venlo

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Venlo

Nr. 414497

3 september 2026

Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2026

Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo;
gezien het voorstel van 26 augustus 2026; registratienummer 387676, en gelet op artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht,
besluiten:
Vaststellen van de 'Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2026 inhoudende:

ALGEMEEN

1. Inleiding

Een belangrijke doelstelling van de beleidsregel 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 omgevingsplan voor bijvoorbeeld een kamerverhuurbedrijf, wordt beoordeeld of deze toenemende personenintensiteit geoorloofd en wenselijk is, gelet op de in deze beleidsregel opgenomen specifieke voorwaarden. Hiermee draagt de beleidsregel bij aan het voorkomen dat overlast voor het woonmilieu ontstaat en/of er onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt als gevolg van overbewoning.
Een bijkomend voordeel van onderhavige beleidsregel is dat potentiële aanvragers op voorhand weten onder welke voorwaarden een kamerverhuurbedrijf mag worden opgericht en welke voorwaarden verbonden zijn aan woningsplitsing of woningomzetting. Onderhavige beleidsregel geeft daarmee uitvoering aan diverse gemeentelijke beleidsdocumenten. Deze beleidsdocumenten hebben tot doel het kwalitatief en kwantitatief versterken van het Venlose woongebied met bijzondere aandacht voor studentenhuisvesting, huisvesting voor starters en internationale werknemers. Om de kwaliteit van wonen en de leefomgeving te waarborgen, moet elke vorm van bewoning onder andere beschikken over een minimale gebruiksoppervlakte waardoor overbewoning wordt tegengegaan.

2. Doelstelling

Het beleid dient ook onder de Omgevingswet een kader te scheppen waar burgemeester en wethouders van haar bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning al dan niet in afwijking van het omgevingsplan, gebruik zal maken. Het beleid moet overbewoning voorkomen.

3. Juridisch Kader

De vergunningsplicht voor de omgevingsvergunning is geregeld in artikel 5.1 van de Omgevingswet.
De Omgevingswet is in werking getreden op 1 januari 2024.
Deze beleidsregel is een beleidsregel in de zin van artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht.
Gelet op:

- het regionale en gemeentelijke woonbeleid van de gemeente Venlo met in het bijzonder:
- de Regionale Woonvisie Noord-Limburg 2020-2024, september 2020;
- de Strategische Visie Venlo 2040, mei 2021;
- de Economische Visie Venlo 2030, van volume naar waarde, juni 2023;
- de Omgevingsvisie Venlo 2040, mei 2025;
- de Woonvisie Venlo 2021-2026, september 2021;
- de erfgoednota "Venlo maakt van erfgoed erfgoud", 27 september 2017;
- en artikel 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet;
- het geldend omgevingsplan;
- het Besluit bouwwerken leefomgeving;
- de nota Integraal veiligheidsbeleid 2023-2026.

BEGRIPPENLIJST

Artikel 1 Begrippen

1. Burgemeester en wethouders
   Burgemeester en wethouders van de gemeente Venlo.
2. Erfgoed(waarden)
   a. een rijksmonument als bedoeld in als bedoeld in 5.1, eerste lid, onder b, Omgevingswet,
   b. een gemeentelijk monument als bedoeld in 5.1, eerste lid, onder a, Omgevingswet in samenhang met artikel 22.8 Omgevingswet;
   c. een pand dat in het geldende omgevingsplan blijkens de daaraan toegekende functie/(dubbel)bestemming;

d. een functie/bestemming van cultuurhistorische waarde of een aanduiding van cultuurhistorische waarde;
e. een pand met oorspronkelijk een religieus-maatschappelijke functie (bv kerken, kloosters en kapellen), al dan niet in gebruik voor de eredienst.

