

Bestemmingsplan

**Onzelfstandige Bewoning
Enschede 2022**

Status: Vastgesteld

Onzelfstandige bewoning Enschede 2022

Datum: 21-02-2023

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding bestemmingsplan	3
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3 Geldende juridische regelingen	4
1.4 Wettelijk kader	4
1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure	5
Hoofdstuk 2 Ruimtelijke beleidskader	7
Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten	9
Hoofdstuk 4 Juridische planopzet	10
4.1 Indeling planregels	10
4.2 Handhaving	12
Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid	13
Regels	15
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	16
Artikel 1 Begrippen	16
Artikel 2 Wijze van meten	19
Artikel 3 Reikwijdte	20
Hoofdstuk 2 Algemene regels	21
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	21
Artikel 5 Algemene aanduidingsregels	22
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	24
Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels	25
Artikel 7 Overgangsrecht	25
Artikel 8 Slotregel	26
Vaststellingsbesluit	27

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding bestemmingsplan

In Enschede zijn er sinds 2007 regels voor onzelfstandige bewoning (kamergewijze verhuur). Tot 2016 was er een omzettingsvergunningstelsel 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 een aanpassing van regels noodzakelijk is. De belangrijkste redenen hiervoor zijn:

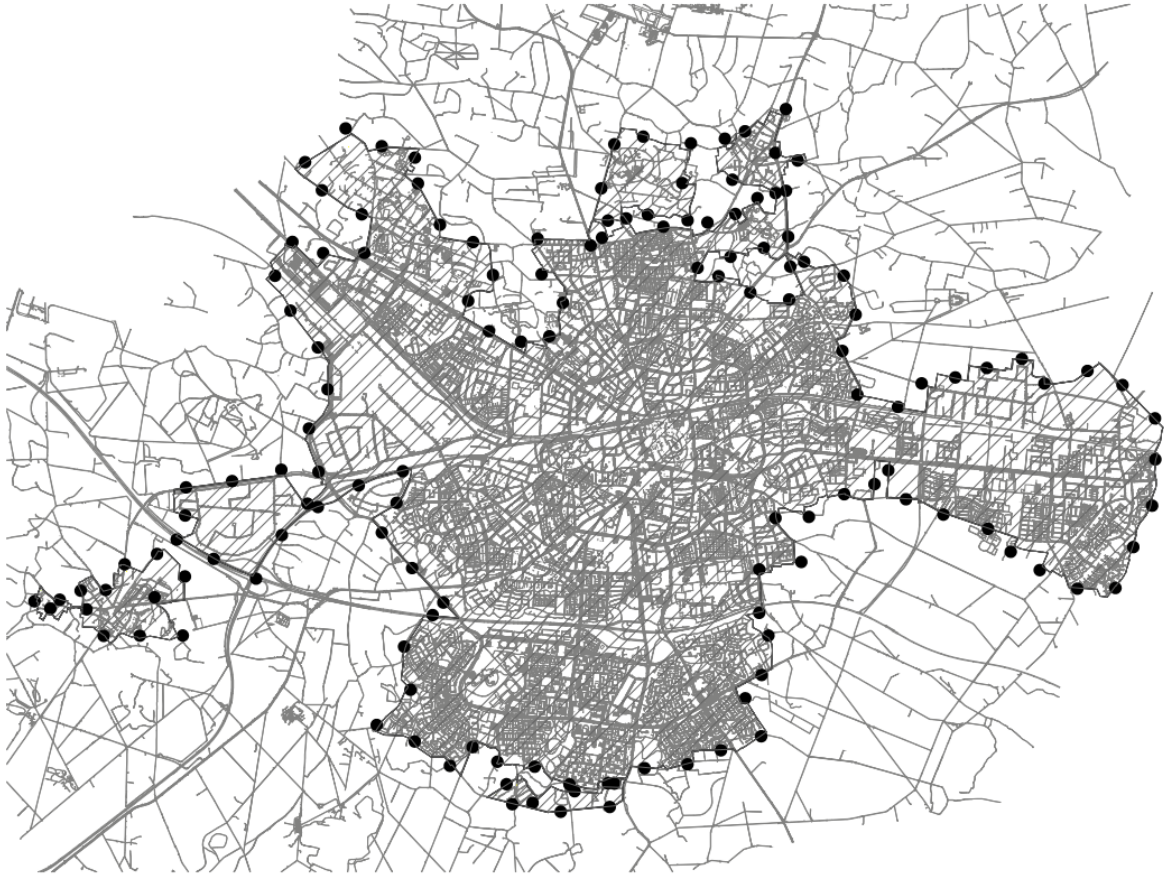
1. De huidige regels maken onbedoeld meer kamerverhuur mogelijk als er in een buurt/straat studio's zijn/worden gerealiseerd;
2. De puur getalsmatige toetsing in de huidige regels houdt geen rekening met andere aspecten die van invloed zijn op de leefbaarheid;
3. De 'zomerdip' (door uitschrijven van studenten) geeft bij aanvragen voor onzelfstandige bewoning ruimte op papier die er in werkelijkheid niet is;
4. Door het ontbreken van een overzicht van alle kamerverhuurpanden worden afwegingen soms gebaseerd op onjuiste aannames.

