MEMO

Datum	:	13 december 2022
Aan	:	De leden van de kamer Fysiek
Van	:	Wethouder J. Diepemaat
Onderwerp	:	Oplegnotitie bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen 2022

Aanleiding
Naar aanleiding van ons voorstel om het bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen 2022 vast te stellen, zijn er door een aantal leden van uw raad technische vragen gesteld over het plan. Door middel van de voorliggende oplegnotitie beantwoord ik deze vragen.

Vragen
De volgende vragen zijn gesteld:
1. Wat zijn de concrete ervaringen die de afgelopen jaren zijn opgedaan met het huidige bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen?
2. Zijn er een aantal concrete gevallen uit de praktijk te noemen op basis waarvan de raad inzicht kan krijgen in hoe de regels uit het bestemmingsplan in de praktijk worden uitgelegd? Dit omdat er niet meegewerkt kon worden aan wenselijke initiatieven.
3. Is het mogelijk om de begrenzing van het plangebied nog nader toe te lichten?

Ad 1.
Waarom kwalitatief sturen?
In het verleden, voor het nu geldende bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen, was er geen mogelijkheid te sturen op de kwaliteit van wonen. Hierdoor kon overal waar in het bestemmingsplan wonen was toegestaan een ongelimiteerde hoeveelheid appartementen worden gemaakt. Zoals hieronder op de luchtfoto te zien is aan de Haaksbergerstraat 302. Deze studio's zijn zeer klein en hebben alleen daglicht via een dakkoepel. Evenmin is er sprake van een buitenruimte bij de appartementen.



Recente vergunning
Op grond van het huidige bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen is vrij recent nog een vergunning verleend voor het pand Langestraat 25, waar boven de winkel appartementen worden gerealiseerd. Daarnaast komen aan de achterzijde (Achter 't Hofje) ook appartementen. Deze zijn allemaal minimaal 50 m^2 en van goede kwaliteit (ook al ontbreekt de buitenruimte die in het nieuwe plan wel wordt vereist). Tijdens deze verbouwing wordt de winkelunit ook meteen teruggebracht in de staat zoals deze vroeger ooit is geweest. Hieronder een foto van de huidige situatie.



Rug-aan-rugappartementen
In panden met gemengde bestemming waar wonen is toegestaan, konden ongelimiteerd grondgebonden appartementen naast elkaar gerealiseerd worden. Daarbij werden zogeheten rug-aan-rugappartementen gerealiseerd; appartementen die aan drie zijden tegen andere appartementen aan zijn gelegen. Elk appartement heeft daarbij maar aan 1 zijde daglicht terwijl deze panden vaak ook dicht op elkaar staan. Dit is onvoldoende woonkwaliteit (vergelijkbaar met de Haaksbergerstraat 302). Een voorbeeld van woningen die rug-aan-rug zijn gerealiseerd, is te vinden aan de Dennenweg. Die situatie ziet overigens niet op appartementen, maar betreft woningen.

Boekelo
Wonen boven winkels in Boekelo bleek in het oude plan niet mogelijk. In het nieuwe plan worden appartementen daar direct bij recht toegestaan. De situatie in Boekelo is namelijk vergelijkbaar met die van de andere radialen in Enschede zelf en appartementen zijn daar ook mogelijk.

Handhaving
De toezichthouders van Handhaving kwamen nog steeds illegale appartementen tegen waarbij niet voldaan werd aan de gewenste kwaliteit. Dit doordat bijvoorbeeld niet aan de minimale oppervlaktemaat werd voldaan of doordat voordeuren niet aan de openbare weg waren gelegen maar aan de achterzijde van panden. Het huidige plan Kwalitatief sturen op appartementen biedt de mogelijkheid om tegen dit soort appartementen op te treden.

Complexiteit
Daarnaast bleken de definities en de regels van het geldende plan soms complex en lastig uit te leggen aan de burger. Dit punt kwam bij de evaluatie van het geldende plan naar voren en daarom is bij de actualisatie ook getracht een en ander te versimpelen.

Ad 2.
We liepen met name bij aanvragen van corporaties aan tegen de bestemmingsplanregels. Door verschil in definities konden deze aanvragen niet altijd meteen worden gehonoreerd. Bij deze evaluatie hebben we de formuleringen zo afgestemd, dat plannen van corporaties en voor doelgroepen waarvoor zij bouwen op basis van de Woonvisie, vergund kunnen worden.

Ad 3.
Het nieuwe bestemmingsplan Kwalitatief sturen op appartementen 2022 waar uw raad een besluit over zal nemen, staat niet op zichzelf. Sinds het paraplubestemmingsplan voor de kwalitatieve sturing op appartementen in 2019 is vastgesteld, zijn er stedelijke ontwikkelingsprojecten geweest waarbij het programma ook appartementen bevatte. De specifieke maatwerkbestemmingsplannen voor die ontwikkelingen kunnen inmiddels onherroepelijk zijn, maar sommigen zijn ook nog in procedure. Het vaststellen van het nieuwe parapluplan Kwalitatief sturen op appartementen 2022 zou kunnen leiden tot een nieuw toetsingskader voor de bouw van die appartementen. Het nieuwe plan zal, als het voor het gehele stedelijk gebied zou gelden, ook in de plaats komen van die maatwerkbestemmingsplannen. Dit leidt er toe dat voor gevallen waarin juist maatwerk is verleend om een bepaalde ontwikkeling mogelijk te maken, ineens een ander toetsingskader gaat gelden. Het zou dan ook kunnen dat die ontwikkeling, door de gewijzigde regels, ineens niet zonder meer gerealiseerd kan worden. Daardoor zal afgeweken moeten worden van het nieuwe bestemmingsplan. Dit brengt extra kosten met zich mee voor de initiatiefnemer. Bij de vaststelling van het nieuwe parapluplan kunnen we voorkomen dat voor die ontwikkelingen ineens de regels van het nieuwe parapluplan gaan gelden. Dit doen we door de betreffende ontwikkelingen (of de delen ervan waar appartementen komen) uit het plangebied van het parapluplan te knippen. Daardoor geldt nog gewoon het maatwerkplan dat voor die ontwikkeling is opgesteld.