3. Gebruiksoppervlakte
   a. De gebruiksoppervlakte wordt bepaald volgens NEN 2580 en de daarin genoemde stappen die moeten worden doorlopen om de gebruiksoppervlakte (GO) te bepalen; op basis van Bijlage I A van het Besluit bouwwerken leefomgeving.
   b. De GO van een ruimte of van een groep van ruimten is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen. In de NEN 2580 staat beschreven welke delen niet worden meegerekend bij het bepalen van de GO.

4. Huishouden
   De bewoning van een woning door:
   a. één persoon;
   b. twee of meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, die een duurzame (gemeenschappelijke) huishouding voeren, waar bij een gemeenschappelijke huishouding sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, waaronder géén kamerbewoning en logiesverblijf begrepen.

5. Inwoning/hospitaverhuur
   Niet vergunningplichtig 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.
6. 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.
7. Kamerverhuur(bedrijf)
   Een pand of een deel van een pand dat door meer dan twee personen, anders dan door de rechthebbende, bedrijfsmatig kamergewijs wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als logiesverblijf.
8. Kamerbewoning
   Een woning die, al dan niet mede door de rechthebbende, duurzaam en (nagenoeg) zelfstandig kamergewijs door maximaal twee personen wordt bewoond en welk niet valt aan te merken als het verstrekken van logies.
9. 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. Onder Short stay wordt verstaan: het korter dan vier maanden onderdak verschaffen aan internationale werknemers, is hieronder begrepen.
10. Omgevingsplan
    Omgevingsplan als bedoeld in artikel 2.4 Omgevingswet.
11. Omgevingsplanactiviteit
    a. Onder deze beleidsregel wordt verstaan onder een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet, in samenhang met artikel 22.1 Omgevingswet:
    b. Omgevingsplanactiviteit voor de activiteit bouwen (niet-technisch)
    c. Omgevingsplanactiviteit binnenplans op basis van het omgevingsplan.
    d. Onder deze beleidsregel wordt ook verstaan onder een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet:
       - buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

12. Omgevingsvergunning
    Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet voor een omgevingsplanactiviteit als bedoeld in deze regel.
13. Schadevergoedingsovereenkomst

Overeenkomst tussen de aanvrager en de gemeente voor een vergoeding van nadeelcompensatie als bedoeld in artikel 4:126 Algemene wet bestuursrecht en artikel 13.3c van de Omgevingswet, in samenhang met artikel 15.1 Omgevingswet.

14. Student
Een deelnemer die is ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b van de Wet educatie en beroepsonderwijs of een student die is ingeschreven aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek.
15. Studentenhuisvesting
Huisvesting bedoeld voor een of meerdere studenten.
16. Studio/woonstudio
Een studio (ofwel een éénkamerappartement) 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.
17. Tweedelijns bewoning
Daaronder wordt verstaan 'wonen-achter-wonen' waarbij er sprake is van een geïsoleerde woning(en) op een binnenterrein en/of een los bijgebouw van het oorspronkelijk hoofdgebouw, zonder duidelijke ontsluiting op de openbare weg.
18. Vergunning
Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel:
    a. artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet, in samenhang met artikel 22.1 Omgevingswet, zijnde de binnenplanse omgevingsplanactiviteit.
    b. artikel 5.1, eerste lid, onder a Omgevingswet, zijnde de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (bopa).

19. Wonen
Het gehuisvest zijn in een woning.
20. Woningomzetting
Het, eventueel in combinatie met bouwactiviteiten, in gebruik nemen voor wonen van een bestaand gebouw dat niet voor wonen is bestemd op basis van het omgevingsplan. Onder het in gebruik nemen van een bestaand gebouw voor wonen wordt dan verstaan het wonen in een woning of een wooneenheid. Daaronder wordt ook verstaan het 'optoppen': het aanbrengen van één of meerdere nieuwe bouwlagen boven op een bestaand gebouw. Indien hiermee een of meerdere nieuwe woningen worden toegevoegd, beschouwen wij dit ook als een vorm van woningomzetting en daarmee binnen de reikwijdte van de beleidsregel.
21. Woningsplitsing
Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen. Daaronder wordt ook verstaan het 'optoppen': het aanbrengen van één of meerdere nieuwe bouwlagen boven op een bestaand gebouw. Indien hiermee een of meerdere nieuwe woningen worden toegevoegd, beschouwen wij dit ook als een vorm van woningsplitsing en daarmee binnen de reikwijdte van de beleidsregel.
22. Woning/wooneenheid
Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Werkingsgebied