Dit heeft geresulteerd in een voorbereidingsbesluit en de bijbehorende beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede 2021'. Met het voorbereidingsbesluit en de beleidsregel wordt 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 een uitzondering op dit verbod worden gemaakt -en een vergunning worden verleend- als wordt voldaan aan de voorwaarden die genoemd staan in het voorbereidingsbesluit.

Het voorbereidingsbesluit is vastgesteld vooruitlopend op dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan "**Onzelfstandige bewoning Enschede 2022**" heeft als doel om een duidelijk kader te geven waarin medewerking kan worden verleend aan het realiseren van onzelfstandige bewoning. Het voorbereidingsbesluit vervalt op het moment dat dit bestemmingsplan terinzage is gelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het bestemmingsplan "**Onzelfstandige bewoning Enschede 2022**" heeft betrekking op het gehele stedelijke gebied van de gemeente Enschede. Onderstaand is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



1.3 Geldende juridische regelingen

Zoals hiervoor al aangegeven is het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" een zogenaamd 'parapluplan'. Binnen de grenzen van het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dan ook een groot aantal bestemmingsplannen. Deze geldende plannen blijven onverkort van kracht, ook nadat het parapluplan is vastgesteld en in werking getreden. De regels van het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" zijn of wel een aanvulling op de regels van de geldende bestemmingsplannen dan wel een vervanging van de daarin opgenomen gebruiksregels voor het realiseren en gebruiken van kamerverhuurpanden.

1.4 Wettelijk kader

Het wettelijk kader van een bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro).

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wro schrijft voor dat de gemeenteraad "voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vaststelt, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in dat plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven".

Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro is geregeld hoe een bestemmingsplan en andere ruimtelijke plannen er uit moeten zien, wat

vastgelegd moet worden en wat meegewogen moet worden (artikelen 3.1.2 t/m 3.1.7 en artikelen 3.2.1 t/m 3.2.4 Bro). In artikel 3.1.6 van het Bro is bepaald dat elk bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting. In de toelichting moet worden vermeld wat de uitkomsten zijn van onderzoeken over ecologie/flora/fauna, hoe het is gesteld met de waterhuishouding, of de Wet milieubeheer van toepassing is voor bijvoorbeeld een Milieu Effect Rapport (MER), of sprake is van archeologische/cultuurhistorische waarden, welke milieukwaliteitseisen wat betreft lucht, bodem, geluid bij het plan betrokken zijn en welk beleid van gemeente, provincie en Rijk een rol speelt.

Een bestemmingsplan is daarom een juridisch ruimtelijk beleidsdocument, waarin de bestemming van de gronden met inbegrip van de daarop van toepassing zijnde gebruiks- en bouwregels en de daarop aanwezige bebouwing worden vastgelegd, maar waarin ook ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden zijn opgenomen.

Digitalisering

Alle ruimtelijke plannen moeten voor iedereen digitaal beschikbaar en raadpleegbaar zijn. Daarvoor is een landelijke voorziening in het leven geroepen. Er moet gewerkt worden via landelijk vastgestelde regels (artikel 1.2.1 en 1.2.2 Bro, nader uitgewerkt in de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening).

1.5 Adviezen, vooroverleg en procedure

Adviezen

Voorafgaand aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan vragen burgemeester en wethouders aan het binnen het plangebied werkzame erkende wijkorgaan advies uit te brengen over het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Dit is geen wettelijke procedurestap maar een binnen de gemeente Enschede gehanteerde werkwijze, die is vastgelegd in de Regeling Wijkorganen 2008 en nader uitgewerkt in de notitie Wijkorganen en Adviesafspraken.

Binnen het plangebied van het bestemmingsplan **“Onzelfstandige bewoning Enschede 2022”** zijn een groot aantal wijk- en dorpsraden actief. Tijdens het opstellen van het voorbereidingsbesluit heeft er meerdere malen overleg plaatsgevonden met de wijk- en dorpsraden. Er zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd waarbij de wijk- en dorpsraden waren uitgenodigd. Er is daarbij een voorlichtingsvideo gemaakt en naar alle wijkraden gestuurd. Dit bestemmingsplan wijkt niet af van de oorspronkelijke kaders van het voorbereidingsbesluit. Dit betekent dat de wijk- en dorpsraden actief betrokken zijn geweest bij de inhoud van dit bestemmingsplan.

Vooroverleg

In het Bro is voorgeschreven (artikel 3.1.1) dat burgemeester en wethouders voorafgaand aan het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan overleg moeten plegen met de besturen van eventueel betrokken andere gemeenten, het waterschap, de provincie en met die diensten van het Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. Van het wettelijke vooroverleg met Rijk en provincie kan in de praktijk in veel gevallen worden afgezien. De provincie Overijssel en het Rijk hebben beleid vastgesteld, waarin is bepaald dat zij een bestemmingsplan alleen nog voor vooroverleg willen ontvangen, indien dat bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk maakt die raken aan bepaalde ruimtelijke belangen van de provincie of het Rijk.

