - het aanspreekpunt voor het plegen van onderhoud aan het pand en het bijbehorende erf;
  - de contactgegevens van de verhuurder/ het aanspreekpunt voor zowel huurders als omwonenden dient bij de voordeur van de woning (buitenzijde) zichtbaar te zijn. (De verhuurder/ het aanspreekpunt dient te allen tijde een actueel register te kunnen overleggen met daarin per kamer vermeld de personen die nachtverblijf houden in het betreffende pand).
- h. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage van een akoestisch onderzoek omvat dat is uitgevoerd door een erkend bureau volgens de NEN 5077. Dit onderzoek dient blijkt te geven van:
- luchtgeluidisolatie tot 52 dB en contactgeluidisolatie tot 59 dB tussen het betreffende pand en de naastgelegen aanpandige woning(-en);
  - bij een gebouw dat nog geen woonfunctie heeft: dat de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw voldoende karakteristieke gevelwering heeft – c.q. als gevolg van maatregelen als onderdeel van de aanvraag krijgt – om voor wat betreft wegverkeerslawaai een binnenniveau van maximaal 38 dB te kunnen garanderen.
- i. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage bevat van hoe de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn;
- j. uit de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 7 volgt dat geen sprake is van een ontoelaatbare (toename van de) druk op de leefbaarheid;
- k. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

#### **Artikel 4 | Weigering vergunning**

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet wanneer:

1. niet wordt voldaan aan het in artikel 3 beschreven toetsingskader;
2. het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor kamerverhuur geldende eisen uit het Bouwbesluit 2012;
3. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het geldende bestemmingsplan c.q. de geldende beheersverordening leidt tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doet aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en goede ruimtelijke ordening;
4. uit de rapportage van het verrichte akoestisch onderzoek (NEN 5077) blijkt dat:
  - het gebouw niet geschikt kan worden gemaakt om een horizontale en/of verticale geluidsisolatiewaarde van ten minste 52 dB en contactgeluidisolatie tot 59 dB tussen de kamerverhuurpand en de aangrenzende woningen te behalen.
  - bij een gebouw dat nog geen woonfunctie heeft: de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw onvoldoende karakteristieke gevelwering heeft en/of krijgt om voor wat betreft wegverkeerslawaai een binnenniveau van maximaal 38 dB te kunnen garanderen.

#### **WONINGSPLITSING EN WONINGOMZETTING**

##### **Artikel 5 | Toetsingskader woningsplitsing en woningomzetting**

Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor woningsplitsing of woningomzetting slechts voor zover wordt voorzien in een goede ruimtelijke ordening, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van navolgende voorwaarden:

1. de woningsplitsing voldoet aan het in de aanhef van deze beleidsregel genoemde gemeentelijke beleid en ten tijde van de aanvraag voorziet in een actuele behoefte en past binnen de op dat moment geldende programmatische kaders;
2. de te splitsen woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m<sup>2</sup>;
3. de nieuwe woningen hebben na de splitsing ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van minimaal 35 m<sup>2</sup>;
4. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform gemeentelijk parkeerbeleid;

5. de aanvraag om een omgevingsvergunning omvat een beheersplan met daarin de volgende aspecten:
  - veiligheidsinstructies voor bewoners (aanwezige voorzieningen bij calamiteiten, beschikbaarheid belangrijke telefoonnummers) zodat de veiligheidsmaatregelen goed functioneren;
  - een vlucht-/ ontruimingsplan;
  - de wijze van afvalinzameling;
  - huis- en leefregels voor de bewoners: (het rook-, drink- en drugsbeleid; beleid omtrent orde en netheid rond de woning (hoe om te gaan met afval, parkeren voertuigen, het onderhoud van de woning en eventuele tuinen, waarborgen voor nachtrust, etc.));
  - de wijze waarop toezicht wordt gehouden op naleving van de huis- en leefregels voor bewoners;
  - het aanspreekpunt voor het plegen van onderhoud aan het pand en het bijbehorende erf;
  - de contactgegevens van de verhuurder/ het aanspreekpunt voor zowel huurders als omwonenden dient bij de voordeur van de woning zichtbaar te zijn (de verhuurder/ het aanspreekpunt dient te allen tijde een actueel register te kunnen overleggen met daarin vermeld de personen die nachtverblijf houden in het betreffende pand).
6. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage van een akoestisch onderzoek omvat dat is uitgevoerd door een erkend bureau volgens de NEN 5077. Dit onderzoek dient blijkt te geven van:
  - luchtgeluidisolatie tot 52 dB en contactgeluidisolatie tot 59 dB tussen het betreffende pand en de naastgelegen aanpandige woning(-en);
  - bij een gebouw dat nog geen woonfunctie heeft: dat de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw voldoende karakteristieke gevelwering heeft – c.q. als gevolg van maatregelen als onderdeel van de aanvraag krijgt – om voor wat betreft wegverkeerslawaai een binnenniveau van maximaal 38 dB te kunnen garanderen.
7. de aanvraag om een omgevingsvergunning een rapportage bevat van hoe de initiatiefnemer invulling heeft gegeven aan een omgevingsdialoog en wat hier de resultaten van zijn;
8. uit de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 7 volgt dat geen sprake is van een ontoelaatbare (toename van de) druk op de leefbaarheid;
9. de economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening;
10. de nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
  - a. per woning een bruikbare oppervlakte van 1,5 m<sup>2</sup> aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn;
  - b. inpandige stalling voor fietsen niet plaatsvindt in een verblijfsruimte of verkeersruimte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012;
11. de nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige locatie voor het opslaan van huishoudelijk afval van minimaal 1,5 m<sup>2</sup> per woning, waarbij in beginsel:
  - a. een inpandige locatie voor de opslag van afval niet plaatsvindt in een verblijfsruimte of verkeersruimte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012;
12. er ook voor het overige geen strijdigheden zijn met een goede ruimtelijke ordening, bijvoorbeeld vanuit stedenbouwkundig, planologisch of milieuhygiënisch oogpunt of vanuit het belang van behoud van erfgoedwaarden.