Deze beleidsregel is van toepassing binnen de gemeente Venlo voor:
1. Aanvragen om een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit voor het al dan niet afwijken van het omgevingsplan voor het realiseren van kamerverhuur, niet zijnde kamerbewoning.
2. Aanvragen om een omgevingsvergunning voor het mogelijk maken van woningsplitsing, woningomzetting en/of het herbestemmen naar woningen of wooneenheden.

KAMERVERHUUR

Artikel 3 Toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning 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. De parkeerbehoefte wordt bepaald conform gemeentelijk parkeerbeleid en bij het ontbreken daarvan, volgens de actuele parkeercijfers van kennisplatform CROW. De toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de bestaande functie(s), wordt in ieder geval opgevangen op eigen terrein. 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 omgevingsplan 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. Het maximaal te huisvesten personen wordt bepaald door de gebruiksoppervlakte van het pand te delen door 25 m^2; bij studentenhuisvesting delen door 20 m^2.
d. De kamers (voor kamerverhuur) ieder afzonderlijk minimaal een gebruiksoppervlakte hebben van 9 m^2.
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 1,5 m^2 (in afwijking van de Nota Parkeernormen 2026 vanwege bestaande bouw) .
f. Wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein conform gemeentelijk parkeerbeleid en bij het ontbreken daarvan volgens de actuele parkeerkencijfers van kennisplatform CROW.
g. De aanvraag om een omgevingsvergunning een beheersplan bevat met daarin de volgende aspecten:
- veiligheidsinstructies voor bewoners zoals aanwezige voorzieningen bij calamiteiten, duidelijk kenbaar maken van de 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 van, 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 (beheerder) voor zowel huurders als omwonenden dient bij de voordeur van de woning of hoofdingang zichtbaar te zijn.

h. Er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder voor gebruikers van naastgelegen aanpandige woning(-en). Dit achten wij in ieder geval aan de orde indien uit de destijds verleende bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen blijkt dat de woning diende te voldoen aan de wettelijke nieuwbouweisen voor geluidwering zoals gesteld in het Bouwbesluit dan wel het Besluit bouwwerken leefomgeving en voldeed, en er sindsdien geen verbouwingen hebben plaatsgevonden die afbreuk hebben gedaan aan de geluidwering, of indien de volgende bouwtechnische voorzieningen worden getroffen:
1. Voorzetwand
- aan de zijde van de bestaande woningscheidende wand.
- vrijstaand en ontkoppeld van de bestaande woningscheidende wand.
- met een dikte van tenminste 100 mm.
- voorzien van een dubbele gipsplaat en geluiddempend materiaal in de spouw.
- in deze voorzetwanden worden geen inbouwstopcontacten geplaatst en worden geen leidingen verplaatst of omgelegd.

2. Droge verend opgelegde dekvloer

- met een dikte van tenminste 30 mm.
- rondom voorzien van kantstroken.
- indien de bestaande vloer een houten constructie betreft, dient een droge zwevende vloer met een dikte van 30 mm te worden toegepast, bestaande uit overlappende gipsvezelplaat met eronder minerale wol.

3. Deurdrangers
   - op de toegangsdeuren van de onzelfstandige woonruimtes worden deurdrangers aangebracht, ter voorkoming van geluidsoverlast als gevolg van het dichtslaan van de toegangsdeur, een en ander in overeenstemming met de eisen die aan deurdrangers worden gesteld in het Bbl.