Het bestemmingsplan **“Onzelfstandige bewoning Enschede 2022”** maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarbij ruimtelijke belangen van andere gemeenten, het waterschap Vechtstromen, de provincie Overijssel of het Rijk in het geding zijn. Daarom is voor dit bestemmingsplan afgezien van het plegen van vooroverleg.

Procedure

Terinzagelegging ontwerpplan

Op de procedure van het bestemmingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure uit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp van een bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken ter inzage moet worden gelegd. Deze

terinzagelegging biedt iedereen de mogelijkheid om gedurende die periode zienswijzen naar voren te brengen bij de gemeenteraad. Die terinzagelegging wordt gepubliceerd in het gemeentelijk blad, in "Huis aan Huis" en op de website van de gemeente.

De aankondiging van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan **“Onzelfstandige bewoning Enschede 2022”** en de mogelijkheid om tijdens die periode een zienswijze naar voren te brengen is op **(datum)** gepubliceerd in "Huis aan Huis", op de website van de gemeente Enschede en het Gemeenteblad.

Zienswijzen

Er zijn meerdere zienswijzen binnengekomen. Van de gemeentelijke beantwoording daarvan is een verslag gemaakt dat als bijlage bij het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan wordt gevoegd.

Rechtsbescherming

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad staat voor belanghebbenden nog de mogelijkheid open om bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep in te stellen tegen het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2 Ruimtelijke beleidskader

In Enschede zijn ongeveer 1850 onzelfstandig bewoonde woningen (peil 2017). Dit is 2,5 % van de totale woningvoorraad. Deze onzelfstandig bewoonde woningen zijn verdeeld over de hele stad, maar met hogere concentraties in enkele – met name oudere – buurten. In enkele buurten heeft de aanwezigheid van onzelfstandige bewoning geleid tot ongewenste effecten, zoals geluidsoverlast, rommelige uitstraling en achterstallig onderhoud aan huis en tuin en doorbreking van de sociale cohesie in de buurt.

In het verleden werd onzelfstandige bewoning gereguleerd door de De Huisvestingswet. Tot eind 2015 kende de gemeente Enschede een omzettingsvergunningstelsel. Voor het omzetten van een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimten was een omzettingsvergunning nodig. Dit vergunningstelsel was gebaseerd op de huisvestingsverordening. Met de inwerkingtreding van de nieuwe Huisvestingswet ontbrak het de gemeente Enschede sinds 1 januari 2016 aan de wettelijke mogelijkheid een huisvestingsverordening op te stellen. Hiermee is ook het omzettingsvergunningstelsel komen te vervallen en de mogelijkheid tot het reguleren van onzelfstandige bewoning.

In 2015 en 2016 was een voorbereidingsbesluit genomen om op korte termijn een kader te stellen voor het reguleren van de ruimtelijke gevolgen van onzelfstandige bewoning. Voor panden met onzelfstandige bewoning door 5 of meer (2015) 3 of meer (2016) personen was op basis van het voorbereidingsbesluit een omgevingsvergunning nodig, waarbij getoetst werd op maximale percentages per buurt en straat, vergelijkbaar met het regime zoals dat gold onder de werking van de huisvestingsverordening.

Sinds 2016 is daarom in de bestemmingsplannen (waaronder het parapluplan "Onzelfstandige bewoning Enschede") een verbod opgenomen dat onzelfstandige bewoning zonder vergunning niet meer was 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. Dit bestemmingsplan bleek echter een aantal ongewenste effecten mee te brengen waardoor de raad heeft besloten een nieuw voorbereidingsbesluit en de daarbij behorende beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede 2021' vast te stellen vooruitlopend op dit voorliggend bestemmingsplan.

Met het voorbereidingsbesluit en de beleidsregel werd voorkomen dat nieuwe situaties van onzelfstandige bewoning ontstonden waar dit uit het oogpunt van leefbaarheid niet gewenst is. Nieuwe situaties van onzelfstandige bewoning waren in beginsel verboden. Er kon een uitzondering op dit verbod worden gemaakt -en een vergunning worden verleend- als wordt voldaan aan de voorwaarden die genoemd staan in het voorbereidingsbesluit. Het bestemmingsplan "**Onzelfstandige bewoning Enschede 2022**" heeft als doel om een duidelijk kader te geven waarin medewerking kan worden verleend aan het realiseren van onzelfstandige bewoning. Het bestemmingsplan omvat het stedelijke gebied van de gemeente Enschede (zie de afbeelding bij paragraaf 1.2). Bij de begrenzing van het bestemmingsplan is rekening gehouden met de buurtindeling van het CBS.

