Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Enschede 2022

het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Enschede;

Overwegende dat

- op grond van de Wabo, artikel 2.1 eerste lid onder c, het college bevoegd is tot het afgeven van omgevingsvergunningen voor het afwijken van een bestemmingsplan;
- op grond van het bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning 2022 het verboden is, daar waar gebruik als wonen is toegestaan, zonder omgevingsvergunning woningen/wooneenheden of andere gebouwen te gebruiken of in gebruik te geven / het gebruik uit te breiden als kamerverhuurpand;
- het bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning 2022 in artikel 5.1.3 regelt dat een omgevingsvergunning voor een nieuw kamerverhuurpand, dan wel uitbreiding van een bestaand kamerverhuurpand, wordt geweigerd als naar oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat in de omgeving, waarbij dit oordeel wordt vastgesteld aan de hand van de criteria uit een door het college vast te stellen beleidsregel.

gelet op het bepaalde in:
- het bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning 2021;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb);

besluiten vast te stellen de volgende beleidsregel:

Beleidsregel Onzelfstandige bewoning Enschede 2022

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

In 2020 zijn het bestemmingsplan 'Onzelfstandige bewoning Enschede' en de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" geëvalueerd. Enerzijds vanuit de wens om kamerverhuur aan doelgroepen (meer) mogelijk te kunnen maken. Anderzijds vanuit de toenemende aandacht voor de gevolgen van kamergewijze verhuur op de leefbaarheid in de wijken.

Leidende vraag bij de evaluatie was "Dragen de regels voor onzelfstandige bewoning nog voldoende bij aan het vinden van een balans tussen een inclusieve samenleving en leefbaarheid of is een herijking van de regels noodzakelijk?".

De regels voor onzelfstandige bewoning waren gebaseerd op spreiding. Geconcludeerd is dat het spreidingsprincipe nog steeds wenselijk is, maar dat voor een goede balans aanpassing van regels noodzakelijk is. De puur getalsmatige toetsing, zoals deze tot dan toe werd gehanteerd, hield geen rekening met andere aspecten in een buurt die van invloed zijn op de leefbaarheid. Een verminderde draagkracht in de buurt als gevolg van bijvoorbeeld veel leegstaande panden kon hierdoor bijvoorbeeld niet worden meegewogen bij het beoordelen van een vergunningaanvraag voor kamerverhuur.

Naar aanleiding van de evaluatie is het voorbereidingsbesluit Onzelfstandige Bewoning 2021 en later het bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning 2022 vastgesteld. In het voorbereidingsbesluit was en in het bestemmingsplan is geregeld dat een omgevingsvergunning voor een kamerverhuurpand onder meer wordt geweigerd indien er naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat in de omgeving van het nieuwe kamerverhuurpand. In deze beleidsregel worden de criteria vastgelegd op basis waarvan dit oordeel over dit woon- en leefklimaat wordt gevormd.

Doel

Met het vaststellen van het bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning 2022 en deze nieuwe beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Enschede 2022 wordt de draagkracht van de directe omgeving expliciet meegewogen bij de beoordeling van een vergunningaanvraag voor een nieuw kamerverhuurpand. Hiermee wordt bijgedragen aan een balans tussen een inclusieve stad en de leefbaarheid in de wijken.

Hoofdstuk 2 Hoofdlijnen Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Enschede 2022

Hoofdlijnen van de beleidsregel

Impact van kamerverhuur op het woon- en leefklimaat

Kamerverhuur kan impact hebben op de leefbaarheid in een buurt. Dit kan zowel een positieve als een negatieve impact zijn. In buurten waar ten tijde van de aanvraag voor (uitbreiding van) een kamerverhuurpand sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat is de draagkracht beperkt. In deze buurten willen we het risico van een eventuele negatieve invloed op het woon- en leefklimaat als gevolg van het kamerverhuurpand niet lopen en nemen we het zekere voor het onzekere. Ons beleid staat daarom geen nieuwe kamerverhuur toe op locaties waar sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat.

Omdat kamerverhuur voorziet in een behoefte en ook een neutrale of positieve invloed kan hebben op de omgeving willen wij de ruimte behouden om kamerverhuur in bepaalde gevallen toe te staan in buurten met een kwetsbaar woon- en leefklimaat. In het voorbereidingsbesluit is daarom een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor woningcorporaties om doelgroepen van beleid (Woonvisie) te kunnen huisvesten. Met de corporaties kunnen afspraken worden gemaakt over locatie, beheer/begeleiding van bewoners en de kwaliteit van de woning. Daarmee kan worden geborgd dat het huidige woon- en leefklimaat in de omgeving op hetzelfde niveau blijft of mogelijk zelfs verbetert.

Kwalitatieve criteria

Deze beleidsregel bevat kwalitatieve criteria op basis waarvan een oordeel over het woon- en leefklimaat in de omgeving van een (beoogd) kamerverhuurpand kan worden gevormd.

Aan deze kwalitatieve criteria wordt slechts getoetst nadat de kwantitatieve toets uit het bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning 2022 positief is afgerond.

In het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning voor een nieuw kamerverhuurpand wordt het oordeel van het bevoegd gezag onderbouwd aan de hand van de voor die specifieke situatie relevante criteria.

