Bestemmingsplan “Aanvulling wonen Havengebied”

Nota Samenvatting en beantwoording zienswijzen

Geanonimiseerde versie t.b.v. publicatie

Gemeente Enschede
Afdeling Bestemmen

NOTA SAMENVATTING EN BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN BESTEMMINGSPLAN

Bestemmingsplan: Aanvulling wonen Havengebied
Dossiernummer: BP00233

Voor het Havengebied van Enschede geldt het bestemmingsplan “Havengebied – Westerval Noord”. Woningen zijn daarin aangeduid als ‘bedrijfswoning’. Een deel van die woningen is daadwerkelijk in gebruik als een bedrijfswoning, maar er zijn ook diverse woningen waarbij dat niet geval is. Met het (paraplu)bestemmingsplan “Aanvulling wonen Havengebied” wordt ‘regulier wonen’ planologisch toegestaan voor een deel van de als ‘bedrijfswoning’ aangeduide woningen. ‘Regulier wonen’ is bewoning van een woning door 1 huishouden, zonder functionele binding met een daarbij gelegen bedrijf.
“Aanvulling wonen Havengebied” is een zogeheten ‘paraplu-bestemmingsplan’. Dat betekent dat de regels aanvullend gelden op de regels van het bestaande bestemmingsplan "Havengebied - Westerval Noord".

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022. Gedurende de inzagetermijn is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze wordt in deze nota samengevat en beantwoord.

Samenvatting en beantwoording zienswijze

Indiener 1

Zienswijze	**Beantwoording gemeente**
Indiener heeft de woning (adres X) gekocht op 28 september 2016. De woning wordt van oudsher gebruikt voor gewoon/regulier wonen. Sinds de aankoop door indiener wordt de woning continu onzelfstandig bewoond. Voordat het bestemmingsplan ‘Havengebied – Westerval Noord’ in werking trad (5 mei 2017) werd de woning dus al gebruikt voor onzelfstandige bewoning. Reguliere bewoning is met het overgangsrecht mogelijk. Het recht van vóór 5 mei 2017 mag in nieuwe bestemmingsplannen worden voortgezet. Indiener is daarom van mening dat het overgangsrecht uit het bestemmingsplan ‘Havengebied – Westerval Noord’ van toepassing is voor het gebruik voor onzelfstandige bewoning.	De stelling van indiener is onjuist. Onzelfstandige bewoning van dit pand valt niet onder het overgangsrecht van bestemmingsplan ‘Havengebied – Westerval Noord’. In de overgangsregels van het bestemmingsplan (‘Havengebied - Westerval Noord’ in dit geval) is weliswaar aangegeven dat het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan (5 mei 2017) en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet. In de overgangsregels staat echter ook dat dit niet van toepassing is op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan (in dit geval bestemmingsplan ‘Havengebied 2002’). Dus, alleen gebruik dat legaal was op het moment dat het nieuwe bestemmingsplan in werking trad en niet is toegestaan op basis van dat nieuwe bestemmingsplan, valt onder het overgangsrecht. Dat is niet het geval voor onzelfstandige bewoning (meer dan 1 huishouden). Onzelfstandige bewoning was en is dus geen legaal gebruik. Wij leggen dit hieronder uit. ‘Regulier wonen’ mocht op basis van het voorgaande bestemmingsplan (‘Havengebied 2002’) in een in dat plan aangeduide bedrijfswoning (zoals de woning van indiener). Dat betekent dat er op basis van dat bestemmingsplan geen duidelijke binding hoefde te zijn met een bedrijf bij de woning (definitie bedrijfswoning in dat plan: “*een woning op een bedrijventerrein*”). Uit de definitie van ‘woning’ in het bestemmingsplan ‘Havengebied 2002’ volgt vervolgens dat slechts 1 huishouden in een woning mag wonen: “*een bouwwerk geschikt en bestemd voor huisvesting van niet meer dan één huishouden*”.