Dit bestemmingsplan is een continuering van het bestaande beleid. Dit betekent dat onder andere het spreidingsmechanisme van 50 meter in stand wordt gehouden. Het spreidingsmechanisme is reeds opgenomen in het huidige voorbereidingsbesluit. Op het moment dat in een straal van 50 meter reeds een bestaand kamerverhuurpand aanwezig is, dan wordt de omgevingsvergunning geweigerd. Als er binnen de 50 meter geen bestaand kamerverhuurpand aanwezig is, dan wordt vervolgens beoordeeld of er sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat in de omgeving. Of daarvan sprake is, dient beoordeeld te worden aan de hand van de beoordelingscriteria die zijn opgenomen in de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede 2022' dan wel, als deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

Voor het kunnen huisvesten van doelgroepen van beleid door woningsbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt (gemeentelijke Woonvisie) geldt een aanvullende regeling. Het is mogelijk om -gemotiveerd- af te wijken van de minimale gebruiksoppervlaktes, afstandseis en het maximaal aantal kamers. Daarnaast kan worden afgeweken van het criterium ten aanzien van het vereiste woon- en leefklimaat in de omgeving.

Afwijken van het afstandscriterium, het toegestane aantal kamers en het criterium ten aanzien van woon- en leefklimaat in de omgeving zal onderbouwd moeten worden op basis van maatwerk. De doelgroep en omvang van de kamerverhuur moet kunnen passen in de beoogde omgeving en omgekeerd mag de omgeving door de vestiging van de doelgroep en omvang van de kamerverhuur niet onevenredig in zijn woon- en leefkwaliteit worden benadeeld.

Afwijken van de minimale gebruiksoppervlaktes kan slechts aanvaardbaar zijn indien gemotiveerd kan worden dat de betreffende doelgroep van beleid redelijkerwijs toe kan met een kleinere gebruiksoppervlakte om toch over voldoende woon- en leefkwaliteit te kunnen beschikken.

Met de regels wordt een betere spreiding van de kamerverhuurpanden beoogd. Daarnaast wordt meer nadrukkelijk het aanwezige woon- en leefklimaat in de omgeving van het aangevraagde kamerverhuurpand meegenomen in de afweging of hieraan medewerking kan worden verleend.

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 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.

Hoofdstuk 3 Omgevingsaspecten

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in het kader van de voorbereiding van een bestemmingsplan nagegaan of dat plan uitvoerbaar is. In dat kader moet elk bestemmingsplan worden getoetst aan een aantal omgevingsaspecten. Het vaststellen van een bestemmingsplan kan namelijk gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu en voor de waterhuishouding.

Het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022" bevat alleen aanvullingen en/of afwijkingen op de gebruiksregels in de geldende bestemmingsplannen ten behoeve van het gebruik van een woning als kamerverhuurpand. Het bestemmingsplan heeft verder geen consequenties voor het te bebouwen of te gebruiken oppervlak, of de te realiseren bouwmassa dat mogelijk is op grond van de geldende bestemmingsplannen. Een verdere toetsing aan de belangen van milieu, natuur en waterhuishouding kan daarom achterwege blijven.

In elk nieuw bestemmingsplan dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maakt, zal afzonderlijk op de gebiedsspecifieke omgevingsaspecten worden ingegaan.

Hoofdstuk 4 Juridische planopzet

4.1 Indeling planregels

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de regels en de bijbehorende verbeelding waarop de diverse bestemmingen zijn aangegeven. De regels en de verbeelding dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in drie hoofdstukken:

- a. Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- b. Hoofdstuk 2 Algemene regels
- c. Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Inhoudelijk bevat het bestemmingsplan alleen één gebiedsaanduiding, welke valt onder de algemene aanduidingsregels. Daarnaast worden er definities toegevoegd en vervangen.

Gebiedsaanduiding 'overige zone - verbod onzelfstandige bewoning'

artikel 5.1.1 Verbod

De gebiedsaanduiding '**overige zone - verbod onzelfstandige bewoning**' geldt voor het stedelijk gebied van de gemeente Enschede. Binnen dit gebied is het van rechtswege niet toegestaan om nieuwe kamerverhuurpanden te realiseren of bestaande kamerverhuurpanden te vergroten. Dit verbod is vastgelegd in artikel 5.1.1.

Om de bestaande legale kamerverhuurpanden vast te leggen in dit bestemmingsplan is gekozen om aan te sluiten bij de definitie die nu ook gebruikt wordt in het voorbereidingsbesluit. Dit betekent dat een kamerverhuurpand als bestaand wordt aangemerkt als dat kamerverhuurpand voor 24 december 2016 (het tijdstip van inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit "Onzelfstandige Bewoning 2017") onzelfstandig werd bewoond en waarvan dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar is onderbroken.

Als laatste is het verboden om het aantal kamers te vergroten binnen bestaande kamerverhuurpanden zonder omgevingsvergunning.

artikel 5.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

In artikel 5.1.2 wordt een binnenplanse bevoegdheid gecreëerd voor het college van burgemeester en wethouders om van dit verbod af te wijken. Het college kan middels een omgevingsvergunning afwijken van dit bestemmingsplan en een nieuw kamerverhuurpand toestaan, mits wordt voldaan aan de eisen die vermeldt staan in artikel 5.1.2.

De eerste eis is dat in een kamerverhuurpand er maximaal 7 afzonderlijke kamers mogen worden verhuurd.