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 9 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 schadevergoedingsovereenkomst.

Artikel 4 Weigeringsgronden omgevingsvergunning kamerverhuur

1. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet wanneer:
   a. Niet wordt voldaan aan het in artikel 3 beschreven toetsingskader.
   b. Het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor kamerverhuur geldende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
   c. Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het geldende omgevingsplan 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 met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
   d. De aanvrager niet aannemelijk heeft gemaakt dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder.

WONINGSPLITSING

Artikel 5 Toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning woningsplitsing

1. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor woningsplitsing slechts voor zover wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van navolgende voorwaarden:
   a. 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;
      - in geval de aanvraag toeziet op huursituaties bevat de aanvraag het puntenaantal per eenheid als bedoeld in het puntenstelsel voor huurwoningen, ook wel bekend als het woningwaarderingsstelsel (WWS).
      - In geval er sprake is van verkoop bevat de aanvraag een opgave van de geraamde verkoopprijs.

   b. De te splitsen woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 110 m^2 en er mag geen sprake zijn van tweedelijns bewoning als bedoeld in deze beleidsregel.
   c. De nieuwe woningen hebben na de splitsing ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van minimaal 35 m^2 en bij studentenhuisvesting: 25 m^2.
   d. De parkeerbehoefte wordt bepaald conform gemeentelijk parkeerbeleid en bij het ontbreken daarvan, volgens de actuele parkeercijfers van kennisplatform CROW. De toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de bestaande functie(s), wordt in ieder geval opgevangen op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden

voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.

e. Er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder voor gebruikers van in- of aanpandige woning(-en). Dit achten wij in ieder geval aan de orde indien uit de destijds verleende bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen blijkt dat de woning diende te voldoen aan de wettelijke nieuwbouweisen voor geluidwering zoals gesteld in het Bouwbesluit dan wel het Besluit bouwwerken leefomgeving en voldeed, en er sindsdien geen verbouwingen hebben plaatsgevonden die afbreuk hebben gedaan aan de geluidwering, of indien de volgende bouwtechnische voorzieningen worden getroffen:
   1. Voorzetwand
   - aan de zijde van de bestaande woningscheidende wand.
   - vrijstaand en ontkoppeld van de bestaande woningscheidende wand.
   - met een dikte van tenminste 100 mm.
   - voorzien van een dubbele gipsplaat en geluiddempend materiaal in de spouw.
   - in deze voorzetwanden worden geen inbouwstopcontacten geplaatst en worden geen leidingen verplaatst of omgelegd.
   2. Droge verend opgelegde dekvloer
   - met een dikte van tenminste 30 mm.
   - rondom voorzien van kantstroken.
   - indien de bestaande vloer een houten constructie betreft, dient een droge zwevende vloer met een dikte van 30 mm te worden toegepast, bestaande uit overlappende gipsvezelplaat met eronder minerale wol.

f. 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.

g. Uit de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 9 volgt dat geen sprake is van een ontoelaatbare (toename van de) druk op de leefbaarheid.

h. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten schadevergoedingsovereenkomst.

i. De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
   - per woning een bruikbare oppervlakte van 1,5 m^2 aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn (in afwijking van de Nota Parkeernormen 2026 vanwege bestaande bouw);
   - inpandige stalling voor fietsen niet plaatsvindt in een verblijfsruimte of verkeersruimte als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

j. 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^2 per woning, waarbij in beginsel:
   - een inpandige locatie voor de opslag van afval niet plaatsvindt in een verblijfsruimte of verkeersruimte als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.

k. Er ook voor het overige geen strijdigheden zijn met het oog op een in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, bijvoorbeeld vanuit stedenbouwkundig, planologisch of milieuhygiënisch oogpunt of vanuit het belang van behoud van erfgoedwaarden.

l. Bij huursituaties omvat de aanvraag om omgevingsvergunning tevens een beheersplan met daarin:
   - 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 van, 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 (beheerder) voor zowel huurders als omwonenden dient bij de voordeur van de woning of hoofdingang zichtbaar te zijn.