Toetsing aan de criteria

Nadat een aanvraag om omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur is ontvangen, wordt informatie verzameld over de draagkracht van de omgeving (bijvoorbeeld via een wijkregisseur, openbare data of de wijkagent). Het bevoegd gezag vormt op basis van deze informatie een oordeel over het woon- en leefklimaat. Indien naar het oordeel van het bevoegd gezag sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat aan op basis van de in deze beleidsregel opgenomen criteria wordt de vergunning geweigerd. De draagkracht van de directe omgeving van de voorgenomen locatie voor kamerverhuur is dan niet voldoende. Toevoeging van een ontwikkeling waarvan het risico bestaat dat deze een negatieve invloed heeft op die draagkracht wordt in principe niet wenselijk geacht. Zoals aangegeven kan voor kamerverhuur door woningcorporaties een uitzondering worden gemaakt.

Reikwijdte begrip omgeving

Voor het begrenzen van “in de omgeving” hanteren we een afstand van circa 100 meter vanaf de perceelsgrens van het beoogd kamerverhuurpand. Deze is bedoeld als richtafstand. Er is bewust gekozen voor een richtafstand, zodat waar nodig maatwerk kan worden geleverd. Leefbaarheid laat zich immers niet begrenzen op een exacte afstand. Als voorbeeld: De aanwezigheid van een hangplek voor jongeren kan van invloed zijn op de leefbaarheid. Het maakt echter wel verschil of deze is gelegen op 105 meter met een looproute door de omgeving van het beoogd kamerverhuurpand of dat deze is gelegen op 80 meter en fysiek van de omgeving is gescheiden door een brede sloot.

De kwantitatieve criteria uit het voorbereidingsbesluit zijn begrensd op 50 meter. Naast deze kwantitatieve criteria vindt dus een extra kwalitatieve toetsing plaats die ruimer is (de richtafstand van 100 meter). Op deze manier wordt de leefbaarheid in de omgeving rondom een beoogd kamerverhuurpand geborgd.

Inhoud van de criteria

Deze beleidsregel bevat in artikel 2 zes niet-hiërarchische criteria. Hieronder worden de criteria kort toegelicht:

<u>De aard van de omgeving</u>

Hiermee wordt het type omgeving bedoeld, zoals bijvoorbeeld een industrieterrein, centrum, woonwijk of woningen nabij doorgaande wegen. We hebben hiervoor geen

vaste omschrijvingen. Het gaat om een omschrijving op maat van de omgeving van het beoogde kamerverhuurpand.

De aard van de voorzieningen

Bij dit criterium wordt gekeken naar het type voorzieningen in de omgeving, zoals bijvoorbeeld scholen, horeca, park, maatschappelijke voorzieningen.

De verhouding koop / huurwoningen

Hierbij kijken we naar de verhouding tussen koop- en huurwoningen in de omgeving. We houden hierbij -voor zover relevant- rekening met koopwoningen die zijn opgekocht om te verhuren. Daarnaast maken we waar nodig ook onderscheid in het type huurwoningen (bijvoorbeeld sociale huur, particuliere huur).

De staat van onderhoud van panden en tuinen

Bij dit criterium kijken we naar de gemiddelde staat van onderhoud van panden en tuinen in de omgeving. Hierbij wordt ook de aanwezigheid van langdurig leegstaande panden meegenomen.

De aard en het aantal klachten

We kijken bij dit criterium naar de aard en het aantal relevante klachten zoals dit bij ons bekend is. Het gaat hierbij om klachten over diverse onderwerpen die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat in de omgeving. We betrekken hierbij zowel de aard als het aantal van de klachten in de omgeving: een klacht over eenmalige geluidsoverlast die door een tiental bewoners wordt gemeld weegt anders dan een beperkt aantal klachten over structurele geluidsoverlast.

De leefbaarometer (www.leefbaarometer.nl)

Hiermee wordt de meest recente leefbaarometer bedoeld. De leefbaarometer geeft een score van de leefbaarheid op meerdere niveaus. In deze beleidsregel gaat het om de

score op het gridniveau. Dit sluit het best aan op het begrip omgeving zoals in deze beleidsregel wordt gehanteerd.

Intrekking andere regelgeving

Gelijktijdig met de inwerkingtreding van deze beleidsregel wordt de "Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Enschede 2021" op grond van het voorbereidingsbesluit Onzelfstandige Bewoning 2021 ingetrokken. De intrekking is formeel geregeld via een besluit van Burgemeester en Wethouders (d.d. XXXX) en is voor de volledigheid en duidelijkheid ook vermeld in deze beleidsregel.

Hoofdstuk 3 Kwalitatieve criteria

Artikel 1

Met "de omgeving" als bedoeld in artikel 5.1.3 van het bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning 2022 wordt bedoeld het gebied gelegen binnen een straal van circa 100 meter rondom het perceel van een beoogd kamerverhuurpand.

Artikel 2

Bij het oordeel van het bevoegd gezag over het woon- en leefklimaat in de omgeving, als bedoeld in artikel 5.1.3 van het bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning 2022 kunnen onder meer de volgende criteria – al dan niet in samenhang – worden betrokken:

a. de aard van de omgeving
b. de aard van de voorzieningen
c. de verhouding koop / huurwoningen
d. de staat van onderhoud van panden en tuinen
e. de aard van en het aantal klachten over onder meer:
    - geluidsoverlast
    - overlast als gevolg van afval op straat of in tuinen
    - parkeren van fietsen en/of scooters op de stoep
    - drugsoverlast
    - drankoverlast

- vernielingen
- geweld, mishandeling, bedreiging

f. de leefbaarometer (www.leefbaarometer.nl) op gridniveau

Hoofdstuk 4 Inwerkingtreding, citeertitel en intrekking regelgeving

Artikel 3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op XXXX

Artikel 4 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Enschede 2022.

Artikel 5 Intrekking andere regelgeving

De “Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Enschede 2021” wordt ingetrokken.

Aldus op XXXX vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van Enschede,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de secretaris,	de Burgemeester,
(K. Meijer)	(R. Bleker)