Zienswijze	Beantwoording gemeente
	Dat betekent dat het gebruik voor onzelfstandige bewoning (meer dan 1 huishouden) in strijd was met het vorige bestemmingsplan (Havengebied 2002). Bovendien is er geen vergunning verleend voor een gebruik voor onzelfstandige bewoning in afwijking van het bestemmingsplan 'Havengebied 2002'. Onzelfstandige bewoning valt dus niet onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Havengebied - Westerval Noord'. Door de onzelfstandige bewoning valt de woning aan adres X niet onder het overgangsrecht voor reguliere bewoning. Desondanks maken we met het bestemmingsplan 'Aanvulling wonen Havengebied' een uitzondering voor de woning van indiener en staan wij regulier wonen bij recht toe (1 huishouden). Dit deelden wij eerder aan indiener mede, onder andere bij brief van 24 mei 2022 en e-mail van 10 juni 2022. De woning voldoet namelijk aan de in de plantoelichting gedefinieerde strenge criteria voor een uitzondering (zie paragraaf 2.2). Zo is de woning bijvoorbeeld oorspronkelijk gebouwd als 'gewone' woning, is de kwaliteit en opzet van pand en erf passend voor een reguliere woning (bijv. niet vastgebouwd aan een bedrijf) en ligt de woning niet op een achter- of binnenterrein.
Indiener is het niet eens met de definitie van regulier wonen in het ontwerp bestemmingsplan 'Aanvulling wonen Havengebied' (paragraaf 2.1.1). Daarmee wordt bedoeld dat er maximaal 1 huishouden is gehuisvest en dat dat huishouden geen (duidelijke) functionele binding heeft met een bedrijf bij de woning. Daarbij verwijst indiener naar een eerdere brief van de gemeente (3 december 2020) over reguliere bewoning onder het overgangsrecht.	De definitie van 'regulier wonen' in de planregels sluit aan bij datgene dat was toegestaan in een aangeduide 'bedrijfswoning' op basis van het voorgaande bestemmingsplan ('Havengebied 2002'). Bovendien sluit de definitie van 'regulier wonen' aan bij de gangbare definitie van 'woning' in bestemmingsplannen (zowel in Enschede als in andere gemeenten). Die definitie gaat namelijk ook uit van huisvesting van maximaal één huishouden. De brief van 3 december 2020 waar indiener naar verwijst (ruim voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure), spreekt de gehanteerde definitie niet tegen. In die brief wordt niet aangegeven dat onzelfstandige bewoning (meer dan 1 huishouden) onder het overgangsrecht voor regulier wonen valt.
Bestemmingsplan 'Aanvulling wonen Havengebied' is strijdig met bestemmingsplan 'Havengebied – Westerval Noord', omdat het overgangsrecht niet in acht wordt genomen.	Het bestemmingsplan 'Aanvulling wonen Havengebied' voegt enkel de mogelijkheid voor reguliere bewoning toe voor een aantal woningen (ook die van indiener). Het overgangsrecht van het bestemmingsplan 'Havengebied – Westerval Noord' wordt daarmee niet aangetast of aangepast. Bovendien valt onzelfstandige bewoning van het pand, zoals hiervoor aangegeven, niet onder het overgangsrecht voor regulier wonen.
Indiener geeft aan dat de woning voldoet aan de eisen voor een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'.	Dat klopt. Dat was ook een voorwaarde om de woning de aanduiding 'regulier wonen' (in plaats van de aanduiding 'onafgebroken regulier wonen') te kunnen geven in het bestemmingsplan 'Aanvulling wonen Havengebied'. Zie paragraaf 2.2 van de plantoelichting voor een nadere toelichting. Deze opmerking nemen wij dan ook ter kennisgeving aan.
Indiener verzoekt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, namelijk door de woning aan te merken voor reguliere bewoning en onzelfstandige bewoning (meer dan 1 huishouden) toe te staan.	Met het bestemmingsplan 'Aanvulling wonen Havengebied' wordt regulier wonen (1 huishouden) bij recht toegestaan in het pand van indiener. Het ontwerp plan voldoet op dit punt dus al aan het verzoek van indiener en hoeft niet aangepast te worden. Het bestemmingsplan 'Aanvulling wonen Havengebied' heeft niet als doel om de regels over onzelfstandige bewoning te wijzigen ten opzichte van het geldende bestemmingsplan. Zoals eerder aangegeven voegt het bestemmingsplan enkel de mogelijkheid voor reguliere bewoning (1

Zienswijze	Beantwoording gemeente
	huishouden) toe. Kortheidshalve verwijzen wij verder naar paragraaf 1.1 van de plantoelichting voor een beschrijving van de aanleiding van het bestemmingsplan. Er is geen aanleiding om het plan op dit punt aan te passen.
Indiener wenst van de verdere procedure op de hoogte gehouden te worden.	Indiener heeft een ontvangstbevestiging van de ingediende zienswijze ontvangen. Vervolgens ontvangt indiener nog een uitnodiging voor de stadsdeelcommissie (incl. deze Nota zienswijzen) en een brief zodra de gemeenteraad heeft besloten over de vaststelling van het bestemmingsplan. Verder bestaat altijd de mogelijkheid om de gemeentelijke contactpersoon te verzoeken om extra informatie.

Conclusie
De zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Indiener heeft feitelijk geen bezwaar tegen de inhoud van het bestemmingsplan, maar wil iets extra's, namelijk onzelfstandige bewoning legaliseren. Dit valt buiten het kader/de aanleiding van dit bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan heeft in planologische zin positieve gevolgen voor indiener. Vertraging van het plan is nadelig voor indiener én voor de overige woningen die onderdeel zijn van het plan.