Artikel 6 Weigeringsgronden omgevingsvergunning woningsplitsing

1. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning voor woningsplitsing niet wanneer:
   a. Niet wordt voldaan aan de in artikel 5 beschreven toetsingskader.
   b. Het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor bewoning geldende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
   c. Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het omgevingsplan 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 met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
   d. De aanvrager niet aannemelijk heeft gemaakt dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder.

WONINGOMZETTING

Artikel 7 Toetsingskader voor aanvragen omgevingsvergunning woningomzetting

1. Burgemeester en wethouders verlenen een omgevingsvergunning voor woningomzetting slechts voor zover wordt voorzien in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, hetgeen wordt beoordeeld aan de hand van navolgende voorwaarden:
   a. De woningomzetting 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;
      - in geval de aanvraag toeziet op huursituaties bevat de aanvraag het puntenaantal per eenheid als bedoeld in het puntenstelsel voor huurwoningen, ook wel bekend als het woningwaarderingsstelsel (WWS).
      - In geval er sprake is van verkoop bevat de aanvraag een opgave van de geraamde verkoopprijs.

   b. De nieuwe woningen hebben na de omzetting ieder afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van minimaal 35 m^2 en voor studentenhuisvesting minimaal 25 m^2. In beide gevallen mag er geen sprake zijn van tweedelijns bewoning als bedoeld in deze beleidsregel.
   c. De parkeerbehoefte wordt bepaald conform gemeentelijk parkeerbeleid en bij het ontbreken daarvan, volgens de actuele parkeercijfers van kennisplatform CROW. De toename van de parkeerbehoefte ten opzichte van de bestaande functie(s), wordt in ieder geval opgevangen op eigen terrein. Indien niet op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien, dient te worden aangetoond dat elders in voldoende parkeergelegenheid kan worden voorzien.
   d. Er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder voor gebruikers van in- of aanpandige woning(-en). Dit achten wij in ieder geval aan de orde indien uit de destijds verleende bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen blijkt dat de woning diende te voldoen aan de wettelijke nieuwbouweisen voor geluidwering zoals gesteld in het Bouwbesluit dan wel het Besluit bouwwerken leefomgeving en voldeed, en er sindsdien geen verbouwingen hebben plaatsgevonden die afbreuk hebben gedaan aan de geluidwering, of indien de volgende bouwtechnische voorzieningen worden getroffen:
      1. Voorzetwand
         - aan de zijde van de bestaande woningscheidende wand.
         - vrijstaand en ontkoppeld van de bestaande woningscheidende wand.
         - met een dikte van tenminste 100 mm.
         - voorzien van een dubbele gipsplaat en geluiddempend materiaal in de spouw.

- in deze voorzetwanden worden geen inbouwstopcontacten geplaatst en worden geen leidingen verplaatst of omgelegd.

2. Droge verend opgelegde dekvloer
   - met een dikte van tenminste 30 mm.
   - rondom voorzien van kantstroken.
   - indien de bestaande vloer een houten constructie betreft, dient een droge zwevende vloer met een dikte van 30 mm te worden toegepast, bestaande uit overlappende gipsvezelplaat met eronder minerale wol.