De tweede eis is dat een kamerverhuurpand aan een minimale gebruiksoppervlakte dient te voldoen. Bij iedere extra kamer dient het kamerverhuurpand over meer vierkante meters te beschikken. Hiermee wordt de leefbaarheid van bewoners van een kamerverhuurpand beschermd.

De derde eis is dat binnen een straal van 50 meter gemeten vanaf iedere mogelijke hoek van het perceel behorende bij het kamerverhuurpand (zoals vastgelegd in Artikel 2 Wijze van meten) er géén ander kamerverhuurpand aanwezig mag zijn. De reden hierachter is dat de gemeenteraad wil dat er een evenwichtige spreiding van kamerverhuurpanden in de stad plaatsvindt. In het verleden bleek dat teveel clustering van kamerverhuurpanden zorgde voor een gevoel van overlast en onveiligheid bij andere inwoners.

Het kan voorkomen dat binnen een straal van 50 meter gelijktijdig meerdere aanvragen worden gedaan. In dat geval geldt wie het eerst komt wie het eerst maalt. De aanvraag wordt dus op volgorde van binnenkomst beoordeeld.

De omgevingsvergunning moet worden geweigerd indien er sprake is van een woongebouw en er reeds een

kamerverhuurpand of een appartement kleiner of gelijk aan 50 m² aanwezig is. Met woongebouw wordt bijvoorbeeld een appartementencomplex of flatgebouw bedoeld.

Daarbij moet de omgevingsvergunning worden geweigerd als er binnen een afstand van 50 meter een woongebouw kleiner dan 50 m² aanwezig is. Uit het onderzoek en ervaring blijkt dat appartementen kleiner dan 50 m² eenzelfde effect hebben op de leefomgeving als kamerverhuurpanden.

De vierde eis is dat op eigen terrein een bereikbare in- of uitpandige bergingsruimte aanwezig is voor de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Bij 4 kamers of minder geldt een minimale oppervlakte van 6 m² voor het kamerverhuurpand als geheel. Bij 5 kamers of meer geldt dat voor iedere extra kamer 1 m² aan extra bergingruimte aanwezig moet zijn. 5 kamers betekent dus 7 m², 6 kamers betekent 8 m² en 7 kamers betekent 9 m².

De vijfde eis bevat algemene bepalingen waarin voldaan moet worden aan een aantal algemene vereisten. De algemene vereisten zijn:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de sociale veiligheid;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- de cultuurhistorische waarde;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

artikel 5.1.3 Kwetsbaar woon- en leefklimaat omgeving

Indien naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders er sprake is van een kwetsbaar beeld van het woon- en leefklimaat in de omgeving verleent het college de omgevingsvergunning niet.

In het geval dat er geen bestaand kamerverhuurpand binnen een straal van 50 meter aanwezig, kan het toevoegen van een nieuw kamerverhuurpand het woon- en leefklimaat in een buurt verder onder druk zetten. Dit kan voorkomen in buurten waar het woon- en leefklimaat reeds onder druk staat. De oorzaken kunnen verschillend zijn zoals verloedering in de buurt, veel criminaliteit of drugsgebruik. In dat geval besluit het college van burgemeester en wethouders om de aangevraagde omgevingsvergunning niet te verlenen. De beoordeling of er sprake is van een kwetsbaar woon- en leefklimaat in de omgeving vindt plaats aan de hand van de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede 2022'. Als deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel door deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

artikel 5.1.4 Vergroten bestaande kamerverhuurpand

Op het moment dat een eigenaar/gebruiker van een bestaand kamerverhuurpand kamers wil toevoegen moeten de oppervlakte eisen zoals genoemd in artikel 5.1.2 lid 1 in acht worden genomen.

artikel 5.1.5 Beperking afwijkingsbevoegdheid

Dit artikel bevat een beperking op de afwijkingsbevoegdheid. Binnen een periode van tien jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan mag er geen omgevingsvergunning worden verleend voor kamerverhuur indien voor het pand op grond van het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen' een omgevingsvergunning is verleend voor één of meerdere appartementen.

Hiermee wordt geborgd dat appartementen die die bovengenoemde omgevingsvergunning hebben verkregen ingezet worden voor onzelfstandige bewoning en daarmee de doelstellingen van het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen' zouden doorkruisen.

artikel 5.1.6 Onderbroken gebruik

Het is verboden een bestaand kamerverhuurpand of een kamerverhuurpand dat vergund is middels artikel



5.1.2 opnieuw te gebruiken als kamerverhuurpand als het gebruik als kamerverhuurpand één jaar of meer is onderbroken. Hiermee wordt beoogd dat kamerverhuurpanden daadwerkelijk gebruikt worden als kamerverhuurpand. Als het gebruik langer dan 1 jaar wordt onderbroken biedt dit voor andere locaties die een omgevingsvergunning aanvragen voor onzelfstandige bewoning de mogelijkheid om een vergunning te krijgen. Kamerverhuurpanden die niet langer worden gebruikt als kamerverhuurpand zullen ná 1 jaar opnieuw een omgevingsvergunning moeten aanvragen en dan wordt er opnieuw getoetst aan de eisen van artikel 5.1.2.

artikel 5.1.7 Afwijkingsbevoegdheid doelgroepen woonvisie

Voor het kunnen huisvesten van doelgroepen van beleid door woningsbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt (gemeentelijke Woonvisie) is het mogelijk om -gemotiveerd- af te wijken van de minimale gebruiksoppervlaktes, de afstandseis en het maximaal aantal kamers. Daarnaast kan voor deze partijen worden afgeweken van het criterium ten aanzien van een kwetsbaar woon- en leefklimaat in de omgeving.

