TER INFO: Deze beleidsregel wordt nog aangepast zodat een meer normatief kader ontstaat. Dit normatieve kader zal aansluiten bij de bedoeling zoals verwoord in deze beleidsregel. Vaststelling van deze beleidsregel is een collegebevoegdheid. Inwerkingtreding van de aangepaste beleidsregel vindt plaats gelijktijdig met het voorbereidingsbesluit.

Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Enschede 2021

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 het bestemmingsplan;
- op grond van het voorbereidingsbesluit Onzelfstandige Bewoning het verboden is gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' of 'Woongebied' dan wel een andere bestemming waarbinnen het wonen al dan niet met een functieaanduiding 'wonen' is toegestaan, te wijzigen in een gebruik, met inbegrip van eventuele (ver)bouwwerkzaamheden, als kamerverhuurpand
- het voorbereidingsbesluit Onzelfstandige Bewoning in artikel 3, tweede lid onder d, regelt dat een omgevingsvergunning voor een nieuw kamerverhuurpand, danwel uitbreiding van een bestaand kamerverhuurpand, kan worden geweigerd als sprake is van een negatief beeld van het woon- en leefklimaat in de omgeving, waarbij dit beeld wordt vastgesteld aan de hand van de criteria uit een door het college vast te stellen beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Enschede 2021;

gelet op het bepaalde in:
- het voorbereidingsbesluit Onzelfstandige Bewoning;
- 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 2021

TER INFO: Deze beleidsregel wordt nog aangepast zodat een meer normatief kader ontstaat. Dit normatieve kader zal aansluiten bij de bedoeling zoals verwoord in deze beleidsregel. Vaststelling van deze beleidsregel is een collegebevoegdheid. Inwerkingtreding van de aangepaste beleidsregel vindt plaats gelijktijdig met het voorbereidingsbesluit.

Inleiding

1. 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, houdt geen rekening met andere aspecten in een buurt die van invloed zijn op de leefbaarheid. Het kon hierdoor bijvoorbeeld voorkomen dat in een buurt met een verminderde draagkracht als gevolg van bijvoorbeeld veel leegstaande en verloederde panden alsnog kamerverhuur kon worden toegestaan.

Naar aanleiding van de evaluatie is het voorbereidingsbesluit Onzelfstandige bewoning vastgesteld. In dit voorbereidingsbesluit is geregeld dat een omgevingsvergunning voor een kamerverhuurpand moet worden geweigerd indien er een negatief beeld ontstaat over het woon- en leefklimaat in de omgeving van het nieuwe kamerverhuurpand. In deze beleidsregel worden de criteria vastgelegd op basis waarvan een beeld over dit woon- en leefklimaat wordt gevormd.

2. Doel

Met het vaststellen van het voorbereidingsbesluit Onzelfstandige Bewoning en deze nieuwe beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Enschede 2021 wordt de draagkracht van een buurt 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.

TER INFO: Deze beleidsregel wordt nog aangepast zodat een meer normatief kader ontstaat. Dit normatieve kader zal aansluiten bij de bedoeling zoals verwoord in deze beleidsregel. Vaststelling van deze beleidsregel is een collegebevoegdheid. Inwerkingtreding van de aangepaste beleidsregel vindt plaats gelijktijdig met het voorbereidingsbesluit.

Hoofdlijnen Beleidsregel onzelfstandige bewoning Enschede 2021

1 Hoofdlijnen van de beleidsregel

Kwalitatieve criteria

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

Deze kwalitatieve criteria worden slechts toegepast nadat de kwantitatieve toets uit het voorbereidingsbesluit Onzelfstandige Bewoning positief is afgerond.

