

**Voorstel Gemeenteraad C**

|                                               |                                                       |                     |                  |
|-----------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------|------------------|
| <b>Onderwerp</b>                              | Bestemmingsplan onzelfstandige bewoning Enschede 2022 |                     |                  |
| <b>Portefeuillehouder</b>                     | Jeroen Diepemaat agendaletter (C)                     |                     |                  |
| <b>Organisatieonderdeel</b>                   | Cluster Omgeving & Recht                              | Aangeboden aan Raad | 23 februari 2023 |
| <b>Stuknummer</b><br>(invulling door Griffie) |                                                       | Corsanummer         | 2300011304       |

**Wij stellen u voor te besluiten om:**

Wij stellen u voor te besluiten om:

1. Het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning 2022" vast te stellen.

**Inleiding en voorgeschiedenis**

In Enschede zijn sinds 2007 regels voor onzelfstandige bewoning (kamergewijze verhuur). Tot 2016 was er een omzettingsvergunning op grond van de Huisvestingswet nodig voor kamergewijze verhuur. Door een wijziging van de Huisvestingswet was het voor Enschede niet langer mogelijk een omzettingsvergunningstelsel in stand te houden.

Sinds 2016 is daarom in de bestemmingsplannen een verbod opgenomen dat onzelfstandige bewoning zonder vergunning niet meer is toegestaan. Het was mogelijk om af te wijken van dit verbod als werd voldaan aan de beleidsregel "Onzelfstandige bewoning Enschede" of een eventuele vervangende beleidsregel. De regels voor onzelfstandige bewoning zijn in 2020 geëvalueerd. De voorgaande regels voor onzelfstandige bewoning waren gebaseerd op het principe van spreiding van de kamerverhuurpanden. Geconcludeerd is dat dit spreidingsprincipe nog steeds gewenst is, maar dat voor een goede balans aanpassing van de regels noodzakelijk is. Dit heeft geresulteerd in het "Vorbereidingsbesluit Onzelfstandige bewoning 2021". Het voorbereidingsbesluit geldt tijdelijk voor een periode van 1 jaar en geldt tot en met 7 oktober 2022. Dit betekent dat voor deze datum het bestemmingsplan ter inzage moest worden gelegd, anders vervalt het verbod op onzelfstandige bewoning binnen de gemeente Enschede. Binnen de termijn van 1 jaar is het bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" bevat het verbod om nieuwe kamerverhuurpanden (onzelfstandige bewoning) te realiseren. Het bestemmingsplan bevat ook de regeling onder welke voorwaarde het college medewerking kan verlenen voor het toestaan van nieuwe kamerverhuurpanden. De regeling in het voorliggende bestemmingsplan is gebaseerd op het geldende beleid die gehanteerd is in het voorbereidingsbesluit. Het beleid wordt hiermee gecontinueerd.

De mogelijkheid voor het college om af te wijken van het verbod wordt mede bepaald door de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede 2021'. Deze beleidsregel is tegelijk met het geldende voorbereidingsbesluit vastgesteld en blijft het toetsingskader bij dit bestemmingsplan. De beleidsregel is geactualiseerd en aangepast aan het bestemmingsplan. De beleidsregel treedt gelijktijdig met het bestemmingsplan in werking.

**Publieksvriendelijke samenvatting**

Het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" wordt vastgesteld. Het doel van het bestemmingsplan is om te voorkomen dat nieuwe situaties van onzelfstandige bewoning ontstaan waar dit uit het oogpunt van leefbaarheid niet gewenst is. Nieuwe situaties van onzelfstandige bewoning zijn in beginsel verboden. Er kan met een omgevingsvergunning een uitzondering op dit verbod worden gemaakt als wordt voldaan aan de voorwaarden die genoemd staan in het bestemmingsplan.

Op dit moment geldt het "Vorbereidingsbesluit Onzelfstandige bewoning 2021". Dit bestemmingsplan is een uitwerking van het voorbereidingsbesluit. Het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" heeft als doel om een duidelijk kader te geven wanneer medewerking kan worden verleend aan het realiseren van onzelfstandige bewoning. Het voorbereidingsbesluit vervalt op het moment dat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.

## Gewenst effect van het besluit in relatie tot de strategische opgaven

### Argumenten

#### 1.1 Het bestemmingsplan is een uitwerking van het voorbereidingsbesluit

Het bestemmingsplan is een uitwerking van het voorbereidingsbesluit zoals die in de raadsvergadering van 27 september 2021 is vastgesteld. Het voorbereidingsbesluit trad op 8 oktober 2021 in werking.