Afwijken van het afstandscriterium, het toegestane aantal kamers en criterium ten aanzien van woon- en leefklimaat in de omgeving zal onderbouwd moeten worden op basis van maatwerk. De doelgroep en omvang van de kamerverhuur moet kunnen passen in de beoogde omgeving en omgekeerd mag de omgeving door de vestiging van de doelgroep en omvang van de kamerverhuur niet onevenredig in zijn woon- en leefkwaliteit worden benadeeld.

Afwijken van de minimale gebruiksoppervlaktes kan slechts aanvaardbaar zijn indien gemotiveerd kan worden dat de betreffende doelgroep van beleid redelijkerwijs toe kan met een kleinere gebruiksoppervlakte om toch over voldoende woon- en leefkwaliteit te kunnen beschikken.

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.

4.2 Handhaving

Bestemmingsplannen zijn bindend voor iedereen: burgers, ondernemers en de overheid zelf. Het is een juridisch kader voor burgers en ondernemers waaruit kan worden afgeleid wat de eigen bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn, maar ook wat de planologische mogelijkheden in juridische zin zijn op percelen in de directe omgeving. Aan de andere kant kan de gemeentelijke overheid naleving van bestemmingsplannen afdwingen als er sprake is van gebruik en/of bebouwing die niet in het bestemmingsplan passen.

Hoofdstuk 5 Economische uitvoerbaarheid

Het hoofddoel van het bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning Enschede 2022 is het planologisch-juridisch sturen

In verband met het feit dat de gemeente binnen het plangebied geen ruimtelijke ontwikkelingen met financiële consequenties initieert, is bij dit plan geen exploitatieopzet gevoegd. Gelet op het bovenstaande kan worden gesteld dat de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan voldoende is aangetoond. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Onzelfstandige bewoning Enschede 2022 met identificatienummer NL.IMRO.0153.BP00227-0003 van de gemeente Enschede.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels van het plan regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.4 appartement:

een woning / zelfstandige wooneenheid:

- a. op de verdieping van een gebouw met op de begane grond een andere functie dan wonen, en/of;
- b. in een gebouw met meerdere woningen / zelfstandige wooneenheden en waarvan de hoofdtoegang uitsluitend bereikbaar is via een gemeenschappelijke verkeersruimte, of;
- c. in een gebouw met meerdere gestapelde woningen / zelfstandige wooneenheden en waarvan de hoofdtoegang rechtstreeks toegankelijk is vanaf straatniveau.

1.5 bestaande bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde en niet zijnde een tijdelijk toegestaan bouwwerk, die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan volgens het geldende recht aanwezig of in uitvoering zijn dan wel na dat tijdstip zijn of mogen worden opgericht krachtens een voor dat tijdstip verleende omgevingsvergunning.

1.6 bestaand kamerverhuurpand

een kamerverhuurpand dat voor 24 december 2016 (het tijdstip van inwerkingtreding van het Voorbereidingsbesluit "Onzelfstandige Bewoning 2017") onzelfstandig werd bewoond en waarvan dit gebruik niet voor een periode langer dan een jaar is onderbroken.

1.7 (Bouw)perceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.8 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten van een bouwwerk.

1.9 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, voor zover het plan die inrichting niet verbiedt.

1.10 Gebruiksoppervlakte

Gebruiksoppervlak zoals genoemd in het Bouwbesluit 2012 waarvan de oppervlakte aan bergruimte en inpandige berging wordt afgetrokken.

1.11 gemeenschappelijke verkeersruimte:

verkeersruimte bestemd voor het bereiken van een andere ruimte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012 (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet in het Besluit bouwwerken leefomgeving), niet zijnde een toiletruimte, een badruimte of een technische ruimte.

1.12 grondgebonden appartement

een appartement als bedoeld in artikel 1.4, onder c.

1.13 Huishouden

een verzameling van één of meerdere personen die samen één zelfstandige huishouding voeren die zich kenmerkt door continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.

1.14 kamerverhuurpand:

een woning / wooneenheid die wordt gebruikt door drie of meer personen die ieder afzonderlijk één huishouden vormen dan wel in totaal drie of meer afzonderlijke huishoudens vormen. De woning/wooneenheid kenmerkt zich doordat één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) niet uitsluitend voor privé-gebruik (dus voor gezamenlijk gebruik) is, en/of één of meer van de voorzieningen (keuken, toilet, badkamer) bereikt kunnen of moeten worden door het verlaten van de eigen privé-ruimte.