De kwalitatieve criteria zijn:

a. De leefbaarometerscore
   Het gaat hier om de leefbaarometerscore op buurt en gridniveau. Gridniveau is een grid van 100 bij 100 meter. Op enkele locaties is geen leefbaarometerscore beschikbaar. In dat geval weegt het grid, resp. buurtniveau niet mee.
b. Het beeld van de wijkregisseur
   De wijkregisseur geeft zijn/haar oordeel over het woon- en leefklimaat in de omgeving van het kamerverhuurpand.
c. Het beeld van de wijkagent
   De wijkagent geeft zijn/haar oordeel over het woon- en leefklimaat in de omgeving van het kamerverhuurpand.
d. Klachten in de omgeving
   Hierbij wordt gekeken naar klachten in de omgeving tav illegale kamerverhuur, geluidsoverlast, burenruzies, criminaliteit ed.

Weging van de criteria

Het beeld van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving wordt bepaald aan de hand van vier criteria. Deze criteria zijn niet hiërarchisch. Als de beoordeling van de criteria geen eenduidig beeld oplevert, wordt het finale oordeel over het woon- en leefklimaat door de betreffende stadsdeelmanager geleverd. De stadsdeelmanager baseert zijn oordeel op dezelfde vier criteria. In het besluit op de aanvraag om vergunning voor een nieuw kamerverhuurpand wordt vervolgens het beeld van het woon- en leefklimaat in de omgeving onderbouwd aan de hand van de criteria.

TER INFO: Deze beleidsregel wordt nog aangepast zodat een meer normatief kader ontstaat. Dit normatieve kader zal aansluiten bij de bedoeling zoals verwoord in deze beleidsregel. Vaststelling van deze beleidsregel is een collegebevoegdheid. Inwerkingtreding van de aangepaste beleidsregel vindt plaats gelijktijdig met het voorbereidingsbesluit.

Reikwijdte criteria
De vier criteria geven een beeld van het woon- en leefklimaat in de directe omgeving van een pand. Voor het begrenzen van 'de directe omgeving' hanteren we een richtafstand van 100 meter. Hierbij is bewust gekozen voor een richtafstand, zodat waar nodig maatwerk kan worden geleverd. Leefbaarheid laat zich immers niet begrenzen op een vaste afstand.

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 (op ca. 100 meter). Op deze manier wordt de leefbaarheid in de omgeving rondom een beoogd kamerverhuurpand geborgd.

KWALITATIEVE CRITERIA

Artikel 1

Het beeld van het woon- en leefklimaat, als bedoeld in artikel 3, tweede lid, onder d van het voorbereidingsbesluit Onzelfstandige Bewoning wordt gebaseerd op de volgende criteria (op een richtafstand van 100 meter) rondom het beoogd kamerverhuurpand:

i. de leefbaarometerscores op buurt- en gridniveau op basis van de meest recent gepubliceerde leefbaarometer van de Rijksoverheid (https://www.leefbaarometer.nl);
ii. het beeld van de wijkregisseur vanuit het betreffende stadsdeel van de gemeente Enschede over het woon- en leefklimaat in de omgeving van het beoogd kamerverhuurpand;
iii. het beeld van de betreffende wijkagent van de Politie Twente over het woon- en leefklimaat in de omgeving van het beoogd kamerverhuurpand;
iv. klachten in de omgeving.

TER INFO: Deze beleidsregel wordt nog aangepast zodat een meer normatief kader ontstaat. Dit normatieve kader zal aansluiten bij de bedoeling zoals verwoord in deze beleidsregel. Vaststelling van deze beleidsregel is een collegebevoegdheid. Inwerkingtreding van de aangepaste beleidsregel vindt plaats gelijktijdig met het voorbereidingsbesluit.

HOOFDSTUK 3 INWERKINGTREDING, CITEERTITEL EN INTREKKING REGELGEVING

Artikel 3.1 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag nadat het is bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

Artikel 3.2 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Onzelfstandige Bewoning Enschede 2021.

Artikel 3.3 Intrekking andere regelgeving

De “Verlengde tijdelijke beleidsregel Onzelfstandige bewoning Enschede 2021” wordt ingetrokken.

Aldus op 25 mei 2021 vastgesteld door Burgemeester en Wethouders van Enschede,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,

de loco-Secretaris, de Burgemeester,

(E.A. Smit) (dr. G.O. van Veldhuizen)