#### 1.2 Het bestemmingsplan reguleert de spreiding van nieuwe kamerverhuurpanden

Op grond van het bestemmingsplan kan alleen een vergunning voor een nieuw kamerverhuurpand worden verleend als de afstand tussen het nieuwe kamerverhuurpand en al aanwezige kamerverhuurpanden en/of kleine studio's/appartementen minimaal 50 meter is. Op deze manier wordt de spreiding van nieuwe kamerverhuurpanden over de stad gereguleerd, waardoor ook de eventuele overlast wordt gespreid. Dit komt de leefbaarheid in de stad ten goede.

#### 1.3 Het bestemmingsplan bevat regels voor de kwaliteit van nieuwe kamerverhuurpanden

Op grond van het bestemmingsplan kan alleen een vergunning voor een nieuw kamerverhuurpand worden verleend als wordt voldaan aan een minimale gebruiksoppervlakte van de woning gerelateerd aan het aantal verhuurde kamers. Daarnaast is het aantal kamers gemaximeerd op 7. Extreme verkamering van woningen wordt hiermee voorkomen. Dit bevordert de kwaliteit van kamerverhuurpanden en voorkomt overbewoning en de eventueel hieraan gekoppelde woonoverlast.

#### 1.4 Het bestemmingsplan, in combinatie met de beleidsregel, maken het mogelijk andere aspecten die van invloed zijn op de leefbaarheid nadrukkelijker te betrekken in de besluitvorming

In het bestemmingsplan is opgenomen dat een omgevingsvergunning wordt geweigerd indien sprake is van een kwetsbaar beeld van het woon- en leefklimaat in de omgeving van het nieuwe kamerverhuurpand. In de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede 2021' zijn de criteria vastgelegd op basis waarvan dit beeld wordt gevormd. Hiermee wordt het mogelijk andere aspecten van leefbaarheid dan alleen de al aanwezige kamerverhuurpanden mee te nemen in de besluitvorming. De beleidsregel is reeds vastgesteld door het college ten tijde van het voorbereidingsbesluit. De beleidsregel zal naar alle waarschijnlijkheid tekstueel worden aangepast zodat het weer aansluit op het bestemmingsplan. Inhoudelijk zijn daar geen wijzigingen te verwachten. Het wijzigen van de beleidsregel is een bevoegdheid van het college.

#### 1.5 Er blijft ruimte in de stad voor nieuwe kamerverhuurpanden

Het bestemmingsplan en de beleidsregel zorgen voor een strikter toetsingskader voor nieuwe kamerverhuurpanden dan er tot nu toe heeft gegolden in Enschede. Dit betekent niet dat er geen ruimte meer is voor nieuwe kamerverhuurpanden. In principe blijft het in heel Enschede mogelijk nieuwe kamerverhuurpanden toe te voegen. De mogelijkheden zijn op de plekken waar al kamerverhuur aanwezig is echter wel beperkter.

#### 1.6 Voor gewenste nieuwe kamerverhuur voor specifieke doelgroepen kan een uitzondering worden gemaakt op de regels

Voor woningcorporaties waarmee wij prestatieafspraken maken is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen van enkele regels in het bestemmingsplan. Van deze mogelijkheid kan alleen met een goede motivering gebruik worden gemaakt. De regels bieden hiermee de mogelijkheid om uitvoering te geven aan onze gemeentelijke opgave vanuit de Woonvisie die wij samen met deze partijen hebben om huisvesting voor doelgroepen van beleid te kunnen realiseren.

#### 1.7 Geen extra bevoegdheid in het bestemmingsplan voor overige doelgroepen

Voor overige doelgroepen die aangemerkt zijn in de Woonvisie, zijn de initiatieven te verschillend om daar een aparte bevoegdheid voor te creëren. Dit betekent dat initiatieven die bijvoorbeeld zien op huisvestingsmogelijkheden in combinatie met zorg, per geval beoordeeld zullen worden. De initiatieven waaraan het college medewerking wil verlenen, worden dan vergund middels een buitenplanse omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan. Na inwerkingtreding van de Omgevingswet gaat dit

middels een omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De verwachting is dat een omgevingsvergunning onder de Omgevingswet via de reguliere procedure kan worden verleend.

1.8 Lijst van bestaande kamerverhuurpanden wordt niet toegevoegd aan het bestemmingsplan. Om de bestaande legale kamerverhuurpanden vast te leggen in dit bestemmingsplan is in het ontwerpbestemmingsplan gekozen om de actuele lijst van bestaande legale kamerverhuurpanden zoals bekend bij de gemeente Enschede als bijlage bij de planregels toe te voegen. Nadat het plan ter inzage is gelegd, is intern besloten om toch te kiezen voor een de bestaande definitie van kamerverhuurpanden. De lijst wordt dus niet gekoppeld aan het bestemmingsplan.

De reden hiervoor is dat de definitie beter uitvoerbaar is dan de lijst.