In afwijking van deze definitie wordt een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis niet aangemerkt als onzelfstandige bewoning in een kamerverhuurpand.

1.15 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (en na inwerkingtreding van de Omgevingswet in afdeling 5.1 van die wet).

1.16 perceelsgrens:

de grens van een (bouw)perceel.

1.17 splitsen van een woning / zelfstandige wooneenheid

het door bouwkundige activiteiten, ongeacht of daarvoor een omgevingsvergunning vereist is, of gebruiksactiviteiten opdelen van een woning / zelfstandige wooneenheid in twee of meer afzonderlijke appartementen.

1.18 woning / zelfstandige wooneenheid:

een (gedeelte van een) gebouw / een complex van ruimten met woonfunctie, dat door zijn indeling en inrichting uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van en het gebruik door één afzonderlijk huishouden. Waarbij alle voorzieningen (keuken, badkamer en toilet) aanwezig en direct bereikbaar zijn zonder daarvoor eerst een gemeenschappelijke verkeersruimte te moeten betreden.

1.19 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen appartementen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.20 wonen

Daar waar op grond van de geldende bestemming, functieaanduiding of omgevingsvergunning het gebruik als wonen is toegestaan.

Onder deze definitie vallen geen locaties waar enkel een gebruik is toegestaan als bedrijfswoning, dienstwoning, zorgwoning, mantelzorgwoning, recreatiewoning, gastenverblijf of vergelijkbare woningen met de hiervoor genoemde soorten woningen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tussen kamerverhuurpanden

De afstand van een kamerverhuurpand tot een bestaand kamerverhuurpand, zoals genoemd in artikel 5.1.2 lid 3 wordt als volgt gemeten:

- a. De afstand wordt gemeten tussen ieder mogelijk punt op de perceelsgrenzen van het (bouw)perceel waarop het beoogde kamerverhuurpand gelegen is en ieder mogelijk punt op de perceelsgrenzen van het (bouw)perceel waarop de panden genoemd in artikel 5.1.2 lid 3 gelegen zijn;
- b. Bij een beoogd kamerverhuurpand in een woongebouw wordt, ongeacht de locatie van het beoogde kamerverhuurpand in het woongebouw, de afstand ook gemeten vanaf ieder mogelijk punt vanaf de perceelsgrenzen van het (bouw)perceel waarop het woongebouw gelegen is;

2.2 gebruiksoppervlak van een woning / wooneenheid of appartement:

gebruiksoppervlakte zoals genoemd in het Bouwbesluit 2012 en na inwerkingtreding van de Omgevingswet zoals genoemd in bijlage 1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving, waarvan de oppervlakte aan bergruimte en inpandige berging wordt afgetrokken.

Artikel 3 Reikwijdte

- a. In geldende bestemmingsplannen die nog geen regels bevatten zoals opgenomen in dit plan: de regels in dit plan gelden in aanvulling op de begripsbepalingen, de wijze van meten en de bouw- en gebruiksregels van de geldende bestemmingsplannen voor zover het gaat om het realiseren van onzelfstandige bewoning op gronden waar volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan het wonen is toegestaan, met inbegrip van de bouwlagen waar wonen niet is toegestaan.
- b. In geldende bestemmingsplannen die wel regels bevatten zoals opgenomen in dit plan: de regels in dit plan treden in de plaats van de gelijknamige begripsbepalingen, de wijze van meten en de bouw- en gebruiksregels van de geldende bestemmingsplannen voor zover het gaat om het realiseren van onzelfstandige bewoning op gronden waar volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan het wonen is toegestaan.
- c. De regels in dit bestemmingsplan treden eveneens in de plaats van de regels in geldende bestemmingsplannen op grond waarvan het verboden is om bestaande woningen/zelfstandige wooneenheden te gaan gebruiken voor onzelfstandige bewoning, met inbegrip van eventuele binnenplanse bevoegdheden om bij een omgevingsvergunning af te kunnen wijken van dat verbod.
- d. Uitsluitend het bepaalde in artikel 5.1.1, 5.1.6 en de daarbij op van toepassing zijnde definities gelden voor het bestemmingsplan "Aanvulling wonen Havengebied" (NL.IMRO.0153.BP00233-0003) en voor het bestemmingsplan "Hengelosestraat 381" (NL.IMRO.0153.BP00228-0003).
- e. De overige regels van de geldende bestemmingsplannen als bedoeld onder a, b, c en d blijven ongewijzigd en onverminderd van kracht.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

5.1 overige zone - verbod onzelfstandige bewoning

5.1.1 Verbod

- a. Ter plaatse van de aanduiding “overige zone – verbod onzelfstandige bewoning” is, daar waar ter plaatse het gebruik als wonen is toegestaan, het verboden zonder omgevingsvergunning woningen/wooneenheden of andere gebouwen te gebruiken of in gebruik te geven als kamerverhuurpand.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is onzelfstandige bewoning toegestaan bij een bestaand kamerverhuurpand.
- c. Ter plaatse van de aanduiding “overige zone – verbod onzelfstandige bewoning” is het verboden zonder omgevingsvergunning het aantal kamers te vergroten binnen een bestaand kamerverhuurdpand.