2. 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.
3. Uit de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 9 volgt dat geen sprake is van een ontoelaatbare (toename van de) druk op de leefbaarheid.
4. De economische uitvoerbaarheid is verzekerd door (onder andere) een tussen aanvrager en gemeente gesloten schadevergoedingsovereenkomst.
5. De nieuwe woningen beschikken over een bruikbare en bereikbare, al dan niet inpandige, voorziening om fietsen te stallen op het eigen erf, waarbij:
6. per woning een bruikbare oppervlakte van 1,5 m^2 aan stallingsruimte aanwezig dient te zijn (in afwijking van de Nota Parkeernormen 2026 vanwege bestaande bouw);
7. inpandige stalling voor fietsen niet plaatsvindt in een verblijfsruimte of verkeersruimte als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
8. 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^2 per woning, waarbij in beginsel:
9. een inpandige locatie voor de opslag van afval niet plaatsvindt in een verblijfsruimte of verkeersruimte als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
10. Er ook voor het overige geen strijdigheden zijn met het oog op een in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, bijvoorbeeld vanuit stedenbouwkundig, planologisch of milieuhygiënisch oogpunt of vanuit het belang van behoud van erfgoedwaarden.
11. Bij huursituaties omvat de aanvraag om omgevingsvergunning tevens een beheersplan met daarin:
    a. veiligheidsinstructies voor bewoners (aanwezige voorzieningen bij calamiteiten, beschikbaarheid belangrijke telefoonnummers) zodat de veiligheidsmaatregelen goed functioneren;
    b. een vlucht-/ ontruimingsplan;
    c. de wijze van afvalinzameling;
    d. 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 van, het onderhoud van de woning en eventuele tuinen, waarborgen voor nachtrust, etc;
    e. de wijze waarop toezicht wordt gehouden op naleving van de huis- en leefregels voor bewoners;
    f. het aanspreekpunt voor het plegen van onderhoud aan het pand en het bijbehorende erf;
    g. de contactgegevens van de verhuurder/ het aanspreekpunt (beheerder) voor zowel huurders als omwonenden dient bij de voordeur van de woning of hoofdingang zichtbaar te zijn.

Artikel 8 Weigeringsgronden omgevingsvergunning woningomzetting

1. Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning voor woningomzetting niet wanneer:
   a. Niet wordt voldaan aan de in artikel 7 beschreven toetsingskader.
   b. Het gebouw waarvoor de omgevingsvergunning is aangevraagd niet geschikt gemaakt kan worden om te voldoen aan de voor bewoning geldende eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving.
   c. Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het omgevingsplan 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 een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
   d. De aanvrager niet aannemelijk heeft gemaakt dat er geen sprake is van onaanvaardbare geluidhinder.

LEEFBAARHEID IN DE DIRECTE OMGEVING

Artikel 9 Leefbaarheidstoets

1. Bij de beoordeling van een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in de artikelen 3, 5 en 7, wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, door de gemeente 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:
   a. Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren door (bestaande) (kamer)bewoning? Hierbij kan navraag worden gedaan bij het gemeentelijk team dat 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 van overheidswege aangewezen website (www.overheid.nl) gepubliceerde ontvangst van de aanvraag, bij de beeldvorming worden betrokken.
   b. Zijn er nog overige, voor de leefbaarheid relevante, factoren in de omgeving? Hierbij wordt gedoeld op de aanvullende omgevingsfactoren die meewegen in de beoordeling.

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 10 Alternatieve oplossingen fietsenstalling

1. 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:
   a. 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 sprake blijft van een veilige fysieke leefomgeving en in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, en;
   b. Waarbij als uitgangspunt geldt dat er géén fietsen in de openbare ruimte worden geplaatst.

Artikel 11 Uitzonderingen erfgoed(waarden)

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van aantallen, geluidnormen, oppervlaktes en andere maatvoeringen als genoemd in de artikelen 3, 5 en 7, 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 evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Artikel 12 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 13 Overgangsrecht

Op aanvragen die zijn ingediend vóór inwerkingtreding van deze beleidsregel, blijft de beleidsregel ‘Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2024’ van toepassing.

Artikel 14 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt een dag na bekendmaking onder gelijktijdige intrekking van de ‘Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2024’ zoals vastgesteld op 30 april 2024.

Artikel 15 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: ‘Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2026’.

Venlo, 26 augustus 2026
Burgemeester en wethouders van Venlo
de secretaris, de burgemeester
Twan Beurskens, Antoin Scholten