1.9 De mogelijkheden voor kamerverhuur in appartementen zijn ongewijzigd ten opzichte van het voorbereidingsbesluit

Bij de vaststelling van het "Voorbereidingsbesluit Onzelfstandige bewoning 2021" is een motie ingediend, waarin uw Raad het College opdraagt een rapportage van flatgebouwen met aantallen appartementen en hun situatie te doen toekomen. Daarnaast draagt uw Raad het College op kamerverhuur in appartementen gelijkwaardiger en passender mogelijk te maken dan in het voorbereidingsbesluit het geval is.

Een volledig overzicht van flatgebouwen en hun situatie kan in verband met privacyregelgeving niet worden gedeeld. In de bijlage is een rapportage op hoofdlijnen opgenomen. Het nader onderzoek naar de situaties bij flatgebouwen heeft niet geresulteerd in een aanpassing van de regels. Uit het onderzoek blijkt dat kamerverhuur in appartementen op de meeste locaties (nog) mogelijk is, dat kamerverhuur gelijkwaardig aan ander type woningen wordt gereguleerd en dat aanpassing van de regels leidt tot strijd met de basisprincipes van het herijkte beleid.

1.10 Newton Park en Havengebied zijn uitgesloten van dit bestemmingsplan

De gemeenteraad heeft reeds op 30 augustus 2022 besloten om nieuwe kamerverhuurpanden niet mogelijk te maken binnen Havengebied. Daarom wordt het niet mogelijk om nieuwe kamerverhuurpanden toe te staan binnen dit plangebied. Voor Newtonpark geldt dat het eveneens niet wenselijk is om kamerverhuur toe te staan. Dit betekent dat uitsluitend het verbod en de uitzondering voor bestaande kamerverhuurpanden van toepassing wordt binnen Havengebied en Newton Park. Het vergunnen van nieuwe kamerverhuurpanden is uitgesloten binnen deze gebieden.

## Risico's

Geen. Het is een voorzetting van bestaand beleid.

## Kosten en financiële dekking van het voorstel

Aan het vaststellen van het bestemmingsplan zijn geen directe kosten verbonden. Het bestemmingsplan vormt in combinatie met de geldende beleidsregel het nieuwe toetsingskader voor vergunningverlening. De ervaring op basis van het voorbereidingsbesluit is dat vergunningsverlening evenveel (of minder) tijd kost als vergunningverlening onder het vorige beleid.

## Afweging en alternatieven

1. Een alternatief is om een nieuwe voorbereidingsbesluit te nemen en zodoende de termijn weer met één jaar te verlengen. Dit zou betekenen dat de nu geldende regels van het voorbereidingsbesluit nog van toepassing blijven. Na de periode van één jaar zal dan opnieuw een voorbereidingsbesluit moeten worden vastgesteld of een bestemmingsplan ter inzage moeten worden gelegd.

2. Een alternatief is om geen bestemmingsplan ter inzage te leggen en geen nieuw voorbereidingsbesluit te nemen. Dit heeft als gevolg dat het toetsingskader voor nieuwe kamerverhuurpanden weer het 'oude' bestemmingsplan "Onzelfstandige Bewoning Enschede" uit 2017 zou worden. Dit betekent dat de oude regels voor onzelfstandige bewoning weer van toepassing worden en dat is niet gewenst. Daarmee wordt geen recht gedaan aan de resultaten van de evaluatie en aan de wensen van de gemeenteraad; het toevoegen van nieuwe kamerverhuur in de stad op zichzelf staat niet ter discussie, alleen de toetsingscriteria waaraan een aanvraag getoetst moet worden, mede in het licht van een goede leefbaarheid, dienen aangepast te worden.

## Participatie

Voor dit bestemmingsplan heeft geen apart participatietraject plaatsgevonden. Dit is niet nodig geacht omdat er ten tijde van het voorbereidingsbesluit een evaluatietraject is uitgevoerd. Tijdens dit traject zijn verschillende partijen vooraf geïnformeerd over de inhoud van het voorbereidingsbesluit en de beleidsregel.

Dit betreft de brandweer Twente, de politie (wijkagenten), UT/De Veste, wijkraden, studentenorganisaties en enkele verhuurders en kamerhuurders. Het voorliggend bestemmingsplan is een continuering van het beleid uit het voorbereidingsbesluit.

## Communicatie

Wethouder J. Diepenmaat is geïnformeerd.

Wethouder Marc Teutelink is geïnformeerd bij het ontwerpbestemmingsplan.

## Vervolg

.

## Bijlagen

- Bestemmingsplan toelichting
- Bestemmingsplan plankaart
- Nota van beantwoording zienswijze
- Beantwoording motie flatgebouwen
- Nota van wijzigingen

---

**Burgemeester en Wethouders van Enschede, \_\_\_\_\_**  
**de loco-Secretaris,                      de Burgemeester,**

E.A. Smit

R.W. Bleker