5.1.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder a en het gebruik voor kamerverhuur toestaan, mits wordt voldaan aan de hieronder genoemde voorwaarden:

1. Het aantal afzonderlijk te verhuren kamers bedraagt niet meer dan 7;
2. Het aangevraagde kamerverhuurpand voldoet aan de volgende minimale gebruiksoppervlaktes:
 - minimaal 75 m² bij 3 kamers
 - minimaal 100 m² bij 4 kamers
 - minimaal 120 m² bij 5 kamers
 - minimaal 140 m² bij 6 kamers
 - minimaal 160 m² bij 7 kamers
3. De omgevingsvergunning moet worden geweigerd als er:
 - Binnen een afstand van 50 meter van het aangevraagde kamerverhuurpand een bestaand kamerverhuurpand aanwezig is.
 - Binnen een afstand van 50 meter van het aangevraagde kamerverhuurpand reeds een omgevingsvergunningaanvraag is ingediend voor het realiseren van een kamerverhuurpand.
 - Binnen een afstand van 50 meter van het aangevraagde kamerverhuurpand een rechtens aanwezig woning/wooneenheid/appartement/woongebouw aanwezig is met een oppervlakte van kleiner of gelijk aan 50 m².
 - Een bestaand kamerverhuurpand aanwezig in het woongebouw waar de omgevingsvergunning wordt aangevraagd;
4. Op eigen terrein is een bereikbare in- of uitpandige bergingsruimte aanwezig voor de stalling van fietsen, afvalcontainer(s) of afvalzakken met een oppervlakte van:
 - Bij 4 kamers of minder: Tenminste 6 m² bergruimte;
 - Bij 5 kamers of meer: Tenminste 7 m² bergruimte en 1m² extra bergruimte voor iedere extra kamer.
5. Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:
 - het woon- en leefklimaat;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de parkeersituatie in de openbare ruimte;
 - de sociale veiligheid;
 - de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
 - de milieusituatie;
 - de cultuurhistorische waarde;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.1.3 Kwetsbaar woon- en leefklimaat omgeving

Burgemeester en wethouders verlenen de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.1.2 niet indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders er sprake is van een kwetsbaar beeld van het woon- en leefklimaat in de omgeving. De beoordeling hiervan vindt plaats aan de hand van de beleidsregel 'Onzelfstandige bewoning Enschede 2022' dan wel, als deze tussentijds wordt gewijzigd of vervangen door een andere beleidsregel, aan deze gewijzigde respectievelijk vervangende beleidsregel.

5.1.4 Vergroten bestaande kamerverhuurpand

Bij het vergroten van het aantal kamers in een kamerverhuurpand gelden de voorwaarden zoals bedoeld onder artikel 5.1.2 en 5.1.3.

5.1.5 Beperking afwijkingsbevoegdheid

- a. In afwijking van het bepaalde onder artikel 5.1.2 wordt indien voor het pand op grond van het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen 2022' een omgevingsvergunning is verleend voor één of meer appartementen, geen omgevingsvergunning verleend voor het realiseren van een kamerverhuurpand;
- b. Het bepaalde onder lid a geldt niet indien er reeds een termijn van van 10 jaar is verstreken na verlenen van de omgevingsvergunning die op grond van het bestemmingsplan 'Kwalitatief sturen op appartementen' voor één of meer appartementen is verleend.

5.1.6 Onderbroken gebruik

Het is verboden een bestaand kamerverhuurpand of een kamerverhuurpand dat vergund is middels artikel 5.1.2 opnieuw te gebruiken als kamerverhuurpand als het gebruik als kamerverhuurpand één jaar of meer is onderbroken.

5.1.7 Afwijkingsbevoegdheid doelgroepen woonvisie

1. Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.1.1 voor het toestaan van aantoonbare huisvesting van een doelgroep van beleid uit de gemeentelijke Woonvisie door woningbouwcorporaties waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt.
2. Bij een omgevingsvergunning als genoemd onder lid 1 zijn de onder artikel 5.1.2 genoemde toepassingscriteria van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat burgemeester en wethouders daarbij gemotiveerd kunnen afwijken van het bepaalde onder:
 - artikel 5.1.2 lid 1;
 - artikel 5.1.2 lid 2;
 - artikel 5.1.2 lid 3;
 - artikel 5.1.3.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Algemeen gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemmingen, tenzij voor dit afwijkende gebruik een omgevingsvergunning voor het handelen in strijd met ruimtelijke regelgeving is verleend.

Overtreding van dit verbod is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a onder 2° van de Wet op de economische delicten.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 Overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Overgangsbepaling

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

7.1.2 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in lid 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

7.1.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 Overgangsrecht gebruik

7.2.1 Overgangsbepaling

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.2.3 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 7.2.1, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.2.4 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Onzelfstandige bewoning Enschede 2022".

Vaststellingsbesluit



 Colofon

Dit is een uitgave van:

Afdeling Bestemmen
Cluster Omgeving & Recht
Gemeente Enschede

© Februari 2023, gemeente Enschede