## Artikel 6 | Weigering vergunning

Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning voor woningsplitsing dan wel woningomzetting niet wanneer:

1. niet wordt voldaan aan de in artikel 3 c.q. artikel 5 beschreven toetsingskader;
2. het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor bewoning geldende eisen uit het Bouwbesluit 2012;
3. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening leidt tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu, onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt en/of onevenredig afbreuk doet aan erfgoedwaarden, waardoor geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en goede ruimtelijke ordening;
4. uit de rapportage van het verrichte akoestisch onderzoek (NEN 5077) blijkt dat:
  - het gebouw niet geschikt kan worden gemaakt om een horizontale en/of verticale geluidsisolatiewaarde van ten minste 52 dB en contactgeluidisolatie tot 59 dB tussen de kamerverhuurpand en de aangrenzende woningen te behalen.
  - bij een gebouw dat nog geen woonfunctie heeft: de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw onvoldoende karakteristieke gevelwering heeft en/of krijgt om voor wat betreft wegverkeerslawaai een binnenniveau van maximaal 38 dB te kunnen garanderen.

LEEFBAARHEIDSTOETS

### **Artikel 7 | Leefbaarheidstoets**

Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 3 en 5 wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd in kaart gebracht. Onderzocht wordt of het woonmilieu van de wijk, buurt of straat al onder druk staat, dan wel of redelijkerwijs kan worden verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid op ontoelaatbare wijze toeneemt. De volgende vragen worden in dat kader beantwoord:

1. Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren door (bestaande) kamerbewoning? Hierbij kan navraag worden gedaan bij de gemeentelijke afdeling die is belast met toezicht en handhaving en/of de stadsdeelmanager. Daarnaast kan de politie (wijkagent) worden gevraagd om de registraties van de politie ter zake, inclusief duiding. Tenslotte kunnen eventuele reacties van omwonenden op de via de website [overheid.nl](http://overheid.nl) gepubliceerde aanvraag bij de beeldvorming worden betrokken.
2. Zijn er nog overige, voor de leefbaarheid relevante, factoren in de omgeving? Hierbij wordt bedoeld op de aanvullende omgevingsfactoren die meewegen in de beoordeling.

### **OVERIGE BEPALINGEN**

### **Artikel 8 | Alternatieve oplossingen fietsenstalling**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het voorgaande met betrekking tot het stallen van fietsen, indien het creëren van een bruikbare en bereikbare voorziening om fietsen te stallen op eigen erf of in het eigen pand, daaronder begrepen bij de woning behorende bouwwerken, aantoonbaar niet mogelijk is, mits:

1. door aanvrager een alternatieve voorziening wordt getroffen die niet leidt tot overlast voor de openbare veiligheid, de openbare gezondheid, het woonmilieu en/of onevenredige afbreuk doet aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waardoor er geen sprake is van een veilige fysieke leefomgeving en goede ruimtelijke ordening, en;
2. waarbij als uitgangspunt geldt dat er géén fietsen in de openbare ruimte worden geplaatst.

### **Artikel 9 | Uitzonderingen erfgoed(waarden)**

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van aantallen, geluidnormen, oppervlaktes en andere maatvoeringen als genoemd in de artikelen 3 en 5, indien daarmee de mogelijkheden voor het behouden en herstellen c.q. versterken van de erfgoed(waarden) worden vergroot en slechts voor zover sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

### **Artikel 9 | Hardheidsclausule**

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

### **Artikel 10 | Inwerkingtreding**

1. Het Uitvoeringsbeleid "Regels kamerverhuur Venlo 2016" wordt ingetrokken met ingang van de in het tweede lid genoemde dag.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na de dag van bekendmaking.

### **Artikel 11 | Titel**

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: "Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020".

*Venlo, 18 februari 2020*

*Burgemeester en wethouders van Venlo,  
de secretaris, de burgemeester,*